



**LE PARC DES ATELIERS
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Concédant : Ville d'ARLES
Concessionnaire : AREA-REGION SUD

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
DE L'EXERCICE 2020**

**RAPPORT D'ACTIVITE
ET DE CONJONCTURE**



Sommaire

1- Objet de la concession	3
1°) Données générales	3
2°) Missions du concessionnaire	4
3°) Organisation générale	5
1°) Modalités de gouvernance de l'opération	5
2°) Mise en place d'une équipe opérationnelle par le concessionnaire AREA REGION SUD	5
3°) Modalités d'information, de communication et d'animation	6
4°) Une information complète auprès du concédant	6
5°) Déroulement du phasage opérationnel	6
2- Evolution de l'opération	7
3- Programmation	10
4- Bilan d'opération et avenants financiers	12
5- Activités de l'exercice 2020	15
1°) Suivi et coordination générale de l'opération	15
2°) Préparation et coordination des comités de pilotage, des comités techniques et des réunions techniques connexes	15
3°) Suivi et coordination des études et des procédures	16
4°) Gestion provisoire du site	18
5°) Le suivi et la coordination des travaux de VRD et d'aménagement phase 1	19
6°) Acquisitions foncières	20
7°) Commercialisation des lots	20
6- Dépenses et recettes au 31 décembre 2020	22
1°) Dépenses	22
2°) Recettes	22
3°) Emprunts	23
7- Perspectives 2021	24

Annexes :

Modélisation du projet du Parc des Ateliers

Bilan financier prévisionnel d'opération après l'avenant n°6

Synthèse générale

Tableau des acquisitions et des cessions de lots

Plan des acquisitions foncières

Plan des cessions

Etat prévisionnel des dépenses et recettes, plan de trésorerie

Planning prévisionnel

1- Objet de la concession

1°) Données générales

La Ville d'Arles, conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, a décidé de procéder en partenariat avec la Région à l'étude d'un projet d'aménagement sur le site des anciens ateliers SNCF, ayant pour objet de réaliser un projet urbain permettant de créer les fonctions urbaines nécessaires au développement économique et urbain du quartier des ateliers.

Par délibération en date du 17 juillet 2006, la Ville d'Arles a approuvé le dossier de création de la ZAC des ATELIERS. L'opération couvre une superficie de 113 000 m² et a pour vocation d'accueillir :

- des espaces publics et du stationnement
- des activités économiques
- des commerces et des services
- des équipements publics à vocation culturelle
- des programmes d'habitat

A ce titre, l'aménagement de cette zone autorise un programme prévisionnel de réhabilitations et de constructions pouvant atteindre 85 000 m² de SHON.

La Ville d'Arles, personne publique concédante, a désigné par délibération du 31 mai 2007 après mise en concurrence la société publique locale d'aménagement AREA REGION SUD, comme concessionnaire pour réaliser l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme arrêté par la Ville.

La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement, initialement fixée à 8 ans, a été portée à 13 années, par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2010. La fin de la concession a été fixée au 31 décembre 2023 lors de la signature de l'avenant n°5 le 20 février 2019.

Le projet s'articule principalement autour des réalisations de la Fondation LUMA, preneur principal des lots, dont le signal fort sera constitué par la construction d'un immeuble d'architecture contemporaine de grande hauteur conçu par l'architecte américain Franck Gehry ouvrant sur un grand parc urbain et des jardins ouverts au public.

Sur la base d'un premier projet présenté par l'équipe de Franck Gehry (projet A), un dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par le conseil municipal du 26 juillet 2010 et a défini le programme des équipements publics du projet et son financement, le programme global des constructions et le bilan prévisionnel de l'opération. Les permis de construire présentés dans ce cadre ont fait l'objet d'un refus en mars 2011.

Un nouveau projet a été étudié (projet B) ; un dossier de réalisation modificatif de ZAC a été présenté à l'approbation du conseil municipal du 24 octobre 2012. Les demandes des nouveaux permis de construire ont été déposées le 21 décembre 2012 et ont fait l'objet d'un arrêté de permis signé le 10 juillet 2013. Ils n'ont pas fait l'objet de recours.

➤ Programme prévisionnel :

Surface de la ZAC = 114 000 m²

Nombre de lots = 12

SHON globale = 82 700 m²

Le programme culturel du Parc des Ateliers comprend :

- le centre de l'image, de la photographie et des arts contemporains de la Fondation LUMA
- la Grande Halle à vocation d'exposition
- l'installation du siège des éditions ACTES SUD
- l'implantation de l'Ecole Nationale Supérieure de la Photographie réalisée sous la direction du Ministère de la culture
- la réhabilitation partielle de la chapelle St Pierre de Mouleyrès (monument historique)
- la création d'un parc public remarquable

Les équipements publics sont réalisés par le concessionnaire sur une surface d'environ 40 000 m² (infrastructures, VRD, aménagements de surface).

L'affectation des lots est la suivante :

- lot n°2 : École Nationale Supérieure de la Photographie
- lots n°4, 5A, 5B, 6A, 6B, 7, 8, 9, 10 et 11 : Fondation LUMA

NB : le lot n°3 a été fusionné avec le lot n°5A, les lots 6A et 7 ont fait l'objet d'un redécoupage et d'échanges de surface.

2°) Missions du concessionnaire

Le traité de concession, signé entre le concédant et l'AREA REGION SUD, précise les principales modalités de mise en œuvre de l'opération et détaille les missions du concessionnaire, rappelées ci-après :

1- Mission générale de suivi et de coordination :

- assurer et coordonner l'ensemble des tâches de gestion et de conduite de l'opération
- permettre l'exécution des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération suivant le programme fixé par le concédant
- mobiliser les moyens humains et techniques adéquats

2- Financement

- mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération
- négocier et contracter les moyens de financement

3- Foncier :

- ingénierie foncière : estimations, négociations
- acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux situés en dehors et nécessaires à l'opération

4- Programmation et études de réalisation :

- passation et suivi d'exécution des marchés d'études
- mise au point du programme

- modification ou adaptation des documents d'urbanisme
- conduite des études et de toutes missions nécessaires à l'établissement et à la validation du projet d'aménagement
- élaboration des études nécessaires au dossier de réalisation
- obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la ZAC

5- Communication et animation :

- coordination et animation générale de la communication
- mise en œuvre des actions de communication, de concertation et d'échanges avec les différents partenaires publics et privés
- animation générale du projet

6- Réalisation des travaux d'équipement et des aménagements :

- passation et suivi de l'exécution des marchés de travaux
- démolitions et mise en état des sols
- suivi des travaux de réalisation des équipements et des aménagements : infrastructures, équipements viaires, circulations piétonnes et cyclables, aménagement des espaces publics et des équipements concourant à l'opération

8- Commercialisation :

- suivi et gestion des négociations et des transactions
- présentation des demandes au concédant pour agrément
- commercialisation des terrains et passation des compromis de vente
- signature des actes nécessaires à la cession des terrains équipés

3°) Organisation générale

L'organisation de l'opération d'aménagement de la ZAC des Ateliers est encadrée par :

- des modalités de gouvernance appropriées
- la mise en place d'une équipe opérationnelle pluridisciplinaire
- la mise en place de modalités d'information et de communication
- une information complète et régulière auprès du concédant
- le déroulement du phasage opérationnel de la concession

1°) Modalités de gouvernance de l'opération

La gouvernance de l'opération d'aménagement de la ZAC des Ateliers s'appuie sur la mise en place d'un **comité de pilotage**, émanation politique d'orientation du projet fonctionnant sous l'autorité de Monsieur le Maire et des élus en charge du projet, et son opérationnalité sur un **comité technique** constitué des services de la Ville et de l'Etat, de services extérieurs, de la Fondation Luma, de l'équipe opérationnelle du concessionnaire de la ZAC et de l'appui d'experts.

2°) Mise en place d'une équipe opérationnelle par le concessionnaire AREA REGION SUD

La réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC des Ateliers nécessite de faire appel à de nombreuses spécialités techniques, juridiques et financières ; à cet effet une équipe opérationnelle pluridisciplinaire a été mise en place par le concessionnaire s'appuyant sur les compétences internes de l'AREA REGION SUD et les compétences extérieures nécessaires à l'exécution de la mission.

3°) Modalités d'information, de communication et d'animation

Le concessionnaire organise, en appui au concédant, les modalités d'information et de communication nécessaires tout au long de la durée de la concession. Pendant la phase de réalisation et de livraison des différents espaces traités, le concessionnaire et le concédant assurent l'animation permanente et ponctuelle de l'opération en organisant des actions d'information et de concertation avec le public.

4°) Une information complète auprès du concédant

Le principe du bon déroulement de la concession exercée par le concessionnaire tient en une information permanente tout au long de la mission assurée par l'AREA REGION SUD auprès du concédant. La Ville d'Arles et le Comité de Pilotage sont régulièrement informés des phases principales de l'opération. L'AREA REGION SUD fournit régulièrement au concédant les tableaux de bord, les comptes rendus administratifs et financiers nécessaires ainsi que le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC).

5°) Déroulement du phasage opérationnel

La concession d'aménagement définit la réalisation des phases opérationnelles de réalisation de la ZAC et les points détaillés plus haut. Ces phases sont assumées par le concessionnaire AREA REGION SUD, selon les modalités définies par le traité de concession et ses annexes.

2- Évolution de l'opération

Les objectifs initiaux du dossier de création de la ZAC des Ateliers étaient de promouvoir :

- des espaces publics et du stationnement ;
- des activités économiques ;
- des commerces et des services ;
- des équipements publics à vocation culturelle ;
- des programmes d'habitat ;

dans la limite d'une capacité globale de 82 700 m² de SHON.

L'importance donnée aux programmes culturels du projet du Parc des Ateliers (centre de l'image, de la photographie et des arts contemporains de la fondation Luma, ateliers d'expositions pour les Rencontres d'Arles, éditions Actes Sud) et la restriction de constructibilité sur la partie nord de l'avenue Victor Hugo, destinée initialement à l'accueil de la fonction d'habitat, suite à l'extension du secteur sauvegardé réservant exclusivement ce secteur à un programme à destination culturelle (construction de l'école supérieure nationale de la photographie) ne permettent plus d'envisager l'implantation d'une fonction résidentielle dans le périmètre de la ZAC des Ateliers.

C'est la raison pour laquelle la Ville d'Arles a étudié la possibilité de compenser les programmes d'habitat nécessaires à la mixité urbaine du quartier sur le terrain des Minimes. De même, les besoins en stationnement non satisfaits dans le périmètre de la ZAC des Ateliers seront compensés sur le terrain des Minimes qui jouxte la ZAC au sud-est.

Le premier projet de constructions (projet A) a été élaboré conformément au schéma directeur de juillet 2010, reprenant le programme d'aménagement présenté dans le dossier de réalisation approuvé par le conseil municipal du 26 juillet 2010, et en application du règlement UZ du POS, dont la modification a été approuvée par délibération du conseil municipal du 26 juillet 2010. Les demandes de permis de construire élaborés dans ce cadre ont été déposées en août 2010.

La commission nationale des monuments historiques, réunie le 9 mars 2011, a émis un avis défavorable au projet en raison d'une morphologie, d'une hauteur et d'une implantation à proximité trop immédiate de la nécropole des Alyscamps pour le bâtiment de la fondation Luma, et en raison d'une intégration estimée non harmonieuse aux abords de monuments historiques pour le projet de parking au pied du promontoire de Mouleyrès.

Les études du nouveau projet (projet B) ont été finalisées courant 2012, en recomposant le plan masse général de l'opération d'aménagement. Le projet de tour, initialement positionné près de la grande halle, a été déplacé à l'entrée nord du site, en bordure sud de l'avenue Victor Hugo, permettant ainsi de dégager la perspective depuis les Alyscamps. De la sorte, la perception de la hauteur de la tour depuis les Alyscamps ne dépasse pas la hauteur du toit de la grande halle.

L'aspect patrimonial du site est préservé par la réhabilitation de l'atelier des forges et de l'atelier des mécaniques, et les constructions nouvelles sont concentrées en bordure sud de l'avenue Victor Hugo sur une dalle. C'est un projet qui reste connecté à la ville en répartissant des ensembles bâtis de chaque côté de l'avenue Victor Hugo et en positionnant l'école nationale supérieure de la photographie du côté nord de l'avenue.

Quatre demandes de permis de construire ont été déposées le 21 décembre 2012 par la fondation Luma (la construction de la Tour de la fondation Luma, la réhabilitation de l'atelier des forges et de l'atelier de mécanique, la réhabilitation du bâtiment médico-social en résidence

étudiante). Ils ont fait l'objet d'un arrêté de permis de construire signé le 10 juillet 2013. Il n'y a pas eu de recours des tiers.

Le nouveau projet a nécessité la reprise complète des études. Le concessionnaire AREA REGION SUD a coordonné les études de modification du POS, la reprise des études du dossier de réalisation de ZAC et la soumission de l'étude d'impact à l'autorité environnementale. Pour le POS, le plan de zonage de la zone UZ a été modifié pour repositionner les éléments du projet d'aménagement en accord avec les services de l'Etat (cf. programmation). L'enquête publique s'est déroulée du 12 décembre 2011 au 12 janvier 2012 et le projet de POS modificatif a été approuvé par le conseil municipal du 22 février 2012.

De même, le dossier de réalisation de ZAC a été repris d'octobre 2011 à mai 2012. Cela a abouti à la définition d'un nouveau plan directeur d'aménagement et d'un schéma paysager modificatif, du programme des équipements publics modificatif, du programme global des constructions, d'un nouveau découpage foncier et des modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. Le dossier de réalisation modificatif de ZAC a été approuvé par le conseil municipal du 24 octobre 2012.

Entre temps, l'étude d'impact a été complétée en tenant compte du nouveau projet et a été soumise à l'autorité environnementale. L'avis de l'autorité environnementale a été émis le 25 avril 2012 et une mise à disposition des documents auprès du public a été organisée par la Ville d'Arles du 27 avril au 23 mai 2012. Un mémoire en réponse a été présenté par le concessionnaire AREA REGION SUD à l'autorité environnementale le 8 octobre 2012 après la tenue de plusieurs réunions avec l'ensemble des partenaires et des services de l'État.

L'aménagement de la ZAC des Ateliers ne nécessite pas l'obtention d'un permis d'aménager, conformément à l'article R421-19 du code de l'urbanisme qui ne soumet pas la réalisation des ZAC au champ d'application du permis d'aménager. Toutefois, une procédure de déclaration préalable a été diligentée en vertu de l'article L621-31 du code du patrimoine et déposée par le concessionnaire AREA REGION SUD au titre de l'aménagement général de la ZAC. Le dépôt de la DP (déclaration préalable n°13004 DP Ro263) a été effectué le 15 mai 2013 et un arrêté de décision de non-opposition a été délivré le 4 octobre 2013.

Enfin, l'AREA REGION SUD a procédé à une partie des acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet :

- la chapelle de Mouleyrès (propriété Gayet - 12 juillet 2007)
- le terrain des Ateliers et la grande halle (propriété Région – 12 décembre 2012)
- le terrain des Minimes (propriété Gau – 27 janvier 2012)
- le terrain Nord propriété de RFF (28 juillet 2014)
- le terrain Nord propriété de SNCF (8 août 2014)
- la parcelle AZ228 au sud de la ZAC (1^{er} décembre 2017)

L'obtention du permis de la Tour conditionnait la planification, les modalités de commercialisation et l'autorisation de la poursuite des investissements financiers sur l'opération. Les permis ont été signés le 10 juillet 2013 et leurs recours purgés le 10 septembre 2013. La garantie d'emprunt d'un prêt de 4 M€ sollicitée par l'AREA REGION SUD auprès de la Ville d'Arles, conditionnée par l'obtention des permis purgés, a été octroyée le 26 novembre 2013.

Suite aux évolutions de programmation des opérations privées un permis modificatif et une autorisation de travaux ont été déposés respectivement pour le bâtiment des Mécaniques et

pour le bâtiment des Forges. Les permis modificatifs pour la Tour, le centre médico-social, ainsi que pour le bâtiment Formation ont été déposés en 2016.

Suite aux évolutions de programme et pour répondre aux besoins des opérations privées, un nouveau projet a été soumis à déclaration préalable en février 2016. Cette nouvelle DP (n° DP 13 004 16 Ro072) a été déposée le 12 février 2016 et un arrêté de non-opposition a été délivré le 24 mars 2016.

Suite à la nécessité de reprendre le projet d'aménagement du parc il a été décidé de découper la réalisation des travaux d'aménagement de surface en deux phases.

Le DCE de la première phase comprenant la réalisation des extérieurs du parc et de la rampe d'accès a été établi dernier trimestre 2016. Les travaux prévus pour 2017 et 2018, se prolongeront jusqu'en juin 2019 afin de répondre aux contraintes de chantier de la tour Luma et aux évolutions de programme sur le boulevard Victor Hugo (n° DP 13 004 17 Ro545 du 22 novembre 2017 et arrêté de non-opposition du 16 janvier 2018).

Les travaux de la deuxième phase comprennent l'aménagement du parc. Ils sont envisagés de mars 2020 à juin 2021 (n° DP 13004 18 Ro46 du 2 août 2018 et arrêté de non-opposition du 1^{er} octobre 2018, puis n° DP 13004 19 Ro629 du 20 novembre 2019 en cours d'instruction).

Pour la construction de l'école nationale supérieure de la photographie, le ministère de la culture a lancé le concours d'architecture au cours du premier trimestre 2014. L'équipe lauréate représentée par l'architecte Marc Barani a été désignée courant l'été 2014. Les études d'avant-projet ont été réalisées en 2015. La consultation des entreprises a été effectuée au deuxième trimestre 2016 et les travaux ont débutés fin 2016. Le bâtiment a été inauguré le 1^{er} juillet 2019 et l'ouverture de l'école est effective depuis janvier 2020.

3- Programmation

Le projet urbanistique définitif du Parc des Ateliers a été réétudié entre avril et décembre 2011. Les modifications du POS et du dossier de réalisation ont été entreprises en suivant. Le POS modifié a été approuvé lors du conseil municipal du 22 février 2012. Le dossier de réalisation modificatif a été approuvé lors du conseil municipal du 24 octobre 2012.

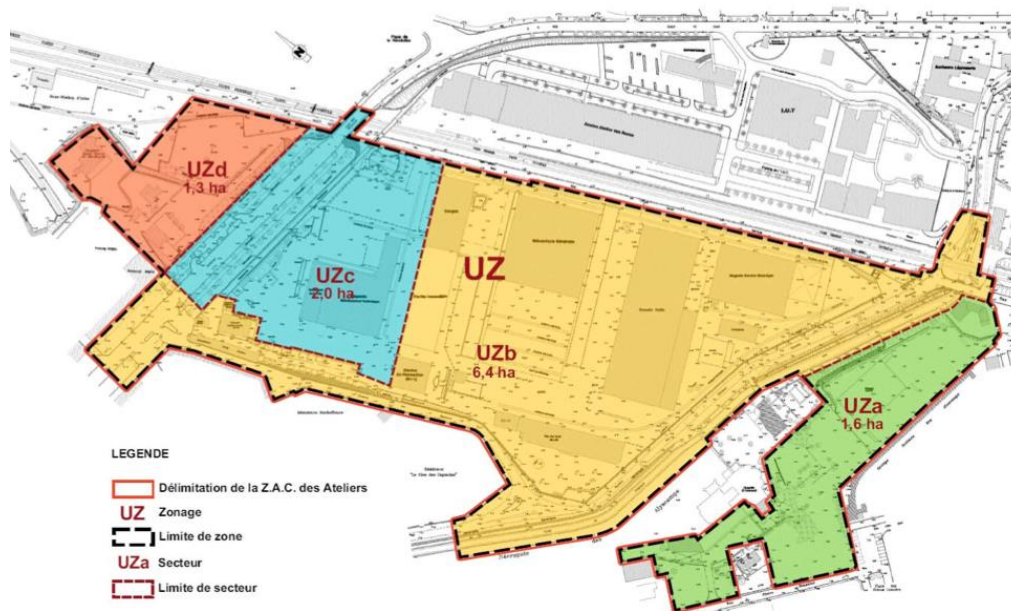
Le concept de l'opération d'aménagement repose sur les points suivants :

- respect des enjeux de préservation du patrimoine industriel dans un environnement historique sensible (monuments romains et romans, patrimoine mondial de l'humanité),
- mise en valeur architecturale des Ateliers par la réhabilitation d'éléments existants et la création d'éléments contemporains,
- mise en œuvre d'un projet majeur à vocation culturelle et création de fonctions urbaines (commerces, activités, services et loisirs),
- plan masse positionnant un bâtiment d'architecture contemporaine, initialement situé près de la grande halle, en bordure sud de l'avenue Victor Hugo, permettant ainsi de dégager la perspective et de réduire la perception de la hauteur du bâtiment depuis les Alyscamps
- création d'un cadre paysager de qualité avec un parc urbain et des jardins

Le POS modifié inscrit sur le territoire du périmètre de la ZAC des Ateliers une zone urbaine dénommée « UZ », dite de renouvellement urbain, d'une superficie de 11,3 ha, afin de définir un corps de règles homogène sur ce site opérationnel.

La nouvelle zone UZ comporte quatre secteurs qui sont délimités par un plan de zonage :

- le secteur UZa, localisé aux abords de la chapelle Saint Honorat, est plus particulièrement voué à l'accueil d'espaces paysagers comportant des éléments de mobilier urbain et des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales
- le secteur UZb est plus particulièrement voué à l'accueil de constructions à destination culturelle, touristique, commerciale, de services, d'activités économiques, d'équipement collectif d'intérêt public, qui s'inscriront préférentiellement dans les volumes des bâtiments à caractère patrimonial à conserver et à réhabiliter
- le secteur UZc est plus particulièrement voué à l'accueil de constructions d'architecture contemporaine à destination culturelle, touristique, résidentielle, hôtelière, commerciale, de services, d'activités économiques, de stationnement et d'équipement collectif d'intérêt public
- le secteur UZd, localisé sur des terrains concernés par l'extension du Secteur Sauvegardé d'Arles dont le PSMV est en cours de révision et qui présente de ce fait une sensibilité spécifique, est voué à l'accueil de constructions d'architecture contemporaine pour un équipement collectif d'intérêt public à destination culturelle (école nationale supérieure de la photographie)



Cette sectorisation correspond à la vocation des sols déterminée par le parti d'aménagement de la ZAC des Ateliers qui définit un territoire de développement urbain constitué par le plateau Ouest des anciens ateliers ferroviaires ainsi que les terrains situés au Nord du boulevard Victor Hugo, et un territoire essentiellement non constructible aux abords de la chapelle St. Honorat et du canal de Craponne, afin de préserver l'environnement du monument historique et un certain nombre de points de vue remarquables.

La constructibilité totale autorisée est de 82 700 m² de SHON répartie de la façon suivante dans les secteurs de la zone UZ du POS modifié :

SECTEURS	S.H.O.N.
UZa	2 700 m ²
UZb	40 000 m ²
UZc	30 000 m ²
UZd	10 000 m ²

Sur ce total, 17 500 m² environ (soit près de 21%), sont constitués par les surfaces de planchers des bâtiments existants conservés sur le site.

Le programme de construction, tel qu'il est défini, doit permettre de répondre aux objectifs de développement culturel et économique et de protection du patrimoine existant, tout en assurant l'ensemble des fonctions urbaines d'un quartier nouveau en termes d'équipements, de commerces, de services, d'enseignement et de formation.

Ce programme s'articule autour d'un ambitieux projet polyvalent dédié à la création artistique, aux loisirs et à la culture, qui regroupera à la fois un campus avec des résidences d'artistes, des infrastructures culturelles telles que cinémas, halls d'expositions permanentes et temporaires qui pourraient accueillir notamment les Rencontres d'Arles, ainsi que des lieux d'échange et de convivialité.

4- Bilan d'opération et avenants financiers

Le traité de concession a été signé le 12 juin 2007 pour un montant de 21 887 894,00 € HT. Divers éléments ont modifié l'économie du projet entre 2010 et 2017 et ont fait l'objet de quatre avenants.

Avenant n°1 du 15 décembre 2010 :

L'évolution de l'opération en 2009 et 2010 a conduit à diverses adaptations. En dépenses, la Région a souhaité valoriser l'apport des terrains et bâtiments dont elle était propriétaire pour un montant de 8,5 M€ HT. D'autre part, le coût des travaux de fouilles archéologiques a été provisionné en fonction des prescriptions des services de l'Etat pour un montant de 2 M€ HT. Enfin, la gestion provisoire du site a entraîné divers surcoûts d'exploitation.

En recettes, la Région a délibéré le 10 juillet 2009 sur l'apport d'une participation de 10,5 M€ HT, au titre de la réalisation des équipements publics de la ZAC. Un préfinancement de 0,763 M€ HT a été inscrit au bilan d'opération pour l'enfouissement de la ligne électrique sur le terrain des Minimes. Enfin, la participation à charge de la ville d'Arles a été portée à 4,9 M€ HT.

Ces éléments ont valorisé à 33 903 064 € HT le bilan prévisionnel. Il a fait l'objet de l'avenant n°1 au traité de concession qui a été approuvé par le conseil municipal du 15 décembre 2010.

Avenant n° 2 du 23 octobre 2013 :

A la suite du refus des permis de construire déposés en 2010, un nouveau projet a été mis en place préservant la perspective du site depuis les Alyscamps. Les fouilles archéologiques ne s'imposent plus. La revalorisation du foncier, le coût de reprise des études et l'ajustement de certaines lignes de dépenses ont généré une baisse des dépenses à hauteur de 887 000 € HT.

En recettes, la remise accordée par la ville sur le prix de vente à la fondation Luma et l'apport par la ville au Ministère de la culture du terrain destiné à l'implantation de l'école nationale supérieure de la photographie ont porté à 6,613 M€ la participation à charge de la ville et du Conseil Général.

Le nouveau bilan prévisionnel se monte à 33 016 130 € HT. Il a fait l'objet de l'avenant n°2 au traité de concession et a été approuvé par le conseil municipal du 23 octobre 2013.

Avenant n°3 du 26 août 2015 :

A la suite des études opérationnelles relatives au projet d'aménagement, des ajustements de nature technique ont été nécessaires notamment en matière de réseaux et au sujet de la dépose de la ligne haute tension aérienne. L'ensemble de ces modifications techniques a entraîné un surcoût non substantiel du montant des équipements publics approuvé en 2012 sans en modifier les objectifs fonctionnels. Le programme des équipements publics modificatif n°2 approuvé par la délibération n°2015.135 du 20 mai 2015 s'élève donc à 22 025 000 € HT.

De plus le montant des travaux de réhabilitation a été revu pour tenir compte des actions à engager sur la Grande Halle (réhabilitation de la façade Sud) mais aussi pour réévaluer le budget alloué à la réhabilitation de la chapelle des Mouleyrès.

Les dépenses du bilan prévisionnel évoluent ainsi de 33 016 000 € HT à 36 422 000 € HT.

En recette, la remise accordée par la ville sur le prix de vente à Actes Sud, la redéfinition de la participation de la fondation Luma, les apports liés aux participations privées pour tenir compte de la cession du terrain des Minimes, de la part des travaux de dépose de la ligne haute tension affectable à la ZAC des Minimes et des aménagements du lot 7, les participations publiques de

l'ACCM pour les réseaux notamment et de la DRAC pour la réhabilitation de la Chapelle Mouleyrès ont porté les participations publiques à 20 025 000€ HT et les participations privées à 1 970 000 €HT, soit un total de 22 025 000 € HT.

Les recettes évoluent également de 33 016 000 € HT à 36 422 000 € HT.

Le nouveau bilan prévisionnel se monte donc à 36 422 000 € HT. Il a fait l'objet de l'avenant n°3 au traité de concession et a été approuvé par le conseil municipal du 24 juin 2015.

Avenant n°4 du 12 juin 2017 :

A la suite des études de projet relative aux opérations d'aménagement, des ajustements de nature technique ont été nécessaires notamment en matière d'aménagement de surface et de déplacement de la sous-station d'alimentation SNCF et pour tenir compte des surcoûts d'opération lié au découpage de la réalisation des travaux en plusieurs phases distinctes. L'ensemble de ces modifications techniques a entraîné un surcoût du montant des équipements publics approuvé en 2012 sans en modifier les objectifs fonctionnels.

De plus le périmètre opérationnel de l'AREA REGION SUD a été étendu afin d'inclure les travaux de réhabilitation du boulevard Victor Hugo jusqu'au carrefour de la Croisière et du chemin des Muraillettes jusqu'aux Alyscamps.

Les dépenses du bilan prévisionnel évoluent ainsi de 36 422 000 € HT à 39 551 636 € HT.

En recette, la cession des lots 9 à 11, le réajustement de la valeur du terrain Gau, la diminution des participations privées, la redéfinition des participations publiques du département et de l'ACCM, l'augmentation de l'apport de la ville ont porté les participations publiques à 24 961 050 € HT.

Les recettes évoluent donc également de 36 422 000 € HT à 39 551 636 € HT.

Le nouveau bilan prévisionnel se monte donc à 39 551 636 € HT. Il a fait l'objet de l'avenant n°4 au traité de concession et a été approuvé par le conseil municipal du 12 juin 2017.

Avenant n° 5 du 20 février 2019 :

Une nouvelle modification de programme a abouti à l'élaboration d'un nouveau projet d'aménagement en concertation avec la SCI AAI. Ce nouveau projet d'aménagement du parc public et privé fait l'objet d'une offre de concours de la SCI AAI. L'ensemble de ces modifications techniques a entraîné un surcoût du montant des équipements publics approuvé en 2012 sans en modifier les objectifs fonctionnels.

Les dépenses du bilan prévisionnel évoluent ainsi de 39 551 636 € HT à 41 126 069 € HT.

En recette, la cession de la nue-propriété de la Grande Halle, les échanges de foncier afin de correspondre aux limites techniques du projet, l'augmentation des participations privées dans le cadre des aménagements communs, la redéfinition des participations publiques du département et de l'ACCM, l'augmentation de l'apport de la ville ont porté les participations publiques à 25 222 148 € HT.

Les recettes évoluent donc également de 39 551 636 € HT à 41 126 069 € HT.

Le nouveau bilan prévisionnel se monte donc à 41 126 069 € HT. Il a fait l'objet de l'avenant n°5 au traité de concession et a été approuvé par le conseil municipal du 13 février 2019.

Avenant n° 6 du 20 février 2020 :

Des suites de l'approbation du projet définitif de l'aménagement du parc et des jardins, réalisé avec le concours du Bureau Bas Smets apporté par la SCI AAI, des rectifications ont été apportées aux échanges fonciers entre l'AREA REGION SUD et la SCI AAI pour la réalisation du

parc et des jardins et certains postes de dépense et de recettes sont réajustées (participations privée réalisée en nature et subventions selon nouveaux arrêtés obtenus)
Ces évolutions ont entraîné une modification des coûts de l'opération, ainsi que de leur répartition.

Le nouveau bilan prévisionnel se monte donc à 40 872 152 € HT.

Un avenant n°6 au traité de concession a été approuvé par le Conseil Municipal du 12 février 2020 afin d'établir la modification de programme et ses conséquences financières. Il a été approuvé et signé en date du 20 février 2020.

Un avenant 7 est en cours de préparation pour tenir compte des nouvelles modifications programmatiques et actualiser le bilan de l'opération au plus près de la vie de la ZAC.

Cf. État prévisionnel actualisé des dépense et recettes et plan de trésorerie au 31/12/2020 en annexe

5- Activités de l'exercice 2020

Les principales activités réalisées au cours de l'exercice 2020 ont été les suivantes :

- 1°) *Le suivi et la coordination générale de l'opération*
- 2°) *La préparation et coordination de comités techniques et de réunions techniques connexes*
- 3°) *Le suivi et la coordination des études et des procédures*
- 4°) *La gestion provisoire du site*
- 5°) *Le suivi et la coordination des travaux de VRD et d'aménagement de surface phase 1*
- 6°) *Les acquisitions foncières*
- 7°) *La commercialisation des lots*

1°) Suivi et coordination générale de l'opération

Il s'est agi de mettre en place les conditions d'exécution de l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- 1- la coordination des différents opérateurs intervenant pour les études et la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération (services de l'État et de la Ville, prestataires techniques, entreprises, maîtres d'ouvrage, etc.)
- 2- la gestion provisoire du site
- 3- les actions d'information auprès des élus, des services et de la population
- 4- l'assistance au concédant pour les évolutions du montage financier de l'opération (établissement de l'avenant n°7)

2°) Préparation et coordination des comités de pilotage, des comités techniques et des réunions techniques connexes

Durant l'année 2020 ont été organisées plusieurs réunions techniques spécifiques :

- Deux comités techniques :
 - Le 24 septembre 2020 : il a permis de faire le bilan des actions menées depuis le début de l'année 2020.
 - Le 9 décembre 2020 : à propos de la programmation technique des travaux 2021 et de la préparation du comité technique du 12 janvier 2021.
- Un comité de pilotage :
 - Le 16 Juin 2020 pour suivre l'avancement des travaux en cours sur l'opération et concernant la chapelle des Mouleyrès et l'aménagement du Parc (fin des opérations de dépollution et préparation des travaux d'aménagement).

La réunion du comité technique du 9 décembre 2020 en vue de préparer le Comité technique du 12 janvier 2021 a eu pour objet la présentation des encours sur les travaux du parc public et l'accueil d'une œuvre d'art, les encours de la chapelle des Mouleyrès, les arbitrages à proposer pour les travaux périphériques à déployer pour début 2021 et fin 2021 sur la place des Muraillettes, le chemin des Minimes et la place Pomerat.

Pour mémoire un second comité de pilotage s'est tenu le 18 janvier 2021 et a eu pour objet de proposer à la décision les options d'aménagement de surfaces concernant les espaces

périphériques sur le parcours du visiteur, entre la sortie du parking des Minimes en cours d'aménagement par la SCI et l'entrée au parc public des Ateliers : Il s'agissait des aménagements suivants :

- verdissement et extension de la place des Muraillettes et du chemin des Minimes jusqu'au canal de Craponne, afin de créer un parvis d'entrée au parc (espaces verts, mobilier urbains, éclairage, réfection des revêtements de surface)
- du chemin des Minimes (phase 1 - aménagements légers) en faveur des modes doux et des transports collectifs pour permettre un accès sécurisé des visiteurs depuis le parking des Minimes (traitement paysager des berges du Craponne, réservation aux modes doux de la rue).
- de l'aménagement d'un espace de traversée piéton entre le parking de Minimes et rue Pomerat face au passage inférieur de la voie SNCF, permettant le transit sécurisé des piétons / visiteurs se dirigeant vers le parc des Ateliers (plateau traversant, feux de circulation, espace d'attente pour les piétons, élargissement du trottoir ouest sur le pont du Craponne).

Des réunions spécifiques ont été organisées plus régulièrement pour assurer le suivi des évolutions de projet afin d'en maîtriser les coûts et d'établir l'avenant n°7 qui découlera des évolutions de programme définies courant 2020. Ces réunions ont permis d'aboutir au lancement des phases de travaux de 2021 nécessaires à l'ouverture du parc avant l'été 2021 et à la programmation des travaux de l'hiver 2021 jusqu'à la saison estivale 2022.

La proche livraison du parc public et des aménagements périphériques a donné lieu à plusieurs réunions de suivi des actions de l'AREA REGION SUD courant février et mars 2021.

3°) Suivi et coordination des études et des procédures

Depuis 2007, le concessionnaire AREA REGION SUD a conduit les études et coordonné les procédures administratives conformément à sa mission et au calendrier arrêté avec son concédant.

Les études et procédures réalisées depuis 2007 sont les suivantes :

Études de réalisation du projet A	Diagnostic archéologique 1 : mars 2009 Études de dépollution : 2008, 2009 et 2010 (ICF Environnement) Études de circulation : 2 ^{ème} semestre 2009 (Horizon Conseil) Mise au point du projet d'aménagement et du dossier de réalisation : mi 2009 à mi 2010 (cabinet Pastorello) Esquisse vrd et chiffrage : 1 ^{er} semestre 2010 (BET Sitétudes) Étude d'impact : 1 ^{er} semestre 2010 (cabinet Cereg) Dossier loi sur l'eau : déposé juin 2010 – accepté 11 janvier 2011 Études d'enfouissement ligne RTE : 2 ^{ème} semestre 2010
Programmation	Étude de préfiguration du centre du patrimoine de la photographie : mai 2010 (François Barré)
Modification du POS pour le projet A	enquête publique réalisée du 4 mai au 4 juin 2010 remise du rapport du commissaire enquêteur : 23 juin 2010 approbation de la modification du POS : CM du 26 juillet 2010
Programme des équipements publics (PEP du projet A)	validation du schéma Gehry (30 avril 2010) approbation du PEP : Conseil Municipal du 26 juillet 2010

Dossier de réalisation du projet A	élaboration programme global des constructions (PGC) et du programme d'aménagement : avril à juin 2010 approbation dossier de réalisation : CM du 26 juillet 2010
Avenant n°1 au traité de concession	Bilan financier et modalités de financement modifiés par avenant n°1 au traité de concession : approbation par conseil municipal du 15 décembre 2010
Instruction permis de construire Luma projet A	Dépôt des demandes de permis et instruction : août à octobre 2010 Passage en commission nationale des monuments historiques : 3 mars 2011 Notification refus de permis et avis défavorables : 6 et 14 mars 2011
Études du projet Luma (projet B)	Avril à décembre 2011
Modification du POS pour le projet B	enquête publique réalisée du 12 décembre 2011 au 12 janvier 2012 remise du rapport du commissaire enquêteur : 27 janvier 2012 approbation modification du POS : CM du 22 février 2012
Études de réalisation du projet B	Diagnostic archéologique 2 : prescription du août 2011 Mise au point du projet d'aménagement et du dossier de réalisation : décembre 2011 à mai 2012 (cabinet Pastorello) Esquisse vrd et chiffrage : février à mai 2012 (BET Sitétudes) Étude d'impact : janvier à février 2012 (cabinet Cereg) Dossier loi sur l'eau : 29 février 2012 (BET Sitétudes)
Évaluation environnementale	Instruction du 1 ^{er} mars au 24 avril 2012 Remise avis de l'autorité environnementale : 25 avril 2012 Mise à disposition du public de l'avis de l'AE : 27 avril au 23 mai 2012 Mémoire en réponse : 8 octobre 2012
Dossier de réalisation modificatif du projet B	élaboration PGC et programme d'aménagement : décembre 2011 à mai 2012 approbation dossier de réalisation modificatif : 24 octobre 2012
Permis de construire Luma projet B	Date de dépôt de demande des 4 permis : 21 décembre 2012 Arrêté d'attribution des permis de construire : 10 juillet 2013 Fin du délai de recours des tiers : 11 septembre 2013
Déclaration Préalable aménagement général de la ZAC (DP) n°13004 DP Ro263	Dépôt déclaration préalable : 15 mai 2013 Arrêté de décision de non-opposition : 4 octobre 2013
Avenant n°2 au traité de concession	Bilan financier et modalités de financement modifiés par avenant n°2 au traité de concession : approbation par conseil municipal du 23 octobre 2013
Permis de construire Luma projet B	Date de dépôt de demande de PC sur les Forges : 18 février 2014 Arrêté d'attribution du PC : 28 février 2014 Fin du délai de recours des tiers : 1 ^{er} mars 2014
Permis modificatif Luma projet B	Date de dépôt de demande de PC modificatifs sur les Mécaniques : 26 février 2015 Arrêté d'attribution du PC modificatif : 26 août 2015 Fin du délai de recours des tiers : 27 octobre 2015

Avenant n°3 au traité de concession	Bilan financier et modalités de financement modifiés par avenant n°3 au traité de concession : approbation par conseil municipal du 24 juin 2015
DP13 004 16 R0072	Dépôt déclaration préalable : 12 février 2016 Arrêté de décision de non-opposition : 24 mars 2016
Déclaration de travaux sous-station SNCF	Dépôt demande d'autorisation : 1 ^{er} août 2016 Arrêté préfectoral : 19 août 2016
Avenant n°4 au traité de concession	Bilan financier et modalités de financement modifiés par avenant n°4 au traité de concession : approbation par conseil municipal du 12 juin 2017
DP 13 004 17 R0545	Dépôt déclaration préalable : 22 novembre 2017 Arrêté de décision de non-opposition : 16 janvier 2018
DP 13 004 18 R046	Dépôt déclaration préalable : 2 août 2018 Arrêté de décision de non-opposition : 1 ^{er} octobre 2018
Avenant n°5 au traité de concession	Bilan financier et modalités de financement modifiés par avenant n°5 au traité de concession : approbation par conseil municipal du 13 février 2019
DP 13 004 19 R0620	Dépôt déclaration préalable : 15 novembre 2019 Arrêté de décision de non-opposition : 6 janvier 2020
DP 13 004 19 R0629	Dépôt déclaration préalable : 20 novembre 2019 Arrêté de décision de non-opposition : en cours d'instruction
Avenant 6 au traité de concession	Bilan financier et modalités de financement modifiés par avenant n°6 au traité de concession : approbation par conseil municipal du 12 février 2020
DP 013004 20 R0244	Dépôt d'une déclaration préalable pour la suppression de deux fosses à planter sur le bd Victor Hugo : 18 juin 2020 Arrêté de refus : 10 août 2020
PD 013004 20 R0003	Dépôt permis de démolir relatif à 3 logements situés 3 rue Jean Blanc : 18 juin 2020 Arrêté d'autorisation : 12 octobre 2020
Dossier loi sur l'eau N°109-2020ED	Dépôt du dossier de loi sur l'eau relatif à la création d'un lac en date du 10 août 2020 – pièces complémentaires

4°) Gestion provisoire du site

Une action importante du concessionnaire AREA REGION SUD, notamment dans un milieu construit tel que celui du Parc des ateliers, consiste en la gestion provisoire du site pendant toute la période transitoire précédant la livraison des premiers équipements et des premiers travaux.

Au-delà des aspects de surveillance et de gardiennage, qui ont été transférés à la fondation Luma au 1^{er} janvier 2014, il s'est agi d'organiser la maintenance technique provisoire des bâtiments pour pouvoir les préserver avant leur mise à disposition aux futurs preneurs. De même s'organise la gestion provisoire des lieux (utilisation provisoire, mise à disposition temporaire du site, notamment pour les Rencontres d'Arles, manifestations diverses et intervention ponctuelles des futurs acquéreurs).

Enfin, l'AREA REGION SUD assure la gérance des biens immobiliers acquis dans cadre de la ZAC. C'est le cas notamment de la location d'une partie de la chapelle de Mouleyrès.

L'AREA REGION SUD a confié à deux tiers, GNI PLUS et PRESENTS, une mission d'assistance visant à encadrer et à maîtriser le déroulement de l'ensemble des opérations d'aménagement et de construction prévues à l'intérieur du périmètre de la concession, notamment :

- . suivre et contrôler le bon déroulement des opérations publiques et privées en gérant les délais affectés à chacune d'elle au sein d'un planning général d'opération
- . analyser l'ensemble des contraintes des différents intervenants dans l'élaboration et le phasage des travaux de chacune des opérations
- . assurer la concertation et la coordination entre les différents intervenants
- . définir un déroulement spatial cohérent des chantiers, le contrôler et gérer leurs interactions respectives
- . ordonnancer les travaux d'aménagement, de VRD et de construction, de façon à optimiser les délais et limiter les contraintes identifiées sur les différents chantiers à réaliser simultanément
- . permettre autant que faire se peut la continuité des animations au sein de la ZAC pendant les travaux dans des conditions de sécurité optimales
- . programmer et animer les réunions de coordination nécessaires
- . élaborer un schéma de circulation à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre de la ZAC et proposer toutes les mesures permettant de garantir la sécurité des usagers du site et d'une manière générale du public

5°) Le suivi et la coordination des travaux de VRD et d'aménagement de surface phase 1

Les travaux de VRD concernant la réalisation des réseaux primaires ont été réalisés et finalisés tout début 2016. Les travaux réalisés, y compris surcoûts liés aux aléas archéologiques, s'élève à 2 185 000 € HT.

Les travaux de fonçage sous le canal de Craponne et le passage d'un réseau d'eaux pluvial sous le pont rail SNCF ont été finalisés fin décembre 2016.

Une citerne de rétention des eaux de pluies de toiture a été réalisée pour la partie génie civil fin 2016-début 2017 et finalisée pour le deuxième trimestre 2017.

Les travaux d'aménagement de surface prévus sur 2017, 2018 et 2019 ont débutés en avril 2017. La réception a été prononcée en juillet 2019.

En 2020, malgré la situation de pandémie liée à la COVID-19, l'AREA a mis en place les conditions de poursuite des travaux de dépollution et de terrassement du lac et du parc public. Par ailleurs une coordination fine des travaux entre le parc public, les travaux de la fondation LUMA sur les parties privatives du parc et le mur d'enceinte est organisée.

Les dépenses les plus significatives sur l'exercice 2020 ont été les suivantes :

L'avancement des travaux de réhabilitation de la partie publique de la chapelle des Mouleyrès pour un montant de 225 381 euros hors taxes.

Les travaux d'aménagement de l'année 2020 se sont élevées à 1 547 998 euros HT. Ils comprennent principalement les travaux de dépollution et de terrassement du parc public lesquels se sont déroulés jusqu'au mois d'août 2020. Les aménagements paysagers du parc public ont ensuite débuté en octobre 2020. L'ensemble des travaux du parc public, pièce maitresse des aménagements publics, a représenté en 2020 un montant de 1 417 990 euros HT.

Le restant des travaux concerne le mur d'enceinte du parc et divers travaux sur le boulevard Victor Hugo.

6°) *Acquisitions foncières*

L'AREA REGION SUD a procédé à une partie des acquisitions foncières nécessaires à l'avancement du projet :

- la chapelle de Mouleyrès,
- le terrain des Minimes,
- la quasi-totalité du terrain des Ateliers et la Grande Halle,
- le terrain RFF au sud de la ZAC,
- la parcelle AZ 228 au sud de la ZAC.

ACQUISITIONS FONCIÈRES RÉALISÉES				
Terrains	Ancien propriétaire	Parcelles	Date d'acquisition	Surface
Chapelle de Mouleyrès	Gayet	AT 144	12 juillet 2007	1 659 m ²
Terrain des Minimes	Gau	AY 97, 236 et 237	27 janvier 2012	23 287 m ²
Terrain Ateliers et grande halle	Région	AV 86, 87, 124, 129, 131 et 132	12 décembre 2012	61 938 m ²
Terrain Nord	RFF	AT 334 + AT 337 (ex AT 143)	28 juillet 2014	5 035 m ²
Terrain Nord	SNCF	AT 333 (ex AT 326)	8 août 2014	2 982 m ²
Terrain Sud	RFF	AV 199 + AV 200 (ex AV 133)	25 novembre 2015	1 458 m ²
Terrain Sud Craponne	Antoine	AZ 228	1 ^{er} décembre 2017	739 m ²
Reliquat Lot 7A et 6A1 (parc public)	SCI AAI	321 021 € HT	20 septembre 2020	1 426 m ²

Au 31 décembre 2020, le concessionnaire AREA REGION SUD maîtrisait 100 % de la surface de la ZAC (hors emprises communales et secteur non aménagé au Sud du canal de Craponne). La SCI AAI et l'AREA REGION SUD ont procédé à des échanges fonciers afin de faire correspondre les propriétés à la conception du parc public et des parties privées du parc.

7°) *Commercialisation des lots*

La signature des actes de vente avec la Fondation Luma est intervenue le 29 novembre 2013 après l'obtention des permis de construire purgés. Cette cession représente un prix total de 11 500 000 € HT. La vente concerne les 6 lots suivants :

Lots	Surface	Prix
Lots n° 4, 5A, 5B, 6A et 7	30 750 m ²	6 000 000 € HT
Lot n° 6B	6 026 m ²	5 500 000 € HT
total	36 776 m ²	11 500 000 € HT

Le bâtiment de la grande halle (lot n° 6B) fait l'objet d'un usufruit de 30 ans. Le concessionnaire puis la ville en conserve la nue-propriété. Un versement comptant de 2 M€ HT a été effectué en

2013 et le solde sera versé en 7 annuités égales de 500 000 € HT entre 2014 et 2020. La première annuité a été versée le 12 décembre 2014.

Le lot 8 a été vendu à Actes Sud le 20 juin 2014.

Lots	Surface	Prix
Lots n° 8 / Actes Sud	4 797 m ²	764 975 € HT

La SCI des Ateliers ayant été rachetée par la SCI AAI en 2018, ce lot est aujourd'hui propriété de la SCI AAI.

La signature de l'acte de vente au Ministère de la culture (lot n° 2) est intervenue le 7 septembre 2016 (vente à titre gratuit).

Lots	Surface	Prix
Lots n° 2 / Ministère	7 962 m ²	- € HT

Au cours de l'année 2016 il a été décidé de vendre les lot 9 et 10 et de créer un nouveau lot 11, constitué de la voie logistique, dans le but de le céder également.

La vente de ces deux lots à la SCI AAI ainsi que celle de la partie ouest des terrains des Minimes pour la réalisation d'un parking ont été acceptées par la ville fin 2016.

Lots	Surface	Prix
Lot 9 /SCI AAI	1 923 m ²	110 000 € HT
Lot 10 /SCI AAI	1 217 m ²	190 000 € HT
Lot 11 / SCI AAI	4 763 m ²	272 000 € HT
Terrain Minimes /SCI AAI	3 974 m ²	307 000 € HT

L'année 2020 est marqué par la cession du lot 12 à la SCI AAI destiné à devenir une partie du parc privé, ainsi que par la cession de la nue-propiété du lot 6B, constituant le terrain d'assiette du bâtiment de la Grande Halle déjà en usufruit à la SCI AAI.

Lots	Surface	Prix
Lot 12 /SCI AAI	5 762 m ²	329 586 € HT
Lot 6B nue propriété/SCI AAI	5 234 m ²	500 000 € HT

(plan des lots en annexe)

6- Dépenses et recettes au 31 décembre 2020

A fin 2020, les dépenses réglées s'élèvent à 32 834 820 € HT et les recettes encaissées s'élèvent à dont 31 456 456 € HT.

1°) Dépenses

Les dépenses réalisées en 2020 s'élèvent à 2 594 896 € HT et concernent :

- Les études opérationnelles pour 26 850 € HT qui comprennent les études de faisabilité visant à explorer le potentiel abaissement du pont existant sur le canal de Craponne afin de gérer l'accessibilité du parc depuis le parking des Minimés.
- Les travaux de bâtiment pour 225 381 € HT concernent les travaux de restauration de la chapelle des Mouleyrès et de sécurisation de la falaise.
- Les charges foncières visant les acquisitions d'AREA auprès de la SCi LUMA pour un montant de 321 021 € HT (dans le cadre d'échanges fonciers du parc)
- Les travaux de mise en état des sols pour 39 799 € HT a démolition de la maison au niveau de la rue Pomerat.
- Les travaux d'aménagement pour 1 547 998 € HT en VRD concernent la réalisation des travaux de terrassement, de suivi de la dépollution et d'aménagements du parc public.
- Les dépenses liées aux honoraires des prestataires intellectuels participant à la réalisation de l'opération s'élèvent pour 191 046 € HT et concernent les études d'aménagement du parc public, le suivi et l'organisation des chantiers, le suivi des travaux de VRD, la coordination spatiotemporelle du site, la coordination « sécurité » inter-chantiers, les études géotechniques et le contrôle technique.
- La gestion provisoire du site s'élève pour 2020 à 1 417 € HT. Ce montant représente les abonnements et consommations de fourniture en eau et électricité pour les chantiers.
- Les frais divers s'élèvent en 2020 à 5 386 € HT et correspondent principalement aux frais de publicité pour la dévolution des marchés et aux assurances contractées par le concessionnaire.
- Les impôts et taxes s'élèvent 2020 à 6 813 € HT. Ils correspondent à la taxe foncière, et aux cotisations annuelles diverses (association des arrosants, ...).
- La rémunération du concessionnaire n'a pas été facturée sur 2019 et a été reportée sur 2020. Au total, le cumul des deux années s'élève à 227 189.50 € HT
- Les frais financiers et taxes diverses s'élèvent en 2020 à 5 346 € HT et correspondent aux frais de gestion de compte et les intérêts de gestion liés à la trésorerie négative.

2°) Recettes

Les recettes encaissées à fin 2020 s'élèvent à 32 286 043 € HT dont 3 207 881 € sur 2020.

Elles concernent principalement :

- L'acompte de participation aux équipements publics pour un montant de 1 788 055 €, ce qui porte le total des acomptes à 18 233 960 € HT.
- les recettes foncières liées à la vente de terrains à la SCI LUMA pour un montant de 829 586 € HT

3°) Emprunts

Les dépenses de l'opération ont été exclusivement préfinancées sur fonds propres du concessionnaire AREA REGION SUD jusqu'à fin 2013. En complément, deux emprunts ont été mis en place et sont soldés au 31/12/2019 :

- Un premier emprunt de 1 M€ a été garanti à hauteur de 80% par délibération du conseil municipal du 4 avril 2012 afin de procéder à l'acquisition du terrain Gau et de permettre l'organisation d'un parking provisoire sur la partie nord du terrain des Minimes. Cet emprunt est soldé au 31/12/2017.
- Un deuxième emprunt de 4 M€, garanti à hauteur de 40% par délibération du conseil municipal du 26 novembre 2013, a été mis en place en vue d'assurer les acquisitions des terrains de la Région, le financement des études et des travaux d'aménagement de la ZAC des ateliers. Les fonds ont été appelés en totalité au 17/11/2014.

Synthèse des emprunts au 31/12/19	Crédit Mutuel	Arkéa
Date emprunt	2012	2013
Capital emprunté	1 000 000	4 000 000
Capital libéré	1 000 000	4 000 000
Solde à rembourser au 31/12/19	0	0
Taux bancaire :	3,10%	Euribor 3 mois +1.83 %
Garanties collectivités	80%	40%

Les postes de dépenses et de recettes sont donnés en annexe.

7- Perspectives 2021

Les actions à mener pour l'exercice 2021 sont les suivantes :

- 1- poursuite de la gestion et de la coordination de l'opération d'aménagement
- 2- poursuite de la gestion provisoire du site
- 3- coordination des travaux pour garantir le fonctionnement de l'ensemble des chantiers malgré leur nombre pour une livraison en mai 2021
- 4- poursuite des études de travaux et consultation des entreprises :
 - Poursuite et finalisation des travaux d'aménagements paysagers du parc public et équipements y compris prise d'eau dans le canal,
 - Réalisation et finalisation des travaux de restauration du mur d'enceinte, phase 2- tronçon 2
 - Études et travaux de ré aménagement des espaces publics sur le parcours du visiteur, depuis le parking visiteurs jusqu'à l'entrée sud du parc qui se décomposent en :

A / une phase compatible avec la livraison et l'ouverture au public du parc avant l'été 2021, la livraison de la Place des Muraillettes, les aménagements provisoires chemin des Minimes et de la Place Pomerat)

B / une seconde phase pour l'aménagement du chemin des Minimes et Place Pomerat à la fin de la saison touristique 2021
 - Livraison de la chapelle des Mouleyrès et travaux de mise à niveau du jardin du prieuré et de sa sécurisation
 - Etudes et travaux pour l'extension de l'espace espace Victor Hugo coté Nord-Ouest.

Annexe 1 : modélisation du projet du Parc des Ateliers

(Parc des Ateliers, parc paysager conçu par le Bureau Bas Smets)



Annexe 2 : bilan financier après avenant 6

		Bilan approuvé	
Ligne	Intitulé	(Avenant 6)	Payé au 31/12/2020
	DEPENSES	40872 152	32 834 820
10	ETUDES OPERATIONNELLES	748 161	726 616
1100	TRAVAUX BATIMENT	564 850	406 417
12	CHARGES FONCIERES	12 398 784	12 353 163
13	MISE EN ETAT DES SOLS	7 271 019	6 395 354
14	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	14 000 942	8 844 784
15	HONORAIRES	2 229 929	1 365 601
16	GERANCE PROVISIOIRE ANIMATION	367 386	269 128
17	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 917 000	1 590 560
18	FRAIS DIVERS	160 255	137 679
19	IMPOTS ET TAXES	222 543	190 058
20	IMPREVUS		0
21	FRAIS FINANCIERS	991 283	555 460
27	FRAIS DE COMMERCIALISATION		0
	RECETTES	40872 152	32 286 043
50	CESSIONS	15 357 001	13 990 636
51	LOCATIONS	48 020	47 585
52	Participations privées	512 641	12 640
55	PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS PUBLICS	24 954 490	18 235 181

Annexe 3 : synthèse générale

SYNTHESE GENERALE CRAC 2020

nom de la société : SPL AREA-REGION SUD
collectivité concédante : VILLE D'ARLES

OPERATION :

ZAC DES ATELIERS

Convention

	<i>concession d'aménagement</i>
délibération d'approbation de la collectivité	31 mai 2007
dépôt de la délibération en Préfecture	6 juin 2007
délibération du conseil d'administration	26 octobre 2006
signature du traité de concession	12 juin 2007
fin de la concession	31 décembre 2023

Budget prévisionnel de l'opération

approbation du budget initial	12 juin 2007
approbation avenant n°1	15 décembre 2010
approbation du dernier bilan – avenant n°2	23 octobre 2013
approbation du dernier bilan – avenant n°3	24 juin 2015
approbation du dernier bilan – avenant n°4	21 juin 2017
approbation du dernier bilan – avenant n°5	15 février 2019
Approbation du dernier bilan – avenant n°6	20 février 2020

Concertation et procédures

concertation création ZAC	29 sept 2005 à 17 juillet 2006
dossier de création de ZAC	17 juillet 2006
enquête publique modification POS projet A	4 mai au 4 juin 2010
délibération modification POS projet A	26 juillet 2010
délibération approbation PEP	26 juillet 2010
délibération approbation dossier de réalisation projet A	26 juillet 2010
ordonnance DUP/expropriation	sans objet
enquête publique modification POS projet B	12 décembre 2011 au 12 janvier 2012
délibération modification POS projet B	22 février 2012
avis de l'autorité environnementale	25 avril 2012
approbation dossier de réalisation modificatif projet B	24 octobre 2012
Obtention déclaration préalable aménagement ZAC	4 octobre 2013
Obtention déclaration préalable modificative	24 mars 2016
Obtention déclaration préalable modificative Victor Hugo	16 janvier 2018
Obtention déclaration préalable aménagement du parc	1 ^{er} octobre 2018
Obtention déclaration préalable aménagement du parc	20 août 2020
Obtention dossier loi sur l'eau aménagement du parc	A venir

[illegible]

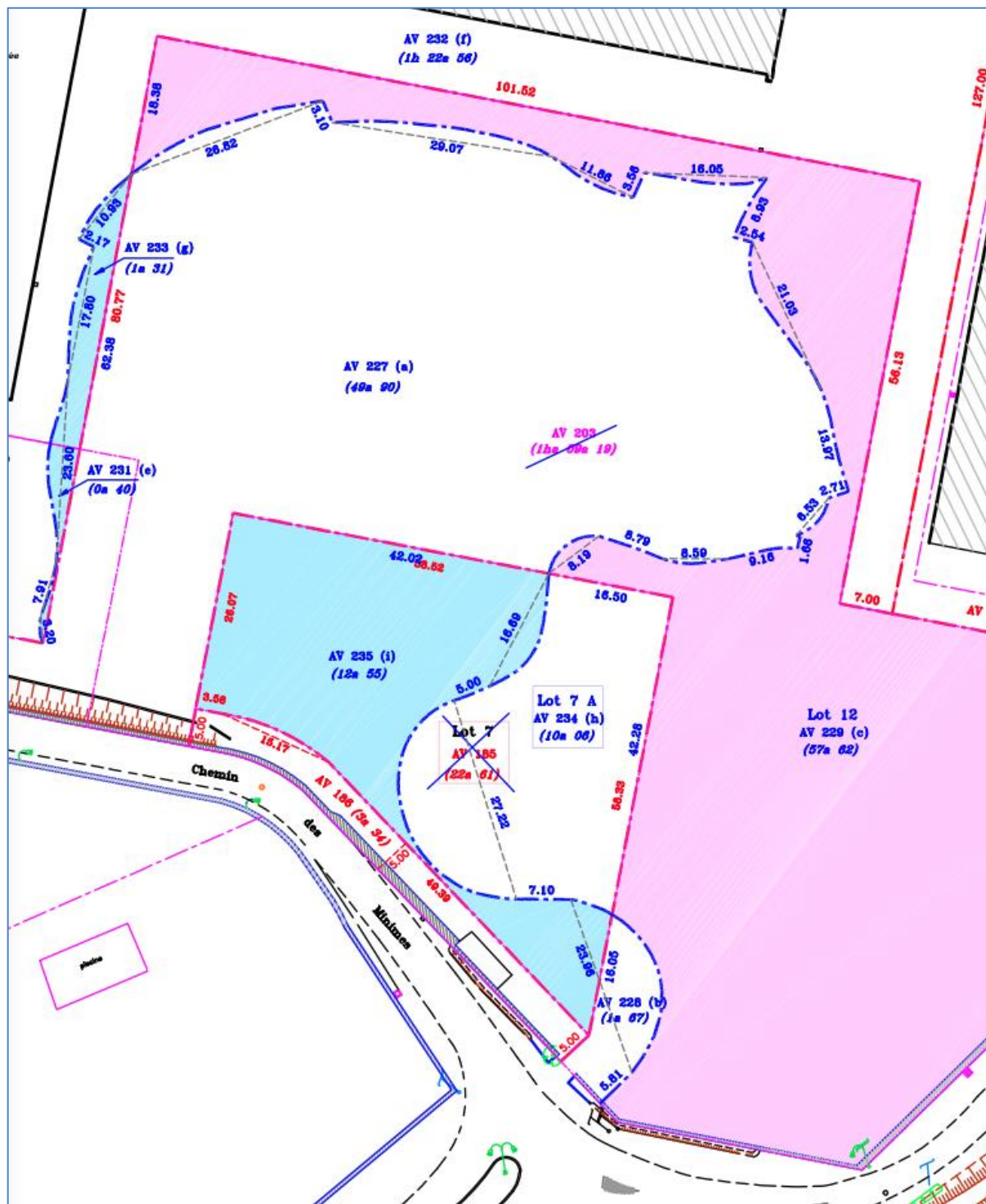
[illegible]

Plan des échanges fonciers entre lot 7 et parc public :

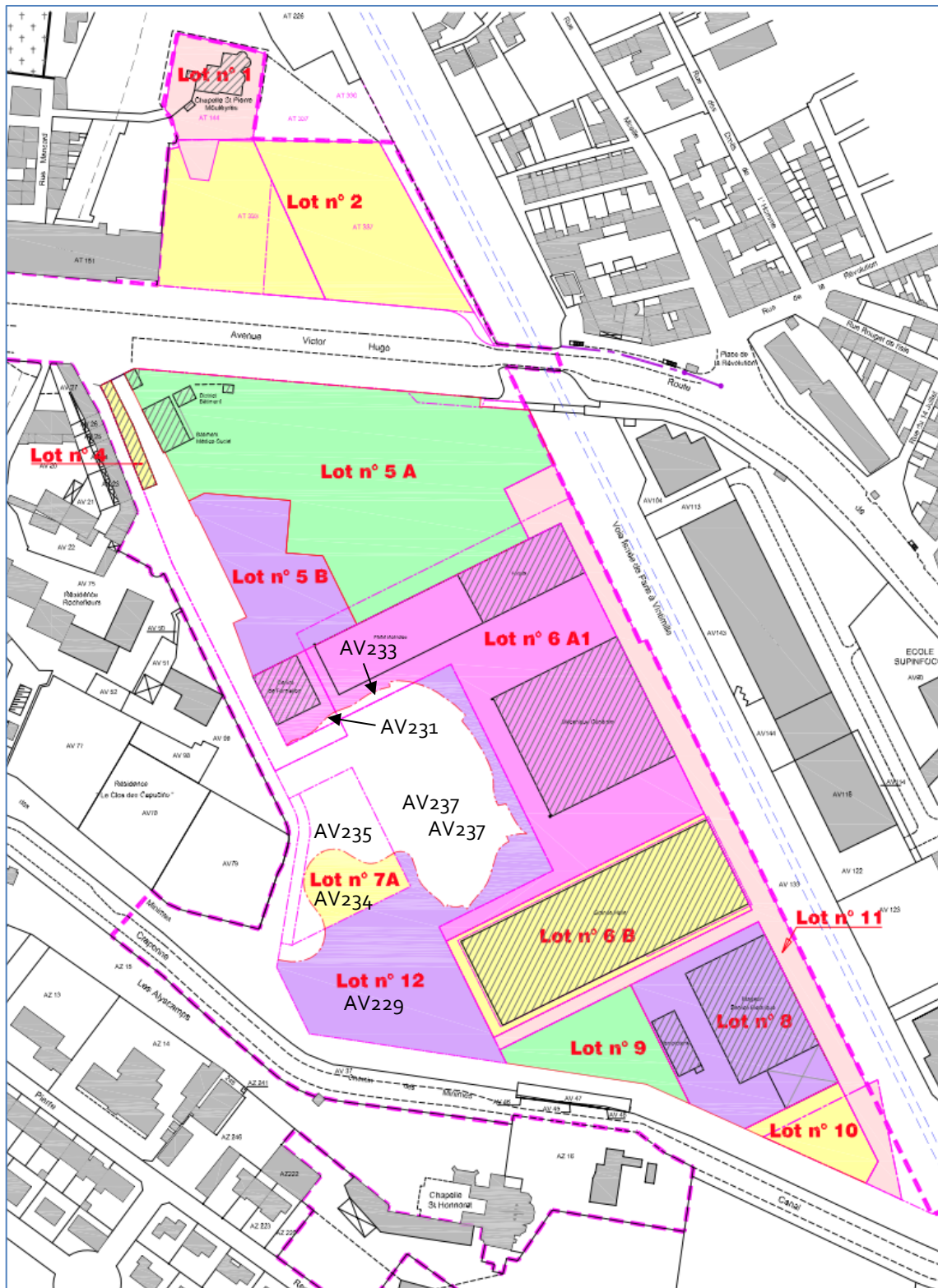
Acquisitions de l'AREA à la SCI AAI en bleu :

Cessions de l'AREA à la SCI AAI en rose :

Aucun changement de propriétaire :



Annexe 6 : Plan des cessions



Annexe 7 : État prévisionnel actualisé des dépense et recettes et plan de trésorerie au 31/12/20

		Bilan	Engagements		Fin 2019	2020	2021	2022	2023	Bilan
Ligne	Intitulé	Approuvé	Engagé	Reste	Cumul réglé	réglé	Prévisionnel			Nouveau
	DEPENSES	40872152	37023483	4188663	30239924	2594896	6171179	344882	90185	39441066
10	ETUDES OPERATIONNELLES	748161	754752	28135	699766	26850	21120	5000		752736
1001	Etudes de programmation	266007	267127	1120	266007		1120			267127
1002	Etudes préalables enfouissement ligne électrique	112000	112000		112000					112000
1003	Etudes dépollution	177191	170611	26770	143841					143841
1004	Etudes diverses									
1007	Etudes diverses	192963	205013	245	177918	26850	20000	5000		229768
1100	TRAVAUX BATIMENT	564850	634432	228015	181036	225381	390000			796417
1101	Travaux grande halle - façade sud	157521	166547	840	165707					165707
1102	Chapelle Mouleyres	407329	467885	227175	15329	225381	390000			630710
12	CHARGES FONCIERES	12398784	12400162	46999	12032142	321021	46341			12399504
1201	Acquisition Chapelle Gayet	530000	530000		530000					530000
1202	Acquisition terrains Région et Grande Halle	9260000	9260000		9260000					9260000
1203	Acquisition terrains RFF	570000	570000		570000					570000
1204	Acquisition terrains SNCF	178920	178920		178920					178920
1205	Acquisition terrain Gau	910000	910000		910000					910000
1206	Acquisition Antoine	210000	210000		210000					210000
1207	Acquisition AREA à LUMA	325920	321021			321021				321021
1210	Frais sur acquisitions	413944	420221	46999	373222		46341			419563
1260	Cession ministère de la culture									
13	MISE EN ETAT DES SOLS	7271019	6936737	541383	6355555	39799	697346	103223		7195923
1300	Travaux de déplacement sous station RFF	5095250	5071400	478400	4593000		502250			5095250
1301	Travaux de démolitions	322188	285406	46770	222188	16448	39670			278306
13011	Dépose ligne RTE	621000	621000		621000					621000
13012	Travaux de dépollution	592971	386525		382971	3554	103223	103223		592971
1302	Terrassements VRD Bâtiments	639610	572407	16213	536397	19797	52203			608397
1303	Travaux préparatoires	550605	498402	16213	462392	19797	52203			534392
1308	Fouilles archéologiques	89005	74005		74005					74005
14	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	14000942	11823926	2979142	7296785	1547998	3910194	71000		12825978
1401	Travaux VRD infrastructures	3097002	3097677	675	3097002		675			3097677
1403	Travaux d'aménagement de surface	6194079	4299109	2704464	176655	1417990	3289000	71000		4954644
14031	Vidéo protection									
14032	Mobilier Urbain						150000			150000
1404	Travaux Victor Hugo et Minimes	3516510	3519525	124663	3286482	108380	157490			3552353
1405	Concessionnaires de réseaux	370000	317194	1529	313295	2370	1529			317194
1490	Travaux mur d'enceinte	823351	590420	147811	423351	19259	311500			754110
15	HONORAIRES	2229299	1668832	303232	1174555	191046	777752	92803	30000	2266156
1500	Géomètre	104581	34700		30700	4000		20000	20000	74700
1501	Maîtrise d'oeuvre VRD	724000	763926	174909	483828	105188	138106	36803		763926
15011	Maîtrise d'oeuvre Bâtiment	121087	120727	12657	100864	7206	77117	5000		190187
1502	OPC Coordination générale	390000	369537	73303	259442	36792	38000	25000	10000	369234
1503	Contrôle technique et géotechnicien	150896	142566	19899	110948	11719	5000			127667
1504	CSPS	114436	109547	15541	75467	18540	9529	6000		109536
1505	Expertises diverses	59203	127830	6923	113306	7600				120906
1506	Conception et suivi paysagiste (fonds de concours)	7951					500000			500000
1507	Assistance juridique	57775					10000			10000
1508	Assistance comptable	500000								
1509	Conception et suivi paysagiste									
16	GERANCE PROVISOIRE ANIMATION	367386	269128		267711	1417	45000			314128
1601	Gestion provisoire du site	293991	245287		244316	971	20000			265287
1602	Animation communication	73395	23841		23395	446	25000			48841
17	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1917000	1590560	0	1363921	226638	251421	41169	33850	1917000
1701	Rémunération sur acquisitions	37180	37180	0	37180		2780			39960
1702	Rémunération sur études et suivi	60600	60600	0	60600		1267	300		62167
1703	Rémunération sur travaux et honoraires	862220	655397		472425	182972	178302	6969		840668
1704	Rémunération sur commercialisation	600000	592292		592292		35172			627464
1705	Rémunération de gestion des flux financiers	200000	178497	0	173830	4667	2500	2500	2500	185997
1706	Rémunération complémentaire	157000	66593	0	27593	39000	31400	31400	31350	160743
18	FRAIS DIVERS	160255	138830	1151	132293	5386	3500			141179
1801	Frais de publicité	109698	106117	0	101878	4239	2000			108117
1802	Frais de reprographie	21143	16420	1	16142	277				16419
1803	Assurances et autres	11653	6582		5711	870				6582
1805	Frais huissiers	10083	7693	0	7693		1500			9193
1807	Frais de transporteur	7678	2018	1150	868					868
19	IMPOTS ET TAXES	222543	190168	110	183245	6813	10491	13673	8321	222543
1901	Impôts	71043	48129		41522	6607	7491	7173	8250	71043
1902	Redevances	18193	18193		18193					18193
1903	Taxes	133307	123846	110	123530	206	3000	6500	71	133307
20	IMPREVUS									
2001	Imprévus									
21	FRAIS FINANCIERS	991283	615956	60495	552915	2546	18014	18014	18014	609502
2100	Frais financiers sur emprunts	205120	205000	26922	178078					178078
2101	Frais financiers trésorerie	703686	328478	33573	292360	2546	18014	18014	18014	348947
2102	Frais financiers sur emprunt terrain Gau	82477	82477	0	82477					82477
27	FRAIS DE COMMERCIALISATION									
2701	Frais de commercialisation									
	RECETTES	40872152	32873305	587262	29078162	3207881	6586635	500000	68388	39441066
3000	Loyers									
3100	Récupérations charges locatives									
50	CESSIONS	15357001	14576961	586325	12574850	1415786	586200			14576836
5000	Lot n°5 : Luma	6000000	6000000		6000000					6000000
5001	Lot n°6 : usufruit Luma	5500000	5500000	500000	4500000	500000	500000			5500000
5002	Frais financiers lot n°6	603400	603400	86200	431000	86200	86200			603400
5003	Revente ex-terrain Gau	1092360	307000		307000					307000
5004	Cession lot 9	110000	110000		110000					110000
5005	Cession lot 10	190000	190000		190000					190000
5006	Cession lot 11	272000	272000	125	271875					271875
5007	Cession AREA à LUMA	824266	829586			829586				829586
5030	Cession lot 2 ministère culture									
5045	Cession SCI Ateliers									
5075	Lot n°8 : Actes Sud	764975	764975		764975					764975
51	LOCATIONS	48020	48522	937	43554	4031	435			48020
5100	Loyers	24952	25585	837	21274	3474	204			24952
5101	Récupération charges	23068	22937	100	22280	557	231			23068
52	Participations privées	512641	12640		12640		500000			512640
5230	Fonds de concours conception et suivi paysager	500000					500000			500000
5301	Participation ZAC minimes									
5302	Fonds de concours Luma									
5303	Concessionnaires réseaux	12641	12640		12640					12640
55	PARTICIPATIONS EQUIPMENTS PUBLICS	24954490	18235181		16447117	1788064	5500000	500000	68388	24303569
5502	Participation équipements publics									
5503	Participation Région	10516723								
5504	Participation Département	3683000								
5505	Participation ACCM	3000000								
5506	Participation ACCM Réseaux	848002								
5507	Participation FNADT	500000								
5508	Participation Monuments Historiques (DRAC-CD-CR)	293830								
5700	Participation Ville	6112146	18233960		16445905	1788055	5500000	500000	68388	24302348
5801	Produits divers	789	1221	0	1212	9				1221

ZAC DES ATELIERS - ARLES																
Planning prévisionnel des opérations 2021																
ARLES																
N°	Norm de la tâche	Durée	Début	Fin	2021											
					20											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											
					2021											

ZAC DES ATELIERS - ARLES																								
Planning prévisionnel des opérations 2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								
2021																								