

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

**Séance du jeudi 10 octobre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Claudie HUBERT - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Laurent BELSOLA représenté par André MOLINO - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Jean-

Louis VINCENT - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Emilie CANNONE - Romain BRUMENT représenté par Cédric DUDIEUZERE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Christian PELLICANI - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Marie BATOUX - Hervé GRANIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Nassera BENMARNIA - Sophie JOISSAINS représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nicole JOULIA représentée par Claudie MORA - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Christian NERVI représenté par Franck SANTOS - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Jocelyne POMMIER représentée par Véronique PRADEL - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michel RUIZ représenté par Frédéric GIBELOT - Eric SEMERDJIAN représenté par Olivia FORTIN - Jean-Marc SIGNES représenté par Cédric JOUVE - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Marylène BONFILLON - Mathilde CHABOCHE - Philippe CHARRIN - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH.

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

Didier REAULT représenté à 14h35 par David GALTIER - Anne-Laurence PETEL représentée à 15h04 par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée à 15h04 par Philippe LAGET - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Camélia MAKHLOUFI - Carole MAURIN représentée à 15h31 par Alexandre DORIOU - Françoise TERME représentée à 15h35 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h05 par Sandrine MAUREL - Sarah BOUALEM représentée à 16h26 par Catherine PILA.

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

Michèle RUBIROLA à 15h14 - Sébastien JIBRAYEL à 15h40 - Lyece CHOULAK à 15h40 - Sophie CHAVE à 15h54 - Roger PELLENC à 15h55 - Sébastien BARLES à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Aïcha SIF à 16h20 - Anne VIAL à 16h26 - Claude FERCHAT à 16h26 - Frédéric VIGOUROUX à 16h26 - Maryse RODDE à 16h26 - Hatab JELASSI à 16h26 - Marc PENA à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h30 - Nathalie TESSIER à 16h30 - Yannick OHANESSIAN à 16h31 - Christian AMIRATY à 16h31 - Philippe LEANDRI à 16h31 - Vincent DESVIGNES à 16h34 - Bernard MARANDAT à 16h34 - Michel ROUX à 16h35 - Véronique PRADEL à 16h38 - Georges ROSSO à 16h38 - Grégory PANAGOUDIS à 16h38.

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

#### **URBA-025-16764/24/CM**

### **■ Approbation d'un traité de concession d'aménagement avec la SOLEAM relatif à la Zone d'Aménagement Concerté des Florides sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe** **102458**

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

L'opération des Florides d'une superficie de 87 hectares dont 60 cessibles et 27 hectares d'espaces publics, vise à accueillir des unités industrielles dans les domaines de l'aéronautique, de l'industrie navale, de l'énergie, des biotechnologies et de la logistique, ainsi que des activités tertiaires, nécessitant des emprises foncières importantes. L'opération est dédiée à l'implantation d'activités industrielles multi-filière et constitue le site d'implantation emblématique du projet Henri-Fabre.

Elle se trouve à proximité immédiate des principales voies de circulation de l'aire urbaine, l'opération s'étend entre la RD9 à l'Ouest, le canal du Rove au Nord et la RD368 au Sud, ce qui confère une desserte rapide vers les principales villes de l'Ouest du département des Bouches du Rhône.

La ZAC des Florides a été créée par délibération n° URB 4/259/CC du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole le 30 mars 2006. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération au conseil de communauté n° DEV 008-910/08/CC en date du 9 janvier 2009. A ce titre, le programme des équipements publics de la ZAC a été validé.

L'opération vise à répondre aux principes d'aménagement suivants :

- En matière de développement économique, contribuer au rééquilibrage de l'offre économique du territoire métropolitain et répondre à une demande locale en matière d'emplois. Le site sera principalement destiné à l'accueil d'activités tertiaires et de production.
- En matière d'aménagement, structurer la partie Sud du Canal du Rove et constituer une entrée de ville valorisante autour de la route départementale n°9 (RD9). Pour cela, les activités se répartiront par vocation et en cohérence avec l'organisation urbaine de la partie Sud de Marignane :
  - o Des activités tertiaires seront implantées en interface avec le Canal du Rove au Nord et les espaces résidentiels à l'Est.
  - o La façade de la RD9 sera composée d'activités dont les caractéristiques et l'implantation des bâtiments permettront de structurer cette entrée de ville.
  - o Au cœur du site seront implantées des activités de production nécessitant d'avantage d'espaces.
  - o Un centre de vie et de services permettra de faire le lien avec les zones urbaines voisines de l'opération.
- En matière de desserte, structurer le réseau de voirie interne et les accès à la zone en cohérence avec le futur boulevard de desserte Est-Ouest sur la commune de Marignane. Les schémas viaires ont été pensés de manière à ne pas surcharger la RD9, et à répartir les accès à la zone sur les secteurs Ouest, Est et Sud du site.
  - o Le plan d'aménagement de la zone d'activités des Florides prévoit, du fait de sa taille, un réseau de voirie interne en bouclage depuis la RD9 jusqu'à la RD368. Ces 2 accès seront traités en giratoires, dimensionnés conformément aux prévisions de trafics attendus.
- En matière d'environnement, intégrer les aménagements dans les grands ensembles paysagés et mettre en place une démarche environnementales respectueuse du site et garantissant la qualité des espaces publics et privés.

L'aménagement de cette ZAC réalisé en régie directe par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole puis par La Métropole Aix-Marseille Provence s'articule en trois phases :

- La première réalisée à partir de 2009 et livrée en 2011, comprend un giratoire d'accès au Nord de la zone d'activités via la RD9, les voiries, réseaux divers (VRD) internes permettant la viabilisation d'une première tranche d'environ 15 hectares. 19 entreprises se sont implantées sur la tranche 1 (92% de commercialisation sur cette tranche).
- Une deuxième phase d'aménagement a été engagée en 2015 sur un périmètre de 33,5 hectares et réceptionnée au cours de l'année 2017.
- Depuis 2017, de nombreuses dégradations ont eu lieu, notamment sur les espaces inoccupés. Les VRD livrés ont subi du vandalisme, tel que les vols de câblages du réseau d'éclairage public, les vols des plaques en fonte de voirie, la dégradation du mobilier urbain, des ouvrages de rétention, des postes électriques, des espaces verts ainsi que la présence en grande quantité de dépôts sauvages. Une troisième et dernière phase de travaux publics était prévue, dans le cadre d'un mandat de travaux confié à la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM) et approuvé le 19 décembre 2019 en Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence sous le N° URB 035-7406/19/BM ; Afin d'achever le programme des équipements publics et de reprendre les ouvrages (VRD) dégradés sur la première tranche livrée en 2011.

Cette dernière phase de travaux sera réalisée dans le cadre du présent traité de concession, suite à la décision du Comité de Pilotage de la ZAC en date du 20 mars 2024. En effet, la concession permettra de poursuivre progressivement la commercialisation des lots en lien avec les travaux de remise en état des VRD sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Elle permettra également de poursuivre l'achèvement du programme des équipements publics (PEP), à savoir :

- L'aménagement d'un giratoire situé sur l'accès principal de la ZAC, sur la route départementale n°368 (DR368).
- La réalisation de la voie de liaison entre le chemin des Aiguilles au Nord et la rue Jacqueline Auriol, comprenant le maillage du réseau des eaux usées de la ZAC.
- La démolition de bâtiments présents sur quelques lots à aménager.

En complément du PEP, l'aménagement du terminus provisoire sur le lot n°20 pour accueillir les bus à haut niveau de service Zenibus [ligne ZEN B ZAC des Florides (Marignane) - Le Griffon (Vitrolles) de 12,3 km)].

Aussi, une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre à tous ces objectifs. Elle permettra à la fois d'engager les travaux d'espaces publics et les démarches visant à restructurer et développer les lots devant accueillir les futures entreprises.

Onze lots à bâtir sont identifiés pour la réalisation d'opérations économiques pour une superficie totale de 16 hectares. L'ensemble de ces lots est localisé à l'Est et au Sud de la ZAC.

En accord de la Ville de Marignane, il est proposé de confier la réalisation de cette opération à la SOLEAM dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement. La passation de ce contrat est réalisée sans mise en concurrence, conformément aux dispositions de l'article L.2511-2 du code de la commande publique et de l'article L.300-5-2 du code de l'urbanisme.

A ce titre, la SOLEAM aura en charge de réaliser et de mener à bien l'aménagement de la ZAC des Florides, et plus particulièrement :

- Les études opérationnelles (techniques, urbanistiques et environnementales) et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.
- La maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, la voie de l'expropriation ou de la préemption ;
- La réalisation des travaux et équipements concourant à la requalification des espaces publics et privés à usage collectif.
- La commercialisation des différents lots prévus dans l'opération, en procédant notamment à la consultation d'opérateurs.

La concession d'aménagement a une durée de 6 ans.

Le bilan prévisionnel de la concession ci-annexé au contrat de concession, est estimé à 31 763 027 € HT en dépenses. Les recettes prévisionnelles de l'opération seront pour partie assurées par la cession des lots estimée à 14 601 510 € HT. La participation totale du concédant à l'équilibre de l'opération est de 17 161 517€ HT, dont 2 560 007 € de participation en numéraire et 14 601 510 € de participation en nature. Elle sera versée suivant un échéancier prévisionnel précisé dans le contrat.

Le contrat de concession ci-annexé fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité. A ce titre, trois organes de pilotage seront institués afin de permettre l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement, la Revue de Projets, le Comité Technique et le Comité de Pilotage, qui de par leur composition incarneront le contrôle structurel de la collectivité sur le suivi de l'opération engagée.

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 2 à R.213-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence délègue au concessionnaire le droit de préemption urbain à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la concession en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées.

Le contrat de concession pourra être modifié par voie d'avenant pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à l'opération d'aménagement.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.213-3, L.300-1 et L.300-4, L.300-5 et suivants ;
- L'arrêté préfectoral n°48-2009-EA du 15 octobre 2009 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement concernant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Florides sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe ;
- L'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre du projet de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides à Marignane ;
- L'arrêté du 25 mars 2024 portant prescriptions complémentaires au titre des espèces et habitats protégés à l'arrêté préfectoral n°48-2009-EA du 15 octobre 2009 et de l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre du projet de la ZAC des Florides sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe ;
- La délibération n° URB 3/564/CC du 10 octobre 2003 approuvant les principes directeurs d'aménagement d'un pôle d'activités situés sur le secteur Nord-Ouest ;
- La délibération n° URB 4/259/CC du 30 mars 2006 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides à Marignane ;
- La délibération n° DEV 008-910/08/CC du 9 janvier 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Florides ;

- La délibération n°URB 035-7406/19/BM du 19 décembre 2019 approuvant le mandat d'aménagement confié à la SOLEAM sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides situé sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe ;
- La délibération URBA 009-8199/20/BM du 31 juillet 2020 approuvant l'avenant n°1 au mandat d'aménagement confié à la SOLEAM sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides situé sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe.

### **Où le rapport ci-dessus**

### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

### **Considérant**

- Qu'une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs de l'opération ;
- Le contrat de concession d'aménagement, ci-annexé, qui a pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Métropole.

### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvé le contrat de concession d'aménagement, ci-annexé, pour l'aménagement de la ZAC des Florides sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe.

#### **Article 2 :**

Est approuvé la participation de la Métropole pour un montant total de 17 161 517 euros HT, dont 14 601 510 euros de participation en nature et 2 560 007 euros de participation en numéraire, selon l'échéancier de versement ci-dessous :

Année	2024	2025	2026	2027	2028	Autres exercices	Total
Participation en numéraire € HT		1 000 000	500 000	500 000	500 000	60 007	2 560 007

#### **Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer le contrat de concession et tous les documents afférents à l'exécution de cette délibération.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires seront inscrits sur le budget principal de l'exercice 2025 - Autorisation de Programme E110P20D01, opération 240131200D.

Ces crédits relèvent de la politique Aménagement de l'espace, de la sous politique Aménagement du territoire et du programme Aménagement du territoire et seront exécutés par le service gestionnaire 3DAO.

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