

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

**Séance du jeudi 27 juin 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

#### **URBA-074-16289/24/BM**

### **■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la ZAC Eco quartier du Vallat à Meyrargues 92908**

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 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 termes 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 réunis à plusieurs reprises en 2023.

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 2023 a été présenté au Conseil de l'Administration de la SPLA le 30 avril 2024.

### **Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :**

Durant l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

- **Etudes :**
  - Etudes d'Avant-Projet pour la réalisation des espaces publics.
  - Elaboration du CPAUPE (Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales) et du CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).
  - Elaboration de l'appel à projets promoteurs.
  - Poursuite de la démarche de labellisation Eco quartier de la ZAC.
- **Procédures - Aspects techniques :**

Une expertise juridique a été engagée pour éclairer la nécessité ou non de déposer une demande de permis d'aménager étant donné la proximité d'un monument historique.

Cette expertise confirme également que la ville devra céder son foncier à la SPLA Pays d'Aix Territoire et non directement à l'opérateur.

Les dépenses en 2023 s'élèvent à 122 295 € et portent sur les honoraires de maîtrise d'œuvre et frais divers, elles sont inférieures aux prévisions (1 700 842 € prévus dans le précédent bilan) du fait du décalage de l'acquisition du foncier à la Commune et du démarrage des travaux de viabilisation sur l'année 2025.

Les recettes perçues en 2023 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 a fortement augmenté par rapport au CRAC 2022, avec un montant de dépenses et des recettes à hauteur de 5,19 millions d'€ HT, soit +968 000 €.

En dépenses, le montant du poste « acquisitions » évolue fortement, de 660 000€ à 1 628 000 €HT, du fait de l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, supérieure à l'estimation initiale. L'ensemble des autres postes de dépenses n'a pas évolué, notamment le poste travaux qui reste stable à 2 675 000 €.

Le montant des recettes est en augmentation de 971 929 € par rapport au bilan approuvé en 2022. Pour équilibrer le bilan, deux postes de recettes augmentent.

D'une part, la cession des terrains à l'opérateur retenu dans le cadre de l'appel à projets a été réévalué à la hausse compte tenu des prix pratiqués sur le marché local, passant de 1 925 000 à 2 300 000 € HT, soit une augmentation de 375 000 €.

D'autre part, la commune apportera une participation en nature de l'ordre de 593 000 € à l'opération qui correspond à la part du foncier nécessaire à la réalisation du logement social et qui viendra en déduction des pénalités SRU de la commune.

Cet apport en nature apparaît sur la ligne « participation » qui évolue et passe de 2 300 000 € à 2 893 000 € HT. La participation financière de la Métropole reste inchangée et s'élève à 2 300 000€.

Pour l'année 2024, la participation d'un montant de 600 000 € sera versée à la SPLA après l'adoption du présent CRAC.

### **Perspectives 2024 :**

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2024 :

- Finalisation des études de projet pour les équipements et espaces publics de la ZAC.
- Signature de la promesse de vente pour l'acquisition du foncier par la SPLA Pays d'Aix territoires.
- Lancement de l'appel à projets « promoteur » et choix de l'opérateur.
- Dépôt d'une demande de permis d'aménager pour autoriser les travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC en périmètre de monuments historiques.
- Poursuite de la démarche de labellisation Eco quartier.
- Suivi des travaux du SDIS dont la finalisation conditionne le lancement des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2023, 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 2023.

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 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° URB 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° URB 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°HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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-019-9668/21CM du Conseil de la 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 Conseil de la Métropole 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 ;
- La délibération n° FBPA 023-12563/22/CM du 20 octobre 2022 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération n° URBA-018-13575/23/CM du Conseil de la Métropole du 16 mars 2023 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Eco quartier du Vallat.

### **Oùï 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 30 avril 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la ZAC Eco quartier du Vallat à Meyrargues.

### **Délibère**

### **Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2023) 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 2024 s'élève à 600 000 euros, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2023.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2024, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération Budgétaire 190132500D « Meyragues ZAC le Vallat », nature 2031, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire «3DAO ».

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