

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

**Séance du jeudi 26 juin 2025**

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 - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

**URBA-079-17938/25/BM**

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération du Liourat à Vitrolles 130531**

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 urbain cofinancé par l'ANRU a été approuvée le 7 décembre 2023 par le Conseil de Métropole, et signée par l'ensemble des partenaires le 19 février 2024.

En préalable, l'opération d'aménagement du quartier avait 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 deux fois durant l'exercice 2024 écoulé (janvier et octobre) et du comité de pilotage qui s'est également réuni en mars et décembre 2024.

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.

La Métropole a délibéré en octobre 2024 pour approuver 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 commune pour réaliser l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking des Pins.

La Ville de Vitrolles s'engage à verser une participation financière prévisionnelle de 327 100 € HT à la SPLA pour prendre en charge la réalisation des ombrières photovoltaïques sur le parking des Pins, équipement qui lui reviendra en gestion. Une convention tripartite a été approuvée par délibération du 10 octobre 2024.

Le rapport relatif au CRAC 2024, a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 24 avril 2025.

#### **Synthèse du compte rendu annuel 2024 :**

Durant l'année 2024, 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 depuis 2021 avec les propriétaires et les occupants des 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 2024, les négociations avec tous les commerçants et propriétaires de murs commerciaux ont permis d'aboutir à l'acquisition à l'amiable de 8 locaux, avec un commerçant indemnisé suite à la résiliation de son bail.

En parallèle, la SPLA a complété et redéposé en Préfecture au mois d'avril 2024 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.

##### ***Mise en œuvre de l'opération :***

La SPLA a poursuivi sa participation durant l'année 2024 aux différentes actions de concertation et de communication autour de l'opération d'aménagement.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (groupement CittaUP / ARTELIA) a achevé durant l'année les études de projet (PRO) pour le réaménagement et la désimperméabilisation du parking Sud des Pins, ainsi que la conception des dispositifs d'ombrières photovoltaïques sur ce parking. Une demande de permis de construire a été déposée et obtenue pour ces mêmes ombrières.

La charte éco-quartier signée en décembre 2022 engage le porteur de projet et ses partenaires à mettre en œuvre les 20 engagements du référentiel Ecoquartier pour le projet d'aménagement du Liourat. Suite à l'évolution du processus de labélisation au niveau nationale, le processus a été suspendu dans l'attente des directives pour le démarrage de l'étape 2 de la labellisation.

Les dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à 1 078 629,00 € HT et correspondent essentiellement aux acquisitions foncières, à la rémunération de la SPLA, à des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Les recettes constatées en 2024, pour un montant total de 1 085 761,00 € HT, correspondent à la participation annuelle de la Métropole versée à la SPLA et à l'avance de subvention versée par l'ANRU.

### ***Évolution du bilan financier :***

Le montant actualisé des dépenses et des recettes de l'opération est en augmentation par rapport au bilan prévisionnel 2023 : on constate une hausse des recettes de 291 860 € HT liée notamment à l'intégration dans le bilan de la participation de la commune de Vitrolles pour les ombrières photovoltaïques, qui vient compenser une augmentation des dépenses de 271 163 € HT liée à la hausse du poste travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Il était prévu un montant global de dépenses pour l'année 2024 de 3 369 014 € HT. Les dépenses totales se sont finalement élevées à 1 078 629 € HT. Cet écart provient en majeure partie de la non-acquisition en 2024 des locaux appartenant à la Ville de Vitrolles, et de certains murs commerciaux qui sont toujours en cours de négociation.

Pour l'année 2025, le montant prévisionnel des dépenses est estimé à 4 487 412 € HT, elles vont surtout concerner la poursuite des acquisitions des locaux commerciaux et la réalisation des travaux sur le parking des Pins. Pour les recettes, elles sont estimées à 2 119 550 € HT en 2025.

La SPLA va mobiliser en 2025 un emprunt d'un montant de 2 100 000 €, contre 3 000 000 € prévu initialement, afin d'assurer la trésorerie de l'opération en lien avec le planning de la mise en œuvre des travaux et des acquisitions.

La participation d'équilibre de la Métropole reste identique et s'élève à 8.9M€. Pour l'année 2025, la participation s'élève à 850 000€ et a déjà été versée à la SPLA conformément au traité de concession.

### ***Perspectives 2025 :***

Le planning d'opération doit permettre en 2025 le démarrage d'un 1<sup>er</sup> chantier, la poursuite des études de conception des espaces publics et l'aboutissement des acquisitions de locaux situés au rez-de-chaussée de la copropriété Prévert dont la démolition est prévue en 2026.

Les principales actions à mener sont données ci-après :

- La réalisation des études de projet pour le parvis de l'école Aubrac et les voiries périphériques.
- La poursuite des acquisitions à l'amiable des locaux et, en fonction, des fonds de commerces, avec l'enquête publique liée à la procédure de DUP.

- L'achèvement procédures de relogements des derniers locataires du bailleur Logis Méditerranée, en préalable de la démolition du bâtiment Prévert.
- Le démarrage des travaux d'aménagement du parking Sud des Pins prévu au début de l'été, pour une livraison au mois de novembre.
- La poursuite de la concertation avec la population autour du projet et de l'aménagement des espaces publics en cœur d'îlot.
- La préparation et le dépôt des demandes de subvention complémentaire auprès de la région et de l'Agence de l'Eau.
- La démarche de labellisation environnementale « Ecoquartier » sera poursuivie suivant le nouveau cadre national, avec la tenue d'une revue d'Eco-projet.

La participation financière de la Métropole est maintenue à 8 900 000 € (dont 400 000 € en apport en nature), le versement prévu dans le contrat de concession pour l'année 2025 a déjà été réalisé.

Le bilan détaillé établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2024, 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 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 n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- 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 ;
- La délibération n°URBA-019-16758/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative au réaménagement du quartier du Liourat à Vitrolles dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- La délibération n°URBA-028-16478/24/BM du Bureau de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant une convention de participation financière avec la Ville de Vitrolles ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 l'opération du Liourat ci-joint.

**Où il 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 » du 24 avril 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement du quartier du Liourat à Vitrolles.

### **Délibère**

#### **Article unique :**

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2024 de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement du quartier du Liourat à Vitrolles, ci-annexé.

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