

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-069-17928/25/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la Soleam relative à l'opération de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe
130754**

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

La ZAC 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 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 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 2017.

Le Conseil Métropolitain du 15 octobre 2024 a approuvé sous le N° URBA-025-16764/24/CM, un traité de concession confié à la SOLEAM, afin 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 et afin d'achever le 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.

En complément du PEP, il est prévu que la SOLEAM poursuive 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)] en 2026.

La SOLEAM en tant que concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération dans le cadre de ce traité de concession. Elle est chargée de :

- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction.
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- Démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.
- Commercialiser le foncier aménagé.
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel.

Ainsi, l'article 3.2. du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 3.3 ci-après.
2. Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération.
3. Un tableau des acquisitions et cessions foncières/ immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année avenir.
5. Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances.
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du compte rendu annuel à la Collectivité 2024 :

Des erreurs matérielles ont été ajustées sans impacter l'équilibre financier de l'opération.

Evolution du bilan financier actualisé :

Dépenses :

L'état des dépenses prévisionnelles au 31 décembre 2024 s'élève à un montant total de 33 377 427 € HT.

Une augmentation de 1 614 399€ a été réalisée afin d'ajuster les frais de notaire liés aux acquisitions foncières, le budget travaux, les frais financiers et les honoraires de l'aménageur.

Le budget global des dépenses s'élève ainsi à 33 377 427 € HT.

Recettes :

Au cours de l'année 2024 il n'y a pas eu de cession foncière.

Les recettes prévisionnelles au 31 décembre 2024 ont toutefois été réévaluées à 33 377 483€ HT, soit 1 614 456 € HT d'augmentation.

Cette évolution s'explique par une nouvelle participation constructeur et par l'ajustement des prix de vente des lots à bâtir en fonction des évolutions du marché, en tenant compte des mutations réalisées ces dernières années au sein du périmètre de la ZAC.

Ainsi, le bilan au 31/12/2024 fait apparaître une progression des recettes issues de cessions de charges foncières, ainsi qu'une nouvelle recette liée à la participation constructeur.

Perspectives 2025 :

L'année 2025 sera essentiellement consacrée :

- Au transfert des marchés du mandat de travaux qui avait été confié à la SOLEAM, vers la concession afin de poursuivre les travaux déjà engagés.
- Le lancement des marchés : AMO environnement, Géomètre et AMO démolition.
- Une mise en travaux des lots à bâtir (n°15 et n°17) pour des cessions prévues en 2026.

Conformément aux dispositions du traité de concession, la Métropole a versé, au titre de l'année 2025, une participation financière en numéraire d'un montant de 1 000 000€. La participation en nature est apportée à l'opération en 2025.

Le bilan établi par la SOLEAM reprenant le réalisé à fin 2024, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité pour l'année 2024.

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 et notamment les articles L.1411-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 délibération n° HN001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération 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 URB 4/259/CC du 30 Mars 2006 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides à Marignane ;
- La délibération DEV 008-910/08/CC du 9 janvier 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Florides ;
- 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 ZAC des Florides à Marignane ;

- La délibération 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 ;
- 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° URBA-025-16764/24/CM du 15 octobre 2024 approuvant le traité de concession confié à la SOLEAM.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC des Florides sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe présenté en conseil d'administration de la SOLEAM le 5 juin 2025.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2024) de la SOLEAM relatif à la ZAC des Florides sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe, ci-annexé

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