

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

Séance du jeudi 29 juin 2023

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 - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

URBA-042-14095/23/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération du Liourat à Vitrolles 58433

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

Dans le cadre du Contrat de Ville, le secteur Centre à Vitrolles a été retenu au titre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU). Le Comité d'Engagement de l'Agence Nationale de Renovation Urbaine (ANRU) a validé le 24 février 2020, un projet urbain, une stratégie d'ensemble et un ciblage des opérations pour le quartier secteur centre de Vitrolles, parmi lesquelles l'aménagement d'ensemble du Liourat. La convention pluriannuelle du projet de renouvellement cofinancé par l'ANRU a été approuvée le 5 mai 2022 par le Conseil de la Métropole.

L'opération d'aménagement du quartier a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020.

Cette opération consiste en une recomposition urbaine du quartier avec la création et le réaménagement d'espaces publics, la construction de logements sur le foncier libéré par la copropriété « Prévert » qui doit être démolie et la piscine Tournesol, sur un périmètre d'une superficie d'environ 4,7 hectares.

Le projet urbain du quartier du Liourat s'articule autour des axes d'intervention suivants :

- Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier.
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider l'offre commerciale de proximité.
- Désenclaver le quartier et améliorer le cadre de vie.
- Mailler plus simplement et plus lisiblement les espaces publics.

D'une durée de dix ans, cette opération d'aménagement a été concédée en mars 2021 à la SPLA Pays d'Aix Territoires qui s'est ainsi vu confier les missions d'aménageur sur le quartier du Liourat, notamment pour les travaux d'aménagement et d'équipements des espaces publics, de superstructures.

Pour cette opération, la SPLA est chargée des études nécessaires pour mener l'opération, de l'acquisition des lots commerciaux non maîtrisés par la Ville et la Métropole, la réalisation des travaux de voiries, de traitement paysager des parkings de proximité, de la démolition de la piscine Tournesol, ainsi que des travaux de viabilisation et la commercialisation des terrains. A ce titre, la SPLA assure également la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, la voie de l'expropriation ou de la préemption. La SPLA « Pays d'Aix Territoires » assure donc 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, qui s'est réuni trois fois durant l'exercice 2022 écoulé (février, mars et juin) et du comité de pilotage qui s'est également réuni deux fois, en mars et en septembre 2022.

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, qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux articles précédents, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant notamment :

- 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, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagée et leur état d'avancement, les incidents éventuels.
- Un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération.
- 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.

Le rapport relatif au CRAC 2022, a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 12 avril 2023.

Synthèse du compte rendu annuel 2022 :

Durant l'année 2022, les actions suivantes ont été menées :

Foncier :

Il convient de rappeler que la SPLA est chargée de la maîtrise foncière des locaux privés situés au rez-de-chaussée de la résidence Prévert avant l'engagement de la démolition du bâtiment par LOGIS MEDITERRANEE qui détient les 111 logements locatifs sociaux.

Dans le cadre des prises de contacts et des négociations engagées en 2021 avec les propriétaires et les occupants, une expertise foncière a été réalisée sur 15 locaux commerciaux, dont 9 sont occupés par un exploitant et 3 par leur propriétaire, afin d'aboutir à une évaluation financière précise des murs et des indemnités. Durant l'année 2022, plusieurs rencontres ont ainsi permis de mener des négociations avec tous les commerçants et propriétaires de murs commerciaux afin de pouvoir engager les premières acquisitions en 2023. En parallèle, la SPLA a chargé le bureau d'études TPFi de préparer le dossier nécessaire au lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition et la libération des locaux dont les négociations à l'amiable qui n'auraient pas pu aboutir. Aucune acquisition et cession foncière n'a été réalisée par la SPLA en 2022.

Mise en œuvre de l'opération :

Une 1ère phase de concertation préalable a été menée durant l'année 2022, avec l'ouverture de la Maison du projet, la réalisation de panneaux d'exposition, la préparation et la participation aux réunions publiques des 4 juillet et 14 novembre.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (groupement Citta UP / ARTELIA) a achevé le plan guide et le schéma d'aménagement du quartier, et les études d'avant-projet ont pu démarrer en fin d'année 2022 pour les VRD et les différents espaces publics prévus au projet. La charte éco-quartier entre l'Etat, la Ville de Vitrolles, la Métropole et la SPLA a été signée en décembre 2022. 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.

Les démarches réglementaires ont pu être menées durant l'année : par avis du 09/06/2022, l'autorité environnementale n'a pas prescrit d'étude d'impact. De plus, il s'est avéré que l'opération ne relève pas d'une procédure au titre de la Loi sur l'Eau.

Les dépenses réalisées en 2022 s'élèvent à 207 122 € H.T. et correspondent essentiellement à la rémunération de la SPLA, à des honoraires et aux différentes études menées en matière de programmation urbaine, d'hydraulique, de modélisation circulatoire, etc... Les recettes constatées en 2022 pour un montant de 1 306 055 € H.T. correspondent à la participation annuelle de la Métropole versée à la SPLA et à quelques produits financiers.

Évolution du bilan financier :

Par rapport au bilan initial, le montant actualisé des dépenses et des recettes de l'opération reste à l'équilibre : il est quasiment inchangé par rapport au bilan prévisionnel 2022, à hauteur de 14,6 millions d'€ HT, avec une hausse de 6 054 € liée aux produits financiers constatés.

Il était prévu un montant global de dépenses pour l'année 2022 de 1 005 397 € H.T. Les dépenses totales se sont finalement élevées à 207 122 € (soit – 798 275 €). Cet écart provient en majeure partie de la non-acquisition en 2022 des murs commerciaux de la résidence Prévert.

Pour l'année 2023, le montant prévisionnel des dépenses est estimé à 3 270 970 € H.T. : le poste des acquisitions a été augmenté du fait d'une révision à la hausse des coûts d'achat et de libération des locaux, alors que les postes études, honoraires et charges financières ont été diminués. Pour les recettes, elles sont estimées à 1 987 500 € en 2023. Pour assurer la trésorerie de l'opération en lien avec le planning prévisionnel des travaux et des prochaines acquisitions, la SPLA souhaite mobiliser en 2023 un emprunt d'un montant de 800 000 € pour lequel une garantie du concédant à hauteur de 80% sera demandée.

Perspectives 2023 :

Le planning d'opération doit permettre en 2023 la poursuite des études de conception préalables aux travaux d'aménagement et l'aboutissement des premières acquisitions de murs commerciaux au rez-de-chaussée de la copropriété Prévert.

Les principales actions à mener sont données ci-après :

- La démarche de labellisation environnementale « écoquartier » sera poursuivie, selon les principes développés dans l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU2) de l'ADEME.
- La validation de l'avant-projet des VRD et espaces publics, du parvis de l'école Aubrac, et du dossier PRO pour le parking et les voiries périphériques.
- Le démarrage des premières acquisitions à l'amiable des murs commerciaux et en fonction, des fonds de commerces, et lancement de la procédure de DUP.
- La poursuite de la concertation avec la population et participation à l'animation de la maison du projet.
- Pour l'aménagement du parking des Pins, le démarrage des travaux est envisagé en fin d'année 2023 pour un achèvement en 2024.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2022, le prévisionnel pour les années à venir et le nouveau bilan actualisé de l'opération est joint en annexe. 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 et notamment l'article L300-5 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- 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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URBA 013-8684/20/CM du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du quartier du Liourat à Vitrolles dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- La délibération n°URBA 009-8860/20/CM du Conseil de la Métropole du 19 novembre 2020 approuvant le contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération du quartier du Liourat à Vitrolles dans le cadre du NPNRU.

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 12 avril 2023 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la concession d'aménagement du quartier du Liourat à Vitrolles.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement du quartier du Liourat à Vitrolles.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2023 s'élève à 850 000 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2022.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal, en section d'investissement : opération d'investissement n°DI715AP2, « PNRU VITROLLES », enregistrée dans l'autorisation de programme DI715AP2, sous le programme « Renouvellement urbain », chapitre 20162715, nature 20421, Fonction 52.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents nécessaires afférents.

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