

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025

.....

18.3 Métropole – Commune de Vitrolles – Projet de renouvellement urbain du quartier Centre - Liourat – CRFA 2024

1. Introduction

La Métropole a 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.

Enfin, la convention locale pour la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain du secteur Centre à Liourat a été signée le 19 février 2024.

La Métropole a délibéré en octobre 2024 sur un avenant n°1 à la concession d'aménagement portant à la fois sur les modalités d'agrément pour les acquéreurs et pour ajuster le programme des travaux et la participation de la Métropole pour réaliser l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking des pins.

2. Note de conjoncture

Programmation

- Finalisation du dossier PRO/DCE du parking des pins
- Réalisation de l'étude de faisabilité et dossier PRO pour des ombrières photovoltaïques sur le parking de pins (Citta UP - ARTELIA)
- Rendu de l'étude de faisabilité du parc urbain (Citta UP)

Dossiers réglementaires

- Elaboration et obtention du permis de construire sur l'installation des ombrières photovoltaïques

Etudes

- Rendu de l'enquête stationnement sur le parking des pins réalisée par l'AUPA + enquête complémentaire sur les capacités potentielles de stationnement en proximité du parking des pins

Financement

- Préparation du dossier de subvention auprès de la Région Sud (NTDA) pour le parking des pins

Foncier

- Acquisitions amiables des murs commerciaux (15 locaux) et en fonction, des fonds de commerces (11 exploitants en 2021) ; 8 locaux ont été acquis en 2024 et 3 sont en cours ; 1 commerçant indemnisé en 2024, 3 fermetures sans indemnisation
- Accompagnement pour la relocalisation du tabac presse sur l'avenue Padovani
- Dossier définitif de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) déposé en Préfecture en avril 2024, après intégration des remarques de la préfecture ; Ce dossier a fait l'objet d'une instruction par la préfecture afin de permettre la consultation des services, qui s'est étalée jusqu'à la fin de l'année 2024.

Labellisation Eco-quartier : Après la signature de la charte éco-quartier entre la Ville de Vitrolles, La Métropole Aix Marseille et la SPLA le 12/12/2022, démarrage de l'étape 2 ; Un nouveau processus de labellisation Ecoquartier a été mis en place au niveau national, ce qui a suspendu les travaux en 2024.

Concertation avec la population : participation aux différentes actions de concertation et communication autour de l'opération d'aménagement (concertation avec les locataires de 13H pour le chantier du parking des pins...)

Suivi du projet NPRU : participation à l'équipe projet Métropole/Ville/SPLA, à la Revue de projet et aux différentes instances du NPNRU.

Perspectives

Il est prévu en 2025 :

Programmation et études

- Validation du dossier PRO des VRD et espaces publics, du parvis Aubrac, et les voiries périphériques (hors secteur piscine)
- Parking des pins : Réalisation d'une notice hydraulique pour permettre le dépôt d'une demande de subvention auprès de l'Agence de l'eau dans le cadre de la désimperméabilisation

Dossiers réglementaires

- Dépôt et obtention du permis d'aménager pour l'opération d'aménagement

Financement

- Finalisation du dossier de subvention auprès de la Région Sud (NTDA) pour le parking des pins
- Dépôt du dossier de subvention auprès de l'Agence de l'eau dans le cadre de la désimperméabilisation du parking des pins

Foncier

- Acquisitions amiables des murs commerciaux et en fonction, des fonds de commerces
- Acquisition des locaux du CH Montperrin et des locaux de la Ville
- Obtention de la Déclaration d'Utilité Publique pour la libération des commerces

Travaux

- Réalisation des travaux du parking des pins avec installation des ombrières photovoltaïques

Labellisation Ecoquartier : préparation et tenue de la revue d'Ecoprojet (nouvelle procédure de labellisation)

COMMENTAIRES DE L'EXERCICE 2024

- **DEPENSES**

Il était prévu un montant global de dépenses pour 2024 de 3 369 014€ HT. Les dépenses totales se sont finalement élevées à 1 078 629 € HT (soit -2 290 385€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Poste	Prévisionnel 2024	Réalisé 2024 € HT	Ecart	Observations
Etudes	32 400€	21 890€	-10 510€	Les études menées en 2024 concernent l'étude géotechnique, l'étude de faisabilité du parc urbain. L'écart s'explique par le fait que des études sur le volet réglementaire et technique n'ont pas été nécessaires.
Acquisitions foncières	3 128 414€	856 900€	-2 271 514€	Cet écart provient de la non-acquisition en 2024 des locaux de la Ville de Vitrolles, et de certains murs commerciaux, toujours en cours de négociation.
Travaux	0€	420€	+ 420€	Les dépenses ne concernent que le changement de serrure pour des locaux acquis.
Honoraires	60 000€	101 086€	+41 086€	Les dépenses concernent les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics et pour les ombrières photovoltaïques. Cet écart provient des études liées aux ombrières photovoltaïques, et à l'avenant n°1 au marché de maîtrise d'œuvre urbaine.
Frais divers	11 000€	5 333€	-5 667 €	Certaines dépenses liées aux acquisitions ont été réduites du fait de la non acquisition des locaux appartenant à la Ville de Vitrolles.
Charges financières	44 200€	0€	-44 200€	Aucun emprunt n'ayant été contracté, aucune charge financière n'a été constaté.
Rémunération	93 000 €	93 000 €	0€	

▪ **RECETTES**

Il était prévu pour 2024 des recettes à hauteur de 1 974 500 € HT. Les recettes totales se sont finalement élevées à 1 085 761€ HT (soit -888 739€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Poste	Prévisionnel 2024	Réalisé 2024 € HT	Ecart	Observations
Cession	0€	0€	0€	
Participations	850 000€	850 000 €	0€	
Subventions	1 105 000€	207 000€	-898 000€	La subvention prévue était celle de la commune de Vitrolles, pour l'achat par la SPLA de leurs locaux situés dans la Résidence Prévert (apport en nature).

				En revanche, l'avance de la subvention ANRU a été versée en 2024
Produits financiers	0€	23 740€	+23 740€	Il s'agit de produits sur le placement de trésorerie positive de l'opération constatée en 2024
Autres produits	19 500€	5020€	-14 480€	Il était prévu l'encaissement de loyers dans l'hypothèse d'acquisition de locaux commerciaux, ce qui n'a été le cas que partiellement en 2024

3. Bilan prévisionnel

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

Intitulé	TVA	Bilan											Nouveau	Ecart	
		Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	2031 Année			Au delà
RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	23 485	2 071 818	2 064 686	7 131	-2 367 862	-1 271 375	696 770	-20 751	894 397	66 436	-25 250		44 183	20 698
DEPENSES	0,00	15 899 745	1 584 273	505 643	1 078 629	4 487 412	2 491 925	2 038 929	2 636 451	2 123 104	783 564	25 250		16 170 908	271 163
ETUDES	0,00	120 998	58 080	36 190	21 890	13 110	7 540	10 870						89 600	-31 398
ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS	0,00	5 574 570	856 900		856 900	2 915 506	788 630	412 000						4 973 036	-601 534
TRAVAUX	0,00	8 271 769	1 920	1 500	420	1 207 356	1 338 503	1 325 636	2 279 489	1 849 184	639 594			8 641 682	369 913
HONORAIRES	0,00	586 713	288 717	187 631	101 086	100 440	110 388	99 423	170 962	138 689	47 970			956 589	369 876
FRAIS DIVERS	0,00	75 000	29 905	24 572	5 333	115 000	75 864	20 000	15 000	4 231				260 000	185 000
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00														
CHARGES FINANCIERES	0,00	340 695				40 000	75 000	75 000	75 000	35 000				300 000	-40 695
REMUNERATIONS	0,00	930 000	348 750	255 750	93 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	25 250		950 000	20 000
Reprise TVA	0,00														
RECETTES	0,00	15 923 230	3 656 090	2 570 330	1 085 761	2 119 550	1 220 550	2 735 699	2 615 700	3 017 501	850 000			16 215 090	291 860
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	3 101 470						769 770	1 351 700	980 000				3 101 470	
PARTICIPATIONS	0,00	8 900 000	3 400 000	2 550 000	850 000	850 000	850 000	1 250 000	850 000	850 000	850 000			8 900 000	
Participations concédant numéraire	0,00	8 500 000	3 400 000	2 550 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000			8 500 000	
Participations concédant apport en nature	0,00	400 000						400 000						400 000	
SUBVENTIONS	0,00	3 836 430	207 000		207 000	1 268 550	370 550	715 929	414 000	1 187 501				4 163 530	327 100
Subventions Etat (ANRU)	0,00	1 035 000					207 000	207 000	414 000					828 000	-207 000
Subventions Conseil Régional	0,00														
Subventions Conseil Général	0,00	1 696 430						508 929		1 187 501				1 696 430	
Subventions communautés d'agglomération ou communales	0,00														
Subventions communes	0,00	1 105 000				1 268 550	163 550							1 432 100	327 100
Subventions autres	0,00		207 000		207 000									207 000	207 000
Subventions apport en nature Métropole	0,00														
AUTRES PRODUITS	0,00	65 000	5 020		5 020	1 000								6 020	-58 980
PRODUITS FINANCIERS	0,00	20 330	44 070	20 330	23 740									44 070	23 740
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00														
Reprise TVA	0,00														
FINANCEMENT	0,00					2 100 000				-2 100 000					
AMORTISSEMENTS	0,00	3 000 000								2 100 000				2 100 000	-900 000
EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	3 000 000								2 100 000				2 100 000	-900 000
AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00														
TRESORERIE (SORTIES)	0,00														
MOBILISATIONS	0,00	3 000 000				2 100 000								2 100 000	-900 000
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	3 000 000				2 100 000								2 100 000	-900 000
AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00														
TRESORERIE (ENTREES)	0,00														
TRESORERIE	0,00			2 014 999	1 836 158	1 803 956	532 581	1 229 351	1 208 600	2 997	69 433	44 183	44 183	44 183	

DEPENSES

Le montant des dépenses, est porté à 16 170 908€, soit une augmentation de 271 163€.

Études

Le poste Études est réduit à 89 600€, soit une baisse de 31 398€, du fait de l'avancement de l'opération et des études déjà menées depuis 2021.

Acquisitions

Le poste acquisitions est ramené à 4 973 036€, soit une baisse de 601 534€.

Cette réduction s'explique par :

- Les achats et libération de locaux réalisés en 2024 après négociation, à des montants inférieurs aux prévisions
- Une partie des frais de gestion liées aux acquisitions ont été imputés sur le poste FRAIS DIVERS

Travaux

Le poste travaux est porté à un montant de 8 641 682€, soit une augmentation de 369 913€, en lien avec les travaux du parking des pins, qui intègrent maintenant l'installation d'ombrières photovoltaïques, avec une provision pour l'actualisation des prix des futurs aménagements d'espaces publics.

Honoraires

Le poste Honoraires est porté à un montant de 956 589€, soit une augmentation de 369 876€, en lien avec les travaux des ombrières, la réévaluation des divers coûts (géomètres, honoraires techniques...), et l'avenant n°1 au marché de maîtrise d'œuvre urbaine, de juin 2024, d'un montant de 41 547.83€ HT (arrêt du forfait définitif de rémunération, honoraires supplémentaires liés au nouveau découpage opérationnel en trois tranches de travaux distinctes décorrélées dans le temps).

Frais divers

Le poste Frais Divers est porté à 260 000€, soit une hausse de 185 000€ liée à la nouvelle imputation des frais liés aux acquisitions.

Rémunération

Le poste Rémunération est porté à 950 000€, soit une hausse de 20 000€ liée au nouveau programme de travaux intégrant l'installation d'ombrières sur le parking des pins.

Charges financières

Le poste charges financières est réduit à 300 000€, soit une baisse de 40 695€ liée à la baisse du montant à emprunter.

RECETTES

Le montant des recettes est porté à 16 215 000€, soit une hausse de 291 860€, lié à la participation de la Ville de Vitrolles pour les travaux d'ombrière, et aux produits financiers, ce qui compense une baisse des recettes locatives.

Cessions

Le poste Cessions est inchangé à 3 101 470€.

Participations Métropole (numéraire et apport en nature)

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 (et apport en nature Ville) est porté à 4 163 530 € soit une hausse de 327 100€ correspondant à la participation de la Ville de de Vitrolles à l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking des pins. Une convention a ainsi été conclue entre la Métropole, la Ville de Vitrolles et la SPLA, pour le versement de cette participation de la commune.

Autres recettes

Les recettes locatives sont ramenées à 6 020€, soit une baisse de 58 980€. En effet les commerces acquis au sein de la résidence Prévert sont pour la plupart libérés, après l'indemnisation des exploitants.

Produits financiers

Le poste s'établit à 44 070€, suite au constat de produits financiers en 2024.

Résultat d'exploitation

Le bilan actualisé fait apparaître un résultat d'exploitation à 44 183€.

4. Plan de trésorerie

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 2025 un emprunt d'un montant de 2 100 000€ pour lequel une garantie du concédant à hauteur de 80 % sera demandée. Cet emprunt sera remboursé en 2029.

Ce montant est diminué par rapport au précédent CRAC (3 000 000€), dans la mesure où le montant des acquisitions est plus limité, et le démarrage des travaux d'aménagement décalés dans le temps, (après démolition de la copropriété Prévert et de la piscine).

5. Planning d'opération

Pour l'aménagement du parking des pins

- Démarrage des travaux à l'été 2025 pour une livraison fin 2025

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 2025
- Dossier DUP et expropriation si besoin fin 2025/début 2026

Pour l'aménagement du foncier libéré :

- Démolition de la résidence Prévert (par LogisMed) : 2026
- Aménagement des espaces publics : voiries périphériques, cœurs d'îlot, voirie nouvelle et parvis Aubrac : 2025 à 2027
- Démolition de la piscine (par la SPLA) après construction de la nouvelle piscine par la Métropole : 2028
- Aménagement des espaces publics foncier piscine : 2028/2029
- Livraison des logements et commerces sur le foncier libéré par la Copropriété : 2028/2029
- Livraison des logements et commerces sur le foncier libéré par la piscine : 2030

6. Démarche 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 îlots 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**.

À la suite de la signature de la charte écoquartier, entre la Ville de Vitrolles, La Métropole et la SPLA en 2022, l'Etat a revu en 2024 le processus de labellisation Ecoquartier, le label étant dorénavant obtenu à la livraison des opérations, donc lorsque l'ensemble des logements seront construits. Le nouveau processus nécessite la réalisation d'une revue d'Ecoprojet, lors de laquelle 2 experts nommés par le Ministère donnent leur avis ; Est prévue cette revue d'Ecoprojet en 2025.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale des projets du NPNRU, une matrice d'indicateurs établie par l'ANRU a été pré renseigné en 2023 par rapport à l'état initial du secteur du Liourat.

7. Acquisitions / cessions

Divers lots de la copropriété Prévert ont été acquis de manière amiable en 2024, dans le cadre de la libération des commerces ; Un bail a fait l'objet d'une résiliation avec versement d'une indemnité. Le détail de ces acquisitions est donné en annexe au présent Compte Rendu.

8. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

Pas de convention

9. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

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

Aucune préemption n'a été mise en œuvre en 2024.

Le Conseil d'Administration adopte 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 Président
Eric CHEVALIER