

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOU - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

URBA-051-19382/26/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération du Liourat à Vitrolles
165488

Monsieur le Président 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 Rénovation 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, et du comité de pilotage. La SPLA participe régulièrement aux différentes revues de projet organisées autour de l'équipe projet Métropole/Ville/SPLA, ainsi qu'aux instances de suivi du NPNRU :

- Un comité technique s'est réuni le 14 novembre 2025 ;
- Un comité de pilotage s'est réuni le 27 novembre 2025 ;

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 2025, a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 26 février 2026.

Synthèse du compte rendu annuel 2025 :

Durant l'année 2025, 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.

Des négociations sont 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 acquisition des murs et l'indemnisation des occupants. Durant l'année 2025, les négociations se sont poursuivies avec tous les commerçants et propriétaires de murs commerciaux. Ainsi, deux locaux ont été acquis en 2025, l'un auprès d'un propriétaire occupant et l'autre ayant donné lieu à l'indemnisation d'un commerçant. Par ailleurs, à la suite des acquisitions réalisées en 2024, cinq commerçants ont également été indemnisés en 2025 afin de finaliser la libération des locaux. Il reste désormais six locaux à acquérir, détenus par quatre propriétaires.

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), l'enquête publique s'est déroulée en octobre-novembre 2025, aboutissant à un avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur. Cette démarche demeure nécessaire pour l'acquisition 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 2025 aux différentes actions de concertation et de communication autour de l'opération d'aménagement, notamment pour le chantier du parking sud des Pins.

Pour le réaménagement du parking Sud des Pins, les études de conception en phase PRO/DCE et la réalisation des ombrières photovoltaïques ont été finalisées par le groupement de maîtrise d'œuvre Citta UP/ARTELIA. Le marché de travaux a été attribué en Juin 2025, permettant aux travaux de démarrer au mois d'Août.

Dans le cadre de ces travaux, un dossier de demande de subvention auprès de la Région a été déposé au titre du dispositif « Nos Territoires D'abord » pour la désimperméabilisations du parking, la SPLA reste en attente de sa notification. Dans le cadre du dispositif, une subvention complémentaire a été obtenue auprès de l'Agence de l'Eau.

Pour la résidence Prévert, une étude technique a été lancée pour déterminer la possibilité de réutiliser le parking souterrain de 90 places existant sous la résidence.

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, des réunions techniques se sont tenues en juin et novembre dans la poursuite de cette labellisation. Le dossier relatif à la démarche éco-quartier a été finalisé avec l'ensemble des partenaires en 2025, dans l'objectif de finaliser la 1^{ère} étape lors d'une revue d'éco-projet prévue en 2026.

Les dépenses réalisées en 2025 s'élèvent à 1.493.213 € HT, elles correspondent essentiellement aux acquisitions foncières, à la rémunération de la SPLA, à des honoraires de maîtrise d'œuvre. Elles demeurent très en dessous du prévisionnel (soit – 2,9 M€) du fait de la non-acquisition de certains locaux durant l'année et du décalage des dépenses liées aux travaux du parking.

Les recettes constatées en 2025, pour un montant total de 891.427 € HT, correspondent à la participation annuelle de la Métropole versée à la SPLA, ainsi qu'aux produits financiers et aux loyers des locaux commerciaux.

Évolution du bilan financier :

Le montant actualisé des dépenses et des recettes de l'opération en 2025 est en augmentation par rapport au bilan prévisionnel 2024 : on constate une hausse des recettes de 128.290 € HT liée notamment à l'ajustement de la participation de la Métropole (apport en nature du foncier de la piscine), l'intégration dans le bilan de certaines subventions et la perception de recette locatives supplémentaires qui vient compenser une augmentation mineure des dépenses des 172.474 € liée à la hausse du poste travaux, acquisitions et des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Pour l'année 2026, le montant prévisionnel des dépenses est estimé à 3.563.380 € HT, elles vont surtout concerner la poursuite des acquisitions des locaux commerciaux et la poursuite des travaux sur les espaces publics du quartier. Pour les recettes, elles sont estimées à 2.499.823 € HT.

La SPLA va mobiliser en 2027 un emprunt d'un montant de 1.000.000 €, contre 2.100.000 € 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 inchangée et s'élève à 8,9 M€, dont 400.000 € d'apport en nature.

Perspectives 2026 :

Le planning d'opération doit permettre en 2026 la finalisation des travaux et la mise en service du parking réaménagé, 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 fin 2026.

Les principales actions à mener sont données ci-après :

- La réalisation des études de projet pour le réaménagement du parvis de l'école Lucie Aubrac et ses voiries périphériques ;
- La poursuite des acquisitions à l'amiable des locaux et, en fonction, des fonds de commerces, avec l'engagement des expropriations liées à la procédure de DUP ;
- L'achèvement des procédures de relogements des derniers locataires du bailleur Logis Méditerranée, en préalable de la démolition du bâtiment Prévert ;
- La poursuite de la concertation avec la population autour du projet et de l'aménagement des espaces publics en cœur d'ilot ;
- 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 globale (en numéraire) de la Métropole est maintenue à 8.500.000 €. Pour l'année 2026, la participation d'équilibre du concédant s'élève à 850.000 € HT.

Le bilan détaillé établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2025, 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°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 ;
- La délibération n°HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 l'opération du Liourat ci-joint.

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 24 février 2026 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 de la concession d'aménagement du quartier du Liourat à Vitrolles.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2025 de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement du quartier du Liourat à Vitrolles, ci-annexé.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2026 s'élève à 850.000 euros HT.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget PRINCIPAL de l'exercice 2026, en section d'investissement : autorisation de programme n°F310P20D01, opération d'investissement n°260130600D, « NPNRU Liourat Vitrolles Concession ».

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et Inclusion », de la sous-politique « Renouvellement urbain » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DAO ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et
territoriale,
Logement, Habitat, Lutte contre l'habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors
Marseille

Martial ALVAREZ