

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 FEVRIER 2026**

.....

9.1 Métropole Aix Marseille Provence - Projet de Renouvellement urbain du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence - Compte rendu annuel à la collectivité 2025

1. Introduction

Dans le cadre du Contrat de Ville, le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence a été retenu au titre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU).

Ainsi, la Métropole a conclu une convention avec son aménageur public la SPLA Pays d'Aix Territoires, pour la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics, ainsi que pour le plan de sauvegarde de la Résidence des Facultés. D'une durée de dix ans, cette opération a démarré en 2019, avec la notification de la concession d'aménagement le 4 février 2019.

Un avenant n°1 a été signé le 25 août 2022 et notifié le 2 septembre 2022 ; il a pour objet de réduire le montant de la participation du concédant de 5.6 millions d'euros, en la portant à 22 millions d'euros, du fait de l'identification de diverses subventions et de précisions sur le plan de financement sur Phares et Balises en particulier.

Un avenant n° 2 a été signé le 22 décembre 2025 et notifié le 8 janvier 2026, il a pour objet de confier la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de diversification de la copropriété les Facultés à la SPLA PAT. Conformément aux orientations du Plan de Sauvegarde, cette stratégie a pour objectif, de développer une nouvelle offre de logements locatifs sociaux mais aussi de BRS et LLI, et de diversifier la typologie des logements en créant des regroupements de studios (T2, T3). La SPLA PAT aura en charge la coordination globale et le suivi des acquisitions par voie amiable et de préemption des logements, parkings, bureaux et commerces, la sécurisation et la gestion des lots à usage d'habitation avant le lancement d'un appel à projets dès 2027 et la rétrocession des lots vers un opérateur unique en 2029. Cet avenant n°2 a modifié significativement la participation de la Métropole de 22 M€ à 32 M€ et en a précisé l'échéancier de versement. La durée de la concession a par ailleurs été prolongée de 5 ans jusqu'en 2034.

2. Note de conjoncture

Les actions suivantes ont été menées en 2025 :

- Opération Phares et Balises :

- Programmation :
 - VRD et Espaces publics : Etude phytosanitaire permettant d'affiner le projet sur la phase 2.

 ¹

- Pôle Numérique et pôle médical :
Accompagnement des collectivités au développement opérationnel.
- Acquisition : Achat à la Ville des terrains CETMEF nécessaires à la mise en œuvre de la 1^{ère} phase de l'opération
- Cession :
 - Signature de la PUV avec Foncière logement le 23/07 et finalisation de l'acte de vente pour signature début 2026 des lots 4B et 5
 - Signature de l'acte de vente avec Famille et Provence pour les lots 3B1 et 4A.
- Travaux : Livraison des travaux de VRD et d'aménagement d'espaces publics de la 1^{ère} phase ; déplacement de la sous-station de chauffage urbain
- **Place Romée de Villeneuve :**
 - Réalisation des travaux pour une livraison prévue en février 2026.
 - En anticipation des travaux de la place Romée de Villeneuve, réalisation d'aménagements transitoires pour le déplacement temporaire du marché forain.
 - Concertation : Participation aux divers événements et réunions prévus tout au long de l'aménagement de cette place.

Financement :

- Finalisation du dossier de subvention auprès de la Région Sud (NTDA) pour la place Romée de Villeneuve
- Obtention de la subvention de l'agence de l'eau pour la place Romée de Villeneuve.
- **Avenue du 8 mai, centralités de proximité**
 - Concertation avec la population : participation aux réunions publiques, à diverses réunions avec les CIQ et les habitants, ainsi qu'aux « diagnostics en marchant »
 - Elaboration du marché de Moe pour la réalisation de l'avenue du 8 mai et centralités de proximité pour un lancement en 2026.

- Facultés

• **Plan de sauvegarde des Facultés**

- Foncier :
 - Veille foncière : examen de 30 DIA en 2025
 - Exercice du DPUR : 15 préemptions sur 2025
 - Acquisitions : 15 réalisées en 2025 ayant porté sur 13 studios et 2 parkings
- Gestion des 101 lots acquis (dont 70 appartements) : suivi de procédures d'expulsion suite à des squats, sécurisation des appartements, travaux divers, gestion locative ...
- Suivi et coordination du travail de l'opérateur en charge du suivi-animation du Plan du Sauvegarde : groupement ETH-AMPIL-Coproconseils
- Suivi des travaux du Plan de Sauvegarde et de leur avancement
- Participation aux diverses instances du plan de sauvegarde, aux assemblées générales de la copropriété, et aux réunions diverses de la copropriété et des collectivités

- Accompagnement de la copropriété et des collectivités et sur les décisions liées au plan de sauvegarde (travaux, financement ; foncier, ...)
 - Suivi des études pour le lancement de la phase 2 des travaux du Plan de Sauvegarde
- Accompagnement de la Métropole dans la préparation de la stratégie résidentielle pour 2026 (comité de pilotage du 15/10 validant la stratégie); préparation de l'avenant n°2 à la concession en lien avec cette stratégie

- **Participation aux instances de gouvernance du NPNRU et à l'élaboration de la convention locale avec l'ensemble des partenaires (Etat, ANRU, Collectivités, bailleurs), aux comités technique, revues de projets, comités de pilotage.**

PERSPECTIVES

Il est prévu en 2026 :

➤ **Phares et Balises :**

- Etude : reprise du plan masse de phares et balises phase 2 pour optimiser la conservation des arbres dans le projet.
- Commercialisation : signature de l'acte de vente avec la Foncière Logement sur les lots 4B et 5.
- Acquisition : Signature de la promesse de vente avec Famille et Provence relative à l'acquisition du terrain des immeubles Calendal-Mejanes, dont la démolition est prévue préalablement à l'acquisition et sera assurée par Famille et Provence.

➤ **Place Romée de Villeneuve :**

- Travaux : Livraison de la Place en janvier 2026.

➤ **Avenue du 8 mai et Centralités de proximité**

- Lancement du marché de Moe pour la réalisation de l'avenue du 8 mai et centralités de proximité.
- Poursuite de la concertation avec les habitants, usagers et commerçants pour la réalisation des placettes de proximité.
- Travaux : démarrage des travaux sur l'avenue du 8 mai fin 2026.

➤ **Stratégie diversification résidentielle et Plan de Sauvegarde des Facultés :**

- Foncier :
 - o Choix d'un négociateur foncier pour réaliser des acquisitions amiables et envoi d'un courrier aux propriétaires ;
 - o Poursuite des préemptions ;
 - o Objectif d'acquisitions sur la copropriété : 20 logements par an ;
 - o Rachat des lots CDC (33 logts) ;
 - o Recrutement d'un syndic pour la gestion quotidienne et la vacance.

- Mise en œuvre du plan de sauvegarde : suivi de la mission de l'opérateur du PDS, accompagnement de la copropriété pour la mise en œuvre des actions de la convention. Finalisation de travaux de la phase 1 et mise en œuvre des travaux de la phase 2.

COMMENTAIRES DE L'EXERCICE 2025 – ANALYSE DES ECARTS

La note de conjoncture étant établie, il est présenté la comparaison prévisions/réalité sur l'exercice 2024, entre le dernier CRAC approuvé en 2025 et le présent CRAC.

▪ **DEPENSES**

Il était prévu un montant global de dépenses pour 2025 de 6 448 010€ HT. Les dépenses totales se sont finalement élevées à 3 795 150 € HT (soit -2 652 860 HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Poste	Prévisionnel 2025	Réalisé 2025 € HT	Ecart	Observations
Etudes	206 798 €	2 025 €	-204 773€	Cet écart provient de l'imputation des honoraires de l'opérateur PDS ETH dans la ligne honoraire et non pas dans étude tel que prévu initialement.
Acquisitions foncières	856 771 €	636 769 €	-220 002 €	Cet écart provient des acquisitions de studios et de parkings réalisées sur les Facultés plus réduites que prévues
Travaux	4 434 541 €	2 631 564€	-1 802 977 €	Cet écart s'explique principalement par plusieurs décalages opérationnels. D'une part, les travaux Phares et Balises ont été reportés, et les travaux de dépollution n'ont pas débuté en 2025. L'absence de démarrage du programme de construction porté par Famille & Provence n'a donc généré aucun frais de dépollution sur l'exercice. D'autre part, les situations de paiement relatives aux entreprises engagées sur les travaux de la place Romée de Villeneuve n'ont pas été réceptionnées avant la clôture 2025, entraînant un décalage des dépenses correspondantes sur l'exercice suivant.
Honoraires	431 900€	213 593 €	-218 307 €	Cet écart est lié aux travaux non réalisés en 2025.
Frais divers	300 000€	102 308 €	-197 692€	Cet écart provient des acquisitions moins importantes que prévues aux Facultés, générant donc moins de frais.

Charges financières	18 000€	8 891€	-9 109€	L'opération a généré moins de charges financières que prévu, provenant des frais liés à la caution bancaire contractée pour les travaux de VRD phares et balises.
Rémunération	200 000€	200 000 €	0€	

▪ RECETTES

Il était prévu pour 2025 des recettes à hauteur de 2 993 275 € HT. Les recettes totales se sont finalement élevées à 2 926 546 € HT (soit -66 729 € HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Poste	Prévisionnel 2025	Réalisé 2025 € HT	Ecart	Observations
Cession	39 003€	0€	-39 003€	Cet écart est lié à la non-cession au syndicat des lots nécessaires à la sécurité incendie, cette cession est reportée en 2026.
Participations	2 800 000 €	2 800 000 €	0€	
Subventions	144 750€	0€	-144 750€	Les subventions auprès de l'ANAH et de la CDC pour le Plan de sauvegarde sont reportées en 2026 du fait de la nouvelle délégation des aides à la pierre de la MAMP
Autres produits	9 522€	41 861€	+32 339 €	L'acquisition de logements occupés aux facultés a généré des loyers supplémentaires et non prévus.
Produits financiers	0€	84 685 €	+84 685 €	Il s'agit de produits sur le placement de trésorerie positive de l'opération constatée en 2025.

3. Bilan prévisionnel

Afin de mieux appréhender le bilan global consolidé, le sous-bilan prévisionnel des Facultés a été ajouté ci-après :

sous bilan Facultés											
	cumul fin 2025*	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	CRFA 2025
Etudes		201 808 €	148 106 €	187 966 €	96 106 €	28 026 €	3 000 €				668 012 €
Acquisitions		3 324 088 €	1 530 925 €	1 079 485 €	974 985 €	974 985 €	933 185 €				8 817 663 €
Travaux		305 100 €	113 000 €	714 612 €	22 600 €	45 200 €	22 600 €				1 223 112 €
Honoraires		47 410 €	28 200 €	74 080 €	19 160 €	21 420 €	19 160 €				209 430 €
Frais divers		169 155 €	466 055 €	361 662 €	244 147 €	274 147 €	314 147 €	39 147 €	5 000 €	5 000 €	1 878 460 €
Charges financières			74 286 €	156 457 €	118 277 €	118 277 €	118 277 €	116 727 €			702 301 €
Rémunération SPLA		90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	20 000 €	20 591 €	610 591 €
Total Dépenses	3 727 677 €	4 137 661 €	2 450 672 €	2 664 262 €	1 666 276 €	1 632 055 €	1 480 369 €	225 874 €	25 000 €	25 591 €	17 834 136 €
Cessions					3 694 450 €			3 122 000 €			6 816 450 €
Subventions											882 500 €
ANAH suivi-animation PDG											382 500 €
ANAH portage et CDC											500 000 €
participation MAMP fac			2 462 530 €	2 877 529 €	1 208 382 €	1 250 000 €	1 250 000 €	710 000 €	130 000 €	111 559 €	10 000 000 €
Produits Financiers											
Autres produits (loyers)		78 591 €	28 668 €	25 000 €	2 927 €						135 186 €
Total Recettes	78 591 €	28 668 €	2 487 530 €	2 880 456 €	4 902 832 €	1 250 000 €	1 250 000 €	3 832 000 €	130 000 €	111 559 €	17 834 136 €
* cumul dépenses/recettes des Facultés à fin 2025											
Solde recettes - dépenses											

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

		Bilan	Réalisé	Fin 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Bilan	
Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	95 292	6 137 480	7 006 084	-868 604	-4 425 366	-4 211 237	-1 620 690	901 963	93 723	-254 592	3 482 243	5 000	-591	107 933	12 641
DEPENSES	0,00	42 256 757	15 712 312	11 917 162	3 795 150	9 031 738	9 152 737	12 119 057	6 423 606	1 356 278	1 504 592	249 757	25 000	25 591	55 800 667	13 543 910
ETUDES	0,00	973 392	324 715	322 690	2 025	305 574	230 985	217 966	96 106	28 026	3 000				1 206 372	232 980
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	12 589 695	8 546 692	7 909 923	636 769	4 341 728	4 233 285	1 079 485	974 985	974 985	933 185				21 084 345	8 494 650
TRAVAUX	0,00	22 076 598	4 165 135	1 533 571	2 631 564	3 080 102	2 769 222	8 902 959	4 562 085	45 200	22 600				23 547 303	1 470 705
HONORAIRES	0,00	3 316 773	658 463	444 870	213 593	625 179	1 003 690	1 041 992	293 783	21 420	19 160				3 663 687	346 914
FRAIS DIVERS	0,00	1 146 522	602 337	500 029	102 308	389 155	536 055	398 155	264 147	274 147	314 147	39 147	5 000	5 000	2 827 290	1 680 768
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00															
CHARGES FINANCIERES	0,00	153 777	14 969	6 078	8 891		89 500	188 500	142 500	142 500	142 500	140 610			861 079	707 302
REMUNERATIONS	0,00	2 000 000	1 400 000	1 200 000	200 000	290 000	290 000	290 000	90 000	70 000	70 000	70 000	20 000	20 591	2 610 591	610 591
Reprise TVA	0,00															
RECETTES	0,00	42 352 049	21 849 792	18 923 246	2 926 546	4 606 372	4 941 500	10 498 367	7 325 569	1 650 000	1 250 000	3 732 000	30 000	25 000	55 908 600	13 556 551
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	8 136 171	42 000	42 000		247 803		3 955 750	3 694 450			3 122 000			11 062 003	2 925 832
PARTICIPATIONS	0,00	22 000 000	15 900 000	13 100 000	2 800 000	2 300 000	4 600 000	4 705 000	1 330 000	1 250 000	1 250 000	610 000	30 000	25 000	32 000 000	10 000 000
SUBVENTIONS	0,00	12 023 240	5 607 653	5 607 653		2 029 901	316 500	1 837 617	2 301 119	400 000					12 492 790	469 550
AUTRES PRODUITS	0,00	58 221	81 038	39 176	41 861	28 668	25 000								134 706	76 485
PRODUITS FINANCIERS	0,00	134 417	219 102	134 417	84 685										219 102	84 685
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00															
Reprise TVA	0,00															
FINANCEMENT	0,00						2 500 000	1 800 000	-800 000			-3 500 000				
AMORTISSEMENTS	0,00	2 187 000	87 000	87 000					800 000			3 500 000			4 387 000	2 200 000
EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	2 187 000	87 000	87 000					800 000			3 500 000			4 387 000	2 200 000
AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00															
TRESORERIE (SORTIES)	0,00															
MOBILISATIONS	0,00	2 187 000	87 000	87 000			2 500 000	1 800 000							4 387 000	2 200 000
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	2 187 000	87 000	87 000			2 500 000	1 800 000							4 387 000	2 200 000
AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00															
TRESORERIE (ENTREES)	0,00															
TRESORERIE	0,00			6 519 566	5 145 570	1 712 114	878	180 188	282 151	375 873	121 281	103 524	108 524	107 933	107 933	

DEPENSES

Le montant des dépenses, est porté à 55 800 667 € ; il est donc augmenté de 13 543 910 €, au regard principalement de la hausse du poste acquisitions en lien avec la stratégie de diversification approuvée par le Comité de pilotage du 13 octobre 2025.

Études

Le poste Études est porté à 1 206 372 € soit une hausse de 232 980€. Cette hausse est liée aux études nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie résidentielle des Facultés et au lancement d'une étude de programmation et suivi des PC sur le secteur Phares et Balises phase 2.

Acquisitions

Le poste acquisitions est porté à 21 084 345 € ; il est augmenté de 8 494 650 € du fait de la poursuite du portage et des acquisitions, ainsi que du rachat des 33 lots du CDC Habitat dans le cadre de la convention de portage des lots sécurité incendie avec la MAMP sur la Résidence des Facultés.

 6

Travaux et Honoraires

Le poste travaux est porté à 23 547 303, soit une hausse de 1 470 705€ ; Le poste honoraires est porté à 3 663 687 €, soit une hausse de 346 914 € en lien avec les travaux.

Cette hausse de travaux est liée à des travaux supplémentaires sur la place Romée de Villeneuve (environ 200 000 €) et aux travaux de restructurations des locaux d'activité de la résidence des Facultés.

Frais divers

Le poste est porté à 2 827 290€ ; il est augmenté de 1 680 768 €, en lien avec les frais liés aux acquisitions sur la Résidence des Facultés ainsi que la contribution aux travaux de la copropriété (charges de copropriété, frais de maintenance, assurances, ...). L'accompagnement social lié au portage des lots des Facultés avec de possible relogement est prévu dans cette ligne ainsi que les frais liés à la commercialisation des bureaux et commerces.

Charges financières

Le poste charges financières est porté à 861 079€ soit une augmentation de 707 302€ du fait de la nécessité de recourir à un emprunt pour permettre le portage des frais d'acquisitions des Facultés.

Rémunération

La rémunération de la SPLA est portée à 2 610 591 € soit une augmentation de 610 591 € en lien avec la mise en œuvre de la stratégie résidentielle et diversification des Facultés.

RECETTES

Le montant prévisionnel des recettes est porté à 55 908 600€, soit une augmentation de 13 556 551 € en lien avec la stratégie de diversification approuvée par le Comité de pilotage du 13 octobre 2025.

Cessions

Le poste est porté à un montant de 11 062 003€, soit une hausse 2 925 832 € qui s'explique par la cession à un opérateur unique d'ici 2029 des logements acquis aux Facultés qui feront l'objet d'importants travaux de restructuration typologique à vocation publique et sociale.

Subventions

Le poste est porté à 12 492 790 €, soit une hausse de 469 550€. Cette évolution est liée à l'intégration de la subvention de l'agence de l'eau (69 550€ désimperméabilisation de la place Romée de Villeneuve qui sera livrée en février 2026) ainsi que des subventions à hauteur de 400 000 € liée au portage massif et à la diversification des Facultés.

Autres produits

Le poste est porté à 134 706 € soit une hausse de 76 485 €, du fait des loyers générés par les acquisitions aux Facultés.

Produits financiers

Le poste est porté à 219 102€ soit une hausse de 84 685€, du fait de la trésorerie de l'opération qui a généré ces produits.



Participations

La participation d'équilibre de la Métropole est portée à 32 000 000€ soit une augmentation de 10 000 000€ afin de permettre la mise en œuvre de la stratégie diversification résidentielle des Facultés.

Résultat d'exploitation

Le bilan actualisé fait apparaître un résultat d'exploitation à terme de 107 933€ en hausse de 12 641€.

1. Plan de trésorerie

Compte tenu du portage des Facultés et de la stratégie résidentielle, mais aussi du planning actualisé des travaux d'aménagement et des cessions de terrains, il est prévu de solliciter un emprunt en 2027, pour un montant de 2 500 000€ puis de 1 800 000 € en 2028, pour lesquels une garantie du concédant à hauteur de 80 % sera demandée. Ce montant est réévalué de 2 200 000€ (2 100 000€ dans le CRAC 2024), du fait des besoins de financement liés au portage des Facultés et aux travaux d'aménagement. Le remboursement de ces emprunts se feront de manière anticipée en 2029 à hauteur de 800 000€ et de 3 500 000 € en 2032.

2. Planning d'opération

Le planning d'opération est revu pour 2026 avec :

- Sur l'opération Phares et Balises, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Phares et Balises : voie verte en 2027 en accompagnement des projets immobiliers de la Foncière et Famille et Provence (Fin de la 1ère phase), et 2028-2029 pour la 2^e phase.
- Poursuite du chantier de Famille et Provence et de Foncière Logement pour une livraison programmée de leurs logements fin 2027.
- Démolition du Calendal/Méjanes (par Famille et Provence) : Dès finalisation des relogements, 2026/2027.
- Livraison logements et équipements phase 2 : 2029

Pour l'aménagement de la Place Romée de Villeneuve : Livraison de la place et mise en service du nouveau marché le 23 janvier 2026.

Avenue du 8 mai, centralités de proximité

- Lancement des études de maîtrise d'œuvre en 2026.
- Démarrage des travaux sur l'avenue du 8 mai fin 2026.

Pour la résidence des Facultés, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Poursuite du suivi animation du plan de sauvegarde
- Mise en œuvre de la stratégie résidentielle pour les Facultés : Acquisitions, études et appel à opérateur pour mener le projet de diversification de la résidence.

3. Démarche environnementale

La charte urbaine architecturale et paysagère d'Encagnane

En premier lieu, la **charte urbaine architecturale et paysagère** mise en place sur le quartier d'Encagnane s'inscrit dans une démarche globale menée à l'échelle de la commune, visant à améliorer la qualité des espaces publics.

Il s'agit de proposer à tous les acteurs intervenant sur le quartier, un outil qui serve de cadre de référence à l'aménagement et à l'embellissement, dans une démarche environnementale affirmée. Cela permettra à terme une lecture cohérente des aménagements urbains du quartier.

Dans le cadre de la concession, la SPLA intégrera les préconisations issues de la charte pour certains aménagements d'espaces publics.

Projet européen Nature for City Life

Par ailleurs, dans le cadre du projet européen **Nature for City Life**, dont la Région Sud est lauréate, le projet de renouvellement urbain d'Encagnane a été retenu par les services de la Métropole Aix-Marseille Provence, comme quartier exemplaire en matière d'intégration de la nature en ville. Soutenu par le programme LIFE de la Commission Européenne, le projet Nature 4 City Life vise à développer et renforcer l'intégration des infrastructures vertes et bleues urbaines dans les projets d'aménagement, face au changement climatique.

Le projet Nature 4 City Life doit répondre à cette problématique par deux objectifs opérationnels : informer, sensibiliser et former les différents publics et acteurs du quartier d'Encagnane et renforcer l'intégration de la nature dans le projet de renouvellement urbain. Dans ce cadre des fiches d'information thématiques ont été élaborées par la DREAL en particulier.

Démarche GEMAPI

Les travaux d'aménagement des espaces publics intègrent la démarche GEMAPI portée par la Métropole, dont l'objectif est de favoriser la désimperméabilisation des sols, avec déconnexion des réseaux lorsque cela est possible. Un dossier a été déposé en 2025 pour financer les travaux de désimperméabilisation de la place Romée de Villeneuve.

Agence de l'eau

La place Romée de Villeneuve bénéficie également d'une subvention de l'agence de l'eau pour les travaux de désimperméabilisation réalisés.

Evaluation de la démarche environnementale

Les aménagements des espaces publics seront évalués au regard de la démarche environnementale mise en œuvre, à partir d'indicateurs de suivi proposés par l'ANRU ; L'opération Phares et Balises et la Place Romée de Villeneuve (partiellement) ont déjà fait l'objet en 2023 d'une analyse de l'état existant.

4. Acquisitions / cessions

En 2025, 15 acquisitions ont été réalisées par la SPLA par préemption, dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde des facultés, ce qui porte à 101, le nombre de lots acquis par la SPLA répartis entre 72 studios et 29 lots de parking ou réserves.

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

Aucune avance n'a été constatée par le concédant.

6. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

6.1 Préemptions

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

Ainsi, sur la copropriété des facultés, la SPLA s'est engagée sur la mise en œuvre du plan de sauvegarde. Par le conseil de Métropole du 19 décembre 2019, la SPLA Pays d'Aix Territoires s'est vu déléguer de manière permanente le droit de préemption urbain renforcé sur la résidence des Facultés, et l'exerce depuis le début de l'année 2020 (cf. tableau ci-joint)

En 2025, la SPLA a réalisé 15 préemptions, et 13 studios et 2 parkings ont été acquis et payés, suite à l'exercice du DPU.

6.2 Contentieux

Suite à un contentieux avec un propriétaire d'un lot aux Facultés au titre de la décision de préemption du Lot n° 683 dont le contentieux portait sur la fixation du prix, la décision suivante a été rendue en 2025 :

-Par jugement du 2 juillet 2025, le juge de l'expropriation a fixé la valeur vénale du bien à la somme proposée par les domaines et a rendu son avis en faveur de la SPLA.

Le Conseil d'Administration décide d'adopter 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