

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

.....

17. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - VITROLLES - AMENAGEMENT DU QUARTIER DU LIOURAT DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2022

1. INTRODUCTION

Dans le cadre du Contrat de Ville, le secteur Centre à Vitrolles a été retenu au titre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU).

La Métropole a, par ailleurs, déclaré d'intérêt métropolitain l'opération du Liourat (délibération du 15 octobre 2020), et a conclu une convention avec son aménageur public la SPLA « Pays d'Aix Territoires » pour la réalisation de cette opération, qui intégrera aussi, dans un souci de cohérence d'ensemble, l'aménagement du foncier libéré par la piscine du Liourat, hors opération ANRU.

D'une durée de dix ans, cette opération a démarré en 2021, avec la notification de la concession d'aménagement le 22 mars 2021.

2. NOTE DE CONJONCTURE

Les actions suivantes ont été menées en 2022 :

Programmation

- Validation du plan guide et du schéma d'aménagement (groupement Citta UP/ARTELIA);
- VRD et espaces publics : Lancement des études d'avant-projet (groupement Citta UP/ARTELIA)

Etudes et diagnostic

- Achèvement de l'étude commerciale et de développement économique en mars, pour définir le programme d'activités (cabinet Albert et Associés)
- Rendu de l'étude circulation, de l'étude hydraulique (ARTELIA), et démarrage des études géotechniques G1
- Réalisation d'un levé topographique du quartier

Dossiers réglementaires

- Demande d'examen du Cas par cas : Par avis du 9/06, l'autorité environnementale n'a pas prescrit d'étude d'impact

Labellisation Eco-quartier ; Signature de la charte éco-quartier entre la Ville de Vitrolles, La Métropole Aix Marseille et la SPLA le 12/12 ; Cette signature marque l'étape 1 de la labellisation, le porteur de projet et ses partenaires s'engagent à mettre en œuvre les 20 engagements du référentiel Ecoquartier pour le projet d'aménagement du Liourat.

Concertation avec la population : dans le cadre de la concertation préalable au permis d'aménager menée en 2022, réalisation des panneaux support de concertation, préparation et participation aux réunions publiques des 4/07 et 14/11; Réalisation de petits travaux d'amélioration dans la Maison de projet

Volet foncier

- Expertise foncière par le Cabinet Bonfort portant sur 15 locaux commerciaux, dont 9 sont occupés par un exploitant et 3 par leur propriétaire.
 - ✓ Evaluation financière des murs et des indemnisations des exploitants en juin
 - ✓ Rencontres et négociations foncières avec tous les commerçants et propriétaires de murs commerciaux (de mars à août)
- Rencontres spécifiques avec le centre hospitalier de Montperrin, et l'exploitant du tabac-presse
- Dossier DUP pour l'acquisition et la libération des locaux commerciaux Résidence Prévert : Choix du Bureau d'étude TPFi en décembre
- Relevé de géomètre pour le mesurage des 15 locaux

Suivi du projet NPRU : participation à l'équipe projet Métropole/Ville/SPLA, à l'élaboration de la convention opérationnelle du NPRU

Perspectives

Il est prévu en 2023 :

Programmation

- Validation de l'avant-projet des VRD et espaces publics, du parvis Aubrac

Etudes et diagnostic

- Réalisation du DCE pour le parking des pins et du dossier PRO pour les voiries périphériques
- Etude géotechnique G2 AVP et G2PRO ; géodétection des réseaux
- Diagnostic phytosanitaire des 150 arbres du secteur
- Etude faune associée aux arbres du secteur

Dossiers réglementaires

- Elaboration du permis d'aménager (dépôt PA lié au PLUI)

Foncier

- Acquisitions amiables des murs commerciaux et en fonction, des fonds de commerces
- Prospection immobilière pour relocalisation de certains commerces (phase transitoire)
- Dépôt du dossier de DUP

Travaux

- Démarrage des travaux du parking des pins à l'automne pour un achèvement en 2024

COMMENTAIRES DE L'EXERCICE 2022

▪ DEPENSES

Il était prévu un montant global de dépenses pour 2022 de 1 005 397€ HT. Les dépenses totales se sont finalement élevées à 207 122 € HT (soit -798 275€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Poste	Prévisionnel	Réalisé 2022	Ecart	Observations
-------	--------------	--------------	-------	--------------

	2022	€ HT		
Etudes	160 643€	20 810€	-139 833€	Les études menées en 2022 concernent l'étude commerciale et la demande d'examen du cas par cas. Une partie des études menées (étude de programmation urbaine, étude hydraulique, étude circulation...) ont été intégrées au marché de maîtrise d'œuvre urbaine et apparaissent donc au poste Honoraires ce qui explique en partie cet écart. Par ailleurs les résultats de diverses consultations permettent aussi d'expliquer cet écart.
Acquisitions foncières	695 466€	0€	-695 466€	Cet écart provient de la non-acquisition en 2022 de murs commerciaux, la mission d'expertise ayant démarré en mars et les premières négociations et demandes d'avis des domaines ayant eu lieu à partir d'octobre.
Travaux	0€	0€	0€	
Honoraires	34 859€	86 105€	+51 246€	Cet écart provient du fait qu'une partie des honoraires intègrent les missions du marché de maîtrise d'œuvre urbaine avec la réalisation d'études préalables (étude circulation, études hydraulique, programmation urbaine...).
Frais divers	21 429€	7 207€	-14 222 €	Les dépenses liées à la concertation préalable ont été moins importantes que prévues.
Charges financières	0€	0€	0€	
Rémunération	93 000 €	93 000 €	0€	

▪ RECETTES

Il était prévu pour 2022 des recettes à hauteur de 1 332 500 € HT. Les recettes totales se sont finalement élevées à 1 306 055€ HT (soit -26 446€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Poste	Prévisionnel 2022	Réalisé 2022 € HT	Ecart	Observations
Cession	0€	0€	0€	
Participations	1 300 000 €	1 300 000 €	0€	
Subventions	0€	0€	0€	
Produits financiers	0€	6 055€	+6 055€	Il s'agit de produits sur le placement de trésorerie positive de l'opération constatée en 2022.
Autres produits	32 500e	0€	-32 500€	Il était prévu l'encaissement de loyers dans l'hypothèse d'acquisition de locaux commerciaux, ce qui n'a pas été le cas en 2022

3. BILAN PREVISIONNEL

Le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisés sont donnés ci-après

Ligne	Intitulé	Bilan		Réalisé		Fin 2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		Bilan		
		TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	1 545	1 425 249	326 316	1 098 933	1 283 470	761 686	497 794	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	494 990	6 054	
	DEBILITES	0,00	14 600 000	282 350	75 228	207 122	3 270 970	2 344 186	2 059 539	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	2 078 323	6 054	
1	ETUDES	0,00	280 500	20 810	-	20 810	53 483	29 373	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	159 502	
2	ACQUISITIONS ET FRAS LIES	0,00	4 611 548	-	-	-	2 599 861	1 632 889	20 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	406 202	
3	TRAVAUX	0,00	7 623 416	-	-	-	87 241	518 964	1 821 230	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	1 034 281	7 623 416	
4	HONORAIRES	0,00	615 712	66 135	50	86 105	52 785	24 360	105 856	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	76 609	92 101	
5	FRAS DIVERS	0,00	150 000	12 635	5 428	7 207	11 000	11 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	75 000	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	388 824	-	-	-	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	79 599
8	REMUNERATIONS	0,00	930 000	162 750	69 750	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000
9	Reprise TVA	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RECETTES	0,00	14 601 545	1 707 599	401 545	1 306 055	1 987 500	1 562 500	2 588 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	1 983 333	6 054	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	0,00	3 530 000	-	-	-	700 000	700 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	3 530 000	
2	PARTICIPATIONS	0,00	8 500 000	1 700 000	400 000	1 300 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	8 500 000	
201	Participations concédant numéraire	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
202	Participations concédant apport en nature	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	SUBVENTIONS	0,00	2 505 000	-	-	-	1 105 000	-	333 333	733 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	2 505 000	
302	Subventions État (MARU)	0,00	1 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 000 000
306	Subventions communes	0,00	1 105 000	-	-	-	1 105 000	-	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	1 105 000	
308	Subventions apport en nature Métropole	0,00	400 000	-	-	-	-	-	-	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	
4	AUTRES PRODUITS	0,00	65 000	-	-	-	32 500	32 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65 000	
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	1 545	7 599	1 545	6 055	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 599	
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Reprise TVA	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	FINANCEMENT	0,00	-	-	-	-	800 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AMORTISSEMENTS	0,00	1 500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	0,00	1 500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	AVANCES (REBOURSEMENT)	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	MOBILISATIONS	0,00	1 500 000	-	-	-	800 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENTS)	0,00	1 500 000	-	-	-	800 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	AVANCES (REBOURSEMENTS)	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TRESORERIE	0,00	-	-	325 230	1 412 919	941 779	180 093	677 887	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	182 897	7 599	-

DEPENSES

Par rapport au bilan initial, le montant des dépenses, est inchangé, pour un montant de 14 600 000€.

Études

Le poste Études est ramené à 120 998 € (soit une baisse de 160 000€) ; Il s'agit à la fois :

- d'un transfert d'une partie des études préalables, qui sont réalisées dans le cadre du marché de maître d'œuvre urbaine, et qui comptablement relèvent du poste honoraires (-90 000€)
- de l'économie sur le coût de l'étude d'impact non prescrite par l'autorité environnementale (avis du 9/06/2022 suite à la demande d'examen au cas par cas)
- de l'actualisation de la mission d'architecte urbaniste qui, suite à la consultation, se révèle inférieur à la prévision (-30 000€).

Acquisitions

Le poste acquisitions est porté à 5 017 750€, soit une hausse de 406 202€. Cette augmentation s'explique par une révision à la hausse des estimations des coûts d'acquisition et de libération des commerces de la copropriété Prévert, compensée par des économies décrites ci-après.

En effet, l'expertise foncière a permis de consolider les valeurs des murs et les montants d'indemnités des commerçants, sous réserve des estimations de France Domaines.

Il est constaté une plus-value importante par rapport aux estimations initiales (+425 000€ sur les valeurs vénales et + 230 000€ sur les indemnités des fonds de commerces, malgré le fait qu'il est prévu qu'un commerce soit réinstallé dans le projet, supprimant ainsi l'indemnité le concernant).

En termes d'économie, les provisions liées à la gestion provisoire des biens, aux divers frais liés aux acquisitions et surtout à la mise en place de structure provisoire pour quelques commerces ont été réduites de 250 000€ environ, car l'option d'une telle structure n'a finalement pas été retenue par la Ville et la Métropole.

Travaux

Le poste travaux d'un montant de 7 623 417€ est inchangé

Honoraires

Le poste est ramené à 523 611€, soit une réduction de 92 101€, suite aux résultats des appels d'offres de maîtrise d'œuvre urbaine en particulier.

Frais divers

Le poste est ramené à 75 000€ ; soit une réduction de 75 000€. En effet, ce poste concerne les frais de communication et concertation sur l'ensemble de l'opération d'aménagement ; Or en 2022, la Métropole a retenu un prestataire chargé de l'ensemble de la démarche de communication et de concertation, y compris sur l'opération d'aménagement (stratégie, création de supports...). Le montant restant concerne à la fois les divers frais de commercialisation, les frais de promotion, charges de copropriété, assurances...

Charges financières

Le poste charges financières est ramené à 309 225€, en réduction de 79 600€ par rapport au dernier bilan. Cette réduction est due à la baisse du montant à emprunter (en 2021, il était prévu d'emprunter 1 200 000€).

RECETTES

Le montant des recettes est porté à 14 607 599€, soit une hausse de 6 054€, lié aux produits financiers constatés en 2022.

Cessions

Le poste s'établit à 3 530 000 €, il est inchangé.

Participations Métropole

Le poste est maintenu à 8 900 000€ (dont 400 000€ en apport en nature pour le terrain de la piscine).

Subventions

Le montant des subventions est inchangé à hauteur de 2 105 000€ et correspond à :

- La subvention de l'ANRU à hauteur de 1 000 000€
- La subvention de la Ville de Vitrolles à hauteur de 1 105 000€ (apport en nature)

Autres recettes

Les recettes locatives estimées à 65 000€ sont inchangées. Elles correspondent aux recettes des commerces qui seront acquis par la SPLA au sein de la résidence Prévert et qui seront encore exploités avant la démolition de la copropriété.

Produits financiers

Le poste s'établit à 7 600, suite au constat de produits financiers en 2021 et 2022.

Résultat d'exploitation

Le bilan actualisé fait apparaître un résultat d'exploitation à 7 600€.

4. PLAN DE TRESORERIE

Pour assurer la trésorerie de l'opération en lien avec le planning prévisionnel des travaux et des acquisitions en particulier, il est prévu de mobiliser en 2023 un emprunt d'un montant de 800 000€ pour lequel une garantie du concédant à hauteur de 80 % sera demandée.

Ce montant est diminué par rapport au précédent CRAC (emprunt estimé à 1 200 000€), dans la mesure où aucune acquisition n'a été réalisée en 2022.

5. PLANNING D'OPERATION

Pour l'aménagement du parking des pins

- Démarrage des travaux en 2023 pour un achèvement en 2024

Pour l'acquisition et la libération des commerces de la résidence Prévert

- Acquisitions amiables des murs commerciaux et en fonction, des fonds de commerces en 2023 et 2024
- Dossier DUP et expropriation si besoin en 2024

Pour l'aménagement du foncier libéré :

- Démolition de la résidence Prévert (par LogisMed) : 2025
- Aménagement des espaces publics : voiries périphériques, cœurs d'îlot, voirie nouvelle et parvis Aubrac : 2024 à 2028
- Démolition de la piscine (par la SPLA) après construction de la nouvelle piscine par la Métropole : 2027
- Livraison des logements et commerces sur le foncier libéré par la Copropriété : 2027
- Livraison des logements et commerces sur le foncier libéré par la piscine : 2029

6. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, l'ambition est de garantir une haute qualité environnementale de l'opération.

Les objectifs environnementaux applicables à l'opération devront prendre en compte à la fois les aménagements publics et les aménagements privés sur les lots, en ciblant notamment les thèmes suivants : réduction des ilots de chaleur, biodiversité, désimperméabilisation, mobilité douce, etc...

Pour garantir ces objectifs, il a été ainsi décidé en 2022 d'engager une démarche de labellisation écoquartier.

Ainsi, a été signée fin 2022 la charte écoquartier, entre la Ville de Vitrolles, La Métropole Aix Marseille et la SPLA. Cette signature marque l'étape 1 de la labellisation, le porteur de projet et ses partenaires s'engagent à mettre en œuvre les 20 engagements du référentiel Ecoquartier pour le projet d'aménagement du Liourat.

La validation de l'étape 2 (phase projet) de la labellisation est prévue en 2024.

7. ACQUISITIONS / CESSIONS

Aucune acquisition ni cession n'a été réalisée à ce jour.

8. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCES DE TRESORERIE

Pas de convention

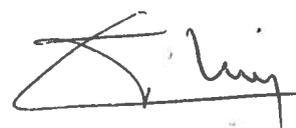
9. RAPPORT SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES PUBLIQUES

La concession d'aménagement prévoit la possibilité que le Droit de Prémption Urbain soit délégué sur le périmètre, au concessionnaire.

Aucune préemption n'a été mise en œuvre en 2022.

Les membres du Conseil d'Administration adoptent le présent compte rendu annuel à la Collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES



Le Directeur
Thierry COLOMBERO

