



SOLEAM

* * *

*

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ZAC des Florides

N° Z241998COV

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2024

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION.....	3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	3
CONTEXTE ET PROGRAMME	4
II. NOTE DE CONJONCTURE	8
2.1 LE PROJET	8
2.2 DEPENSES	8
1. <i>Maîtrise foncière.....</i>	<i>8</i>
1.1. <i>Les évènements significatifs de l'année 2024.....</i>	<i>8</i>
1.2. <i>Prévisionnel 2025 et années suivantes :.....</i>	<i>8</i>
2. <i>Études :.....</i>	<i>9</i>
2.1. <i>Travaux et honoraires techniques :.....</i>	<i>9</i>
2.2. <i>Rémunération :.....</i>	<i>9</i>
3. <i>Frais financiers :.....</i>	<i>10</i>
4. RECETTES	10
4.1. <i>Cession des parcelles privées :.....</i>	<i>10</i>
4.2. <i>Participations Equipements :.....</i>	<i>11</i>
4.3. <i>Participations :.....</i>	<i>11</i>
5. <i>Trésorerie :.....</i>	<i>11</i>
6. <i>Bilan prévisionnel</i>	<i>12</i>

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION	
Type d'opération	Concession d'Aménagement
Vocation	Activités économiques (industrie aéronautique principalement)
Concédant	Métropole Aix-Marseille-Provence
Concessionnaire	SPL SOLEAM (Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine)

DELIBERATIONS	
Création de la ZAC	Délib. n° URB 4/259/CC du 30/03/2006
Réalisation de la ZAC	Délib. n° 008-910/08/CC du 09/01/2009
Mandat d'aménagement	Délib. n° 035-7406/19/BM du 19/12/2019 + avenant n°1 du 25/08/2022
Concession d'aménagement	Délib. n°URBA-025-16764/24/CM du 10/10/2024
Notification au concessionnaire	31/10/2024
Durée de la concession	6 ans
Échéance de la concession	31/10/2030

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation en nature de la Métropole au 31/12/2025	14 601 510€
Participation en numéraire de la Métropole au traité de concession	2 560 007€
Participation de la Métropole à l'équilibre au 31/12/2025	1 000 000€

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Gestion	Forfaitaire	30 000 € / an
Dépenses	Proportionnelle	5% du montant des dépenses HT
Recettes	Proportionnelle	7% du montant des recettes HT
Liquidation	Forfaitaire	30 000€

CONTEXTE ET PROGRAMME

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Florides est un projet d'aménagement situé principalement sur la commune de Marignane, avec une petite portion située sur la commune voisine de Gignac-la-Nerthe. Cette zone a pour vocation de devenir un pôle d'activités économiques majeur, destiné à accueillir des unités industrielles dans divers secteurs tels que l'aéronautique, l'industrie navale, l'énergie, les biotechnologies, et la logistique, ainsi que des pôles de vie. Le projet se distingue par sa situation géographique avantageuse, avec une accessibilité rapide via l'autoroute A55 et A7, une desserte maritime de grande ampleur grâce au Grand Port Maritime de Marseille-Fos, et la proximité immédiate de l'aéroport Marseille Provence.

Créée par une délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole le 30 mars 2006, la ZAC des Florides couvre une superficie totale de 87 hectares, dont 60 hectares sont destinés à des projets cessibles et 27 hectares sont réservés aux ouvrages publics. Le projet d'aménagement a été approuvé par le Conseil de la Communauté le 9 janvier 2009, avec une validation du programme des équipements publics nécessaires pour le développement de la zone.

L'aménagement de la ZAC a été réalisé en deux phases, en régie directe par la Communauté Urbaine Marseille Provence puis par la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- Première phase (2009 - 2011) : Les travaux ont consisté à aménager un giratoire d'accès à l'Ouest de la zone d'activités depuis la RD9, ainsi que des voiries et réseaux divers (VRD), permettant la viabilisation d'une première tranche d'environ 15 hectares. Cette phase a été autorisée par une autorisation Loi sur l'Eau du 16 octobre 2009 et un arrêté préfectoral de dérogation espèces protégées du 3 août 2009.
- Deuxième phase (2015-2017) : Cette phase a porté sur l'aménagement de 33 hectares, dont les travaux ont été achevés et réceptionnés en 2017.

Le projet d'aménagement final vise à achever l'ensemble des équipements publics et à remettre à niveau les infrastructures nécessaires à la commercialisation des lots, avec une troisième et dernière phase de travaux.

Par délibération n° 035-7406/19/BM, du 19 décembre 2019, la Métropole a mandaté la SOLEAM afin d'achever le programme des équipements publics, à savoir :

- L'aménagement d'un giratoire sur la route départementale n°368, afin de créer l'entrée principale de la ZAC.
- La réalisation de la voie de liaison entre les tranches 1 et 2 avec maillage du réseau des eaux usées.
- La démolition de bâtiments présents sur quelques lots à aménager.
- La reprise partielle des réseaux et de la voie située sur la tranche 2 suite aux dégradations.
- L'évacuation totale de merlons de terres sur quelques macro lots pour favoriser leurs commercialisations.

Et par avenant n°1, approuvé le 31 juillet 2020 sous le N° de délibération URBA 009-8199/20BM, la Métropole a confié à la SOLEAM la mise en œuvre et le pilotage de l'entretien courant de la ZAC comprenant :

- La collecte, le tri et l'évacuation de déchets et autres matériaux divers présents sur les espaces publics de la ZAC.
- Eventuellement, la collecte, le tri et la mise en stock provisoire sur site de matériaux susceptibles d'être réutilisés sur le territoire de la ZAC à des fins d'aménagement (déblais réutilisables en remblais), sous réserve de la validation de cette réutilisation de matériaux par une étude règlementaire.
- Le nettoyage mensuel des espaces publics de la ZAC
- Les travaux de sécurisation des espaces publics et des parcelles devant être commercialisées (clôtures, GBA, merlons de terre, etc.).

L'arrêté préfectoral dérogatoire relatif aux espèces protégées faune et flore, a été délivré le 25 mars 2024. Celui-ci vient compléter l'arrêté de 2009 relatif aux espèces végétales protégées, permettant la reprise des travaux d'aménagement.

La concession d'aménagement a été délibérée le 10 octobre 2024 sous le n° URBA-025-16764/24/CM et signée par la SOLEAM le 22 octobre 2024, suite à la décision du Comité de Pilotage de la ZAC en date du 20 mars 2024.

Le périmètre de la concession s'étend sur l'intégralité du périmètre de la ZAC, délimitée par la RD9 à l'Ouest, le canal du Rove au Nord et la RD368 au Sud.

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.

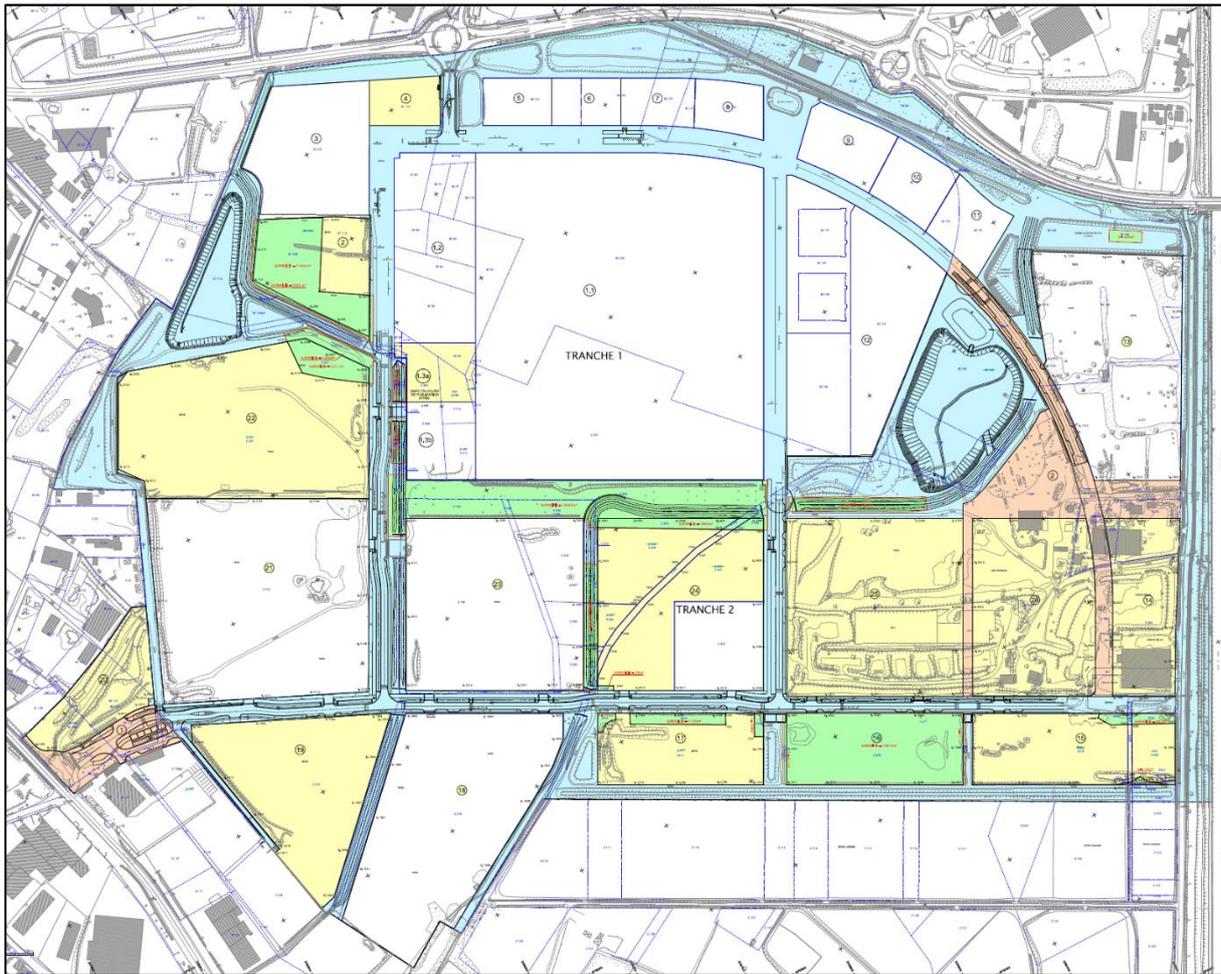
Elle permettra également de poursuivre l'achèvement du programme des équipements publics (PEP) qui n'a pas été réalisé dans le cadre du mandat de travaux, à savoir :

- 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 programme des équipements publics (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)].

Ci-dessous la carte de la ZAC :

- En bleu : les voiries du domaine public sur lesquelles la SOLEAM interviendra avec une AOT ;
- En jaune : les parcelles cessibles aux opérateurs ;
- En vert : les zones naturelles protégées (cf. AP de dérogation espèces protégées du 25/03/2024) ;
- En orange : les parcelles cédées à la SOLEAM pour la création des voies nouvelles et espaces publics.



État de la commercialisation, avancement de la réalisation du programme des équipements publics :

	Surface de plancher totale (SDP)	SDP distribuée	SDP restante au 31/12/25
Tranche 1	123 733 m ²	77 141 m ² (62%)	46 592 m ² (38%)
Tranche 2	160 529 m ²	40 672 m ² (25%)	119 857 m ² (75%)
TOTAL	284 262 m ²	117 813 m ² (41%)	166 449 m ² (59%)

Répartition des lots :

- Vendus par la Métropole avant la concession : 1.1 – 1.2 – 1.3a – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 13 – 18 – 21 – 23 – 24 (partiellement)
- Vendu par la Métropole pendant la concession : 22
- A vendre par la SOLEAM dans le cadre de la concession : 1.3b – 2 – 4 – 14 – 15 – 16 – 17 – 19 – 20 – 24 (partiellement) – 25 - 26

L'implantation des projets AVIACO et ATEM, respectivement sur les lots 15 et 17, sera proposée à la validation du COPIL en mars 2025.

Le planning d'achèvement du PEP :

- (1) Giratoire : 3ème T 2029
- (2) VRD : 4ème T 2027
- (3) Démolition des bâtis : 4ème T 2026

En complément du PEP, sera réalisé :

- (4) Terminus du ZENIBUS à l'entrée de la ZAC : 3ème T2025



II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1 LE PROJET

La concession a pour objectif de poursuivre la commercialisation des parcelles restantes, ainsi que d'achever le programme des équipements publics.

En raison des contraintes liées au calendrier écologique de la ZAC (cf. AP de dérogation espèces protégées du 25/03/2024), les travaux ne peuvent commencer qu'à l'automne chaque année. En 2024, les travaux concernent les lots 1.3b, 21 et 23, tandis qu'en 2025, ce seront les lots 15 et 17 qui seront engagés. La SOLEAM prendra en charge la défavorabilisation, de mi-août à mi-octobre, afin de respecter les conditions écologiques.

L'intégralité du foncier est à ce jour du domaine privé de la Métropole. La cession sera soumise au Bureau de la Métropole le 3 avril 2025 sous le n° URBA-018-17646/25/BM.

2.2 DEPENSES

1. Maîtrise foncière pour la réalisation du giratoire Sud

PRÉVISIONNEL 2025

Le dépôt de la DUP pour la réalisation du giratoire sur la RD368 est prévu pour le mois de mai 2025. À ce jour, un budget de 31k€ est alloué pour l'acquisition des terrains nécessaires, et une somme de 25k€ est prévue pour les prestations de SYSTRA, en tant qu'AMO.

Cependant, aucune information n'a été reçue concernant le bilan financier du snack actuellement en place sur le site. En conséquence, aucune indemnité d'éviction n'a été prévue dans le budget à ce jour.

2. Cession foncière

Suite à une erreur matérielle, les frais d'acquisitions d'un montant de 1 025k€ n'apparaissent pas au bilan du traité de concession. Ils ont été ajoutés au CRAC 2024.

3. Les évènements significatifs de l'année 2024

L'année 2024 a été marquée par :

- L'obtention de l'arrêté préfectoral de dérogation espèces protégées du 25/03/2024.
- La désignation de la SOLEAM en tant que concessionnaire le 10 octobre 2024.
- La mise en travaux de 3 lots par des opérateurs privés.
- Le lancement des travaux relatifs à l'aménagement du terminus provisoire.

3.1. Prévisionnel 2025 et années suivantes :

Pour 2025 les objectifs sont les suivants :

- La cession du foncier métropolitain à la SOLEAM
- La signature des promesses par la SOLEAM et la mise en travaux des lots 15 et 17

4. Études :

PRÉVISIONNEL

Le montant global prévisionnel des études est de 494k€ jusqu'en 2030 et 152k pour 2025 :

- Mission d'écologue :
Le marché est passé pour 4 ans, il sera proposé de revoir à la hausse le budget à partir de la 5^{ème} année afin d'être conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral de dérogation espèces protégées.
- Missions d'architecte/urbaniste :
Budget dédié à l'architecte conseil pour la rédaction des fiches de lots, le conseil sur le permis et la mise à jour du CCCT.
- Missions de diagnostics et géomètre :
Budget dédié aux études, incluant les diagnostics amiante, les analyses géotechniques et un marché de géomètre.

4.1. Travaux et honoraires techniques :

AVANCEMENT à FIN 2024

Les travaux engagés dans le cadre du mandat sont en cours. Des merlons de plusieurs mètres de hauteur ont été installés sur la voirie afin de bloquer les accès. Ils n'ont pas empêché la nouvelle installation des gens du voyage qui sont passés par un lot privé. La Métropole a ensuite engagé une procédure judiciaire pour libérer les lieux publics occupés illégalement par les gens du voyage.

PRÉVISIONNEL

VRD :

Le terminus du ZENIBUS est presque terminé, il sera fonctionnel d'ici la fin de l'année 2025, après les essais.

L'état de la première tranche et la partie Nord n'a pas été chiffré à ce jour, à cause de l'occupation illégale du site.

Imprévus :

Le montant des imprévus a été porté à 118k€ par an pour un total de 708k€ en prévision d'éventuels frais financiers liés à un crédit pour financer l'opération si nécessaire. Ils ne font pas partie de l'assiette de calcul de la rémunération SOLEAM.

4.2. Rémunération :

PRÉVISIONNEL

Rémunération forfaitaire :

Une rémunération de 30k par an est prévue pour un total de 180k€ pour l'intégralité de la concession.

Rémunérations proportionnelles :

Ligne 21 : Elles suivent l'évolution des dépenses (5%)

- En 2025 : 124 k €
- En 2026 : 124 k €
- En 2027 : 124 k €

Ligne 22 : Et des recettes (7%)

- En 2025 : aucune recette prévue en 2025.
- En 2026 : 139 k € liés à la vente du lot 17 et la moitié du lot 15.
- En 2027 : 3 663 k € liés à la vente de la seconde moitié du lot 15 et la vente prévisionnelle du lot 25.

En complément, la rémunération de liquidation est évaluée à 30 K€.

5. Frais financiers :

Cependant, la ligne budgétaire des aléas au CRAC 2024 a été augmentée à 118k€ par an pour un total de 708k€, en prévision d'éventuels frais financiers si nécessaire.

6. RECETTES

Les recettes prévisionnelles au 31 décembre 2024 ont été augmentées de 1 614 456€ HT en raison d'une nouvelle participation constructeur et de la hausse des prix de vente des lots à bâtir.

6.1. Cession des parcelles privées :

Afin de suivre l'évolution des prix du marché et de prendre en compte l'avancement des travaux des équipements publics, la grille de prix a été revalorisée :

- Si la parcelle est inférieure à 1ha : 97€/m²
- Si la parcelle est supérieure à 1ha : 95€/m²

Ce qui génère 1 154k€ de recettes supplémentaires.

PRÉVISIONNEL

Le calendrier prévoit la cession des lots :

- 2025 : aucune
- 2026 : 17 – 15 (la moitié)
- 2027 : 25 – 2
- 2028 : 15 (la moitié) – 26

6.2. Participations Equipements :

PREVISIONNEL

Seul le lot 22, commercialisé par la Métropole en régie, apportera 460k€ de participation constructeur à la réalisation des équipements.

6.3. Participations :

PRÉVISIONNEL

Lors du Conseil Métropolitain du 3 avril 2025, le protocole de cession du foncier sera approuvé. Une participation en nature d'un montant de 14 601 510€ est prévue au contrat de concession. Il s'agit de la seule forme de contribution en nature prévue dans le cadre de la concession.

Une participation en numéraire est également prévue au contrat de concession, pour un montant total de 2 560 007€ HT selon l'échéancier de versement ci-dessous :

2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
0	1 000 000€	500 000€	500 000€	500 000€	60 007€	2 560 007€

7. Trésorerie :

L'opération présente un déficit annuel de trésorerie important à compter de 2025. Un travail portant sur l'ingénierie de l'ensemble des concessions Métropolitaines a été réalisé afin d'optimiser les frais financiers par une mutualisation des trésoreries desdites opérations.

En conséquence, il a été décidé, avec la Métropole AMP, de ne pas souscrire à un emprunt à ce stade de l'opération et de supprimer les frais financiers générés par les déficits. Cependant, l'enveloppe de ces frais financiers a été conservé dans les aléas de l'opération.

8. Bilan prévisionnel

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 607-ZAC DES FLORIDES -2-Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	0	0	-2 240	-907	1 100	912	42	1 093	0	0
DEPENSES	31 763	0	0	17 842	3 393	3 063	3 053	2 953	3 073	33 377	1 614
Etudes	495	0	0	152	192	65	69	6	10	494	-1
Foncier	14 627	0	0	15 693	31	0	0	0	0	15 724	1 098
Travaux	13 277	0	0	1 575	2 714	2 424	2 424	2 424	2 424	13 985	708
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	1 085	0	0	268	164	164	164	164	164	1 085	0
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	413	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-413
Rémunération	1 866	0	0	154	293	410	397	359	476	2 089	223
Autres dépenses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECETTES	31 763	0	0	15 602	2 486	4 163	3 965	2 995	4 166	33 377	1 614
Cessions	14 602	0	0	0	1 986	3 663	3 005	2 935	4 166	15 756	1 154
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	17 162	0	0	15 602	500	500	500	60	0	17 162	0
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	460	0	0	460	460
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	0	0	-2 240	-3 148	-2 047	-1 135	-1 093	0	0	0