

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-077-17936/25/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté Eco quartier du Vallat à Meyrargues
131204**

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 a fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le PLUi du Pays d'Aix visant à produire un nouveau quartier d'habitat mixte d'environ 90 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 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 réunis à plusieurs reprises en 2024.

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 2024 a été présenté au Conseil de 'Administration de la SPLA le 24 avril 2025.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

- **Etudes :**
 - Etudes de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics,
 - Finalisation du CPAUPE (Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales) et du CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain)
 - Suivi de l'appel à projets promoteurs avec désignation du lauréat au Comité de Pilotage du 16/12/2024
 - Poursuite de la démarche de labellisation Eco quartier de la ZAC.
- **Procédures - Aspects techniques :**

Le permis d'aménager, nécessaire pour obtenir l'autorisation de réaliser des travaux aux abords d'un monument historique, a été déposé et obtenu en 2024.

Les dépenses en 2024 s'élèvent à 96 333 € et portent sur les honoraires de maîtrise d'œuvre et frais divers, elles sont inférieures aux prévisions (484 262 € 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 2024 s'élèvent à 614 557 € 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 stable par rapport au CRAC 2023, avec un montant de dépenses et des recettes à hauteur de 5,19 millions d'€ HT.

En dépenses, l'ensemble des postes n'ont pas évolué, notamment le poste travaux qui reste stable à 2 675 000 €.

Le montant des recettes est en augmentation de 14 557 € par rapport au bilan approuvé en 2023, du fait de l'augmentation des produits financiers.

La participation financière de la Métropole reste inchangée et s'élève à 2 300 000€. La commune apportera une participation en nature 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.

La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2025, correspondant au dernier versement, s'élève à 350 000 € ; elle a déjà été versée à la SPLA Pays d'Aix Territoires, conformément au traité de concession.

Perspectives 2025 :

Pour l'année 2025, l'objectif est de mettre en œuvre toutes les dispositions permettant de signer le compromis de vente avec l'opérateur et qu'il puisse déposer son permis de construire. Le lancement de la consultation pour les travaux des espaces publics est également prévue. La démarché Eco quartier sera poursuivie.

Le bilan établi par la SPLA 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 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 ;
- 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° 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 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 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 ;
- La délibération n° URBA-018-13575/23/CM du Conseil de Métropole du 16 mars 2023 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Eco quartier du Vallat ;
- La délibération n° URBA-021-16760/24/CM du Conseil de Métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession.

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 du 24 avril 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la ZAC Eco quartier du Vallat à Meyrargues.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la ZAC Eco quartier du Vallat à Meyrargues, 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