

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

Séance du jeudi 29 juin 2023

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 - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

URBA-041-14094/23/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération de ZAC éco-quartier du Vallat à Meyrargues 58432

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

La Métropole accompagne la commune de Meyrargues, propriétaire d'un tènement foncier de 2,5 hectares au centre du village, en vue de réaliser une opération de renouvellement urbain visant à produire une offre de logement diversifiée.

L'opération a été déclarée d'intérêt communautaire en novembre 2015, puis d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017.

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.

Une procédure de Zone d'Aménagement Concerté a été engagée et le dossier de création de la ZAC Eco quartier du Vallat a été approuvé au Conseil de la Métropole le 18 février 2021. La mise en œuvre de cette opération a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par délibération du Conseil de Métropole du 15 avril 2021. Le dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que le Programme des Equipements Publics, ont été approuvés au Conseil de Métropole du 16 mars 2023.

L'opération repose sur un programme d'environ 90 logements pour une surface évaluée à 7 000 m² de surface de plancher de logements, une maison médicale et des commerces et services, 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 m² comprenant voiries, réseaux, stationnements, espaces verts publics.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Organiser avec la commune de Meyrargues la maîtrise foncière ou la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération (dossier de réalisation de la ZAC et Dossier Loir sur l'Eau), piloter l'appel à projets auprès de promoteurs-constructeurs.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la commercialisation.
- Assurer l'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières en lien avec le concédant et la ville et veiller au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales établies par le Concessionnaire, jusqu'à la conformité des permis de construire.
- Mettre en œuvre la démarche environnementale en lien avec la Métropole et la ville.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi sont mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération et du comité de pilotage.

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

Ainsi, l'article 32 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- 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 à venir.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances.
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.
- Un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Le rapport relatif au CRAC 2022 a été présenté au Conseil de l'Administration de la SPLA le 12 avril 2023

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Durant l'année 2022, les actions suivantes ont été menées :

- **Etudes :**
 - Etablissement de schéma directeur de la ZAC.
 - Elaboration du Dossier de Réalisation de la ZAC.
 - Etudes d'Avant-Projet.
 - Diagnostic pour la labellisation Ecoquartier de la ZAC.

- **Procédures - Aspects techniques :**

Suite à un arrêté préfectoral portant prescription d'un diagnostic archéologique en date du 24 septembre 2020. Celui-ci a été réalisé par l'INRAP au cours du dernier trimestre 2021. La libération du terrain a été effective le 04 janvier 2022.

Les dépenses en 2022 s'élèvent à 131 522 € et portent sur les honoraires de maîtrise d'œuvre et frais divers, elles sont inférieures aux prévisions (179 000 € prévus dans le précédent bilan) du fait du décalage d'une partie des honoraires sur l'année 2023 et une diminution des frais divers.

Les recettes perçues en 2022 s'élèvent à 602 102 € et sont principalement composées de la participation de la Métropole pour 600 000 €, le différentiel étant les produits financiers.

Evolution du bilan :

Le bilan actualisé est à l'équilibre, et stable par rapport au CRAC 2021, avec un montant de dépenses et de recettes à hauteur de 4,22 millions d'€ HT. Le montant des dépenses a légèrement augmenté de 1 658 € par rapport au bilan 2021. Le poste Acquisitions foncières a baissé de 115 000 €, cette baisse provient de la légère diminution de la surface à acquérir suite aux études d'avant-projet du dossier de réalisation. Le poste Travaux a augmenté de 97 000 € HT par rapport au bilan 2021. Il passe donc de 775 315 € HT à 660 000 € HT. Cette hausse correspond à la prise en compte de l'inflation des coûts des travaux dernièrement identifiée. Les honoraires ont été réajustés à la baisse de 22 000 € HT.

Le montant des recettes est quasiment stable par rapport au bilan approuvé en 2021, en légère augmentation de 2 201 € du fait des produits financiers générés.

Pour l'année 2023, la participation d'un montant de 600 000 € sera versée à la SPLA après l'adoption du présent CRAC.

Perspectives 2023 :

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2023 :

- Elaboration des études de Projet des aménagements urbains.
- Approbation du Dossier de Réalisation par la Métropole.
- Lancement de l'appel à projet « promoteur » et choix de l'opérateur.
- Poursuite de la démarche de labellisation Eco quartier.
- Lancement de la consultation des entreprises de travaux et démarrage des travaux.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2022, 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 2022.

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 et notamment l'article L300-5 ;
- 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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°2015_A254 du Conseil Communautaire 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 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 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 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 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 019-9668/21CM du Conseil de Métropole du 18 février 2021 approuvant le dossier de création de la ZAC Eco Quartier du Vallat à Meyrargues ;
- La délibération n°URBA 015-9866/21/CM du 15 avril 2021 approuvant le traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la ZAC Eco quartier du Vallat à Meyrargues.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires en date du 12 avril 2023 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la ZAC Eco quartier du Vallat à Meyrargues.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2022) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la ZAC Eco quartier du Vallat à Meyrargues.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2023 s'élève à 600 000 euros, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2022.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget métropolitain, en section investissement : opération budgétaire 4581162366, nature 4581, fonction 515, Autorisation de Programme DI366AP.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents nécessaires afférents.

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