

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

Séance du lundi 30 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

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

URBA-046-18250/25/CM

■ Approbation du traité de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif au projet de Zone d'Aménagement Concerté Les Lauves sur la commune de Saint Paul Lez Durance 130536

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

L'opération d'aménagement de l'EcoQuartier des Lauves a été déclarée d'intérêt métropolitain en octobre 2017. Situé en entrée Est du village, ce secteur est identifié comme le principal site de développement de la Commune. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement dans le PLUI du Pays d'Aix approuvé le 5 décembre 2024. Une grande partie du foncier est déjà maîtrisé par la Commune.

En 2018, ce secteur a été choisi par le Ministère de l'Intérieur pour y implanter deux nouvelles casernes de gendarmerie (Peloton Spécialisé de Protection de la Gendarmerie et Peloton de Surveillance et d'Intervention de la Gendarmerie) permettant de renforcer les conditions de sécurité du secteur et assurer la sécurité du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) de Cadarache. Le projet d'implantation du PSIG et du PSPG comporte environ 74 logements (59 pour le PSPG et 15 pour le PSIG) et la réalisation de deux bâtiments administratifs et techniques.

C'est pourquoi la Métropole et la Commune ont décidé d'engager une opération d'aménagement d'ensemble permettant le développement d'un nouveau quartier résidentiel rattaché au centre urbain, et en capacité d'accueillir l'implantation des casernes. L'objectif est de proposer une mixité et une diversité dans la programmation de logements avec notamment la production de logements sociaux et de logements intermédiaires, sur une Commune qui n'est pas soumise à l'application de la loi SRU. Ainsi l'opération pourrait permettre la création d'environ 140 logements. Le périmètre du projet couvre une superficie d'environ 65 300 m². Le projet d'aménagement s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la commune, et dans les objectifs portés par le SCOT, formalisés dans le PLUI de la Métropole Pays d'Aix.

Pour la mise en œuvre de cette opération, la Métropole a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en octobre 2021 et a réalisé les études préalables à la création de la ZAC. Le bilan de la concertation, qui s'est déroulée entre février à juillet 2022, a été approuvé en octobre 2022. L'étude d'impact, et toutes ses pièces, ont été mis à disposition du public au du 1er avril au 1er mai 2024. Le bilan favorable a été tiré de cette consultation et approuvé lors du Conseil de Métropole du 10 octobre 2024. Aussi, la délibération approuvant la création de la ZAC est présentée à ce même Conseil de Métropole. Il est proposé de confier la réalisation de cette opération à la 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

A ce titre, la SPLA aura en charge de réaliser et de mener à bien l'aménagement de ce secteur, et plus particulièrement :

- Procéder aux études et au montage des dossiers règlementaires, au suivi de la maîtrise d'œuvre et des travaux afin de permettre la réalisation de l'opération.
- Assurer la maîtrise foncière par tout moyen nécessaire, des terrains compris dans l'opération, et en assurer l'entretien.
- Elaborer les dossiers et assurer le suivi de l'ensemble des procédures administratives ou règlementaires nécessaires à la mise en œuvre de l'opération (Dossier de réalisation de la ZAC, programme des équipements publics, loi sur l'eau, autorisation environnementale, expropriation, enquêtes publiques, concertation, archéologie préventive, etc...).

- Assurer les missions de concertation, d'information et d'animation auprès des usagers, des habitants, des propriétaires, des entreprises et des organismes représentatifs locaux concernés par l'opération ;
- Contribuer à l'élaboration des outils de communication en lien étroit avec les services du Concédant.
- Réaliser tous les travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement, inhérents à son fonctionnement et intégrés au programme de l'opération.
- La commercialisation des différents lots, en procédant le cas échéant, à la consultation d'opérateurs, en créant une nouvelle offre immobilière.

La concession d'aménagement est d'une durée de 10 ans.

Le bilan prévisionnel de la concession, tel qu'annexé au contrat de concession, est estimé à 12.3 millions d'€ HT en dépenses. Les recettes prévisionnelles de l'opération seront pour partie assurées par la cession des lots estimées à 2.9 millions € HT. Des participations constructeurs pourront être sollicitées auprès d'opérateurs privés propriétaires de tenements fonciers dans la ZAC et des subventions pourront également être sollicitées auprès de partenaires institutionnels. La participation totale du concédant à l'équilibre de l'opération est évaluée à ce stade à 9.35 millions d'€. Elle sera versée suivant un l'échéancier prévisionnel suivant :

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
900 000€	970 00 €	935 000€	935 000€	935 000€	935 000€	935 000€	935 000€	935 000€	935 000€	9 350 000 €

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.

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 2 à R.213-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence délègue au concessionnaire le droit de préemption urbain à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la concession en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées ainsi que le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'Utilité Publique. Le contrat de concession pourra être modifié par voie d'avenant pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à 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,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.213-3, L.300-1 et L.300-4, L.300-5 et suivants ;
- La délibération n° URB 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° URBA 013-10529/21/CM du Conseil de Métropole du 7 octobre 2021 décidant le lancement de la procédure de ZAC, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

- La délibération n° URBA 063-11344/22/BM du Bureau de Métropole du 10 mars 2022 décidant d'acter le lancement du processus de labellisation de l'opération d'aménagement du quartier des Lauves à Saint-Paul-lez-Durance au label national ÉcoQuartier ;
- La délibération n° URBA-033-12685/22/CM du 20 octobre 2022 tirant le bilan de la concertation préalable pour le projet d'Ecoquartier des Lauves, définissant les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact ;
- La délibération n° URBA-017-16756/24/CM du 10 octobre 2024 tirant le bilan de la participation par voie électronique, suite à la mise à disposition du public de l'étude d'impact ;
- La délibération du 26 juin 2025 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Lauves sur la commune de Saint-Paul-Lez-Durance ;
- Le projet de contrat ci-joint.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de mettre en œuvre cette opération d'aménagement afin de permettre la production de logements sur une offre diversifiée, et de répondre aux besoins de la gendarmerie ;
- Qu'une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs de l'opération ;
- 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 avec la SPLA Pays d'Aix Territoires, ci-annexé, portant sur le projet de ZAC Les Lauves sur la Commune de Saint-Paul-Lez-Durance.

Article 2 :

Est approuvée la participation financière de la Métropole pour un montant total de 9 350 000 euros.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2025, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération n°200131500D « Saint-Paul-lez-Durance Ecoquartier Les Lauves », chapitre 20, nature 20422, 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 ».

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer le contrat de concession et tous les documents afférents à l'exécution de cette délibération.

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