

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOU - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

URBA-040-19371/26/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté Les Lauves à Saint-Paul-Lez-Durance
164744

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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 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 (PSPG et PSIG) permettant de renforcer les conditions de sécurité du secteur et assurer la sécurité du 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, sur une Commune qui n'est pas soumise à l'application de la loi SRU, et de logements intermédiaires. Ainsi l'opération pourrait permettre la création d'environ 140 logements.

Mise en œuvre sous forme de Zone d'Aménagement Concerté, le dossier de création de la ZAC des Lauves a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 1er juillet 2025. A ce même Conseil, la Métropole a décidé de confier cette opération d'aménagement à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement pour une durée de 10 ans.

Dans le cadre de la concession, la SPLA a 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, permis d'aménager, de construire ou de démolir, 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 SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été 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 une fois en 2025.

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 3.2 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 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 2025 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 24 février 2026.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Durant l'année 2025, les actions suivantes ont été menées :

Etudes

Suite à la réunion de lancement d'octobre 2025, des démarches ont été entreprises auprès de la Régie des Eaux du Pays d'Aix (REPA). En effet, la capacité actuelle de la station d'épuration présente sur la Ville ne permet pas d'accepter le projet des Lauves. En ce sens, la REPA initie des études afin de définir les modalités de reconstruction d'une Station d'épuration. Il est ainsi nécessaire que ces deux projets se concrétisent conjointement.

Evolution du bilan

Le bilan reste inchangé depuis l'approbation du Traité de concession, et s'élève à 12 281 814 € HT, dont plus de 6M€HT de travaux de viabilisation et près de 2.8M€HT correspondant aux financements d'équipements extérieurs à l'opération, dont notamment les réseaux d'assainissement.

Les recettes de cessions de charges foncières s'élèvent à 2 935 000€HT, en tenant compte de l'apport en nature des lots 1 et 2 au bailleur social en charge de la construction des casernes de gendarmeries.

La participation d'équilibre de la Métropole s'élève à 9 350 000€.

Perspectives 2026

En 2026, les consultations seront lancées pour la désignation de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, et de la passerelle au-dessus du canal EDF, ainsi que les consultations pour la mise à jour de l'étude d'impact et la réalisation du dossier de DUP ;

Démarche environnementale

La Métropole a décidé de s'engager dans une demande de labélisation Ecoquartier. La charte écoquartier a été signée en 2022.

En 2026, la SPLA s'adjoindra les services d'un Assistant à Maître d'Ouvrage qui l'accompagnera dans l'élaboration du dossier de demande d'agrément et dans les différentes démarches de cette labélisation.

Au regard des éléments présentés, il est donc proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité.

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 ;
- 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°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 Conseil de la Métropole du 30 juin 2025 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Lauves sur la commune de Saint-Paul-Lez-Durance ;
- La délibération n°URBA-046-18250/25/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2025 approuvant le 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 ;
- La délibération n°HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le compte rendu annuel à la collectivité 2025 ci-joint.

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 24 février 2026 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 du projet de ZAC Les Lauves à Saint-Paul-Lez-Durance.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement de de ZAC Les Lauves à Saint-Paul-Lez-Durance pour l'année 2025.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2026 s'élève à 970.000 euros HT.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget Principal de l'exercice 2026, en section d'investissement : autorisation de programme n°E110P20D01, opération d'investissement n°200131500D, « St Paul Lez Durance Eco quartier Les Lauves ».

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la
Commande Publique

Pascal MONTECOT