



ZAC DE SAINT-LOUIS

15^{ème} arrondissement de Marseille

Modification n°1

Dossier de réalisation

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
NOTICE DE PRESENTATION	5
1. Rappel : Création et vocation initiale de la ZAC de Saint Louis.....	5
2. Augmentation de la surface de plancher	5
A) PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	6
1. Programme des Equipements Publics (PEP)	6
2. Schéma général des équipements publics	7
B) PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	8
1- Programme Global des Constructions	8
2. Affectation des îlots logements et activités économiques	9
C) MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ..	10

PREAMBULE

Le présent document constitue le dossier de réalisation modificatif de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Saint-Louis à Marseille.

Située dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, sur la façade maritime Nord, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Saint-Louis s'étend sur un territoire d'une superficie de 14 hectares.

Cette opération d'aménagement a été créée par délibération du conseil municipal de Marseille n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 dans le but d'amorcer une reconversion économique du secteur suite à la fin de l'exploitation des abattoirs de Marseille mais aussi pour redynamiser l'offre de logements du quartier, afin d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

L'ambition de renouvellement urbain de la ZAC se comprend dans la continuité des projets de reconquête du Nord de la ville de Marseille dans leur ensemble (OIN Euroméditerranée, NPNRU Campagne Lévêque, NPNRU la Cabucelle – les Crottes).

La réalisation de l'opération a été déléguée par la Ville de Marseille, par convention de concession d'aménagement approuvée par délibération n°97/935/EUGE du 19 décembre 1997 et notifiée le 3 février 1998, conclue avec Marseille Aménagement, devenue par la suite SOLEAM par fusion absorption, avec entre autres missions de conduire les études relatives au dossier de réalisation.

Le dossier de réalisation de la ZAC de Saint-Louis a été approuvé par délibération n°99/298/EUGE du conseil municipal de Marseille du 29 avril 1999.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine, s'est substituée à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Cette substitution a été entérinée par l'avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement notifié le 3 juin 2016.

Conformément à 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 ;

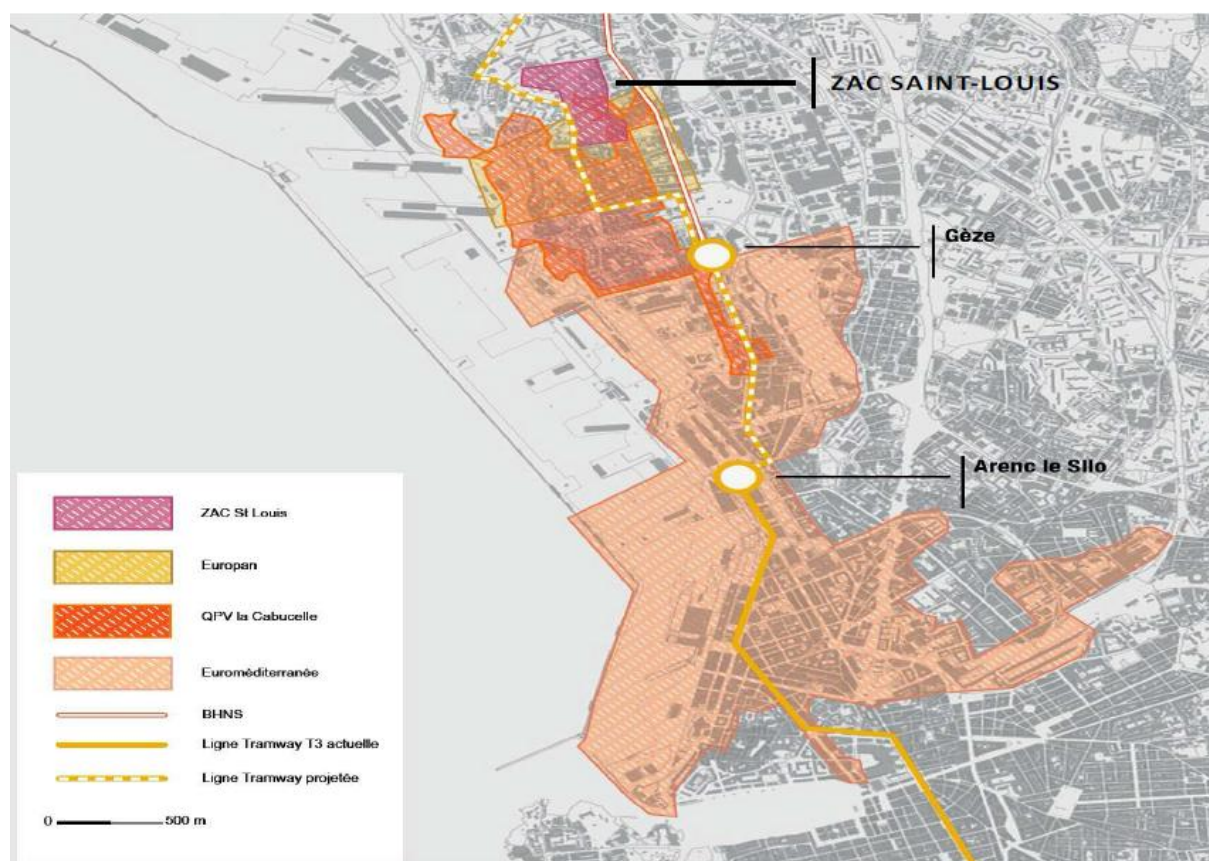
NOTICE DE PRESENTATION

1. Rappel : Création et vocation initiale de la ZAC de Saint-Louis

La ZAC de Saint-Louis a été créée en 1997 dans le but d'amorcer une reconversion économique du secteur suite à la fin de l'exploitation des abattoirs de Marseille mais aussi pour redynamiser l'offre de logements du quartier. Ceci afin d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

L'ambition de renouvellement urbain de la ZAC se comprend dans la continuité des projets de reconquête du nord de la ville de Marseille dans leur ensemble (OIN Euroméditerranée, NPNRU Campagne Lévêque, NPNRU la Cabucelle – les Crottes).

Localisation de la ZAC



2. Augmentation de la surface de plancher

Le programme de construction initial de la ZAC prévoit la réalisation de 40 000 m² de surface de plancher répartie comme suit :

- 27 500 m² activités dont 20 500 m² ont déjà été réalisés
- 12 500 m² logements dont l'ensemble a déjà été réalisé

Ainsi au regard du programme de construction initial il resterait 7 000 m² d'activités à produire.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis arrive aujourd'hui à sa phase finale de réalisation, marquant l'achèvement progressif des objectifs programmatiques définis lors de sa création.

Dans le cadre du projet SNCF « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (LNPCA), imaginée pour désaturer les nœuds ferroviaires de Marseille, Toulon et Nice, environ 90 logements sociaux doivent être démolis au sein de la cité « Bassens » sise dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille.

Dans le but de reconstituer l'offre de logements sociaux de la cité Bassens et de reloger ses habitants, la Ville de Marseille et la Métropole ont identifié au sein de la ZAC de Saint-Louis deux parcelles situées au croisement de la rue des Frères Garnier/Impasse Journet, initialement vouées à la production de foncier économique.

Pour permettre la réalisation de ce programme de 90 logements sociaux d'une surface de plancher totale de 8 800 m² sur une emprise foncière d'environ 0,8 hectare, ces deux parcelles cadastrées n° 90 OK et 98 OK ont fait l'objet d'un changement de zonage (de UC2/UC3 à UC4) entériné par la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence (approuvée par délibération n°URBA-001-16079/24/CM du Conseil de la Métropole du 18 avril 2024).

Le programme immobilier que l'opérateur CDC Habitat envisage d'y implanter comprend :

- 7 100 m² de logements sociaux
- 1 700 m² d'activités en rez-de-chaussée (participant au programme d'activité initial)

Les programmes de foncier économique restant à produire pourront se développer sur deux terrains compris dans le périmètre de la ZAC.

Pour mener à bien ces nouveaux objectifs, la durée de la concession d'aménagement dévolue à la SOLEAM a été prorogée de trois ans, portant son terme prévisionnel au 3 février 2028.

Afin de permettre à la fois l'accueil des 90 logements de la cité Bassens et du programme initial, il convient le Programme Global des Constructions (ci-après PGC)

Afin de permettre à la fois l'accueil du programme de reconstitution des 90 logements sociaux de la cité Bassens et l'achèvement du programme initial de construction de locaux d'activité, il convient de modifier le programme global des constructions en augmentant de 7 100 m² la surface de plancher destinée aux logements.

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC délimite le ou les périmètres de l'opération et « indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier » (article R.311-2). Le dossier de réalisation, quant à lui, détermine précisément le « projet de programme global des

constructions », « le projet de programme des équipements publics à réaliser » et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement (article R.311-7).

L'évolution envisagée de la surface de plancher maximale dédiée au logement nécessite la modification de la notice de présentation et du programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC.

L'augmentation de 7 100 m² de la surface de plancher maximale autorisée dans la ZAC dédiée aux logements, de 12 500 m² à 19 600 m², n'affecte ni la nature ni les options essentielles de la ZAC, ni ses objectifs initiaux tendant à la reconversion économique du secteur à la redynamisation de l'offre de logements du quartier.

Dès lors que ni l'objet, ni le périmètre, ni l'équilibre de l'ensemble de l'opération d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis ne sont affectés par l'évolution envisagée, la modification du programme global des constructions n'impose pas la mise en œuvre de la procédure de modification dans les formes prescrites pour la création de la zone, prévue par les dispositions de l'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme. Il peut y être procédé par une délibération modifiant le dossier de réalisation sans qu'il soit nécessaire de modifier l'acte de création de la ZAC.

Etat de la constructibilité sur la ZAC Saint-Louis :

Usage	SDP totale avant modification	Modification	SDP totale après modification	SDP distribuée après modification	SDP restante après modification
Logement	12 500 m ²	+ 7 100 m ²	19 600 m ²	12 500 m ²	7 100 m ²
Activité	27 500 m ²	0 m ²	27 500 m ²	20 500 m ²	7 000 m ²
Total	40 000 m ²	+ 7 100 m ²	47 100 m ²	23 000 m ²	14 100 m ²

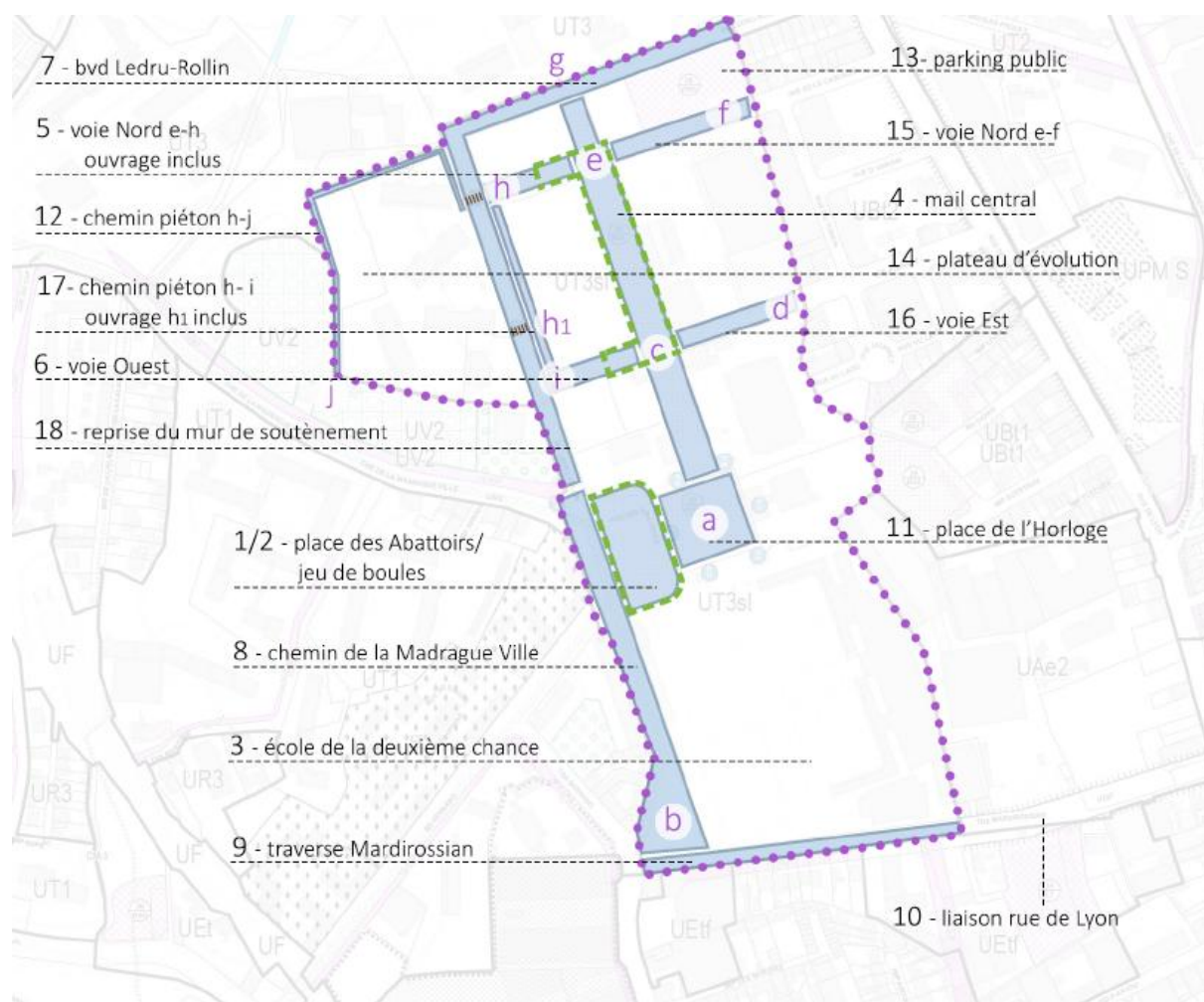
A) PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Programme des Equipements Publics (PEP)

	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur
Place des Abattoirs	Hors Bilan de ZAC	CUMP	MAMP
Jeu de boules place d'entrée	Hors Bilan de ZAC	CUMP	MAMP

Ecole de la 2eme chance	Hors Bilan de ZAC	VDM	VDM
Revêtement Ledru Rollin	Hors Bilan de ZAC	CUMP	MAMP
Revêtement Traverse Mardirossian + rue Lyon	Hors Bilan de ZAC	CUMP	MAMP
Aménagement place de l'horloge	Hors Bilan de ZAC	CUMP	MAMP
Revêtement chemin Madrague Ville	Hors Bilan de ZAC	CUMP	MAMP
Cheminements piétons	Hors Bilan de ZAC	CUMP	MAMP
Rue Cascade	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Rue Journet	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Rue des Frères Garnier	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Voie arrière Urban Park (cheminement piéton)	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Reprise mur soutènement Ledru Rollin	Bilan de ZAC	SOLEAM	MAMP
Parking Public superstructure	Abandonné	Abandonné	Abandonné

2. Schéma général des équipements publics



B) PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

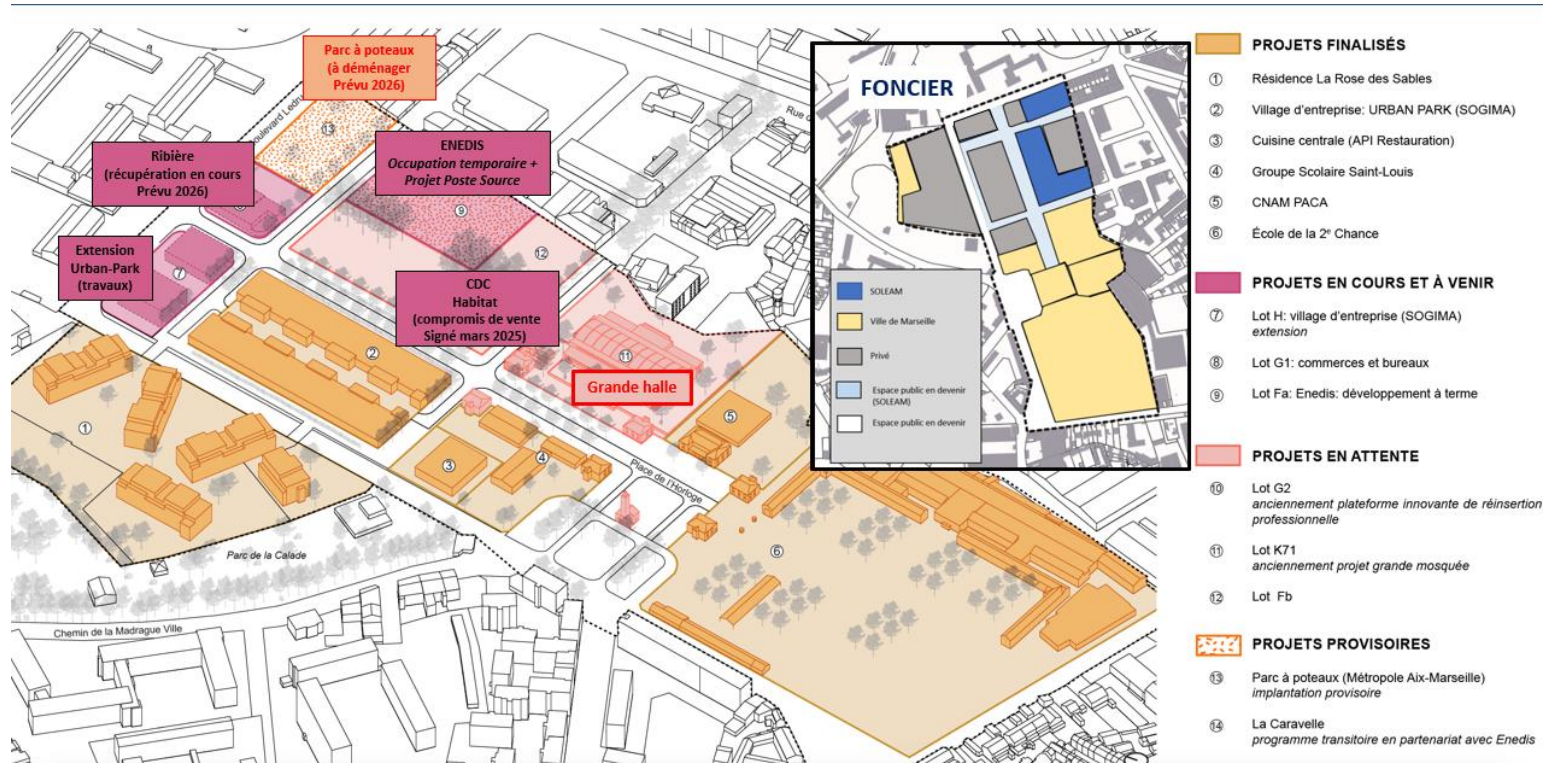
1- Programme Global des Constructions COMMERCIALISATIONS

SDP GLOBALE			COMMERCIALISATIONS			
Affectation	m2	N° Lot	Attributaire	M2 SDP neufs	M2 SDP Réhab	Etat du projet
Logement	12 500	-	AMETIS - ERILIA	12 303	0	Livré
		Fa	LVD ENERGIE	582	0	Livré
Sous-Total Logement :	12 500			12 885	0	
Activité	27 500	D	ECOLE 2è CHANCE	3 249	5 809	Livré
		-	ECOLE PRIVEE CATHOLIQUE	772	229	Livré
		C	CNAM	717	763	Livré
		A	SOGIMA - URBAN PARK 1	6 400	0	Livré
		E1	ECOLE CATHOLIQUE	800	0	Livré
		E2	CUISINE CENTRALE	869	0	Livré
		G1	RIBIERE	1 200	0	AA signé - Travaux en cours
		Fa	ENEDIS - Poste Source	4 500	0	AA signé - Occupation provisoire LVD
		H	SOGIMA - Urban Park 2	1 500	0	PSV signée - PC en cours
		Fb	-	0	0	AàP à lancer
		G2	(ex P2iP)	0	0	AàP à relancer
		K71	VDM - HALLE	0	0	Etudes VDM en cours
Sous-Total Activité	27 500			20 007	6 801	
SDP Activité restante :				7 493		
Total :	40 000			32 892	6 801	

EQUIPEMENTS PUBLICS

Secteurs concernés	Foncier m²
Place des Abattoirs	3 200
Jeu de boules place d'entrée	300
Ecole de la 2eme chance	36 000
Revêtement Ledru Rollin	7 000
Revêtement Traverse Mardirossian + rue Lyon	3 000
Aménagement place de l'horloge	3 000
Revêtement chemin Madrague Ville	3 000
TOTAUX EQ. PUBLICS	49 200

2. Affectation des îlots logements et activités économiques



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

Bilan prévisionnel au 31/12/2024 :

Bilan d'opération HT : 183-ZAC SAINT LOUIS - Aménagement METROPOLE - Etat en K€HT	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-705	-129	-564	93	457	134	0	0	-585	-584
DEPENSES	10 536	9 298	144	549	1 187	107	236	0	0	11 376	840
Etudes	529	480	31	49	0	0	0	0	0	529	0
Foncier	2 241	2 241	0	0	0	0	0	0	0	2 241	0
Travaux	5 141	4 341	0	400	962	50	150	0	0	5 903	762
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	457	377	0	30	40	0	10	0	0	457	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	159	13	0	0	0	0	0	0	0	13	-146
Rémunération	1 050	863	22	40	156	57	76	0	0	1 193	143
Autres dépenses	959	982	92	30	29	0	0	0	0	1 040	81
RECETTES	10 536	8 593	15	-15	1 280	564	370	0	0	10 792	256
Cessions	6 441	4 483	0	0	1 280	564	370	0	0	6 697	256
Loyers	52	52	0	0	0	0	0	0	0	52	0
Participation équilibre concédant	3 957	3 972	15	-15	0	0	0	0	0	3 957	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	84	84	0	0	0	0	0	0	0	84	0
Autres produits	2	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0
FINANCEMENT	0	31	373	-31	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	31	94	-31	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt											
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	8	-18	-8	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients											
TVA	0	23	113	-23	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	279	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt											
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	279	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs											
TVA											
TRESORERIE	0	-674	243	-1 268	-1 175	-718	-585	-585	-585	-585	-584