

**Appel à Manifestation d'intérêt Aéroport d'Aix-Les Milles  
Développement Immobilier  
LOTS A7**

**DENOMINATION ET ADRESSE DU GESTIONNAIRE DU DOMAINE**

EDEIS Aéroport Aix  
Aérodrome Aix les Milles  
Chemin de la Badesse  
13290 Aix-les-Milles

## **Introduction :**

Par une convention de concession en date du 14 décembre 2017, l'Etat a confié la gestion de l'aéroport d'Aix-les-Milles à la société Edeis pour une durée de 45 ans.

Sur chacun des sites qui lui sont confiés, la société Edeis déploie une stratégie de gestion et de développement conforme à son ambition d'allié des territoires. Pour le site d'Aix-les-Milles, la société Edeis a notamment pour ambition de :

- Conforter le rôle et la place de la plateforme aéroportuaire d'Aix-les-Milles sur le Pays d'Aix et la Provence ;
- Assurer le développement de la plateforme et affirmer son utilité par la valorisation du foncier disponible notamment dans une approche économique pour les entreprises basées sur son emprise comme pour les potentielles entreprises utilisatrices des moyens aéroportuaires à disposition ;
- Inscrire ce développement de l'immobilier d'entreprise dans le cadre des ambitions portées par le Pays d'Aix dans le cadre de l'axe de développement économique de la RD9 ;
- Favoriser, dans ce contexte, l'installation d'entreprises innovantes, à vocation industrielle (et notamment dans le domaine aéronautique et de la sécurité civile) dans le cadre d'une approche de développement urbain environnemental et résilient ;

## **Philosophie et contexte de l'AMI**

Le développement de la grande zone aéroportuaire d'Aix-les-Milles vise à mettre en cohérence les outils du développement existants avec les ambitions Co-portées par le territoire comme par le groupe Edeis en matière d'aménagement urbain, environnemental, économique et industriel.

Le territoire d'Aix porte aujourd'hui un projet d'Electronic Valley fléché sur la grande zone de l'aéroport et des terrains à proximité dans le cadre de sa stratégie de développement du territoire autour d'atouts identifiés.

Cette procédure vise à sélectionner les projets les plus ambitieux en matière de développement économique et territorial mais également les plus pertinents en termes d'ambition environnementale pour le territoire.

Les projets sélectionnés devront s'inscrire en cohérence avec les axes de développement fixés par le Pays d'Aix au travers de son projet de territoire et plus spécifiquement son PLUI qui identifie l'axe Vitrolles/Aix-en-Provence RD9 comme une zone à forts enjeux de développement équilibré dans l'ensemble métropolitain.

La zone des Milles appartient à un ensemble cohérent en lien avec le pôle d'activité d'Aix-en-Provence et notamment le pôle industriel. Le grand ensemble La zone des Milles/Plan d'Aillane possède une identité aéronautique, sécurité civile et identité numérique forte. A ce titre, cette zone dispose d'atouts qui en font une zone attractive pour les entreprises sans compter le volontarisme des acteurs

publics comme privés. La zone des Milles est située sur un axe de circulation où la multimodalité est rendue possible notamment grâce à la présence de la plateforme aéroportuaire d'Aix.

L'intégration urbaine et environnementale du projet d'ELECTRONIC VALLEY constitue par conséquent une opportunité historique pour le développement du territoire

## Objectifs spécifiques

➤ **Objectif d'ensemble :** accompagner un développement économique combinant à la fois la création de valeur, le développement durable du territoire et sa résilience écologique autour de la notion et des projets de Solar Sharing.

Les projets sélectionnés se feront sur la base d'une exploitation du foncier disponible sous l'angle de la sobriété écologique, de la création de valeur, d'emplois, et selon leur caractère innovant notamment en matière d'aménagement et d'exploitation de l'espace où l'artificialisation des sols fera l'objet d'une compensation notamment avec des dispositifs innovants, et plus particulièrement dans une dimension de Solar sharing.

➤ **Développement territorial :** le site de l'aéroport d'Aix-les-Milles s'inscrit dans la zone d'activité des Milles dont l'identité et les orientations sont définies par le Pays d'Aix.

Les projets sélectionnés doivent s'inscrire dans la cohérence des orientations urbaines du Pays d'Aix via une future OAP (non votée à date) intercommunale favorisant le développement équilibré du territoire sous les angles du développement économique, de la création d'emplois qualifiés, de l'habitat et du développement des mobilités en lien avec l'axe D9.

➤ **Industrie Aéronautique :** La société Edeis souhaite continuer à développer les activités économiques dans le domaine de l'aéronautique et de la sécurité civile sur le site dont elle a la gestion en cohérence avec l'existant et ses ambitions.

L'aéroport d'Aix-les-Milles est un outil de travail au service des entreprises et plus particulièrement au service de celles basées sur la plateforme, en bord de piste comme à proximité.

La société Edeis privilégiera les projets favorisant les connexions entre l'outil économique porté et l'outil de travail qu'est la piste dans le cadre du schéma directeur de développement foncier déployé sur site et plus largement dans le cadre du schéma de la grande zone d'activité porté par le Pays d'Aix.

Les projets devront s'inscrire soit dans le cadre d'un outil industriel complet dans les domaines précités, soit dans le cadre d'une approche autour du numérique et de la microélectronique toujours dans les domaines précités.

Cette stratégie s'inscrit dans le cadre des orientations du Pays d'Aix qui entendent maintenir et développer des projets industriels dans le cadre de la stratégie de l'Etat et de France Industrie concernant la réindustrialisation dans laquelle s'inscrit le Pays d'Aix qui mise sur le développement des filières numériques et microélectronique pour la zone des Milles.

Les projets sélectionnés seront étudiés sous l'angle de leur capacité à :

- Proposer des solutions industrielles stratégiques et innovantes ;
- Proposer des projets en lien avec la stratégie de développement foncier Edeis dans le cadre de l'utilisation de la ressource qu'est la plateforme aéroportuaire ;
- Proposer des projets à vocation aéronautique et autour de la sécurité civile ;
- Proposer des projets s'inscrivant dans l'identité numérique et électronique du territoire ;
- Proposer un process industriel complet intégrant la recherche et le développement ;
- Puiser dans les ressources humaines et qualifiées en place notamment celles issues des formations spécifiques présentes sur le Pays d'Aix ;
- Proposer une approche intégrant la sobriété environnementale et le Solar Sharing.

➤ **Numérique et tech** : Terre d'accueil de la microélectronique, le Pays d'Aix est devenu une référence pour les technologies sans contact et les couches minces.

Les projets doivent s'inscrire dans un écosystème local favorable marqué d'une part par une économie intimement liée à la microélectronique et d'autre part par un développement très soutenu et plus récent dans la filière numérique.

Les projets présentés seront également étudiés sous l'angle de leurs capacités à créer des synergies économiques et industrielles aéronautiques en lien avec la zone aéroportuaire d'Aix et aux projets de développement de Cap Horizon (aéroport de Marseille-Provence/Vitrolles).

## **ARTICLE 1 : DENOMINATION ET ADRESSE DE LA PERSONNE PRIVEE PASSANT L'APPEL A LA CONCURRENCE :**

EDEIS AEROPORT AIX

SARL au capital de 400 000 € - SIRET : 835299587

Aérodrome Aix-Les Milles, Chemin de la Badesse – 13290 Aix en Provence

Adresse internet :

- <https://www.edeis.com>
- <https://www.aixlesmilles.aeroport.fr>

## **ARTICLE 2 : PROCEDURE**

Avis de passation du marché privé d'attribution du lot A7 pour mise à disposition dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire

## **ARTICLE 3 : OBJET**

Dans le cadre du développement immobilier sur le site d'Aix les milles nous mettons à disposition la parcelle A7 localisée dans l'annexe 3.

Cette parcelle est au contact direct avec le côté « piste » et elle favorise une activité aéronautique

La durée envisagée de l'éventuelle COT est d'environ 40 ans.

Cette durée pourra être discutée et négociée dans le cadre de la procédure de mise en concurrence

En contrepartie de l'éventuelle occupation privative de l'ilot A7, l'occupant devra notamment verser à EDEIS Aéroport Aix une redevance d'occupation du domaine public constituée d'une part fixe.

## **ARTICLE 4 : DATE LIMITE DE DEPOTS DE LA MANIFESTATION**

La date limite de dépôt de la manifestation d'intérêt est fixée au 04 Mars 2023 à 23 h.

## **ARTICLE 5 : DESIGNATION DES BIENS QUI SERONT MIS A DISPOSITION A LA LOCATION.**

Le lot A7 présente une surface de 12 900 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 6 : CRITERES DE JUGEMENTS**

Le projet de développement du site d'Aix les milles s'inscrit dans une approche globale du pôle d'activité d'Aix conformément à la politique de la ville et du territoire.

Le projet qui sera développé sur le lot A7 surface de 12 900 M<sup>2</sup> devra répondre aux exigences suivantes :

### **1. Le respect des règles du PLU et l'intégration au développement du pôle d'activité d'Aix**

Les projets de nouvelles constructions devront respecter les règles du PLU applicables au secteur de l'aérodrome d'Aix les milles. A la fois dans les règles d'urbanisme, de paysage et d'affectations. Les affectations sont orientées vers des activités aéronautiques et de sécurité civile,

Néanmoins les industries de la tech qui justifieront d'activités industriels, de recherches et développements impliqués dans des projets de sécurité civile seront considérées éligibles.

Par ailleurs, les projets sélectionnés devront s'inscrire dans la cohérence des orientations urbaines du Pays d'Aix via une future OAP (non votée à date) intercommunale favorisant le développement équilibré du territoire sous les angles du développement économique, de la création d'emplois qualifiés, de l'habitat et du développement des mobilités en lien avec l'axe D9.

### **2. Orientations architecturales maîtrisées**

Dans le cadre du projet global de développement du pôle d'activité d'Aix les milles le concessionnaire s'est engagé auprès des collectivités à mener un projet maîtrisé en matière d'identité architecturale. L'identité des nouvelles constructions devront suivre des recommandations énoncées dans un cahier des charges par le concessionnaire.

Les bâtiments devront suivre un vocabulaire commun et unitaire en matière de façades et de toitures pour l'ensemble des nouveaux projets sur le site. Toutes les constructions devront prendre en compte un cahier des clauses techniques et faire l'objet d'une présentation au concessionnaire avant tout dépôt de permis de construire. (Le cahier des clauses techniques architecturales sera remis au preneur en temps voulu).

### **3. Restitution des projets au concessionnaire**

Le preneur devra fournir un dossier technique et financier sous électronique au concessionnaire et cela avant tout dépôt de dossier de demande d'autorisations à la collectivité.

L'échelle des plans et la liste des documents seront adaptées conformément à chaque phase de la loi MOP. Des réunions de travail seront à monter avec les architectes du preneur afin que le concessionnaire prenne connaissance du rendu de chaque phase de développement du projet, de l'esquisse au permis de construire.

### **4. Constitution du dossier projet**

- Justifier d'une expérience reconnue dans le domaine aéronautique ou autres
- Justifier d'une connaissance du territoire

### **Pièces contractuelles à fournir**

- Présentation de la société (dénomination, forme juridique, capital), fourniture d'un KBIS et désignation de la personne habilitée à engager la candidature et coordonnées associées
- Présentation des comptes de la société des 3 dernières années ou depuis sa création si elle date de moins de 3 ans
- Fourniture des attestations fiscales et sociales

Le dossier sera constitué d'un mémoire technique et financier contenant les éléments ci-dessous :

- Concept et stratégie :
  - Types d'activités exercés sur site
  - Types de produits utilisés
  - Horaires d'ouvertures
  - Accessibilité
- Travaux et matériel :
  - Note sur les travaux que le candidat réalisera et le planning associé.
  - Matériaux retenus pour l'édifice
  - Plan des installations en 2D et 3D
  - Présence de photovoltaïque sur ou aux abords de la structure
  - Préservation ou aménagement des espaces verts
- Organisation et gestion des personnels :
  - Organigramme
  - Politique de formation
- Financiers et juridiques
  - Note sur les investissements et descriptifs ainsi que le tableau d'amortissement des investissements que le candidat s'engage à réaliser
  - Comptes d'exploitation prévisionnels sur toute la durée de la convention et business plan prévisionnel respectant les des montants de redevance
- Politique vis-à-vis de l'environnement
  - Gaspillage, tri sélectif, huiles usagées, économie d'énergie, consommation d'eau, ...

## **5. Inscription urbaine et orientations paysagées**

Le preneur devra respecter au maximum les arbres localisés sur l'ilot. Un travail paysagé soigné sera à prendre en compte et en relation avec les aménagements des espaces publics en dehors de l'ilot et dans le respect des règles du PLU.

## **6. Environnement et résilience bas Carbon + Approche SOLAR SHARING**

Le projet que nous souhaitons développer sur ce site s'inscrit dans une démarche de résilience Bas Carbon, d'exemplarité architecturale en matière de bilan énergétique et de production d'énergie renouvelables.

Dans ce cadre EDEIS souhaite le déploiement d'un format ombrière au-dessus des espaces publics et du nouveau développement immobilier. Un énergéticien sera sélectionné dans le cadre d'un appel d'offre et il portera l'ensemble des investissements pour les installations. Un montage spécifique pourra être établie entre promoteur et énergéticien dans le cadre du projet global.

Dans ce contexte nous souhaitons une uniformisation des installations sur l'ensemble des projets développés par les preneurs. Nous envisageons l'accompagnement d'un énergéticien unique dans le montage et les études techniques sur ces installations innovantes de type SOLAR SHARING.

Le concessionnaire EDEIS se réserve le droit de négocier avec tout ou partie des candidats ayant remis un projet avant de procéder au choix du lauréat.

Concernant la compatibilité entre le projet du lot A7 et l'aménagement global du site :

- Coordination planning aménagements des espaces publics et des réseaux divers :

Un planning de réunion de coordination projet sera proposé entre preneur et concessionnaire dans le cadre des travaux d'aménagement des espaces publics et des voiries afin de pouvoir coordonner les réseaux divers avec les plans d'aménagements du preneur sur le lot identifié dans le cadre de son projet.

- Phasage des travaux de VRD du site :

Le phasage des travaux d'aménagement de VRD sur l'ensemble du site seront effectués sous 3 tranches allant de L'Est à l'Ouest : Une tranche A, la plus à l'Est et le long du Tarmac dont le Lot A7 fait partie, une tranche B et une tranche C.

## **ARTICLE 7 : MODALITES**

Le concessionnaire négociera avec le preneur une rémunération d'un loyer au M<sup>2</sup> et à l'année. Dès la signature du bail dans le cadre d'une COT pour une durée d'environ 40 ans.

## **ARTICLE 8 : ADRESSE A LAQUELLE DOIT ETRE TRANSMISE LA PROPOSITION**

La proposition devra être transmise à l'adresse électronique suivante :

[Benjamin.Bianchini@edeis.com](mailto:Benjamin.Bianchini@edeis.com)

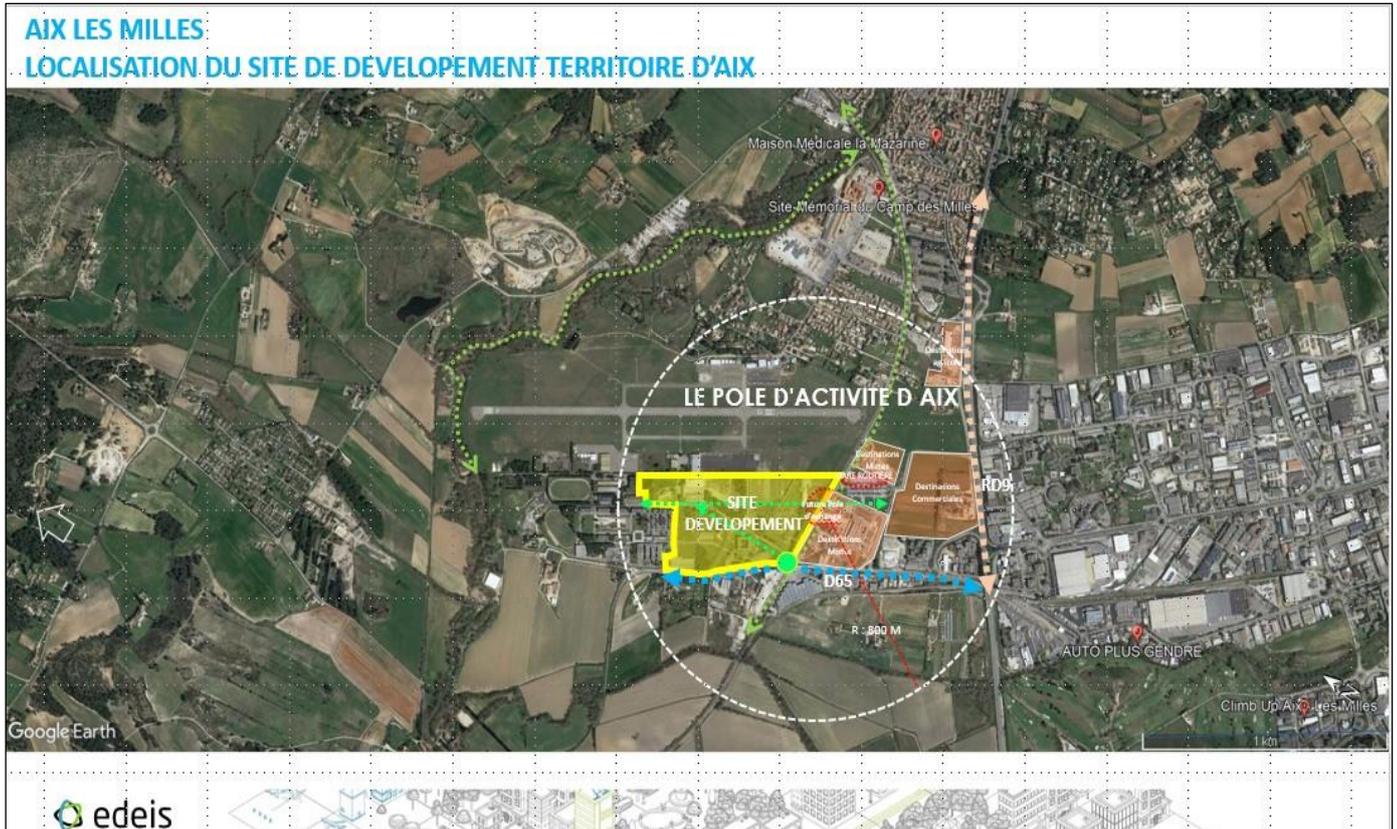
## **ARTICLE 9 : LIEU D'EXECUTION DU CONTRAT**

EDEIS AEROPORT AIX

SARL au capital de 400 000 € - SIRET : 835299587  
Aérodrome Aix-Les Milles, Chemin de la Badesse – 13290 Aix en Provence

## ANNEXES

### Annexe 1 : Carte globale du site de développement dans le cadre du Pôle d'activité d'Aix



### Annexe 2 : Carte de localisation de l'ilot A7 (surfaces 12900 m<sup>2</sup>)

