

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 27 juin 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 169 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Frédéric GIBELOT - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Richard MALLIE - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Gérard AZIBI représenté par Roland CAZZOLA - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Bernard DEFLESSELLES - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Kayané BIANCO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nadia BOULAINSEUR représentée

par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Marie-Ange CONTE représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DESTROST représenté par Lionel DE CALA - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Magali GIOVANNANGELI représentée par Christian PELLICANI - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Hatab JELASSI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Sophie JOISSAINS représentée par Francis TAULAN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Emilie CANNONE - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Nathalie TESSIER - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Camélia MAKHLOUFI représentée par Corinne BIRGIN - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Christine JUSTE - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Didier KHELFA - Pauline ROSSELL représentée par Olivia FORTIN - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par André MOLINO - Jean-Marc SIGNES représenté par Anne MEILHAC - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Jean-Louis VINCENT représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eléonore BEZ - Mathilde CHABOCHE - Agnès FRESCHEL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Benoît PAYAN - René RAIMONDI - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Françoise TERME.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté à 15h45 par Cédric JOUVE - Marion BAREILLE représentée à 15h45 par David GALTIER - Martial ALVAREZ représenté à 15h53 par François BERNARDINI - Véronique MIQUELLY représentée à 16h00 par Solange BIAGGI - Eric GARCIN représenté à 16h09 par Christian DELAVET.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Laure-Agnès CARADEC à 14h28 - Didier REAULT à 14h28 - Roger GUICHARD à 15h14 - Georges ROSSO à 15h15 - Christine JUSTE à 15h21 - Isabelle ROVARINO à 15h22 - Audrey GARINO à 15h22 - Jessie LINTON à 15h22 - Richard DONA à 15h22 - Christian PELLICANI à 15h22 - Vincent KORNPROBST à 15h23 - Loïc GACHON à 15h23 - Jean-Marc COPPOLA à 15h23 - Daniel AMAR à 15h24 - Anne Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h25 - Michèle RUBIROLA à 15h26 - Laurent BELSOLA à 15h45 - Lisette NARDUCCI à 15h46 - Jean-Pierre SERRUS à 15h56 - Sophie AMARANTINIS à 16h00 - Eric CASADO à 16h00 - Grégory PANAGOUDIS à 16h00 - René-François CARPENTIER à 16h00 - Chantal GARCIA à 16h00 - Sophie CAMARD à 16h08 - Anne MEILHAC à 16h09 - Olivia FORTIN à 16h09 - Christian AMIRATY à 16h09 - Sophie GUERARD à 16h13 - Philippe CHARRIN à 16h13 - Richard MALLIE à 16h14 - Claude FERCHAT à 16h17 - Yves MESNARD à 16h18 - José MORALES à 16h18.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-033-16435/24/CM

**■ Zone d'Aménagement Concerté des Aiguilles à Ensues-la-Redonne -
Approbation de la modification n°1 du dossier de réalisation
92956**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a affirmé par son Agenda de Développement Economique voté en Juin 2022 que l'immobilier d'entreprise constituait un levier à optimiser pour le développement de son territoire. L'Aménagement d'espaces permettant un parcours résidentiel des entreprises est au cœur des compétences de notre EPCI. L'une des orientations de l'Agenda est de développer un territoire productif, compétitif et innovant soutenant les transitions et la création d'emplois. Le projet de Parc des Aiguilles répond à ces enjeux en proposant des solutions immobilières pour des entreprises logistiques essentielles à cette filière économique d'excellence mais également à une meilleure gestion des flux de marchandises sur notre territoire.

La Zone d'Aménagement Concerté des Aiguilles, qui s'étend sur une superficie d'environ 62 hectares, est située en limite des communes de Gignac-la-Nerthe, Châteauneuf-les-Martigues et principalement sur la commune d'Ensues-la-Redonne. Elle est délimitée au Nord par la RD48a, à l'Ouest par la RD9, au Sud par l'autoroute A55 et à l'Est par la zone d'activités de Gignac-la-Nerthe.

Son positionnement stratégique en contrebas de l'autoroute A55, permet d'envisager un programme immobilier dédié à des plateformes logistiques de distribution et de messagerie. Cette programmation devrait générer plus de 1 000 emplois environ sur ce bassin d'emplois.

Par délibération n° URB 5/260/CC du 30 mars 2006, le Conseil Communautaire Marseille Provence Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC des Aiguilles.

Pour la réalisation de cette opération économique dédiée à un parc logistique, un contrat de concession d'aménagement a été confié à la Sarl BARJANE, suite à la délibération n° DEV 001-500 du 8 juillet 2011, du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Suivant les dispositions de ce contrat, la filiale ENSUA, société dédiée à l'exécution de la concession d'aménagement, s'est substituée de plein droit à la Sarl BARJANE.

Le contrat de concession d'aménagement, entré en vigueur à la date de sa notification au concessionnaire, soit le 12 septembre 2011, confie à ce dernier le financement, la conception, la construction et la gestion d'un parc logistique, afin d'y implanter des plateformes permettant le déploiement de la logistique de distribution sur un rayonnement régional.

Au 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée de plein droit à l'ancienne Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en tant qu'autorité concédante de cette concession d'aménagement.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire Marseille Provence Métropole n° DEV 002-929/13 du 13 décembre 2013 comprenant notamment :

- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.
- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone.
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- Les compléments de l'étude d'impact.

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone dont ceux réalisés en maîtrise d'ouvrage par le concessionnaire.

Le concessionnaire de cette opération d'aménagement a réalisé depuis l'entrée en vigueur du contrat toutes les acquisitions foncières, les études opérationnelles et a obtenu toutes les autorisations administratives et environnementales qui ont permis d'aboutir à un démarrage des travaux d'aménagement en 2020.

Les évolutions d'un tel projet conçu et réalisé sur une dizaine d'années ont encouragé l'aménageur à procéder à quelques ajustements programmatiques sur le projet. En effet, les Parties ont constaté une dynamique favorable au développement de l'activité logistique au sein du Parc des Aiguilles au profit d'une programmation plus tertiaire.

Telles sont les raisons qui ont conduit la Métropole Aix-Marseille-Provence à adapter l'Orientation d'Aménagement de la ZAC des Aiguilles, dans le cadre de la modification n°3 du PLUi Marseille Provence.

La modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC a donc pour objectif de mettre en cohérence le programme qui s'est adapté aux évolutions du marché et des besoins futurs des utilisateurs et de détailler ces différents ajustements et les plans d'ensemble qui en découlent.

Les modifications à apporter sont les suivantes :

- En entrée de parc d'activités, la programmation initiale qui portait sur plus d'espaces tertiaires et pôles de vie est repensée pour mieux correspondre aux besoins actualisés du territoire, en proposant plus d'espaces affectés à de la messagerie et entrepôts logistiques.
- En cœur de parc, possibilité de densifier sur un lot en permettant d'implanter des bâtiments logistiques de grande hauteur, dont l'impact est réduit en jouant sur les différents dénivelés sur le parc.
- Un ajustement à la marge du programme global de constructions et du découpage des lots cessibles en lien avec les points précédents, totalisant une surface de plancher prévisionnelle de 218 000 m² contre 206 000 m² au dossier de réalisation initial.
- Une mise à jour du bilan de l'opération sans répercussion financière pour la Métropole dans le cadre de cette concession d'aménagement à « risque ».
- Une mise à jour de l'étude d'impact.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- L'ordonnance n°2016-65 du 26 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;
- La délibération n° DEV 001-500/11/CC du 8 juillet 2008 qui approuve le contrat de concession d'aménagement entre la Sarl BARJANE et la Communauté Urbaine MPM pour la réalisation de l'opération des Aiguilles à Ensues-la-Redonne ;
- Le contrat de concession relatif à la réalisation de cette opération et notifié le 9 septembre 2011 au concessionnaire BARJANE ;
- La délibération n° DEV 002-929/13/CC du 13 décembre 2013, relative à l'approbation du Dossier de Réalisation de la ZAC des Aiguilles ;
- La délibération n° AEC 004-869/13/CC du 13 décembre 2013, relative à l'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune d'Ensues-la-Redonne ;

- La délibération n° DEV 003-059/14/CC du 21 février 2014, relative à l'approbation de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne ;
- La délibération n° ECO 003-5827/19/BM du Bureau de la Métropole du 16 mai 2019, relative à l'approbation de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Aiguilles ;
- La délibération n°URB 047-7418/19/BM du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019, relative à l'approbation de la cession des fonciers métropolitains situés dans le périmètre de la ZAC des Aiguilles ;
- La délibération n°ECOR-001-12062/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022, approuvant l'actualisation de l'Agenda du Développement Economique métropolitain ;
- La délibération n° URBA 012-16090/24/CM du Conseil de la Métropole du 18 avril 2024, relative à l'approbation de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement de la ZAC des Aiguilles.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver la modification n°1 du dossier de réalisation suite notamment aux évolutions et adaptation des besoins du marché.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, en particulier les mesures de publicité et d'information édictées par l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT