



SOLEAM

* * *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**OPERATION D'AMENAGEMENT
ZAC de CHÂTEAU-GOMBERT – 13013 MARSEILLE**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2023**

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION

DONNEES ADMINISTRATIVES et FINANCIERES DE L'OPERATION.....	3
CONTEXTE et PROGRAMME.....	4
Etat de la commercialisation et chiffres clefs	
Avancement de la réalisation du programme des équipements publics	

II. NOTE DE CONJONCTURE

RESUME SYNTHETIQUE DE LA SITUATION ET DES ENJEUX.....	6
Des enjeux environnementaux déterminants	
Un projet visant à entretenir la dynamique du technopôle	
LE PROJET A L'HORIZON 2028 : FINALISER LA ZAC DE CHÂTEAU-GOMBERT.....	7
LES DEPENSES :.....	9
A. Les acquisitions foncières et les régularisations	
B. Les études	
C. les travaux et honoraires	
D. Les honoraires techniques	
E. Les dépenses annexes	
F. La rémunération	
LES RECETTES :.....	11
A. Les cessions de parcelles d'activités et de logement	
B. Les participations des constructeurs	
C. Les subventions	
D. Les participations du concédant	
E. La trésorerie de l'opération	
III.ECHEANCIER, TABLEAU BUDGETAIRE	13

1. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Type d'opération	Concession d'aménagement 35 ans à compter du 04 juillet 1988
Vocation :	Mixte (Activités et logements) La ZAC a pour objectif le développement d'activités économiques innovantes, et l'implantation d'établissements de recherche et d'enseignement supérieur autour des sciences de l'ingénieur.
Programme des équipements publics	VRD, ouvrages associés et parc
Concédant	Ville de Marseille jusqu'au 31 décembre 2015 Métropole Aix Marseille Provence depuis le 01 janvier 2016
Concessionnaire	SPL SOLEAM par suite de la fusion absorption de Marseille Aménagement aboutie le 28 novembre 2013

DELIBERATIONS & AVENANTS

Délibération d'approbation de la concession d'aménagement	4 juillet 1988 notifiée le 27 octobre 1988
Notification au premier concessionnaire	27/10/1988 (Syndicat Mixte d'équipement de Marseille)
Échéance de l'actuelle concession	27/10/2025

Avenant N°23 / CRAC arrêté au 31/12/2018.	La participation du concédant à l'équilibre s'élève à 12.839.007 dont 1.374.000 sous forme d'apport en foncier (déjà versé par la ville de Marseille) et 11.465.008 € en numéraire restant à verser par MAMP en 2022. Le montant de l'avance restant à rembourser s'élève au 31 décembre 2018 à 7.894.026 €. Le solde sera versé à la Métropole selon l'échéancier suivant : - 2022 : 2.866.251 € - 2023 : 2.866.251 € - 2024 : 2.161.524 €
Le nouveau bilan de l'opération porte les dépenses de l'aménageur à 94.713.316 € TTC en baisse / bilan du 31/12/20. Avenant N°24 / CRAC arrêté au 31/12/2020 : - Prorogation de trois ans de la durée de la concession, ce qui porte son échéance au 27 octobre 2025. - Modification de l'échéancier de versement de la participation de la Métropole	La participation du concédant à l'équilibre de l'opération est inchangée. Son montant global est de 12.839.007 €. La Métropole a versé une avance de 21.606.026 € dont 13.708.000 € TTC ont été déjà remboursés par la SOLEAM. Le solde restant à rembourser de 7.894.026 € sera versé à la Métropole selon l'échéancier suivant : - 2022 : 2.866.251 € - 2023 : 2.866.251 € - 2024 : 2.866.251 € - 2025 : 2.866.256 €

PRINCIPES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2025	11.465.008 €
Dont la participation en nature sous forme d'apport en foncier déjà versé par la ville de Marseille	1.374.000 €
Participation d'équilibre de la collectivité CRAC à fin 2023	5 732 502 € HT
Participation en nature à fin 2023	1 374 000 € HT
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2022	0 € HT
Participation aux équipements publics de la collectivité à fin 2023	0 € HT
Avance de trésorerie	0 € HT
Risque financier de l'opération	100% Concédant

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération proportionnelle sur dépenses	5% sur dépenses HT hors frais financiers
Rémunération proportionnelle sur recettes	7% sur recettes HT
Rémunération forfaitaire	50K€ / an de 2023 à 2028 10K€ à chaque Appel à Projet
Rémunération de liquidation	0,5% de la demi-somme des dépenses et recettes HT hors rémunération, frais financiers et participations du concédant

CONTEXTE ET PROGRAMME :

La ZAC de Château Gombert a été initiée en 1986 par la Ville de Marseille en vue de constituer un pôle technologique rassemblant un potentiel de recherche - formation - développement de niveau international dans des secteurs technologiques de pointe de l'époque, en particulier les sciences de l'ingénieur, capable de favoriser l'innovation industrielle et le transfert de ces nouvelles technologies vers l'industrie.

A partir de 1988, le complexe d'enseignement supérieur et de recherche s'est développé avec le regroupement de plusieurs écoles d'ingénieurs et centres universitaires, créant ainsi un terrain favorable à l'implantation d'entreprises de haute technologie sur le site et créant également la dynamique nécessaire à l'essor du Technopôle.

La volonté initiale forte et pionnière d'un aménagement respectueux du patrimoine naturel avec une gestion intégrée de l'eau a produit un urbanisme peu dense et un cadre de vie à l'ambiance, à la fois champêtre et plus ponctuellement urbaine.

État de la commercialisation, et chiffres clefs...

	Surface de plancher initiale (SDP)	SDP distribuée	SDP restante (Mars 2024)
Logement	236.000 m ²	233.475 m ²	*2.525 m ²
Activité	390.000 m ²	218.000 m ²	°172.000 m ² Les projets connus représentent environ 47.000 m ² de SDP

*** Pour le développement des programmes de logement à venir, compte tenu du rythme de construction constaté (environ 8.000 m² de SDP/an), une prochaine modification du dossier de réalisation sera nécessaire, si possible dès 2024.**

2. NOTE DE CONJONCTURE

RESUME SYNTHETIQUE DE LA SITUATION et DES ENJEUX

Sur un périmètre de 180 hectares, moins de 5 hectares restent à aménager ou à construire.

En 2021, la présence potentielle de la Chouette Chevêche, espèce protégée, à proximité des parcelles du secteur Sud de la SOLEAM entraîne l'interruption du processus de commercialisation des trois derniers espaces emblématiques.

Les études de programmation et de faisabilité en vue de la finalisation de la ZAC réalisées en 2023 aboutissent à un programme d'actions comprenant le réaménagement de certaines voiries, la création de cheminements le long de La Grave et le développement de programmes économiques ou urbains sur les espaces restant à aménager (Sud et Nord) ou à renouveler (La PLACE HAUTE).

Même si la commercialisation des parcelles isolées se poursuit, le programme d'aménagement et plus globalement la finalisation de la ZAC sont conditionnés à l'obtention des autorisations environnementales issues de l'étude d'impact.

Le planning des travaux incluant la valorisation par des Appels à Projets des trois sites emblématiques restant et la requalification des espaces publics amène à une finalisation de la ZAC à l'horizon fin 2028.

Les projections financières montrent que les recettes attendues des commercialisations rendent possibles les aménagements qualitatifs des espaces publics du cœur du technopôle sans changer l'équilibre du bilan de la ZAC et la participation de la Métropole.

Les objectifs à réaliser (aménagement et commercialisation) appellent la prorogation de la concession de trois ans portant son échéance au 27 octobre 2028.

DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DETERMINANTS

La réalisation d'une série d'inventaires Faune-Flore durant quatre saisons sur et autour des dernières surfaces à aménager de la ZAC a permis une meilleure compréhension du rôle des espaces de la ZAC de Château-Gombert dans le cycle de vie de la Chouette Chevêche pour une prise en compte dans les futurs projets

Les services de l'Etat ont indiqué à la SOLEAM que la présence de la Chouette Chevêche à proximité des aménagements prévus conduit à soumettre le projet de finalisation de la ZAC à une évaluation environnementale de l'impact cumulé de l'ensemble des projets connus.

Prenant acte de cette exigence nouvelle, la SOLEAM se fait accompagner d'un groupement d'expert permettant de réaliser l'ensemble des études environnementales, dossiers de demande d'autorisation et de dérogation indispensables à la réalisation des actions de finalisation de la ZAC.

Les inventaires Faune-flore et les études de circulation étant réalisées ou très avancées, le planning prévisionnel de la mission prévoit un engagement de l'élaboration des études thématiques au plus tôt, pour un dépôt du dossier d'impact en janvier 2025. La fin de la mission est prévue pour janvier 2026.

UN PROJET VISANT A ENTREtenir LA DYNAMIQUE DU TECHNOPÔLE

Le projet consiste à finaliser la commercialisation des deux derniers tènements soit 3,1 ha (Entrée SUD + tènement NORD) prévus au programme de la ZAC, la valorisation par renouvellement d'un espace aménagé existant qui dysfonctionne (la PLACE HAUTE) et la requalification des espaces publics centraux autour de l'École Centrale.

En prenant en compte les qualités environnementales des sites, le projet optimise l'usage des derniers terrains pour le développement de programmes économiques et urbains, complémentaires aux implantations existantes.

LE PROJET à l'HORIZON 2028 : FINALISER LA ZAC DE CHÂTEAU-GOMBERT

Le projet de développement économique développé valorise trois situations emblématiques et remet à niveau les espaces publics en répondant aux exigences qualitatives urbaines et environnementales d'aujourd'hui

1. L'aménagement de deux espaces emblématiques, à l'entrée sud (1,1 ha) et au nord (2 ha).

Ces espaces dont la surface totale est de 3,1 ha permettront le développement de 18.000 à 20.000 m² maximum de SDP pour des programmes visant l'accompagnement et le développement d'activités économiques innovantes et technopolitaines.

2. Le réaménagement et la valorisation de « La PLACE HAUTE ».

Espace aujourd'hui aménagé mais sans fonction urbaine, la PLACE HAUTE et ses espaces limitrophes (environ 1,4 ha) seront valorisés au travers d'un projet de renouvellement urbain dense dans le but de constituer un pôle de vie.

Il s'agit de développer un espace de centralité support d'une vie urbaine représentant environ 12.000 m² de SDP.

Les programmes attendus comprennent une offre nouvelle de services urbains (restauration, commerces et services type conciergerie), la nouvelle Maison du Développement Industriel, un hôtel ou une pépinière d'entreprise et une réponse aux besoins spécifiques d'hébergement du technopôle.

3. Le réaménagement de certaines voiries en cœur de site au profit des modes actifs.

Même si elles ont parfois fait l'objet de reprise, les voiries du cœur du Technopôle trahissent une conception initiale routière qui nécessite une remise à niveau au bénéfice des piétons et cycles notamment.

UN PROJET COHÉRENT À L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE DU TECHNOPÔLE



Les nouveaux espaces et les interventions sur les voiries existantes de la ZAC ont tous l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, voire de désimperméabiliser les surfaces déjà aménagées.

Cet objectif est soutenu par l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse dans le cadre des actions GEMAPI sur le territoire de la Métropole Aix Marseille Provence.

4. L'aménagement de cheminements piétons et cycles sur les berges de la Grave.

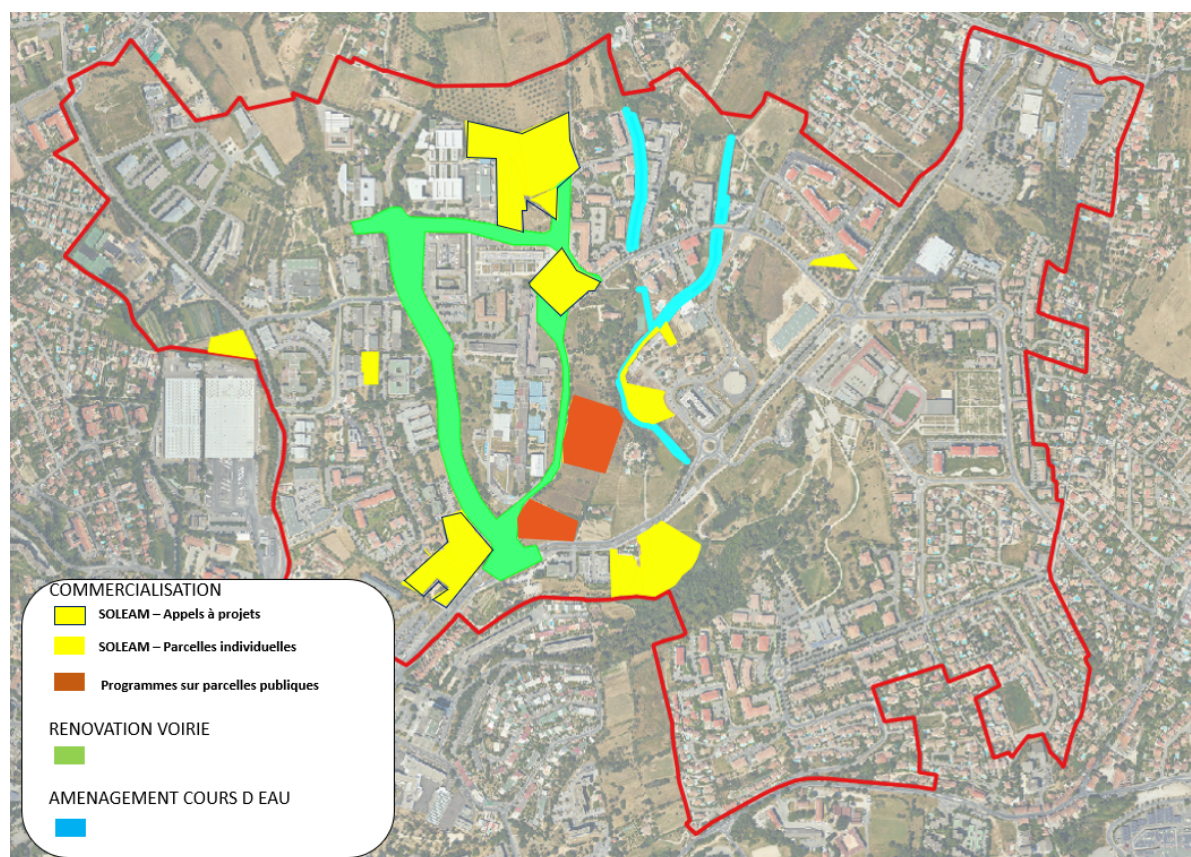
Le renforcement des qualités écologiques des espaces composant la trame bleue et verte de la ZAC fait partie des objectifs du projet, notamment via l'aménagement phasé des berges de la Grave (2024-2025) et plus tard de la Fumade.

5. Les projets de construction sur les parcelles isolées.

Aux quatre actions d'ensemble venant parachever, à l'horizon 2028, l'aménagement de la ZAC de Château-Gombert, s'ajoutent les programmes de constructions sur les parcelles commercialisables (propriété SOLEAM) et les projets ou intentions connus sur les parcelles publiques.

6. Les projets supports de développement de la biodiversité.

En fonction de leurs valeurs écologiques et de leurs potentiels contribution au développement de la Biodiversité, certains espaces situés au sud de la Rue Albert Einstein (parcelles aujourd'hui destinées à accueillir un équipement public d'enseignement) pourront constituer des supports de projets écologiques de renaturation.



Repérage des sites des projets et aménagements prévus

LES DEPENSES

A. Les acquisitions foncières et les régularisations :

Avancement des acquisitions

Sur le secteur SUD, afin de réunir un tènement plus cohérent pour l'aménagement de l'entrée SUD, deux acquisitions complémentaires auprès de propriétaires privés ont été préparées en 2023.

- Parcelle 879 I 140, 111 rue Albert EINSTEIN (BAHOU) : Évaluation FD : 807 à 888 K €
- Parcelles 879 1 30 et 130, 101 rue Albert EINSTEIN (LERDA) : Évaluation FD : 500 à 550 K €

Ont été également préparées, l'acquisition d'un Emplacement Réservé et une régularisation foncière :

- Acquisition de la parcelle BELIN (Concrétisation en 2023) : Évaluation FD : 5.250 €,
- Acquisition emplacement réservé N°003 (Entretien de la Grave) : Évaluation FD : 130 K€
Parcelle 879 H 32p, rue Etienne MIEGE

Mise en perspective / budget :

Dépenses réalisées en 2023 à ajouter au budget approuvé

En 2023 Frais de notaire et autres / acquisition BELIN : 6.500 €

Dépenses prévues d'acquisitions foncières à ajouter au budget approuvé

Prévision 2024	Frais de notaire/divers régularisations	: 6 k€
Prévision 2025	Acquisition propriété BAHOU en 2025	: 888 K €
Prévision 2026	Emplacement réservé N°003	: 130 K €
Prévision 2027 ou 2028	Propriété LERDA en 2028	: <u>550 k€.</u>
		: +1.585 K€

B. Les études :

Études générales,

En 2023 les missions des géomètres ont nécessité une mobilisation particulière notamment pour les démarches de rétrocession à la Métropole des équipements et espaces publics (relevés, descriptifs et diagnostics qui mobilisent géomètre, experts et notaires).

Les diagnostics préalables aux commercialisations et les études de capacités ont également mobilisé des moyens d'étude.

La prorogation de l'opération nécessite une adaptation des moyens annuels pour les études générales

Études environnementales

En 2023, afin d'anticiper la réalisation de l'évaluation environnementale à venir, les études d'inventaires écologiques nourrissant les états des lieux ont été complétées.

En 2024 et 2025, les études d'évaluation environnementale (étude d'impact du projet de finalisation de la ZAC) et les dossiers d'autorisation et de dérogation (Loi sur l'eau, espèce protégée, etc.) réalisées par un groupement pluridisciplinaire pour un coût global estimés de 100.000 € seront engagés pour une finalisation début 2026.

Mise en perspective / budget

Dépenses d'études générales et particulières à ajouter au budget approuvé : 84 k€

Dépenses particulières pour les études environnementales à ajouter au budget approuvé : 100 K€

C. Les travaux et honoraires

En 2023 les études de préfiguration des aménagements du cœur de Technopole (capacité des sites), le dimensionnement des infrastructures (Modèle de trafic/ dimensionnement des carrefours) et la définition des programmes économiques ont représenté l'essentiel des nouvelles dépenses d'honoraires.

La réalisation des travaux étant conditionnée à l'obtention des autorisations et autres éventuelles dérogations liées à l'Environnement (a priori en janvier 2026), 2024 et 2025 seront consacrées à la reprise des études de maîtrise d'œuvre d'AVP, PRO et DCE des aménagements des voiries et cours d'eau.

Les études de l'aménagement des cheminements sur les berges de La Grave :

En 2023, mise à jour des études PRO avec prise en compte des données nouvelles sur le niveau des plus hautes eaux (deux passages à gué)

Prévu en 2024, mise à jour du modèle hydraulique avec prise en compte des nouvelles données hydrographiques et topographiques.

Les études de faisabilité de la ligne N°5 du Plan Vélo Métropolitain

En 2023, lancement de la réflexion, étude et évaluation multicritère de scénarii

Prévu en 2024, finalisation de l'étude de faisabilité pour détermination d'un tracé préférentiel

Avec les travaux de la Place Haute qui représentent 1.086 K €, la mise à jour du projet et l'actualisation des prix conduisent à une réévaluation du coût des aménagements du cœur de la Technopole.

In fine le budget total des aménagements de requalification du cœur de Technopôle est de 5.360 K€ HT.

D. Les honoraires techniques :

Ce poste comprend des charges de gestion du site, les taxes foncières, taxes sur salaires, les assurances et dépenses de communication.

À la vue des dépenses constatées sur ce poste à la fin 2023, un ajustement de la ligne de +216 K€ pour faire face aux dépenses régulières et aux études de maîtrise d'œuvre des aménagements de requalification et de valorisation de la PLACE HAUTE est nécessaire.

E. Les dépenses annexes :

La prorogation de l'opération nécessite une adaptation des moyens annuels pour la gestion, les assurances et autres dépenses obligatoires notamment (+ 305 k€).

F. La rémunération :

Les rémunérations variables (en pourcentage des dépenses et des recettes) ont été ajustées en fonction des prévisions annuelles et sur la base d'une prorogation de la concession de trois ans.

Les rémunérations forfaitaires ont été budgétisées sur les années à venir.

La ligne des rémunérations est ajustée de + 120 K€ HT par rapport au précédent budget approuvé.

LES RECETTES

A. Les cessions de parcelles d'activités et de logement :

L'opération de Château-Gombert comprend un secteur économique dont environ 4,5 Ha restent à commercialiser et un secteur résidentiel dont une seule parcelle sous compromis est à céder.

Les principales cessions 2024 représentent un total de 138 K€ (VIAXOFT/SCAMPY SCI & ERCOLANO)
Les démarches de rétrocession et les régularisations des situations foncières conduisent à des cessions de petites surfaces et/ou à des recettes nouvelles issues de redevances dans le cadre AOT délivrées en accord avec la métropole.

En 2023 ces cessions ont représenté 37 k€ et ont concerné une parcelle initialement estimée à 70 K€.

Parmi les surfaces dédiées aux activités économiques à céder, pour les années à venir, il faut distinguer les parcelles isolées dont la valeur de commercialisation est inscrite au budget validé et les parcelles des futures Appels A Projets (secteurs, SUD, NORD et La PLACE HAUTE) qui font ici l'objet de lignes budgétaires spécifiques.

Il est à noter que, pour ce qui concerne les secteurs Nord et Sud, les montants des recettes attendues de la commercialisation des parcelles des AAP agglomèrent les montants prévisionnels des parcelles déjà comptabilisés au bilan de l'opération. Ces montants s'entendent ici comme des minimums.

En première estimation, la recette attendue de la valorisation de la Place Haute est de 1.343 K€.

En 2024, la cession à CUBE-NOVELIS pour 301 K€ de la dernière parcelle de la ZAC pour la réalisation de 10 logements viendra clore la commercialisation des espaces à vocation d'habitat de la rue des Amphoux.

B. Les participations des constructeurs

Pour une projection complète du bilan de l'opération, il faut considérer pour les années à venir, les participations des constructeurs aux équipements.

Les participations concernent les constructions réalisées sur les parcelles privées inscrites dans le périmètre de la ZAC.

Pour l'opération, certaines années ces recettes peuvent être significatives (193 K€ en 2023, estimation 2024 : 913 K€). Variables et très difficilement prévisibles, les participations n'ont pas été évaluées pour les années 2025 à 2028.

Le montant des participations à percevoir sur les différents terrains privés inclus dans le périmètre de la ZAC de Château-Gombert est fixé pour prendre en compte les investissements de la collectivité dans l'opération de la manière suivante en fonction de la nature du programme développé et selon le barème suivant (barème depuis le 31 décembre 2010) :

CRECHES	70 €/m² SDP
COMMERCES / SERVICES	125 €/m² SDP
HÔTELS	105 €/m² SDP
PROMOTION IMMOBILIERES / BUREAUX	85 €/m² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES EN CENTRE URBAIN	70 €/m² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES HORS CENTRE URBAIN	60 €/m² SDP
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	105 €/m² SDP
LOGEMENTS SOCIAL	25 €/m² SDP
LOGEMENTS COÛT MAÎTRISE	90 €/m² SDP
LOGEMENTS LIBRES	105 €/m² SDP

C. Les subventions :

Les nouveaux espaces aménagés et les interventions de requalification sur les voiries existantes de la ZAC ont tous l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols voire de désimperméabiliser les surfaces déjà aménagées.

Éligibles aux financements ou aides dites « GEMAPI », à partir de 2024, les études et les travaux de la ZAC de Château-Gombert portés par la SOLEAM permettant de désimperméabiliser les espaces publics Gombert feront l'objet de demandes de subventions dans le cadre de l'action B06 du contrat métropolitain liant la Métropole à l'Agence de l'Eau.

D. Les participations du concédant :

La participation à l'équilibre de l'opération versée par la Métropole Aix Marseille Provence est de 11.465.008 €. En 2023, le concédant a versé à la SOLEAM 2.866.251 €, portant le cumul à 5.732.502 € HT.

E. La trésorerie de l'opération

L'opération présente une trésorerie positive.

Le bilan prévisionnel présenté avec une prorogation du contrat jusqu'à fin 2028 est équilibré.

Echancier prévisionnel réalisé HT - 120-ZAC DE CHATEAU GOMBERT-0-Aménagement METROPOLE - établi le 04/02/2024 à 11:51

Table with columns: Désignation lignes budgétaires, Budget initial HT, A fin 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 et +, Budget actualisé HT, Ecart HT. Rows include various budget categories like 'En Kilo Euros', '120200-Études Générales et Particulières (Topo...)', '120201-AMO BN', '120202-Études environnementales', etc., ending with 'Trésorerie brute'.

