EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS.

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

CHL 024-10388/21/BM

**■ Concession d'aménagement Corot passée avec CDC Habitat Actions Copropriétés à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 - Approbation de la participation de la Métropole
MET 21/19028/BM**

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

Le 21 décembre 2017 a été signé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville et ses partenaires, un protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), qui prévoit des interventions sur le Parc Corot dans le cadre du plan de sauvegarde (PDS). Une convention cadre pour la Métropole Aix Marseille Provence a été délibérée le 24 octobre 2019 en conseil de la Métropole. Le comité d'engagement de l'ANRU de 27 février 2020 a validé pour l'acquisition complète des bâtiments A et C du Parc Corot et leur démolition.

Le 28 juin 2018, par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en aménagement du territoire, a lancé le projet d'aménagement du Parc Corot et ses abords, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac, d'une superficie d'environ 93 400 m² et situé sur la Commune de Marseille.

La copropriété du Parc Corot fait partie d'une des cinq grandes copropriétés de Marseille inscrites en suivi national dans le cadre du « Plan Initiative Copropriétés » (PIC) lancé à Marseille le 10 octobre 2018 par le Ministre chargé du logement. Ce plan partenarial prévoit une série de nouveaux outils et de financements devant permettre d'apporter des solutions en matière de prévention, de redressement ou de recyclage de copropriétés.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, l'assemblée délibérante a émis la décision de recourir à une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique ainsi qu'aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Descriptif et diagnostic :

Le Parc Corot est une résidence en copropriété localisée au 130, avenue Corot dans le 13ème arrondissement de la Commune de Marseille. Elle est composée de 7 bâtiments d'habitation comprenant au total 376 logements, de 4 bâtiments abritant 40 garages, d'un bâtiment de 5 commerces. Le bâtiment A (96 logements) a été évacué le 28 novembre 2018 suite à un arrêté municipal pour insécurité des équipements communs, les ménages ont été relogés par la Ville.

Des diagnostics, juridiques, techniques, sociaux et urbains, réalisés entre 2008 et 2015 dans le cadre du Programme de rénovation urbaine (PRU) Saint Paul-Corot avec l'ANRU la Métropole et ses partenaires, ont permis de prendre acte des difficultés notables auxquelles est confrontée cette copropriété, notamment : dégradation préoccupante du bâti et des équipements collectifs, insuffisance de la gestion urbaine, impayés de charges très élevés, vacance, squats et insécurité publique.

Objectif de la Métropole sur le quartier du Parc Corot :

L'objectif général de la Métropole est de permettre la mutabilité de ce quartier vétuste en résorbant l'habitat insalubre, en apportant une offre diversifiée de logements, et, de retrouver un fonctionnement urbain et social satisfaisant.

De manière plus détaillée il s'agira donc :

- d'engager des opérations de réhabilitation, de rénovation du bâti et de démolition des bâtiments dont les conditions nécessaires de redressement en copropriété ne sont pas réunies,
- de scinder la copropriété en créant un syndicat par immeuble d'habitation afin de mettre en place les conditions d'une gestion et d'une gouvernance pérennes,
- de réaliser des équipements publics qualitatifs qui créeront les conditions d'une plus grande mixité sociale et du rétablissement du lien entre les habitants et avec les autres quartiers.

Périmètre de la concession :

Suite à une consultation d'opérateurs la Métropole a nommé un concessionnaire, CDC « Habitat Action Copropriétés », mandataire solidaire d'un groupement réunissant CDC Habitat, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, pour une durée de 8 ans. Cette concession a été notifiée le 14 mai 2020, son périmètre d'une superficie d'environ 93 400 m², comprend les parcelles du Parc Corot lui-même ainsi que des terrains publics et privés à proximité, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac.

Les principales missions confiées au concessionnaire :

- Acquisitions des immeubles ou de lots en diffus, par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation,
- Acquisitions de parcelles ou portions de parcelles voisines incluses dans le NPNRU et aux abords,
- Gestion des biens et entretien des logements acquis dans les immeubles à conserver,
- Neutralisation des logements acquis dans les immeubles voués à démolition,
- Relogements et accompagnement social des ménages,
- Démolition des bâtiments A et C, soit 162 logements,
- Viabilisation du foncier libéré,
- Cession du foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés,
- La réalisation des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) liés à l'individualisation des copropriétés ainsi que la réfection et la création des voies et des espaces publics nécessaires,
- Suivi animation du plan de sauvegarde,
- Réalisation d'une étude patrimoniale afin d'estimer le potentiel de redressement des bâtiments E, F, G et H,
- Coordination et animation des actions précitées.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Les missions confiées au concessionnaire s'inscrivent dans le contexte suivant :

- Nomination, par le Tribunal de Grande Instance de Marseille, d'un administrateur judiciaire depuis le 13 janvier 2017 pour l'ensemble de la copropriété à l'exception du bâtiment D,
- Procédure de carence en cours, sur les bâtiments A et C, initiée par l'administrateur judiciaire en juin 2018 en lien avec la Métropole. Le Tribunal de Grande Instance de Marseille a désigné le 10 avril 2019 des experts judiciaires. Ces derniers ont rendu leurs rapports d'expertises fin juillet 2020 pour le bâtiment C et fin novembre 2020 pour le bâtiment A. Le calendrier prévisionnel de cette procédure s'appuie sur un jugement prévisionnel de carence au troisième trimestre 2021 pour le bâtiment A et en décembre 2021 pour le bâtiment C. Sous réserve d'un jugement favorable, une prise d'arrêté de DUP en vue d'une ordonnance d'expropriation dans le courant du second semestre 2022 pour les bâtiments A et C.

Stratégie et programmation :

La programmation des interventions du concessionnaire s'articule autour d'une stratégie, définie par la Métropole, à deux niveaux :

- Une première phase d'opérations validées par la Métropole et par le comité d'engagement de l'ANRU du 27 février 2020 portant sur le NPNRU du Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé, comprenant la démolition des bâtiments A et C.
- Une seconde phase restant à valider par la Métropole, sur la base d'une étude habitat en cours. Cette étude permettra de définir le potentiel de réhabilitation et de redressement des immeubles E, F, G, H.

Le contenu du CRAC repose sur une hypothèse validée par la Métropole de 162 logements (démolition des bâtiments A et C) et de la démolition potentielle de 104 logements supplémentaires qui resteront à définir.

En fonction de la stratégie qui sera affinée prochainement et qui devra ensuite être approuvée et délibérée par la Métropole il sera demandé au concessionnaire les missions suivantes :

- Redressement et résidentialisation des immeubles qui seront conservés.
- Démolition des immeubles ne pouvant être conservés (acquisition, neutralisation, relogements, viabilisation du terrain et cessions).

Activité de la concession en 2020 :

Il est proposé aujourd'hui d'examiner le compte-rendu d'activité au 31 décembre 2020 qui constitue le premier exercice de la concession s'étalant sur la période du 15 mai 2020 au 31 décembre 2020.

- Acquisitions de lots en copropriété :

46 lots de logements principaux ont été acquis par le concessionnaire dont principalement 30 sur le bâtiment A et 8 sur le bâtiment C, 1 garage a également été acquis.

Bâtiment	Total Logements	Logements acquis en 2020	Total logements acquis depuis le début de la concession
A	96	30	30
C	66	8	8
D	50	2	2
E	22	1	1
F	32	2	2
G	68	3	3
H	42	0	0
Total	376	46	46

Le bâtiment A, évacué pour insalubrité des équipements communs fin 2018, est ainsi maîtrisé à 31% au 31 décembre 2020 ; le bâtiment C à 12%.

Les négociations amiables sont réalisées conformément à l'avis des Domaines émis le 14 février 2019 pour CDC Habitat Social dans le cadre de la convention de portage. Cette estimation globale (sur

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

l'ensemble des bâtiments) propose des fourchettes de prix en fonction des bâtiments, des typologies et de l'état des logements.

En 2020, le coût moyen total des acquisitions au bilan est de :

- 21 000 euros par logement sur les bâtiments A et C (soit en moyenne 350 euros/m²),
- 53 000 euros par logement sur les autres bâtiments (soit en moyenne 617 euros/m²),
- 2 000 euros par garage.

Pour mémoire, dans le bilan initial les prix d'acquisitions avaient été estimés à :

- 350 euros/m² pour le bâtiment A et 380 Euros/m² pour le C
- 700 euros/m² pour les autres bâtiments

Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence une cohérence des prix entre les transactions réalisées en 2020 et le budget initial de la concession.

	Coût réel moyen 2020 des acquisitions	Coût prévisionnel des acquisitions du bilan initial
Bâtiment A	308 euros /m ²	350 euros /m ²
Bâtiment C	395 euros /m ²	380 euros /m ²
Autres bâtiments	620 euros /m ²	700 euros /m ²
Garages	2 000 euros	2 000 euros

- Relogements :

Trois relogements définitifs ont été effectués en 2020

- Etudes :

Une mission d'étude habitat (technique et patrimoniale) a été lancée fin 2020. Cette mission, d'une durée de 6 mois, menée par le bureau d'études TEB Conseil, sera finalisée au 3^{ème} trimestre 2021 et permettra, entre autres, de connaître les potentiels de redressement des bâtiments. Ces résultats, permettront à la Métropole de définir une stratégie pour les bâtiments E, F, G et H, comme évoqué ci-dessus.

- Gestion transitoire :

Sur l'année 2020, sur les 46 logements acquis, 5 logements étaient loués et sont désormais gérés transitoirement :

- 4 logements dans le bâtiment C,
- 1 logement dans le bâtiment F15.

Bilan financier 2020 et perspectives :

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du conseil métropolitain le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2020 qui constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession.

Dépenses :

Sur l'exercice 2020, les dépenses réalisées s'élèvent à 1 596 000 Euros HT. Elles sont inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 3 009 000 Euros HT. L'écart de dépenses (- 1 413 000 soit -47%) s'explique essentiellement par le fait que l'exercice a commencé véritablement mi 2020 (concession notifiée le 15 mai 2020) alors que le budget initial était bâti sur une année complète.

- Le montant des acquisitions en volume est inférieur de moitié aux prévisions du budget initial de la concession. Cet écart s'explique par le fait que la campagne d'acquisitions à l'amiable massive ne s'est conduite que sur 6 mois au lieu de 12,
- De même, le démarrage effectif d'une étude habitat portant sur les volets techniques et patrimoniaux, initialement prévue au quatrième trimestre 2020, a été décalé sur le 1^{er} trimestre 2021,
- Ce décalage du démarrage effectif de la concession a également entraîné une consommation de frais financiers très inférieures à ce qui avait été initialement prévu par le concessionnaire.

Au terme de la concession en 2028, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 38 658 000 euros HT, inférieur de 713 000 euros par rapport au budget initial (39 371 000 euros HT). Cette nouvelle prévision tient compte d'une actualisation des postes de budget après les 6 premiers mois d'activités du concessionnaire sur site. Les dépenses de répartissent essentiellement dans les grands postes suivants :

- Foncier (38% des dépenses totales) avec un montant de 14 786 000 Euros HT prévus au lieu de 14 518 000 euros HT inscrit au budget initial. La hausse de ce poste de 268 000 euros s'explique par la réévaluation de certains postes (+100 000 euros sur les charges de contentieux locatif, +156 000 euros sur les relogements et +12 000 euros sur les acquisitions de garages).
- Travaux (31 %) avec un montant prévu de 12 017 000 euros HT au lieu de 11 495 000 euros HT au budget initial. L'augmentation de 522 000 euros s'explique principalement par un rééquilibrage du poste « maintenance, petit entretien et travaux de réhabilitation » qui au regard de l'activité des 6 premiers mois et du très mauvais état général des logements avait été largement sous-évalué lors du budget initial (soit +912 000 euros). En revanche, le poste « travaux parties communes » initialement prévu à 780 000 Euros a été réduit de moitié (soit -390 000 euros) suite à une estimation plus fine.
- Etudes, ingénierie (13%) : ce poste s'établit à 5 064 000 euros HT au lieu de 3 715 000 euros HT initialement prévu. Cette hausse de 1 349 000 euros provient, sur demande du commissaire au compte de l'aménageur, du reclassement de la rémunération de Urbanis Aménagement (membre du groupement dont le mandataire solidaire est CDC Habitat Action Copropriétés) dans le budget Etudes et non dans la rémunération de l'aménageur comme cela avait été initialement prévu.
- Frais divers, financiers et aléas (11%) : ce poste s'établit à 4 228 000 euros HT au lieu de 5 620 000 euros HT initialement prévu soit une diminution de 1 392 000 euros, Cet écart s'explique d'une part, par une forte diminution de la prévision des frais financiers sur emprunt (- 1 332 000 euros) due à une nouvelle prévision élaborée à partir de taux d'intérêt plus favorables qu'initialement prévus et, d'autre part, par une prévision de charges d'impôts fonciers moindre que prévu (-60 000 euros).
- Honoraires et frais de gestion (7%) : ce poste constitue la rémunération de l'aménageur pour un montant prévisionnel de 2 564 000 euros HT inférieur de 1 460 000 euros HT par rapport au budget initial en raison du reclassement de la rémunération d'Urbanis aménagement dans le budget Etudes (-1 349 000 euros) comme déjà mentionné ci-dessus et d'une réévaluation à la baisse de 111 000 euros.

Recettes :

Sur l'exercice 2020, les recettes s'élèvent à 8 000 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Constitué des premiers loyers encaissés sur l'année, le montant est légèrement inférieur aux prévisions estimées à 10 000 euros.

Au 31 décembre 2020, le montant de la participation à l'équilibre du bilan versé par la Métropole s'élève à 560 000 euros comme cela était prévu. On notera que le bilan fourni par l'aménageur ne mentionne pas ce montant sur l'exercice 2020 car les fonds ont été perçus en trésorerie au tout début de l'exercice 2021.

Ainsi, le montant prévisionnel de la participation du concédant à l'équilibre inscrit au bilan en 2021 de l'aménageur cumulé, à hauteur de 1 560 000 euros, la participation 2020 (560 000 euros) et le montant budgété sur le seul exercice 2021 par la Métropole (1 000 000 euros).

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élève à 21 607 000 euros en légère hausse (+ 452 000 euros) par rapport au budget initial (21 155 000 euros). Cet écart se répartit de la manière suivante :

- Les produits de cession (16%) : inchangés
- Les subventions de l'ANRU validées au comité d'engagement du 27 février 2020 (50%) et les subventions attendues (31 %) qui devront faire l'objet d'une validation : +761 000 euros
- Les subventions de l'ANAH (2%) : -309 000 euros
- Les produits des loyers (1%) : inchangés

Bilan global de l'opération :

Le montant total des recettes prévisionnelles est 21 607 000 euros pour un montant de dépenses prévisionnelles de 38 658 000 euros HT et une TVA nette à verser de 3 179 000 euros.

Ainsi, la concession présente à terme en 2028, un déficit prévisionnel de 20 230 000 euros couvert par une participation à l'équilibre de la Métropole de 20 280 000 euros (inchangée par rapport au budget initial) et une trésorerie positive de 50 000 euros (remboursée à la Métropole).

Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan :

La participation actuelle du concédant à l'équilibre de l'opération est de 20 280 000 euros, le concessionnaire a déjà perçu au 31 décembre 2020 une participation de 560 000 euros.

Au regard du CRAC 2020, l'échéancier prévisionnel de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de la concession est le suivant :

2021 : 1 000 000 euros
2022 : 3 120 000 euros
2023 : 3 120 000 euros
2024 : 3 120 000 euros
2025 : 3 120 000 euros
2026 : 3 120 000 euros
2027/28 : 3 120 000 euros

Solde de trésorerie :

Fin 2020, la trésorerie cumulée de l'opération présentait un solde négatif de 1 665 000 euros.

En résumé :

- Le montant total des dépenses passe de 42 550 000 euros TTC (bilan initial approuvé dans le traité de concession) à 41 837 000 euros TTC.
- Le montant des recettes propres passe de 21 155 000 euros TTC (bilan initial approuvé au traité de concession) à 21 607 000 euros TTC.
- Le montant de participation à l'équilibre de la Métropole est inchangé et s'élève à 20 280 000 euros.
- Le différentiel entre, la différence des dépenses et des recettes propres avec la participation publique, s'explique par une trésorerie positive de 50 000 euros en fin de concession reversée à la Métropole.
- La durée prévisionnelle de la concession est de 8 ans ; son terme est fixé à ce jour au 15 mai 2028.

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,

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 5 octobre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2020 pour la convention de concession passée avec CDC Habitat Action Copropriétés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement relative au Parc Corot.

Article 2 :

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 20 280 000 euros, inchangée par rapport au budget initial. Un montant de 560 000 euros a été versé par la Métropole au titre de l'exercice 2020 au concessionnaire. La participation restant à verser est ainsi planifiée :

2021 : 1 000 000 euros
2022 : 3 120 000 euros
2023 : 3 120 000 euros
2024 : 3 120 000 euros
2025 : 3 120 000 euros
2026 : 3 120 000 euros
2027/28 : 3 120 000 euros

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021