

Programme général de l'opération

MPM souhaite réaliser en ZFU un pôle de création d'entreprise afin de soutenir les porteurs de projets issus des territoires prioritaires (ZFU, ZUS, CUCS) par la mise en place d'un lieu lisible et de proximité dédié à la création d'entreprise.

Ce projet vient coordonner, animer et renforcer les actions existantes sur ces territoires en permettant d'apporter des réponses adaptées aux porteurs de projet par la mise à disposition de services et de locaux à des conditions compétitives.

Le terrain dit « Smac Aceroïd », d'une superficie de 7937 m² et situé 211, Chemin de la Madrague Ville (Cabucelle – ZFU 14^{ème} et 15^{ème} Sud) est apparu comme le site le plus pertinent pour accueillir un tel projet dans des conditions optimales. En effet, en plus d'être inscrit en secteur UEb dans le PLU de Marseille, d'être sous maîtrise foncière publique, d'être situé en plein cœur de la ZFU 14^{ème} et 15^{ème} Sud et à proximité du futur pôle d'échange, ce site s'avère également en capacité d'accueillir à terme un pôle d'activité à destination des PME et artisans du territoire (2500 m² de locaux d'activité et bureaux associés dont la réalisation pourrait être confiée à un opérateur privé)

De part leur cohérence et leur compatibilité, la réalisation de ces deux ensembles immobiliers permettrait ainsi une valorisation très satisfaisante de cette friche industrielle en présentant de très forts enjeux de développement économique d'une part, et d'aménagement urbain d'autre part. En effet, dans un souci d'intégration urbaine et d'accessibilité des bâtiments, des niveaux importants de terrassements sont envisagés.

Eléments de programme :

Pôle de création :

L'objectif est, d'une part, de proposer des locaux « à dominante activité » aux créateurs à des conditions préférentielles (baux précaires, absence ou diminution des cautions et garanties exigées, services adaptés) et, d'autre part, de mettre en place un lieu lisible et de proximité dédié à la création d'entreprises (lieu de permanences, de ressources, de conseil et d'innovation). L'animation et la gestion de ce pôle seront confiées à une structure remplissant les grandes missions d'un animateur et gestionnaire de pépinière.

Le programme de ce pôle de création a été arrêté. Il comporte les caractéristiques suivantes :

- Une surface totale de 1250 m² utiles répartis comme suit :
 - 650 m² de locaux d'activité en RDC pour les créateurs hébergés (20 ateliers de 25 m² + 2 ateliers de 75 m²)
 - 350 m² de bureaux en RDC ou en étage pour les créateurs hébergés (16 bureaux de 15 m² + 1 open-space de 100 m²)
 - 250 m² de bureaux en RDC ou en étage pour l'animation du pôle (100 m² d'espace ressources, une salle de réunion, des bureaux pour les services administratifs...)

- La rationalisation des parties communes qui doivent avoisiner 40% max. de la shon totale
- Une unité immobilière : les cellules d'activités, les bureaux destinés aux créateurs et ceux destinés à l'animation du pôle de création ne doivent pas être dissociées mais intégrées dans un bâtiment unique (conformément à la logique de « pôle »).
- Une configuration du bâtiment qui favorise les interactions
- Une desserte individuelle ou collective des cellules d'activité destinées principalement à l'économie résidentielle avec des activités de type BTP (maçonnerie, peinture, électricité...) ou services (nettoyage, dépannage, gardiennage...) ayant des chantiers à l'extérieur et du petit matériel à entreposer. Des cellules d'activité pourront ainsi être non accessibles directement par véhicule si des aires de livraison sont prévues à proximité (à 100 mètres max. des cellules d'activité).
- Un nombre de places de stationnement supérieur aux normes réglementaires

Pôle artisanal :

L'ambition est d'être ici en mesure de proposer à des PME, des TPE et des artisans du territoire des locaux d'activité d'environ 150-200m² à la location ou à l'acquisition, l'offre immobilière étant sous-développée pour ce type de locaux.

Ces locaux d'activité doivent être directement accessibles par véhicule.

Leur nombre doit être maximisé conformément à l'objectif d'optimisation des potentialités de densification du site. De plus, la surface totale du pôle artisanal doit être au moins égale à celle du pôle de création (principe d'équilibre des 2 ensembles dans la valorisation du terrain).

Des bureaux « associés » peuvent être envisagés à destination des utilisateurs des locaux d'activité.

Principes d'aménagement :

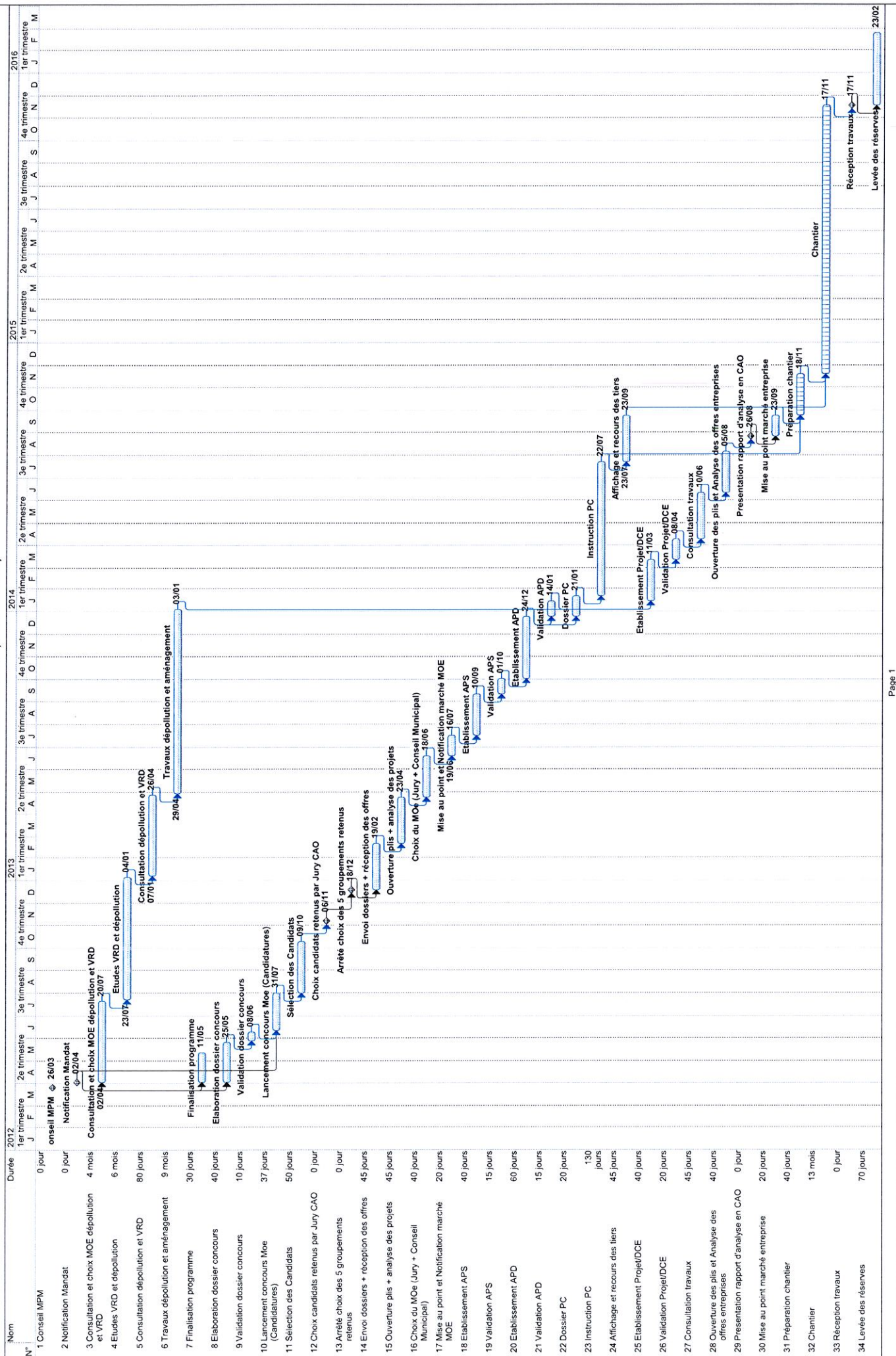
L'ambition est de parvenir à une valorisation satisfaisante du foncier dans une démarche urbaine, soit :

- La prise en compte de la déclivité du terrain qui doit devenir un atout, les différences de niveaux devant permettre d'optimiser les potentialités du site
- La prise en compte de l'environnement urbain dans le traitement des bâtiments et des façades. Ce projet doit être parfaitement intégré au tissu urbain existant et en prise direct avec le territoire.
- La prise en compte des possibilités de fonctionnement des 2 ensembles dans le cadre d'un fonctionnement unitaire ainsi que dans l'hypothèse d'un découpage en 2 lots distincts (accessibilité et principes de découpage)
- La recherche d'un nombre de places de stationnement largement supérieur aux normes réglementaires (estimation du besoin : 100 places)

CONSTRUCTION POLE CREATION	BUDGET HT	BUDGET TTC	Commentaires
A-Marchés de services	431 551	516 135	
Etudes de site (géomètre, géotechnique)	20 000	23 920	
Contrôle technique	21 000	25 116	1% du montant construction
Coordonnateur Sécurité Santé	11 025	13 186	0,5% du total construction
Etudes et assistances diverses	20 000	23 920	
Indemnités de concours (pôle création)	60 748	72 655	5 candidats (ESQ + Maquette)
Maîtrise d'œuvre pôle création	254 678	304 594	11% du total construction neuve
OPC	22 050	26 372	1 % du total construction
Mission Synthèse	22 050	26 372	1 % du total construction
B-Marchés de travaux	2 340 250	2 798 939	
Travaux Pôle Création	2 100 000	2 511 600	
Tolérance sur travaux (phase conception)	105 000	125 580	5% du montant des travaux
<i>sous total travaux</i>	2 205 000	2 637 180	
Services concédés - réseaux	25 000	29 900	(ERDF, Télécom, SERAM, SEM)
Imprévus coût travaux (phase exécution)	110 250	131 859	5% du total construction
C-Divers	59 729	64 629	
Tirage, publicité, maquette	25 000	29 900	
Assurances (TRC et DO)	34 729	34 729	1,5% du total construction
D-Provision pour Révision de Prix	154 350	184 603	3,5% par an (évolution BT01)
E-Mobilier et Equipements spécifiques	0	0	
MONTANT TOTAL	2 985 880	3 564 305	
REMUNERATION SOLEAM	149 294	178 556	5 % des dépenses HT
BUDGET PREVISIONNEL HT	3 135 174	3 742 861	

AMENAGEMENT ET DE POLLUTION	BUDGET HT	BUDGET TTC	Commentaires
A-Marchés de services	118 352	141 549	
Etudes de site (géomètre, géotechnique)	10 000	11 960	
Coordonnateur Sécurité Santé	8 704	10 410	
Etudes et assistances diverses	44 815	53 599	
Assistance VRD/ dépollution	54 834	65 581	3% du montant dépollution
B-Marchés de travaux	1 745 748	2 087 915	
Aménagements terrain et dépollution	1 740 748	2 081 935	
Services concédés - réseaux	5 000	5 980	(ERDF, Télécom, SERAM, SEM)
C-Divers	10 000	11 960	
Tirage, publicité, maquette	10 000	11 960	
D-Provision pour Révision de Prix	121 852	145 735	3,5% par an (évolution BT01)
MONTANT TOTAL	1 995 953	2 387 159	
REMUNERATION SOLEAM	99 798	119 358	5 % des dépenses HT
BUDGET PREVISIONNEL HT	2 095 750	2 506 517	

TOTAL OPERATION	4 981 832	5 951 465	
TOTAL REMUNERATION SOLEAM	249 092	297 914	
BUDGET PREVISIONNEL TOTAL	5 230 924	6 249 378	



		ECHEANCIER DES DEPENSES en € TTC					
CONSTRUCTION POLE CREATION	BUDGET HT	BUDGET TTC	2012	2013	2014	2015	2016
A-Marchés de services	431 551	516 135	28 000	130 691	141 372	201 478	14 594
Etudes de site (géomètre, géotechnique)	20 000	23 920	18 000	5 920	0	0	0
Contrôle technique	21 000	25 116	0	5 116	10 000	10 000	0
Coordonnateur Sécurité Santé	11 025	13 186	0	2 000	5 000	6 186	0
Etudes et assistances diverses	20 000	23 920	10 000	5 000	0	8 920	0
Indemnités de concours (pôle création)	60 748	72 655	0	72 655	0	0	0
Maîtrise d'œuvre pôle création	254 678	304 594	0	40 000	100 000	150 000	14 594
OPC	22 050	26 372	0	0	10 000	16 372	0
Mission Synthèse	22 050	26 372	0	0	16 372	10 000	0
B-Marchés de travaux	2 340 250	2 798 939	0	0	139 900	2 595 580	63 459
Travaux Pôle Création	2 100 000	2 511 600	0	0	120 000	2 340 000	51 600
Tolérance sur travaux (phase conception)	105 000	125 580	0	0	5 000	120 580	0
<i>sous total travaux</i>	2 205 000	2 637 180	0	0	125 000	2 460 580	51 600
Services concédés - réseaux	25 000	29 900	0	0	14 900	15 000	0
Imprévis coût travaux (phase exécution)	110 250	131 859	0	0	0	120 000	11 859
C-Divers	59 729	64 629	5 000	5 000	24 729	25 000	4 900
Tirage, publicité, maquette	25 000	29 900	5 000	5 000	10 000	5 000	4 900
Assurances (TRC et DO)	34 729	34 729	0	0	14 729	20 000	0
D-Provision pour Révision de Prix	154 350	184 603	0	5 000	10 000	160 000	9 603
E-Mobilier et Equipements spécifiques	0	0	0	0	0	0	0
MONTANT TOTAL (hors mandataire)	2 985 880	3 564 305	33 000	140 691	316 001	2 982 058	92 556
REMUNERATION SOLEAM	149 294	178 556	17 855	17 856	35 712	98 206	8 928
MONTANT TOTAL	3 135 174	3 742 861	50 855	158 547	351 713	3 080 264	101 484

AMENAGEMENT ET DE POLLUTION	BUDGET HT	BUDGET TTC	2012	2013	2014	2015	2016
A-Marchés de services	118 352	141 549	75 559	50 410	15 581	0	0
Etudes de site (géomètre, géotechnique)	10 000	11 960	11 960	0	0	0	0
Coordonnateur Sécurité Santé	8 704	10 410	0	10 410	0	0	0
Etudes et assistances diverses	44 815	53 599	33 599	10 000	10 000	0	0
Assistance VRD/ dépollution	54 834	65 581	30 000	30 000	5 581	0	0
B-Marchés de travaux	1 745 748	2 087 915	0	1 805 980	281 935	0	0
Aménagements terrain et dépollution	1 740 748	2 081 935	0	1 800 000	281 935	0	0
Services concédés - réseaux	5 000	5 980	0	5 980	0	0	0
C-Divers	10 000	11 960	5 000	6 960	0	0	0
Tirage, publicité, maquette	10 000	11 960	5 000	6 960	0	0	0
D-Provision pour Révision de Prix	121 852	145 735	0	140 000	5 735	0	0
MONTANT TOTAL (hors mandataire)	1 995 953	2 387 159	80 559	2 003 350	303 251	0	0
REMUNERATION SOLEAM	99 798	119 358	11 936	11 936	23 872	65 647	5 968
MONTANT TOTAL	2 095 750	2 506 517	92 495	2 015 286	327 123	65 647	5 968

TOTAL OPERATION	4 981 832	5 951 465	113 559	2 144 041	619 252	2 982 058	92 556
TOTAL REMUNERATION SOLEAM	249 092	297 914	29 791	29 792	59 584	163 852	14 896
BUDGET PREVISIONNEL TOTAL	5 230 924	6 249 378	143 350	2 173 833	678 836	3 145 910	107 452