

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

Séance du jeudi 3 avril 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Michel ROUX représenté par Didier KHELFA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Georges ROSSO - David YTIER.

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

URBA-018-17646/25/BM

■ Apport en nature et cession à l'euro symbolique de tènements fonciers sis au sein de la Zone d'aménagement Concerté des Florides à Marignane, au profit de la SOLEAM, dans le cadre de la concession d'aménagement 121870

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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'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.

Par délibération n° URBA 025-16764/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil de la Métropole a approuvé le traité de concession d'aménagement avec la SOLEAM pour permettre de poursuivre 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).

Cette décision s'est concrétisée par la signature du contrat de concession d'aménagement le 22 octobre 2024.

Ainsi, le contrat de concession prévoit :

1/ L'achèvement du programme des équipements publics de la ZAC à savoir :

- L'aménagement d'un giratoire situé sur l'accès principal de la ZAC, sur la route départementale n°368.

- 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.
- L'aménagement du terminus provisoire sur le lot n°20 pour accueillir les bus à haut niveau de service Zenibus.

Les emprises nécessaires à ces travaux figurent en couleur orangée sur le plan parcellaire ci-joint (zones n°1 et n°2) et sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Parcelles concernées				
	Section	Référence	Surface/m2	Total/m2
Zone n°1	AL	138p2	2 362	5 673
		DP 1	457	
	BV	104p2	2 012	
	Z	159p1	329	
		137p1	54	
		DP2	459	
Zone n°2	BS	143p3	2 796	22 125
	Z	252	1 247	
		257p2	11 382	
		257p3	725	
		257p4	1 762	
		257p5	2 488	
		253p1	1 258	
		253p2	76	
		253 p3	391	
				27 798

Ces parcelles sont cédées à l'euro symbolique à la SOLEAM pour permettre leurs aménagements, et seront à la clôture de la concession, rétrocédées à la Métropole dans les mêmes conditions financières.

Jusqu'à la remise des espaces publics, équipements, voiries et réseaux divers, ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

2/ La commercialisation de onze lots à bâtir identifiés pour la réalisation d'opérations économiques pour une superficie totale d'environ 16 hectares. L'ensemble de ces lots est localisé à l'Est et au Sud de la ZAC et accueillera les futures entreprises.

LOTS	Parcelles concernées			
	Section	Référence	emprises à détacher /m2	Total/m2
1.3a	BT	92	1 079	4 728
		95	61	
		103 en partie	47	
	BS	112	43	
	Z	163 en partie	1 107	

		169	64	
		189 en partie	256	
		267	26	
		162 en partie	2 033	
		DP en cours numérotation	12	
2	BT	103 en partie	4 027	4 027
4	BT	103 en partie	3 680	3 681
14	Z	251	2 710	12 834
		254	472	
		263	9 652	
15	Z	258	12 192	15 815
		262	3 309	
		DP en cours numérotation	314	
17		277	entière	12 997
19	Z	275	entière	23 137
20	AL	138 en partie	2 407	9 284
	BV	104 en partie	4 170	
	Z	274	2 707	
24	Z	306 en partie	11 634	20 715
		268 en partie	6 615	
		266	52	
		DP en cours numérotation	1 375	
		207 en partie	1 039	
25	Z	256	34 450	34 450
26	Z	264	22 777	23 727
		255	950	
TOTAL				165 395

Le contrat de concession prévoit dans sa partie intitulée « modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement » relatif à la participation de la Métropole au coût de l'opération une participation sous forme d'apport en terrain acquis directement par Métropole pour les besoins de l'opération, comme le permet l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et sur la base d'un montant de 90 euros le m² de foncier.

Par avis du 19 mars 2025 le pôle d'évaluation domaniale confirme que ce montant prévu par la concession d'aménagement n'appelle aucune observation d'un point de vue domanial.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les modalités techniques et financières de cette transaction et met à la charge de la SOLEAM tous les frais, droits et honoraires ainsi que le remboursement de la taxe foncière.

Ces biens sont enregistrés à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13054003T001.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- 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 ;
- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URBA 025-16764/24/CM du 10 octobre 2024 ;
- L'avis du Pole d'Evaluation Domaniale n°DS 22132283 du 19 mars 2025.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession sous forme d'un apport foncier en nature par la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit de son concessionnaire la SOLEAM, dans le cadre de la ZAC des Florides à Marignane, de 11 lots à bâtir, permettra la poursuite de la commercialisation des lots ;
- Que la cession à l'euro symbolique de terrains permettra les travaux de remise en état des VRD et l'achèvement du programme des équipements publics sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés la cession pour un montant d'un euro symbolique HT auquel n'est pas appliqué de TVA, par la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit de son concessionnaire la SOLEAM de terrains détaillés dans le tableau figurant ci-dessous, d'une contenance totale de 27 798 m², ainsi que ledit protocole foncier ci-annexé.

Parcelles concernées				
	Section	Référence	Surface/m2	Total/m2
Zone n°1	AL	138p2	2 362	5 673
		DP 1	457	
	BV	104p2	2 012	
	Z	159p1	329	
		137p1	54	
		DP2	459	
Zone n°2	BS	143p3	2 796	22 125
	Z	252	1 247	
		257p2	11 382	
		257p3	725	

		257p4	1 762	
		257p5	2 488	
		253p1	1 258	
		253p2	76	
		253 p3	391	
				27 798

Article 2 :

Sont approuvés la cession à titre d'apport foncier en nature par la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit de son concessionnaire la SOLEAM, des lots à bâtir 1.3 a, 2, 4, 14, 15,17, 19, 20 et 24 sis au sein de la ZAC des Florides, d'une contenance totale de 165 395 m², ainsi que le protocole foncier ci-annexé.

LOTS	Parcelles concernées			
	Section	Référence	emprises détacher /m2	Total/m2
1.3a	BT	92	1 079	4 728
		95	61	
		103 en partie	47	
	BS	112	43	
	Z	163 en partie	1 107	
		169	64	
		189 en partie	256	
		267	26	
		162 en partie	2 033	
		DP en cours numérotation	12	
2	BT	103 en partie	4 027	4 027
4	BT	103 en partie	3 680	3 681
14	Z	251	2 710	12 834
		254	472	
		263	9 652	
15	Z	258	12 192	15 815
		262	3 309	
		DP en cours numérotation	314	
17		277	entière	12 997
19	Z	275	entière	23 137
20	AL	138 en partie	2 407	9 284
	BV	104 en partie	4 170	
	Z	274	2 707	
24	Z	306 en partie	11 634	20 715
		268 en partie	6 615	
		266	52	
		DP en cours numérotation	1 375	
		207 en partie	1 039	

25	Z	256	34 450	34 450
26	Z	264	22 777	23 727
		255	950	
TOTAL				165 395

Article 3 :

En concomitance, les parcelles sont transférées du Budget Annexe Opérations d'Aménagement au Budget Principal par une cession à titre onéreux avec paiement échelonné sur deux exercices.

Au Budget principal :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence des exercices 2025 et 2026 en section d'investissement : autorisation de programme n°E310G20D01, opération d'investissement n° 220130400D « Stratégie foncière métropolitaine 2022-2026 »

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Foncier » et du programme « Foncier » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DFP1.

Au Budget annexe Opération d'aménagement :

La recette correspondante sera constatée au budget Opération d'aménagement, de l'exercice 2025, en section de fonctionnement : chapitre 70, nature 7015, fonction 588.

Le montant restant à encaisser sera constaté, en dépense, section d'investissement : chapitre 27, nature 276342, fonction 515. Sur l'exercice 2026, l'enregistrement du paiement à l'échéance s'effectuera, en recette, section d'investissement : chapitre 27, nature 276342 fonction 515.

La recette relève de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du territoire » et sera exécutée par le service gestionnaire 31111.

Article 4 :

Maître Pascal Bonetto, de l'étude « Notaires Marignane Métropole » est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 5 :

L'ensemble des frais liés à la présente procédure est mis à la charge de la SOLEAM et comprennent tous les frais, droits et honoraires liés à la cession et le remboursement de la taxe foncière.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le protocole foncier, l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente cession.

Article 7 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2025 :

En dépense d'ordre d'investissement, compte 204412, fonction 01, chapitre 041,
En recette d'ordre d'investissement, compte 2118, fonction 01, chapitre 041,
En recette réelle de fonctionnement, compte 75888, fonction 01, chapitre 75.

Ces crédits relevant de la politique « Appui et ressources », de la sous-politique « Finances » et du programme « Opérations financières » seront exécutés par le service gestionnaire 1BUDG.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY