

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 15 avril 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 212 membres.

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-François CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Magali GIOVANNANGELI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - Férouz MOKHTARI - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoit PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Valérie SANNA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 15 Avril 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

Etaients absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - André BERTERO représenté par Olivier GUIROU - Christine CAPDEVILLE représentée par Patrick PIN - Pascal CHAUVIN représenté par Christian BURLE - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Claude FILIPPI représenté par Sophie JOISSAINS - Gérard GAZAY représenté par Alain ROUSSET - Régis MARTIN représenté par Vincent DESVIGNES - Hervé MENCHON représenté par Jean-Marc SIGNES - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Yves WIGT représenté par Olivier GUIROU.

Etaients absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julien BERTEI - Patrick BORÉ - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Bernard DESTROST - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Maryse JOISSAINS MASINI - Jean-Marie LEONARDIS - Caroline MAURIN - Stéphane PAOLI.

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

Marie-Pierre SICARD-DESNUELLES représentée à 16h05 par Kayané BIANCO – Jean-Louis CANAL représenté à 16h07 par Georges CRISTIANI.

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

Michel RUIZ à 14h57 - Didier PARAKIAN à 15h06 - Lydia FRENTZEL à 15h54 - Henri PONS à 16h12 - Lionel ROYER-PERREAULT à 16h16 - Lyece CHOULAK à 16h20 - Anne MEILHAC à 16h28 - Philippe CHARRIN à 16h36 - Franck ALLISIO à 16h38 - Serge PEROTTINO à 16h44 - Jean-Pierre CESARO à 16h50 - Richard MALLIÉ à 16h52 - Anthony KREHMEIER à 16h54 - Nasser BENMARNIA à 16h56 - Roger PELLENC à 16h56 - Marc DEL GRAZIA à 16h57 - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE à 16h57 - Claude PICCIRILLO à 17h00 - Sébastien JIBRAYEL à 17h01 - Bernard MARANDAT à 17h04 - Lourdes MOUNIEN à 17h06 - Francis TAULAN à 17h14 - Bernard DEFLESSELLES à 17h15 - Didier REAULT à 17h16 – Marie-Ange CONTE à 17h20 - Jean-Marc COPPOLA à 17h22 - Jean HESTCH à 17h22 – Jean-Baptiste RIVOALLAN à 17h22 - Eric MERY à 17h24 - Pierre LEMERY à 17h24 - Maryse RODDE à 17h26 - David YTIER à 17h26 – Jean-Louis VINCENT à 17h28 - Yves MORAINÉ à 17h29.

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

#### **URBA 015-9866/21/CM**

### **■ Approbation du contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la Zone d'Aménagement Concerté Eco-Quartier du Vallat à Meyrargues**

**MET 21/18600/CM**

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

La Commune de Meyrargues est propriétaire d'un tènement foncier de 2,5 hectares au centre du village. L'enjeu de l'urbanisation de ce site étant particulièrement important, la ville a sollicité dès 2014 la Communauté du Pays d'Aix en vue de réaliser une étude de faisabilité qui a permis d'élaborer un projet d'aménagement. L'opération a ainsi été déclarée d'intérêt communautaire en novembre 2015, puis d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017.

Ce tènement foncier se situe sur l'ancien stade de football, désormais délocalisé sur le plateau sportif de la ville, et représente une opportunité exceptionnelle de réaliser une opération de renouvellement urbain en plein cœur de ville.

Ce projet identifié dans le PLU de Meyrargues a fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) visant à produire un nouveau quartier d'habitat mixte d'environ une centaine de logements, accompagnés de services et commerces de proximité, comprenant 40 % de logements sociaux. Il est aussi inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale signé entre l'État et la commune pour répondre à ses engagements en terme de production de logements aidés.

Sur la base du programme arrêté dans l'étude de faisabilité, la Métropole Aix-Marseille-Provence a confié en 2016 à la SPLA Pays d'Aix Territoires, une convention de mandat en vue d'élaborer les études préalables au dossier de création de ZAC. La ZAC s'est en effet avérée la procédure adéquate au regard de l'importance du projet pour la commune et de sa volonté d'engager une concertation tout au long de sa mise en œuvre. Celle-ci a été lancée par délibération du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017.

Dans l'optique de réaliser un quartier exemplaire sur le plan environnemental, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune se sont engagées dans une démarche de labellisation Eco Quartier, portée par les Ministères de la Transition énergétique et de la Cohésion des Territoires. Cette démarche sera aussi portée par le futur aménageur de la ZAC.

La procédure de concertation s'est déroulée sur les années 2018 et 2019 ; le bilan de cette concertation a été adopté en Conseil de la Métropole le 24 octobre 2019. L'étude d'impact et l'ensemble des études préalables nécessaires à l'élaboration du dossier de ZAC ont été réalisées et mises à disposition du public par voie électronique.

La ZAC a été créée par délibération n°URBA 018-9668/21/CM du Conseil de la Métropole du 18 février 2021 et le bilan de la participation par voie électronique adopté lors de ce même Conseil. L'opération repose sur un programme d'environ 90 logements pour une surface d'environ 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quelques commerces de proximité en rez de chaussée, une maison médicale (pour environ 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ainsi que la réalisation d'une place publique donnant sur le Vallat. Ce projet comprend également l'aménagement des espaces et équipements publics sur 8 700 m<sup>2</sup> comprenant voiries, réseaux, stationnements, espaces verts publics...

Une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre à tous ces objectifs. Elle permettra d'engager les travaux de viabilisation et d'espaces publics, et de procéder à une consultation d'opérateurs pour la réalisation du programme immobilier.

En accord avec la Commune de Meyrargues, il est proposé de confier la réalisation de cette opération à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Pays d'Aix Territoires » 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.

Le foncier maîtrisé par la Commune sera acquis par la SPLA pour la réalisation des logements. Le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics et à la viabilisation sera mis à disposition de la SPLA par la Commune.

A ce titre, la SPLA Pays d'Aix Territoires aura en charge de réaliser et de mener à bien l'aménagement du quartier du Vallat à Meyrargues, et plus particulièrement :

- le dossier de réalisation de la ZAC, les études opérationnelles (techniques, urbanistiques et environnementales) et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre de l'opération,
- le choix de l'architecte-urbaniste coordinateur de la ZAC et l'élaboration du Cahier des Charges de Cession de Terrains, ainsi que son annexe environnementale, urbaine et paysagère, qui édictera des prescriptions pour les projets de construction et d'aménagement,
- la mise en œuvre de la démarche Eco Quartier en lien avec la Commune et la Métropole,
- la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,
- la réalisation des travaux et équipements concourant à la viabilisation et à l'aménagement des espaces publics,
- la commercialisation des différents lots prévus dans l'opération, en procédant à la consultation de promoteurs en vue de réaliser le programme immobilier.

Cette concession d'aménagement est d'une durée de 5 ans.

Le bilan prévisionnel de la concession, tel qu'annexé au contrat de concession, est estimé à 4.599.894 € HT en dépenses. Les recettes prévisionnelles de l'opération seront pour partie assurées par la cession des charges foncières estimées à 2 299 920 € HT. La participation totale du concédant à l'équilibre de l'opération est de 2.300.000 €. Elle sera versée suivant un échéancier prévisionnel précisé dans le contrat. Le prix du foncier appartenant à la Commune sera évalué selon une estimation de la Direction de l'Immobilier de l'État. Le prix de cession tiendra compte de l'apport à titre gratuit par la Commune de l'emprise foncière nécessaire à l'accueil des logements sociaux.

La rémunération du concessionnaire pour mener à bien l'ensemble de ses missions est une rémunération forfaitaire d'un montant de 315 000 €. Elle sera versée annuellement sur la durée de la concession.

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, deux organes de pilotage seront institués afin de permettre l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement, 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.

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

Une Autorisation de Programme d'un montant de 2,8 millions d'euros a d'ores et déjà été votée dans l'Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix et couvre les besoins de 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,**

Signé le 15 Avril 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.213-3, L.300-1 et L300-4, L.300-5 et suivants ;
- 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°2015\_A254 du Conseil Communautaire de la Communauté du Pays d'Aix du 12 novembre 2015 déclarant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement de l'îlot du stade à Meyrargues ;
- La délibération n°023-2781/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement ;
- La délibération n° 036-2794/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 décidant le lancement de la procédure de ZAC, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation de l'opération d'aménagement du Vallat à Meyrargues ;
- La délibération n°005-7108/19/CM du Conseil de la Métropole du 24 octobre 2019 tirant le bilan de la concertation et définissant les modalités de la participation du public par voie électronique pour l'opération du Quartier du Vallat à Meyrargues ;
- La délibération n° URBA 019-9669/21/CM du Conseil de la Métropole du 18 février 2021 approuvant le bilan de la participation du public par voie électronique de la ZAC Eco Quartier du Vallat à Meyrargues ;
- La délibération n° URBA 018-9668/21/CM du Conseil de la Métropole du 18 février 2021 approuvant le dossier de création de la ZAC Eco Quartier du Vallat à Meyrargues ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 8 avril 2021.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- La nécessité de développer l'offre de logements mixtes sur la commune de Meyrargues.
- La nécessité d'accompagner la mutation d'un ancien équipement sportif en nouveau quartier ouvert sur un vallat, et d'en assurer la greffe urbaine.
- 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 Eco Quartier du Vallat à Meyrargues à conclure avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer le contrat de concession et tous les documents y afférents.

**Signé le 15 Avril 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021**

**Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget de l'État Spécial de Territoire (budget 0120), en section d'investissement : Opération Budgétaire 4581162366, Nature 4581, Fonction 515, Autorisation de Programme DI366AP.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique,  
Transition énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT