



ZAC DE LA JARRE

9^{ème} arrondissement de Marseille

Modification n°2

Dossier de réalisation

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
NOTICE DE PRESENTATION	4
1. Rappel : Création et vocation initiale de la ZAC de la Jarre	4
2. Rappel : Modification du dossier de création (2003).....	4
3. Rappel : Modification n°2 du dossier de réalisation (2015).....	5
4. Réaffectation de la surface de plancher disponible.....	6
A) PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	7
1. Programme des Equipements Publics (PEP)	7
2. Schéma général des équipements publics	8
B) PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS.....	9
1- Programme Global des Constructions	9
2. Affectation des îlots logements et activités économiques	10
3-Tableau récapitulatif des prix de cessions et des montants des participations constructeurs (CRAC au 31/12/2024)	10
D) MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ..	11

PREAMBULE

Le présent document constitue le dossier de réalisation modificatif de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Jarre initiée en 1992 par la Ville de Marseille.

Le dossier de création de la ZAC de la Jarre a été approuvé en 1994 (délibération n°92/253/U), suivi du dossier de réalisation en 1995 (délibération n°95/40/U). L'objectif de la ZAC était d'accueillir des activités économiques dans le Sud de Marseille.

Dès 1997, la ZAC a été réorientée vers de l'habitat. Cette réorientation s'est concrétisée par la modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) en 1997 et par l'approbation d'un dossier de création modificatif de la ZAC de la Jarre en 2003.

Ensuite, le PEP de la ZAC a été modifié en 2015 pour intégrer les évolutions du projet, par délibérations de MPM (03/07/2015) et du conseil municipal de Marseille (26/10/2015).

Au regard de l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de réalisation modificatif comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;

NOTICE DE PRESENTATION

1. Rappel : Création et vocation initiale de la ZAC de la Jarre

La ZAC de la Jarre située dans les quartiers sud de la Ville dans le 9^{ème} arrondissement, portant sur un territoire de 22ha environ, a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 1994. Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) et le dossier de réalisation comportant le Programme des Équipements Publics (P.E.P) de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 1995.

A l'origine, la ZAC avait pour objet de favoriser le développement des activités économiques en mettant à la disposition des entreprises de nouveaux terrains viabilisés, en prolongement de la ZAC de la Soude dont les îlots constructibles étaient déjà totalement commercialisés. Ainsi, près de 75% des îlots constructibles de la Jarre étaient affectés à la réalisation de programmes d'activités, le solde étant dédié aux programmes de logements.

Elle est délimitée au nord par le futur Boulevard Urbain Sud (BUS), à l'ouest par le chemin du Roy d'Espagne, à l'est par l'avenue de la Soude et au sud par l'avenue Colgate. Le canal de Marseille traverse la ZAC d'est en ouest.

2. Rappel : Modification du dossier de création (2003)

Or, en raison d'un manque d'attractivité du site pour les entreprises, la vocation initiale de la ZAC a progressivement évolué vers une ZAC favorisant l'accueil de logements. Cette évolution s'est traduite à travers plusieurs modifications du document d'urbanisme de 1997 à 2012 (dont la modification n° 25 du POS approuvée par la Communauté Urbaine en date du 26/03/2012, ainsi que l'approbation du PLU en date du 28 juin 2013) avec, d'abord la réalisation de programmes de lotissements puis, le développement de programmes de logements collectifs, mieux adaptés à la demande croissante de logements dans ce secteur. Dès lors, près de 72% des îlots constructibles sont affectés au logement (46 491m² SDP) et 28% aux activités économiques (18 000 m² SDP).

Cette évolution a nécessité l'approbation d'un dossier de création modificatif de la ZAC en date du 24 mars 2003, dont les objectifs sont les suivants :

- Créer une urbanisation intermédiaire et continue entre la ZAC de la Soude et la ZAC du Baou de Sormiou ;
- Développer un secteur d'habitation au-delà de ce qui est prévu actuellement pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et à une forte demande dans la zone ;
- Maintenir un secteur d'activité le long du chemin du Roy d'Espagne et du futur boulevard urbain sud (B.U.S) ;
- Accueillir deux équipements primaires supplémentaires, à savoir un bassin de rétention de 10 000m³ pour drainer les eaux pluviales du bassin versant de la Cayolle, un Centre d'Apport Volontaire (C.A.V) pour collecter les matériaux recyclables et réduire notamment les dépôts sauvages dans le quartier.

Localisation de la ZAC – Fonds cartographique : IGN



3. Rappel : Modification n°2 du dossier de réalisation (2015)

Aussi, afin de tenir compte de l'ensemble de ces évolutions, le PEP de la ZAC a été modifié par délibération de MPM n°AEC010-1123/15 du 03/07/2015, puis, par le conseil municipal de la ville de Marseille conjointement au dossier de réalisation modifié de la ZAC, par délibération n°15/0843/UAGP du 26/10/2015. Evolutions inscrites au nouveau PEP de 2015 :

- Aménagement d'un Parc Urbain ;
- Aménager une voie douce sur l'avenue de la Jarre ;
- Parachèvement des voies U590 ; V3 ; V6 et V7 ;
- Abandon de certains équipements publics tels que la réalisation d'une partie de voie U542

A l'occasion de la modification du PEP, une participation de MPM a été allouée par l'approbation d'une convention tripartite entre la Ville, SOLEAM et MPM par délibération n° AEC 008-1401/15/CC du Conseil de la Communauté Urbaine MPM le 23/10/2015 pour la réalisation de l'allée des Calanques, tronçons empruntant l'avenue de la Jarre et la traverse Valette et comprenant la V6 et V7.

Par suite de l'adoption par la Métropole AMP du PLUi en janvier 2020, la ZAC de la Jarre est concernée par 4 zones :

- UP4 Zone principalement dédiée au développement de l'habitat pavillonnaire
- UC1 & UC2 Zones dédiées au développement de collectifs discontinus
- UV3 Zone couvrant les espaces verts tels que les parc publics (Parc de la Jarre)
- UEb1 Zone principalement dédiée au développement d'activités industrielles et logistiques

4. Réaffectation de la surface de plancher disponible

Le projet d’aménagement de la ZAC de la Jarre arrive aujourd’hui à sa phase finale de réalisation, marquant l’achèvement progressif des objectifs programmatiques définis lors de sa création. Dans ce cadre, un dernier programme de logements est envisagé sur le périmètre de la ZAC. Ce programme s’implantera sur la parcelle cadastrée n° 852 C 372, située Impasse Karabadjakian, dans le 9^e arrondissement de Marseille, au sein de la zone dénommée UzjE1, et pour une emprise foncière totale de 1,12 hectare.

Le projet prévoit le développement d’une opération exclusivement résidentielle de 9 160 m² de surface de plancher logement. Initialement, cette emprise était destinée à des activités économiques. Toutefois, au regard de l’état actuel d’avancement de la constructibilité de la ZAC, la réserve foncière en surface de plancher dédiée au logement est de 3 779 m², ce qui ne permet pas de répondre aux besoins du programme dans sa totalité.

Afin de permettre la réalisation de ce dernier programme résidentiel, conforme aux dispositions du PLUi d’Aix-Marseille-Provence (modification n°3 du 18/04/2024), tout en respectant la surface de plancher maximale autorisée au sein de la ZAC, il est proposé de recourir à une modification du dossier de réalisation.

Cette adaptation vise à :

- Réaffecter 5 381 m² de SDP initialement destinés à l’activité vers du logement ;
- Sans augmentation de la surface de plancher totale autorisée pour la ZAC (64 491 m²)
- Ce transfert permet de couvrir l’intégralité des besoins du programme, soit 9 160 m² de SDP logement

Etat de la constructibilité sur la ZAC de la Jarre :

Usage	SDP totale avant modification	Modification	SDP totale après modification	SDP distribuée après modification	SDP restante après modification
Logement	46 491 m²	+ 5 381 m²	51 872 m²	42 712 m²	9 160 m²
Activité	18 000 m²	– 5 381 m²	12 619 m²	8 030 m²	4 589 m²
Total	64 491 m²	0 m² (SDP inchangée)	64 491 m²	50 742 m²	13 749 m²

A) PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Programme des Equipements Publics (PEP)

	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur
U542	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
U543	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
U545	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
U590	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
U590 : prolongement sur 80m	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
V1	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
V2	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
V3 partielle (impasse Karabadjakian)	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Parking Antoine Fortune Marion	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Parc Urbain (phase 1)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	VILLE-DNV
Parc Urbain (phase 2)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	VILLE-DNV
Bassin de rétention	Mandat Ville	SOLEAM	MAMP
Allées des Calanques - Périmètre Parc Nord (135ml)	Hors Bilan de ZAC	VILLE	MAMP
Allée des Calanques – Périmètre Parc Est (110ml) – Cheminement piéton et cycles	MAMP	SOLEAM	MAMP
Allée des Calanques – Périmètre Parc Est (110ml) – Murs de clôtures du Parc et serrureries	VDM	SOLEAM	VDM
Allées des Calanques - Hors Périmètre Parc – (370ml)	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Traverse de la Jarre entre V6 et V7 (65ml)	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Section Avenue de la Jarre (170ml) – Parachèvement- reprise de bordures	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
V3 : débouché impasse Karabadjakian	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP

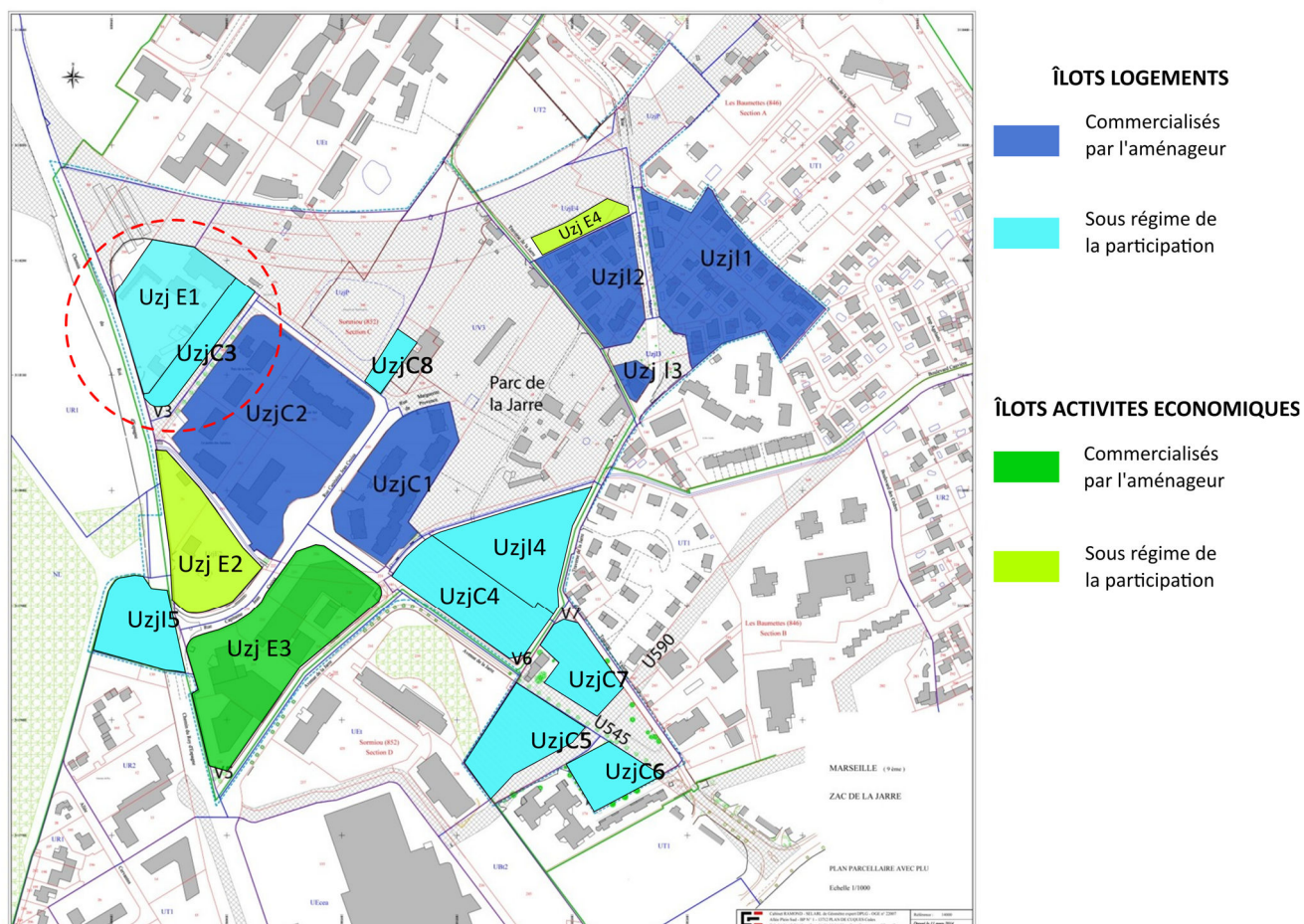
B) PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

1- Programme Global des Constructions

Secteurs concernés	Foncier m²	Surface de plancher (SDP) autorisée	Surface de plancher (SDP) consommée	Résiduel constructible (SDP)	% SDP consommée	% résiduel constructible
Logements de densité réduite						
Uzj I1	13 418		3 365	0	100%	0%
Uzj I2	6 378		1 600	0	100%	0%
Uzj I3	715		190	0	100%	0%
Uzj I4	6 187		1 090	0	100%	0%
Uzj I5	2 311		0	0	0%	0%
Sous-total	29 009	-	6 245	0	100%	0%
Logements de moyenne densité						
Uzj C1	8 111		4 069	0	100%	0%
Uzj C2	20 375		10 296	0	100%	0%
Uzj C3 + Uzj E1	10 925		0	9 160	0%	100%
Uzj C4	6 524		8 427	0	100%	0%
Uzj C5	4 885		5 515	0	100%	0%
Uzj C6	2 619		3 175	0	100%	0%
Uzj C7	3 745		4 565	0	100%	0%
Uzj C8	839		420	0	100%	0%
Sous-total	58 023	-	36 467	9 160	80%	20%
Total Logements	87 032	51 872	42 712	9 160	82%	18%
Activités						
Uzj E2	6 604		0	3 990	0%	100%
Uzj E3	14 281		8 030	0	100%	0%
Uzj E4	1 811		0	1 260	0%	100%
Total Activités	22 696	12 619	8 030	4 589	64%	36%
TOTAUX SECTEURS OPÉRATIONNELS	109 728	64 491	50 742	13 749	79%	21%
Equipements publics						
CAV et BR (UzjP)	8 780					
BUS (UzjP)	27 740					
Parc de la Jarre (UV3)	36 650					
Voiries ZAC	32 375					
Allée des Calanques	2 937					
Espace vert	590					
TOTAUX EQ. PUBLICS	109 072					
TOTAL DE LA ZAC	218 800					

2. Affectation des îlots logements et activités économiques

APRES MODIFICATION : AFFECTATION DES ÎLOTS LOGEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES



3-Tableau récapitulatif des prix de cessions et des montants des participations constructeurs (CRAC au 31/12/2024)

PRIX DE CESSIONS :

COMMERCES : 300 EUROS HT/m2 de SDP

LOGEMENTS :

Logements individuels 600 EUROS HT/m2 de SDP
Logements collectifs 360 EUROS HT/m2 de SDP

MONTANT DES PARTICIPATIONS :

COMMERCES : 100 EUROS HT/m2 de SDP

LOGEMENTS :

Logements individuels 220 EUROS HT/m2 de SDP
Logements collectifs 220 EUROS HT/m2 de SDP

D) MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Bilan prévisionnel au 31/12/2024 :

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 717-ZAC DE LA JARRE-2-Aménagement METROPOLE - En K€ HT	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	595	-1 650	-1 830	295	1 963	-1 023	0	1
DEPENSES	25 680	21 673	1 650	1 830	855	305	1 023	25 686	6
Etudes	792	726	11	66	0	0	0	792	0
Foncier	11 510	9 138	5	1 246	0	0	0	10 384	-1 126
Travaux	8 902	7 810	1 438	292	686	115	924	9 826	924
Relogements	1	1	0	0	0	0	0	1	0
Honoraires	653	581	49	54	9	9	0	653	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	675	675	0	0	0	0	0	675	0
Rémunération	2 491	2 118	111	135	110	166	99	2 627	136
Autres dépenses	656	626	37	37	50	15	0	727	72
RECETTES	25 680	22 268	0	0	1 150	2 268	0	25 686	7
Cessions	14 159	13 120	0	0	1 040	0	0	14 160	1
Loyers	11	11	0	0	0	0	0	11	0
Participation équilibre concédant	2 073	2 073	0	0	0	0	0	2 073	0
Participation équipement concédant	2 482	2 482	0	0	0	0	0	2 482	0
Participations constructeurs	6 610	4 342	0	0	0	2 268	0	6 610	0
Subventions	162	58	0	0	110	0	0	168	6
Produits financiers	155	155	0	0	0	0	0	155	0
Autres produits	27	27	0	0	0	0	0	27	0
FINANCEMENT	0	299	366	1 701	0	-2 000	0	0	0
MOBILISATIONS	0	380	377	1 620	0	0	0	2 000	2 000
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	2 000	0	0	0	2 000	2 000
Dettes fournisseurs	0	380	377	-380	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-81	-11	81	0	-2 000	0	-2 000	-2 000
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	-2 000	0	-2 000	-2 000
Créances clients	0	-58	12	58	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	-23	-23	23	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	894	-1 284	765	1 060	1 023	0	0	1