

# Compte Rendu Annuel à la Collectivité

## Concession d'aménagement relative au Parc Corot

### Pouvoir Adjudicateur

Métropole Aix-Marseille Provence



### Concessionnaire

CDC Habitat Action Copropriétés



Mandataire solidaire d'un groupement réunissant CDC Habitat, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement



## Exercice 2020

# Sommaire

<b>I. Caractéristiques générales de la concession .....</b>	<b>3</b>
1. Contexte de l'opération .....	3
2. Objet du contrat de concession.....	3
3. Cadre d'intervention et dispositifs .....	7
<b>II. Bilan de l'activité année 1 .....</b>	<b>9</b>
1. Foncier .....	9
2. Etudes et ingénierie .....	20
3. Gestion.....	22
4. Travaux .....	23
5. Transversal .....	26
<b>III. Perspective 2021 .....</b>	<b>29</b>
1. Foncier .....	30
2. Etudes et ingénierie .....	31
3. Gestion.....	33
4. Travaux .....	33
5. Transversal .....	35
<b>IV. Annexes .....</b>	<b>38</b>

# I. Caractéristiques générales de la concession d'aménagement

## 1. Contexte de l'opération

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 m<sup>2</sup> et situé sur la Commune de Marseille, par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018.

L'assemblée délibérante a émis le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, 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. La procédure suivie pour la passation de la concession d'aménagement est celle prévue à l'alinéa 3 de l'article R2124-3 du Code de la Commande Publique, des missions de conception étant confiées à l'aménageur.

La procédure suivie par la Métropole Aix-Marseille-Provence vise à confier à un aménageur diverses missions pour permettre la réhabilitation du site, notamment par l'acquisition, la libération et la démolition des bâtiments les plus dégradés.

## 2. Objet du contrat de concession d'aménagement du Parc Corot

### 2.1. Le site

Le Parc Corot est une résidence localisée 130, avenue Corot dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de la Commune de Marseille.

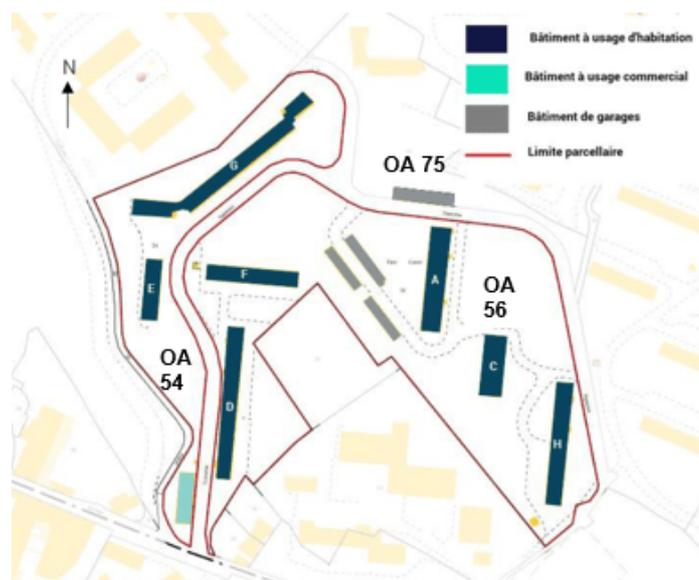


Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que les commerces et les garages. Tous sont regroupés dans un syndicat principal. L'essentiel du parc (81% des lots) est composé de logements familiaux de taille moyenne (type 3 ou 4 en majorité). Les T2 ne représentent qu'1% du parc tandis que la résidence comporte 19% de logements T5.

	Bloc A	Bloc C	Bloc D	Bloc E	Bloc F	Bloc G	Bloc H	Bloc 9	Bloc 10	Ensemble du parc	
	total bloc A	total bloc C	total bloc D	total bloc E	total bloc F	total bloc G	total bloc H				
T2	0	2	0	0	0	0	0			2	T2
T3	42	32	18	9	11	28	21			161	T3
T4	30	32	18	9	17	28	9			143	T4
T5	24	0	14	4	4	12	12			70	T5
Total logts	96	66	50	22	32	68	42			376	Logts
Garages									40	40	Garages
Commerces								5		5	Commerces
Caves	96	66	50	22	32	68	42			376	Caves
Total	192	132	100	44	64	136	84	5	40	797	LOTS

La copropriété s'étend sur trois parcelles cadastrales :

- OA 54 regroupant les bâtiments G et E et le centre commercial,
- OA 56 regroupant les bâtiments A/C/D/F/H et 3 linéaires de 10 garages chacun,
- OA 75 regroupant 1 linéaire de 10 garages.



## 2.2. Le contrat de concession

Un diagnostic social et urbain réalisé dans le cadre du Programme de rénovation urbaine Saint Paul-Corot avec l'ANRU, la Métropole et ses partenaires a mis en évidence les difficultés notables auxquelles est confrontée la copropriété : dégradation préoccupante du bâti, des équipements collectifs et de la gestion urbaine, impayés de charges, vacance et squats.

L'aménagement de cette zone doit permettre la mutation de ce quartier vétuste par la réhabilitation ou le renouvellement du bâti en apportant une offre diversifiée de logements, ainsi que par la réalisation d'équipements publics qualitatifs qui créeront les conditions de l'instauration d'une plus grande mixité sociale et du rétablissement du lien entre les habitants et avec les autres quartiers.

Le contrat, notifié le 15 mai 2020 au groupement CDC Habitat Action Copropriétés (mandataire solidaire), CDC Habitat, Urbanis Aménagement et Marseille Habitat, est articulé en deux phases :

- Une phase 1 dite tranche ferme correspondant à la démolition des bâtiments A et C,
- Une phase 2 dite tranche optionnelle correspondant à la variante proposée par le groupement lors de sa réponse à l'appel d'offre. Cette phase prévoit un recyclage complet de la copropriété en procédant à la démolition, en sus des bâtiments A et C, des bâtiments F et H, de 3 cages d'escalier des bâtiments G, et la transformation en logement social du bâtiment E et des dernières cages d'escalier du bâtiment G.

Les missions de la concession confiées à l'aménageur sont décrites aux articles 1 et 3 de la concession et s'appliquent aux deux phases :

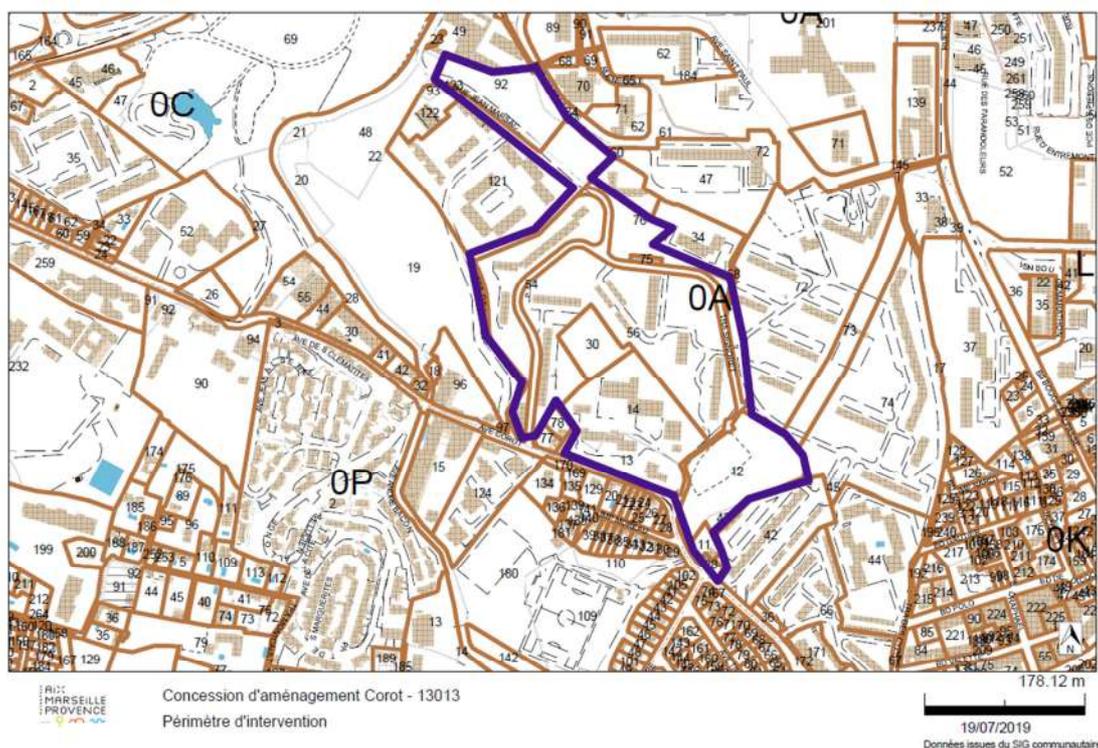
- Acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation selon la procédure la plus appropriée les biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération d'aménagement à long terme, en particulier les bâtiments A, C, E, F, G et H. Il faut noter que les immeubles A et C font actuellement l'objet d'une procédure de carence (expertise en cours), en vue de l'obtention d'une DUP Carence permettant de mettre en œuvre des procédures d'expropriation pour leur démolition.
- Réaliser les travaux de démolition des bâtiments A et C. La démolition des autres bâtiments ou leur conservation donnera lieu à la passation d'un avenant en cas de mise en œuvre de la phase 2.
- Gérer et entretenir les biens acquis, occupés ou vacants.
- Neutraliser les logements ou immeubles acquis voués à la démolition.
- Assurer le relogement préalable aux démolitions ainsi que l'accompagnement et le suivi social des ménages de bonne foi, à titre provisoire ou définitif, dans le périmètre de l'opération ou en dehors du site en fonction des impératifs opérationnels et des souhaits des ménages concernés.
- Céder les logements ou les terrains à des personnes privées ou à des partenaires institutionnels.
- Réaliser l'ensemble des études et des travaux de voirie, de viabilisation des parcelles à céder, de réseaux, d'espaces publics et installations diverses. Sur le plan environnemental et énergétique, l'opération doit être exemplaire, notamment pour la gestion des eaux pluviales, les circulations douces, ainsi que la préservation de l'espace boisé au sein du périmètre.
- Assurer le suivi-animation du Plan de Sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété du Parc Corot (syndicat principal et syndicats secondaires).
- Réaliser toute étude préalable nécessaire à l'opération projetée et notamment, une étude sur le potentiel de réhabilitation de chacun des bâtiments conservés du Parc Corot. La date de rendu de cette étude a été estimée à ce stade au troisième trimestre 2021. En fonction des résultats de cette étude, si la démolition des bâtiments E, F, G et H s'avère nécessaire, l'aménageur prend à sa charge la démolition de ces bâtiments, en vue de la reconstruction de logements.

- Réaliser la gestion temporaire et la commercialisation des parcelles libres ou libérées afin de permettre la construction de logements hautement qualitatifs et performants énergétiquement, assurant un lien et une mixité sociale au sein du quartier et avec les quartiers alentours. Il apportera les compléments nécessaires en matière d'équipements publics.

L'objectif de la Métropole Aix-Marseille-Provence est de réaliser une opération exemplaire, dont elle souhaite maîtriser le bilan financier et la constructibilité.

En vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire dont le mandataire est CDC Habitat Action Copropriétés s'est organisé de la manière suivante :

		<b>CDC Action Copropriétés/ CDC Habitat</b>	<b>Habitat</b>	<b>Urbanis Aménagement/ Urbanis</b>	<b>Marseille Habitat</b>
<b>FONCIER</b>	Procédure carence/DUP			X	
	Négociation amiable	X			
	Expropriation			X	
	Liquidation des copropriétés/découpage parcellaire			X	
<b>ETUDES/PDS</b>	Etude patrimoniale sur le reste du bâti	X			
	Etudes en vue de la reconstruction (géotechnique, pollution, sureté...)	X			
	Mise en œuvre des travaux urgents dans le cadre des PDS	X		X (participe)	
	Accompagnement copropriété PDS			X	
<b>GESTION</b>	Gestion des logements occupés				X
	Mise en sécurité des logements vacants et gestion des squats				X
	Relogements			X	
<b>TRAVAUX</b>	Démolition des bâtiments A/C (et autres bâtiments)	X			
	Aménagement des parcelles (viabilisation)	X			
	Travaux sur voiries	X			
	Aménagement publics (aire de jeux, jardins partagés, dépose-minute)	X			
	Commercialisation terrains à bâtir	X			
	Constructions neuves	X			
	Résidentialisation des autres bâtiments	X			
<b>TRANVERSAL</b>	Communication/Concertation	X		X (participe)	
	Ingénierie financière	X			
	Pilotage/Coordination	X			
	Compte-rendu collectivité(s)	X			



### 3. Le cadre d'intervention et les dispositifs : orientations stratégiques et développement actuel du projet d'aménagement

En 2006, le secteur Nord du quartier a fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain (Saint-Paul) et à partir de 2015 une série d'études pré-opérationnelles a été réalisée sur la copropriété.

Ces études ont conduit à l'inscription de la copropriété du Parc Corot dans :

- Le plan national « Initiative Copropriétés » lancé par le gouvernement en octobre 2018,
- Le quartier prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé-Corot »,
- Un dispositif de redressement majeur avec la mise en place d'une commission d'élaboration de plan de sauvegarde (PDS) prise par arrêté Préfectoral du 22 janvier 2016,
- Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour le « Grand Malpassé-Corot/Saint-Barthélemy » (protocole de préfiguration signé en 2017)

En parallèle, la copropriété, à l'exception du syndicat D, a été placée sous administration provisoire depuis le 13 janvier 2017. Le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Marseille a désigné Vincent Gillibert, SCP Gillibert et associés, comme administrateur provisoire du syndicat principal et des syndicats secondaires. En 2018, c'est le cabinet AJA Associés qui a pris le relais en tant qu'administrateur provisoire, avec une extension de sa mission à l'ensemble des syndicats, hors bâtiment D qui est géré par un syndic classique (FONCIA/OTIM).

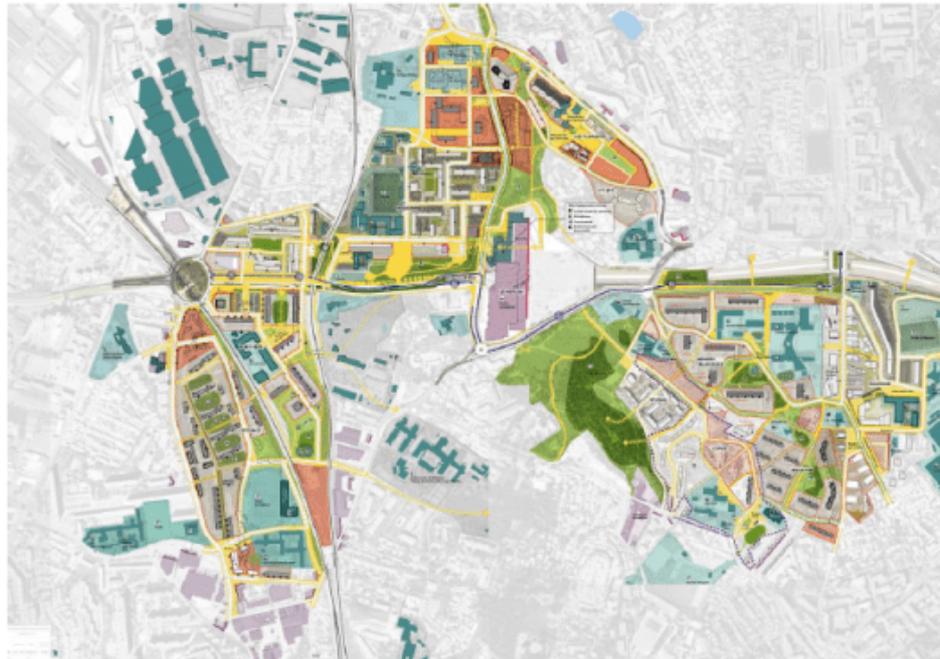
Le bâtiment A, immeuble de 96 logements a été évacué en novembre 2018 suite à la prise d'arrêtés préfectoraux :

- 28 juin 2018 : arrêté préfectoral « d'insalubrité »

- 23 novembre 2018 : arrêté municipal « d'insécurité imminente des équipements communs »

Une procédure de carence a en outre été engagée sur deux des huit syndicats secondaires correspondant aux bâtiments A et C.

## Plan directeur à terme étudié en 2020



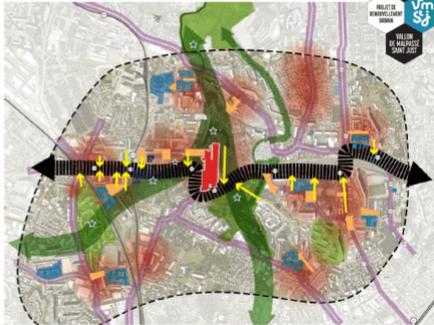
Equipe projet NPNRU Grand Saint-Barthélemy – Grand Malpassé – 15 septembre 2020

13

### Schéma directeur général du NPRU

2 axes majeurs passant par le centre urbain du Merlan :

- Un axe nord sud sur lequel doit se développer la grande trame verte symbole de la qualité paysagère retrouvée,
- Un axe est-ouest tracé par la future ligne de BHNS sur lequel s'appuie la nouvelle structure urbaine du territoire afin d'en développer la mobilité.



Equipe projet NPNRU Grand Saint-Barthélemy – Grand Malpassé – 15 septembre 2020

7

### SECTEUR MALPASSE BELLEVUE VILLECROZE COROT

#### Rappel opérations présentées à l'ANRU

- MALPASSE
  - A. Reconstruction GS Bouge
  - B. Réaménagement rue Marathon
  - C. Concession d'aménagement Malpassé 2
- BELLEVUE
  - D. Démolitions 13 Habitat (234 L)
  - E. Réhab / Résid (160 L)
  - F. Création Liaison Signoret-Cyprès
- VILLECROZE
  - G. Réaménagement rue du Péras
- COROT
  - H. Concession d'aménagement Corot
  - I. Démolitions bât A et C (162 L)
  - J. Construction CS St Just-Corot
- + 2 équipement PETITE ENFANCE



Equipe projet NPNRU Grand Saint-Barthélemy – Grand Malpassé – 15 septembre 2020

36

Par ailleurs, la métropole a signé fin 2019 une convention d'urgence avec CDC Habitat Social, Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale du groupe CDC Habitat, pour l'acquisition de 250 logements dans 7 copropriétés de Marseille, Aix-en-Provence et Berre l'Etang. Dans ce cadre, il a été convenu de viser l'acquisition de 80 logements sur le Parc Corot. Les 6 premiers mois de l'année 2020 ont permis d'engager les négociations avec une partie des propriétaires et de basculer rapidement sur la concession, CDC Habitat Action Copropriétés reprenant alors la responsabilité des acquisitions foncières sur le Parc Corot en lieu et place de CDC Habitat Social.

## **II. Bilan de l'activité de l'année 1 : 15 mai- 31 décembre 2020**

Pour rappel, la concession s'articule autour de deux phases :

- Une phase d'opérations validée par la Métropole : démolition des bâtiments A et C ainsi que des 40 garages, accompagnement du plan de sauvegarde et résidentialisation des bâtiments maintenus en copropriété, réfection et création de voiries, aménagement d'un dépose minute pour l'école et d'un espace de loisirs.
- Une phase d'opérations restant à valider par la Métropole : recyclage des bâtiments E/F/G/H (l'hypothèse chiffrée est une démolition de 266 logements et un recyclage en logement social de 70 logements), résidentialisation du bâtiment D, réfection et création de voiries, de places, aménagement d'un dépose minute école et espaces de loisirs.

Le bilan financier présenté intègre les opérations restant à valider par la Métropole.

Il paraît utile de préciser que l'année 1 de la concession ne s'est en réalité étendue que sur 6 mois, le contrat de concession ayant été notifié au groupement en date du 15 mai 2020. Ceci explique la majorité des écarts à relever par rapport au bilan financier prévisionnel initial, ce dernier ayant été élaboré au moment de la réponse à l'appel d'offre en novembre 2019 sur la base d'une hypothèse de mise en œuvre de la concession sur l'ensemble de l'année 2020.

### **1. Foncier**

#### **1.1. Acquisitions amiables <sup>1</sup>**

##### **1.1.1. Méthodologie et bilan qualitatif**

Comme convenu dans le cadre de la convention d'urgence de CDC Habitat Social les lots négociés sur la période de ce contrat (Juillet 2019 - Mai 2020) ont été intégrés à la concession d'aménagement. Il n'a pas été nécessaire de procéder à des reventes (de CDC Habitat Social vers CDC Habitat Action Copropriété) car seules des promesses de vente avec CDC Habitat Social avaient été signées. Par conséquent, les réitérations se sont directement faites dans le cadre de la concession via CDC Habitat Action Copropriétés.

Aucune communication, prospection particulière n'a été engagée sur l'année 2020, conformément à la demande de la Métropole. Seule une série de courriers à l'attention de l'ensemble des copropriétaires des bâtiments A et C a été envoyée à partir de la liste fournie par l'administrateur AJA.

L'action foncière sur l'année 2020 peut se résumer avec les chiffres suivants :

- 100 contacts,
- 5 promesses de vente signées,
- 46 logements acquis (acte de vente signé),
- 1 garage acquis (acte de vente signé).

Bien que la priorité d'intervention ait été clairement accordée aux acquisitions foncières sur les bâtiments A et C, CDC Habitat Action Copropriétés s'est également positionné sur des biens situés dans d'autres bâtiments, à la demande des copropriétaires ou dans le cadre de ventes « groupées » impliquant des logements situés dans les bâtiments A ou C.

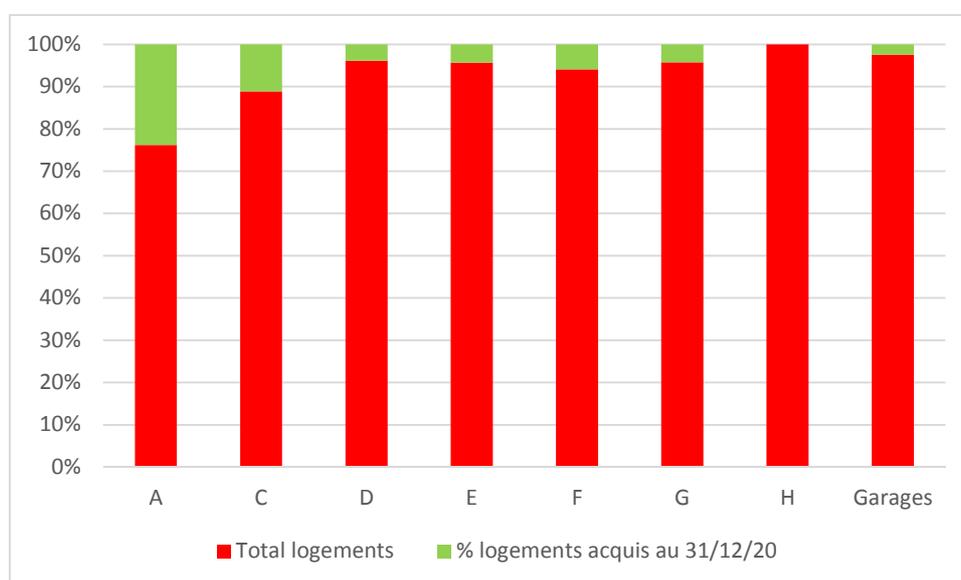
---

<sup>1</sup> Annexe 1 : tableau des acquisitions détaillé

Cette stratégie, dont les objectifs sont décrits ci-dessous, a fait l'objet d'une validation de la Métropole et poursuit plusieurs objectifs :

- Ne pas laisser des ventes se faire sur des bâtiments dont l'avenir est incertain et devra être arbitré dans quelques mois,
- Circonscrire l'arrivée sur ces bâtiments de bailleurs peu scrupuleux et asseoir l'action publique,
- A la marge, permettre de proposer des possibilités de relogements tiroirs ou définitif sur le site (après travaux de réhabilitation des logements vacants) pour des ménages demeurant dans des logements voués à démolition ou inhabitables (insalubrité...).

### Détails des acquisitions 2020 :



	A	C	D	E	F	G	H	Garages
Total logements	96	66	50	22	32	68	42	40
Nombre acquis au 31/12/20	30	8	2	1	2	3	0	1
% acquisition	<b>31 %</b>	<b>12 %</b>	<b>4 %</b>	<b>5 %</b>	<b>6 %</b>	<b>4 %</b>	<b>0 %</b>	<b>3 %</b>

	A	C	D	E	F	G	H	Garages
Total en K€ hors frais (hors provisions)	520	168	78	32	62	109		2
Moyenne/logement (K€)	19	22	39	32	31	36		
Prix en €/m²	308	395	735	450	595	621		

CDC Habitat Action Copropriétés a également formulé une proposition d'acquisition sur le lot détenu par le syndicat de copropriété du bâtiment H. Cette proposition n'a pas fait l'objet d'une suite, le logement ayant été squatté au moment de la visite.

De la même manière, les lots des syndicats de copropriété des bâtiments A (2 lots) et C (3 lots) sont toujours en cours d'acquisition.



## Zoom sur les bâtiments A et C (procédures de carence en cours) :

Le synoptique ci-dessous illustre l'activité foncière sur le bâtiment A au 31/12/2020. Pour mémoire le bâtiment A a été évacué en novembre 2018 à la suite d'un arrêté municipal.

- Les logements représentés en vert foncé sont ceux pour lesquels CDC Habitat Action Copropriété est d'ores et déjà propriétaire et en vert clair en voie de l'être - actes ou promesses de vente signés - (60%),
- Ceux en rouge sont les dossiers qui ont de faibles chances d'aboutir en négociation amiable (17%)
- Et les logements représentés en gris sont détenus par des copropriétaires qui n'ont pas encore pris leur décision.

En 2020, CDC Habitat Action Copropriétés a établi un contact avec 80% des propriétaires du bâtiment A.

COPROPRIETE DU PARC COROT BATIMENT A

	A2				A1			
	Ext. G.	G.	Drte	Ext. Drte	Ext. G.	G.	Drte	Ext. Drte
11	2 149 T4	1 148 T5	Esc 11 150 T4	3 151 T3	2 45 T3	1 46 T4	Esc 11 48 T5	3 47 T3
10	145 T4	144 T5	10 146 T4	147 T3	41 T3	42 T4	10 44 T5	43 T3
9	141 T4	140 T5	9 142 T4	143 T3	37 T3	38 T4	9 40 T5	39 T3
8	137 T4	136 T5	8 138 T4	139 T3	33 T3	34 T4	8 36 T5	35 T3
7	133 T4	132 T5	7 134 T4	135 T3	29 T3	30 T4	7 32 T5	31 T3
6	129 T4	128 T5	6 130 T4	131 T3	25 T3	26 T4	6 28 T5	27 T3
5	125 T4	124 T5	5 126 T4	127 T3	21 T3	22 T4	5 24 T5	23 T3
4	121 T4	120 T5	4 122 T4	123 T3	17 T3	18 T4	4 20 T5	19 T3
3	117 T4	116 T5	3 118 T4	119 T3	13 T3	14 T4	3 16 T5	15 T3
2	113 T4	112 T4	2 114 T4	115 T3	9 T3	10 T4	2 12 T5	11 T3
1	109 T3	108 T5	1 110 T3	111 T3	5 T3	6 T4	1 8 T5	7 T3
Rdch	105 T3	104 T5	0 106 T3	107 T3	1 T3	2 T3	0 4 T5	3 T3

Le synoptique ci-dessous illustre l'activité foncière sur le bâtiment C au 31/12/2020.

- Les logements représentés en vert foncé sont ceux pour lesquels CDC Habitat Action Copropriété est d'ores et déjà propriétaire et en vert clair ceux en voie de l'être - actes ou promesses de vente signés - (28%),
- Ceux en rouge sont les dossiers qui ont de faibles chances d'aboutir en négociation amiable (14%),
- Et les logements représentés en gris sont détenus par des copropriétaires qui n'ont pas encore pris leur décision (25%).

COPROPRIETE DU PARC COROT BATIMENT C				
droite escalier C6	gauche		droite	gauche C5
2	1	Esc	1	2
520	521	16	444	445
518	519	15	442	443
516	517	14	440	441
514	515	13	438	439
512	513	12	436	437
510	511	11	434	435
508	509	10	432	433
506	507	9	430	431
504	505	8	428	429
502	503	7	426	427
500	501	6	424	425
498	499	5	422	423
496	497	4	420	421
494	495	3	418	419
492	493	2	416	417
490	491	1	414	415
X	489	Rdch	X	413

Il est important de préciser que, sur le bâtiment C, il est constaté une opposition forte de certains copropriétaires à l'intervention publique foncière (association, recours régulier à des avocats).

En 2020, CDC Habitat Action Copropriétés a ainsi établi un contact avec près de 70 % des propriétaires du bâtiment C dans le cadre d'une acquisition amiable.

Sur les 8 logements dont l'acte de vente a été signé en 2020 :

- 1 est vacant,
- 5 sont loués,
- 2 sont squattés

### 1.1.2. Données financières

Les négociations amiables sont réalisées conformément à l'avis de la DNID émis le 14 février 2019 pour CDC Habitat Social dans le cadre de la convention de portage. Cette estimation globale (sur l'ensemble des bâtiments) propose des fourchettes de prix en fonction des bâtiments, des typologies et de l'état des logements. En moyenne le prix au m<sup>2</sup> d'un logement libre sur le Parc Corot est estimé à 500 €/m<sup>2</sup> et 400 €/m<sup>2</sup> pour un logement occupé (tous bâtiments confondus).

L'évolution de la situation de chaque bâtiment vient influencer, dans les négociations amiables, sur le prix (carence et arrêté de dangerosité des équipements communs sur les bâtiments A ou C). Par ailleurs, la délégation du DPUR au concessionnaire et l'orientation qui sera donnée à la concession (phase 2) auront également une incidence sur les valeurs immobilières.

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020
<b>Dépenses</b>	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413
<b>Foncier</b>	k€	14 518	14 786	268	1 554	1 233	-322
Acquisition du foncier privé immeubles A et C	k€	3 367	3 367	0	1 193	688	-505
Acquisition du foncier privé autres immeubles	k€	6 653	6 653	0		322	322
Acquisition des garages x4	k€	80	92	12	0	2	2
Acquisition du foncier public	k€	0	0	0			0
Gestion locative (contentieux locatif)	k€	0	100	100		0	0
Relogement C	k€	133	170	37	67	26	-41
Relogement autres bâtiments	k€	421	540	119			0
Frais d'actes	k€	2 020	2 020	0	239	168	-71
Charges de copropriété	k€	1 844	1 844	0	56	27	-29

Tableau : écart entre les prévisions initiales du bilan de la concession et le réalisé à fin 2020

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

- 21.000 € par logement sur les bâtiments A et C (soit en moyenne 350 €/m<sup>2</sup>),
- 53.000 € par logement sur les autres bâtiments (soit en moyenne 617 €/m<sup>2</sup>),
- 2.000 € par garage.

Les différences importantes de prix entre les bâtiments visés par la phase 1 (A et C) et ceux concernés par la phase 2 (le reste du site) sont essentiellement liées à l'état des bâtiments, à l'avancement opérationnel et à la mise en place ou non de dispositifs coercitifs (DUP, DPUR).

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

- 350 €/m<sup>2</sup> pour le bâtiment A et 380 €/m<sup>2</sup> pour le C
- 700 €/m<sup>2</sup> 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.

	Prix moyen 2020 des acquisitions	Prix prévisionnel des acquisitions du bilan initial
Bâtiment A	308/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>
Bâtiment C	395 €/m <sup>2</sup>	380 €/m <sup>2</sup>
Autres bâtiments	620 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
Garages	2 000 €	2 000 €

Tableau : comparaison entre les prix moyens d'acquisition estimés initialement et les transactions réalisées en 2020

A ce stade d'avancement de l'opération, il est prévu de conserver les estimations initiales des prix d'acquisition, dans l'attente des décisions qui pourraient être prises quant au devenir des bâtiments visés par la phase 2.

En terme de volume global d'acquisitions, l'écart de l'année 2020 par rapport au budget initial de la concession s'explique essentiellement par le fait que la campagne d'acquisitions amiables massives dans le cadre de la concession n'a réellement démarré qu'à la mi-2020 (date de notification de la concession) et ne s'est donc étalée que sur six mois au lieu de douze. Par ailleurs, dans le bilan prévisionnel, il avait été prévu que la procédure de carence serait plus avancée et que, par conséquent, les demandes d'acquisition amiables seraient plus importantes.

#### Les garages (4 blocs de 10 garages) :

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
Dépenses	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
Acquisition des garages x4	k€	80	92	12	0	2	2	0	10	10

Le montant prévisionnel global d'acquisition des garages a été légèrement augmenté dans la mesure où pour l'instant aucune mesure coercitive n'est mise en place (impossibilité de la procédure de carence sur des garages). Seule une procédure globale de DUP aménagement permettra de contenir les montants d'acquisitions et de permettre la maîtrise foncière de ces biens.

Il est à préciser que, en l'absence de la maîtrise foncière des 40 garages, les axes du projet urbain initialement arrêtés (trame viaire) devront être modifiés (passage de la voie centrale sur l'emprise).

#### Les frais d'actes et charges de copropriété :

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020
Dépenses	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413
<b>Foncier</b>	k€	14 518	14 786	268	1 554	1 233	-322
Frais d'actes	k€	2 020	2 020	0	239	168	-71
Charges de copropriété	k€	1 844	1 844	0	56	27	-29

Tableau : écart entre le budget et les dépenses constatées sur les frais d'actes et les charges de copropriétés

Les **frais d'acte** (frais de notaire et frais annexes : proratas taxe foncière et charges de copropriété, prise en charge éventuelle de frais de diagnostics immobiliers dans le cadre des négociations amiables) ont été estimés initialement à 20% du montant des acquisitions. Ce calibrage doit également permettre d'absorber les dettes résiduelles éventuelles de la copropriété / des copropriétaires.

Sur 2020, les frais représentent autour de 16% des coûts d'acquisition. A ce stade, il semble prématuré de réviser à la baisse l'estimation initiale de 20%.

Les **charges de copropriété** avaient été estimées à partir des données transmises dans le cadre des études pré-opérationnelles. Si un écart de 29 K€ est constaté sur les six premiers mois d'activités de l'opération, cela s'explique par le fait que la concession en 2020 n'a été mise en œuvre que sur une période de 6 mois (contre un budget initial calé sur 12 mois) et que de nombreux actes d'acquisition n'ont été signés qu'en fin d'année. Le budget exécuté reste néanmoins proche du prévisionnel.

Dans les faits les montants détaillés des charges réglés au 31/12/2020 (hors proratas liées aux ventes) sont de :

	A	C	D	E	F	G	H	Général	
T3 2020	2 532 €	7 561 €	1 252 €		309 €				
T4 2020			280 €		484 €	377 €			
Autres (créances douteuses, apurement...)		7 960 €							
Total	2 532 €	15 521 €	1 533 €	0 €	794 €	377 €	0 €	5 724 €	26 480 €

## 1.2. Le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)

L'article 4 du traité de concession prévoyait la délégation du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) au concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés.

A cet effet une première délibération prise en date du 15 octobre 2020, puis modifiée par une seconde délibération en date du 17 décembre, a permis de le DPUR à CDC Habitat Action Copropriétés.

Compte tenu des dates des délibérations, le DPUR n'a donc pas pu être exercé sur la période du présent CRAC. Il le sera à compter de l'année 2021.

## 1.3. Le relogement

### 1.3.1. Méthodologie et bilan qualitatif

L'article 3 du traité de concession stipule les missions de l'aménageur et notamment sur le relogement prévoit :

*« Lorsque le concessionnaire acquiert des logements occupés, il assure en liaison avec les administrations intéressées le relogement définitif des occupants et pourvoit au préalable, s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.*

*Une charte de relogement réunissant bailleurs, ville, métropole et Etat sera réalisée afin de faciliter le relogement des ménages concernés par les démolitions. Les partenaires publics s'engagent alors à mettre à disposition une partie de leur contingent. »*

Pour mémoire, voici le nombre de logements/lots à démolir selon les hypothèses :

	A	C	E	F	G	H	Garages	Total logements
Opérations validées par la Métropole (phase 1)	96	66					40	<b>162 (dont 96 évacués en 2018)</b>
Opérations restant à valider par la Métropole (phase 2)				32	32	42	40	<b>106</b>

Sur cette année de démarrage, le travail sur le relogement (phase 1) a porté sur les éléments suivants :

- La mise en place du partenariat avec les acteurs (plateforme ANRU) et intervenants sociaux du site,
- La rédaction d'une charte de relogement,
- La mise à jour des données d'occupation.

Sur ce dernier point, il est utile de préciser qu'il a été complexe de réaliser autre chose qu'un état des lieux sommaire dans la mesure où l'intervention du concessionnaire sur le volet relogement peut difficilement se faire en l'absence de maîtrise foncière, qui plus est sur le bâtiment C où se cristallise une réelle opposition à l'action publique chez une partie des copropriétaires.

Par ailleurs la crise sanitaire n'a pas facilité la communication et par conséquent l'approche de cette thématique. Il n'a pas été possible de tenir une réunion publique pour informer les habitants du projet de concession et pour aborder spécifiquement la question du relogement (modalités, éligibilité, accompagnement, calendrier...).

Néanmoins, un état des lieux, fondé sur une approche en porte à porte uniquement sur du déclaratif et par croisement de données, a pu être réalisé en date du 15 octobre 2020 :

Type d'occupation	Nb logements	Couleur case
Propriétaires occupants	4 logements	Bleu
Logements loués	25 logements	Jaune
Squattés	20 logements	Noir
Situation inconnues (refus)	13 logements	Blanc
Vacants sécurisés	2 logements	Gris

droite escalier C6	gauche	Esc	droite CS	gauche
2	1		1	2
520	521	16	444	445
518	519	15	442	443
516	517	14	440	441
514	515	13	438	439
512	513	12	436	437
510	511	11	434	435
508	509	10	432	433
506	507	9	430	
504	505	8	428	429
502	503	7	426	427
500	501	6	424	425
498	499	5	422	423
496	497	4	420	421
494	495	3	418	419
492	493	2	416	417
490	491	1	414	415
X	489	Rdch	X	413

Trois relogements ont été effectués en 2020 (dont 1 relogement effectué en anticipation de la réitération de l'acte de vente en accord avec le vendeur)

	Logt actuel	Loyer actuel	Logt Relogement	Relogement loyer	Secteur
1 adulte et 3 enfants	T3 de 54 m <sup>2</sup>	600 € CC	T4 de 80 m <sup>2</sup>	613 € CC	13009 via la plateforme
1 adulte et 1 enfant adulte	T3 de 54 m <sup>2</sup>	699 € CC	T4 de 59 m <sup>2</sup>	486 € CC	Corot D7
1 adulte	T3 de 54 m <sup>2</sup>	320 € CC	T3 de 53 m <sup>2</sup>	359 € CC	Corot G20

Trois autres relogements sont à traiter sur les premiers logements acquis :

- 1 refus de proposition : personne qui souhaitait être relogée sur Corot D mais qui a refusé notre proposition sur le D pour indiquer qu'elle ne voulait finalement plus être relogée sur Corot,
- 1 locataire qui ne donne aucune suite à nos demandes de contact et qui n'a jamais payé son loyer depuis l'acquisition. Une procédure contentieuse est en cours.

- 1 colocation avec décohabitation demandée. Il s'agit d'un dossier complexe car la situation administrative des deux personnes est non régularisée, malgré un bail en bonne et due forme.



D'après les premières données qui ont pu être recueillies, il semble qu'un certain nombre de locataires en titre ne pourront pas accéder à un logement du parc social du fait de leur situation administrative.

### 1.3.2. Données financières

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
<b>Dépenses</b>	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
<b>Foncier</b>	k€	14 518	14 786	268	1 554	1 233	-322	3 604	3 947	344
Relogement C	k€	133	170	37	67	26	-41	67	87	20
Relogement autres bâtiments		421	540	119			0			0

La ligne de dépense « relogement » comprend à la fois :

- Le coût des missions d'accompagnement (MOUS relogement) non intégrées à la rémunération
- Les frais de relogement : déménagement, frais administratifs...

L'écart sur l'année 2020 est lié au rythme et au volume des acquisitions qui a été moins important que prévu initialement sur le bâtiment C (basé sur une hypothèse d'action foncière menée sur une année pleine).

Il est proposé par ailleurs de réévaluer le coût global du relogement. Initialement, il avait été prévu un budget de 3 600 € HT par relogement. Au vu des spécificités du site (encombrement et insalubrité des logements, difficultés d'accès de la résidence, ascenseurs en panne, insécurité...), le coût du relogement approche en moyenne 4 600 € HT, ce qui se traduit par une réévaluation à la hausse du budget prévisionnel.

Pour mémoire, le forfait de prise en charge par l'ANRU est de 5 000 €/relogement dans le cadre des opérations de recyclage de copropriétés.

**Le foncier 2020 : 1 233 K€ HT de dépenses (soit – 322 K€ par rapport au budget initial)**

**Ce qu'il faut retenir :**

- ▶ Un écart sur le volume des acquisitions lié à un exercice de 6 mois et à un décalage des procédures de maîtrise foncière (carence),
- ▶ 46 actes de vente signés et 5 promesses de vente signées,
- ▶ Une maîtrise des prix d'acquisition amiable et des frais annexes,
- ▶ La délégation du DPUR le 15/12/2020,
- ▶ 3 relogements effectués sur 6 logements acquis occupés et des difficultés importantes rencontrées avec des ménages titulaires d'un bail mais sans situation administrative régularisée,

► Une procédure coercitive (expropriation) à mettre en place pour accélérer et mener à son terme le processus d'acquisition des garages.

## 2. Etudes et ingénierie

### 2.1. L'étude habitat : technique et patrimoniale

Le traité de concession prévoit notamment dans son article 3 que le concessionnaire aura pour mission de :

*« Réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet, en associant obligatoirement la Métropole au choix des prestataires et notamment :*

- a. L'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'opération (études environnementales, études sur le potentiel de réhabilitation des bâtis, etc.),*
- b. La maîtrise d'œuvre nécessaire à tous les équipements prévus (voiries, espaces verts, etc...),*
- c. La production des documents de suivi de l'évolution spatiale de l'opération,*
- d. Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèrent opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.*

*Les études ci-dessous représentent les exigences minimales de la Collectivité et l'aménageur devra en outre réaliser, conformément à du traité, toute étude nécessaire à la bonne exécution des travaux prévus ».*

<i>Objet</i>	<i>Cibles</i>	<i>Détails de la mission 1</i>	<i>Détails de la mission 2</i>
<i>Etudes habitat</i>	<i>Qualifier le potentiel de réhabilitation des immeubles</i>	<i>Analyser la qualité structurelle des constructions, dont amiante</i>	<i>Identifier les produits de sortie potentiels, dont cession bailleur social</i>
<i>Etudes aménagement</i>	<i>Etudes pré-opérationnelles requises pour réaliser les aménagements projetés</i>	<i>Dans le contexte NPNRU</i>	

Une consultation portant uniquement sur une mission d'étude habitat (technique et patrimoniale) a été lancée le 26 août 2020, avec une date limite de réponse au 28 septembre 2020. Malgré la consultation de plusieurs cabinets d'architecte, dont le maître d'œuvre des travaux urgents sur la copropriété, aucun pli n'a été reçu. Le marché a donc été déclaré infructueux.

Une deuxième consultation a été lancée le 15 décembre 2020 sur le même format avec la consultation de 3 cabinets. Un seul pli a été reçu et le groupement formé par TEB Conseil a été retenu.

La durée de la mission prévisionnelle est de 6 mois.

La Métropole, a souhaité traiter le volet urbain dans un second temps.

D'un point de vue financier les dépenses inhérentes à cette étude sont donc reportées sur l'année 2021.

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
Dépenses	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
<b>Etudes / Ingénierie</b>	k€	<b>3 715</b>	<b>5 064</b>	<b>1 349</b>	<b>261</b>	<b>6</b>	<b>-255</b>	<b>421</b>	<b>783</b>	<b>362</b>
Ingénierie Divers	k€	0	0	0						0
Honoraires Maîtrise d'Œuvre	k€	960	960	0	8	0	-8	8	17	9
Honoraires Géomètre	k€	192	192	0	2	0	-2	2	3	1
Coordinateur SPS	k€	96	96	0	1	0	-1	1	2	1
Conseil juridique/Mission UA (carence)	k€	0	1 349	1 349		6	6		184	184
Suivi animation Plan de Sauvegarde (bâtiments mai	k€	800	800	0			0	160	160	0
Médiation / Sécurité	k€	1 500	1 500	0	83	0	-83	250	250	0
Etude habitat : technique et patrimoniale	k€	167	167	0	167	0	-167		167	167
Autres études - à détailler	k€	0		0			0			0

## 2.2. Les plans de sauvegarde

Dans sa proposition intégrée au traité de concession, l'aménageur a prévu d'assurer la mission de suivi animation des plans de sauvegarde sur les bâtiments qui seraient maintenus (D, E, F G et H).

Aucune dépense n'était envisagée sur la première année de la concession. Pour mémoire, le prévisionnel financier global est de 800 K€ sur 5 ans soit 160 K€/an.

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
Dépenses	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
<b>Etudes / Ingénierie</b>	k€	<b>3 715</b>	<b>5 064</b>	<b>1 349</b>	<b>261</b>	<b>6</b>	<b>-255</b>	<b>421</b>	<b>783</b>	<b>362</b>
Ingénierie Divers	k€	0	0	0						0
Honoraires Maîtrise d'Œuvre	k€	960	960	0	8	0	-8	8	17	9
Honoraires Géomètre	k€	192	192	0	2	0	-2	2	3	1
Coordinateur SPS	k€	96	96	0	1	0	-1	1	2	1
Conseil juridique/Mission UA (carence)	k€	0	1 349	1 349		6	6		184	184
Suivi animation Plan de Sauvegarde (bâtiments mai	k€	800	800	0			0	160	160	0
Médiation / Sécurité	k€	1 500	1 500	0	83	0	-83	250	250	0
Etude habitat : technique et patrimoniale	k€	167	167	0	167	0	-167		167	167
Autres études - à détailler	k€	0		0			0			0

La décision sur la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde sera prise par la Métropole et ses partenaires à l'issue de la restitution de l'étude technique. Ce Plan de Sauvegarde prendra en compte le devenir des bâtiments du Parc Corot (démolition, transformation en logement social ou maintien en copropriété avec réhabilitation).

## 2.3. Le conseil juridique

Cette ligne de dépense correspond au frais inhérents à l'accompagnement de l'administrateur judiciaire dans les procédures de carence et à la gestion des futurs dossiers d'expropriation.

Pour cette année, les dépenses correspondent à la demande de fiches hypothécaires et une analyse juridique sur les procédures, soit seulement 2 000 €.



## Les études et l'ingénierie en 2020 : 6 K€ HT de dépense (soit – 255 K€ par rapport au budget initial)

### Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Une consultation cadre (étude habitat et étude d'aménagement) lancée avec 6 mois de décalage
- ▶ Un poste de médiation et sécurité non utilisé sur la période (précoce).

## 3. Gestion

Sur l'année 2020, 5 logements loués ont été acquis :

- 4 logements au bâtiment C
- 1 logement au F15 (vente groupée avec 1 logement au C)

Le locataire du logement situé au F15 a par ailleurs été relogé dans le bâtiment G20 compte-tenu de l'état catastrophique de son logement et de l'impossibilité de réaliser des travaux en milieu occupé au regard de leur ampleur.

Après acquisition des logements dans le cadre de la concession, des prises de contact par courrier et rendez-vous sur place sont organisées par Marseille Habitat dans le cadre des missions de gestion assurées par Marseille Habitat au sein du Groupement. Ces rencontres sont l'occasion d'expliquer au locataire notre intervention, de gérer les aspects administratifs du dossier, de préparer les éventuelles interventions liées à des travaux de mise en sécurité...

Les loyers pratiqués dans le cadre de la concession ont été fixés à 6.18 €/m<sup>2</sup> SHAB hors charges (ce qui équivaut au plafond de loyer très social de l'ANAH) et ce compte-tenu de la situation des logements et du site.

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
Recettes	k€	41 435	41 887	-452	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404
Loyers	k€	288	288	0	10	8	-2	62	63	1
Produits financiers	k€									

Par ailleurs, une ligne de dépenses a été ajoutée pour permettre d'absorber les frais de contentieux locatifs importants (31% de logements squattés au bâtiment C) qui n'avaient pas été calibrés au moment de la réponse à l'appel d'offres.

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
Dépenses	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
Foncier	k€	14 518	14 786	268	1 554	1 233	-322	3 604	3 947	344
Gestion locative (contentieux locatif)	k€	0	100	100		0	0		30	30

## La gestion en 2020.

### Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Des revenus locatifs bien calibrés à ce stade (recul à avoir en 2021)
- ▶ Un poste de contentieux locatif dorénavant intégré au budget pour faire face aux nombreux squats sur le site

## 4. Travaux

Six typologies de travaux sont recensées dans le cadre de la concession.

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020
<b>Travaux</b>	k€	<b>11 495</b>	<b>12 017</b>	<b>522</b>	<b>134</b>	<b>104</b>	<b>-30</b>
Neutralisation bâtiments A et C	k€	863	863	0	49	15	-34
Démolitions A et C	k€	3 200	3 200	0			0
Démolitions autres bâtiments		1 957	1 957	0			0
Neutralisation bâtiments	k€	916	916	0		0	0
Coût global VRD/résidentialisation	k€	3 691	3 691	0	79	0	-79
Maintenance/petit entretien/travaux de réhabilitation	k€	88	1 000	912	6	89	83
Travaux PDS parties communes	k€	780	390	-390		0	0
Autres travaux - à détailler	k€	0	0	0			0

### 4.1. Travaux de neutralisation

Les travaux de neutralisation correspondent aux travaux liés à la mise en sécurité des biens vacants : porte anti-squat, murage, dépose des équipements...

Pour tous les logements, des travaux de sécurisation à hauteur de 1 500 € par logement sont prévus (neutralisation, pose de porte anti-squat...). A cela s'ajoute un budget de 3 000 €/logement de dépose des équipements afin d'éviter toute tentative de squat avant la démolition. En sus, une mission de médiation/sécurité à hauteur de 50 000 €/an/bâtiment est prévue (voir ci-avant).

Pour 2020, la dépense correspond à la dépose des volets des logements acquis au bâtiment A (risque de chute).

L'écart s'explique là encore par un volume d'acquisitions moins important que prévu (6 mois de concession).

### 4.2. Les travaux de démolition

Les travaux de démolition ont été estimés à hauteur de 22 000 €/logement et 5 000 €/garage. Il s'agit là du coût technique uniquement, les coûts sociaux liés aux démolitions (relogement, accompagnement social) faisant l'objet d'un budget distinct.

Ce montant sera affiné au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et notamment sur l'année 2021 à l'issue des diagnostics amiante.

### 4.3. Les travaux de VRD et de résidentialisation

Pour rappel, la concession prévoit, sur les aspects d'aménagement urbain, certains invariants :

- L'implantation de 3.500 m<sup>2</sup> de jardins partagés,
- La réalisation d'une aire de jeux/plateau sportif,
- La réalisation d'un dépose minute pour l'école,
- La réalisation d'une piste cyclable/mode doux, ainsi que la requalification, création de voiries
- Le maintien du bâtiment D.

Coût global VRD/résidentialisation en phase 1 (opérations validées par la Métropole)

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	2020	Prév. 2021	Prév. 2022	Prév. 2023	Prév. 2024	Prév. 2025	Prév. 2026	Prév. 2027
<b>Travaux</b>	k€	8 183	134	396	2 287	490	2 203	857	1 025	791
Coût global VRD/résidentialisation	k€	3 955	79	79	316	316	791	791	791	791

Coût global VRD/Résidentialisation en phase 2 (bilan présenté au CRAC 2020).

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév. 2021	Ecart 2021	Prév. 2022	Prév. 2023	Prév. 2024	Prév. 2025	Prév. 2026	Prév. 2027
<b>Dépenses</b>	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62	6 410	7 727	7 544	3 888	3 667	2 644
<b>Travaux</b>	k€	11 495	12 017	522	134	104	-30	550	336	-215	998	2 753	2 978	1 165	1 976	1 704
Coût global VRD/résidentialisation	k€	3 691	3 691	0	79	0	-79	79	0	-79	475	316	725	725	725	725

Les éléments d'aménagement sont à ajuster en fonction des réalisations qui seront intégrées à la **phase 2**. Ainsi, en fonction des hypothèses qui seront retenues :

- Des résidentialisations pourront ne pas être réalisées si certains bâtiments ne sont pas maintenus et sont finalement démolis,
- Des places et des espaces publics supplémentaires pourraient être programmés,
- La surface et la répartition du foncier à vocation publique et du foncier aménagé par les opérateurs privés pourront varier.

Les estimations ont été réalisées à partir d'un coût au mètre linéaire estimatif global. Ces estimations seront actualisées en fonction des décisions prises pour la phase 2 sur l'ensemble des bâtiments, décisions qui permettront de stabiliser le projet d'aménagement.

Bât	Niveaux	Cages	Logements	Résidentialisation
D	4	5	50	300 000 €
E	4,5	2	22	132 000 €
F	4,5	3	32	192 000 €
G	4,5	7	68	408 000 €
H	4,5	4	42	252 000 €
				1 284 000 €

Tableau : estimation des coûts de résidentialisation des bâtiments conservés  
(Source réponse appel d'offre T4 2019)

#### 4.4. Les travaux de maintenance et de petit entretien

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020
<b>Dépenses</b>	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413
<b>Travaux</b>	k€	11 495	12 017	522	134	104	-30
Neutralisation bâtiments A et C	k€	863	863	0	49	15	-34
Démolitions A et C	k€	3 200	3 200	0			0
Démolitions autres bâtiments		1 957	1 957	0			0
Neutralisation bâtiments	k€	916	916	0		0	0
Coût global VRD/résidentialisation	k€	3 691	3 691	0	79	0	-79
Maintenance/petit entretien/travaux de réhabilitation	k€	88	1 000	912	6	89	83
Travaux PDS parties communes	k€	780	390	-390		0	0
Autres travaux - à détailler	k€	0	0	0			0

Ce poste de dépenses correspond à la remise en état des logements vacants. Cette ligne de dépense a été rééquilibrée compte tenu de l'activité des 6 premiers mois et du très mauvais état général des logements. Ces remises en état servent notamment au relogement définitif ou provisoire des occupants du bâtiment C.

La moyenne d'une réhabilitation complète est de 25.000 €/logement. Il a été prévu l'acquisition de 12% du parc hors bâtiments A et C (une trentaine de logements), soit un budget de rénovation des logements de 750 000 € (soit une trentaine de logements en moyenne). L'écart de 250 000 € correspond au financement des travaux de petit entretien (ratio moyen retenu de 200 €/an/logement). Sur 2020, les rénovations ont concerné 3 logements (dont deux sont d'ores et déjà occupés) pour un montant moyen de 25 000 € de travaux par logement.

Les photos ci-dessous, avant et après travaux, illustrent l'exemple d'une rénovation d'un logement du bâtiment D10, qui a servi au relogement définitif d'un ménage du bâtiment C.





**Les travaux en 2020, un réalisé de 104 K€ (-30 K€ par rapport au budget initial)**

**Ce qu'il faut retenir :**

- ▶ De légers décalages de dépenses sur la neutralisation (liés à un volume d'acquisitions moins important que prévu initialement sur une année pleine de concession)
- ▶ Un poste maintenance/petit entretien/travaux de réhabilitation revu à la hausse afin de faire face à la remise en état de certains logements acquis en dehors des bâtiments A et C et servant de logements tiroirs.

## **5. Transversal**

### **5.1. Accompagnement de l'administrateur judiciaire dans la procédure de carence**

Les procédures de carence des bâtiments A et C ont été lancées à l'initiative de l'administrateur judiciaire. Sur ses 6 mois de mission, l'aménageur s'est attelé à accompagner l'administrateur et la Métropole (qui est partie prenante à la procédure) :

- Réalisation de notes et analyses<sup>2</sup>,
- Relecture et observations sur les rapports d'expertises,
- Participation aux réunions de coordination entre les différentes parties et conseils

Le calendrier de la procédure de carence pour les bâtiments A et C a été réactualisé au 31/12/2020 :

#### **▶ Bâtiment A**

- Désignation des experts judiciaires : 10 avril 2019
- Dépôt du rapport d'expertise : fin novembre 2020
- Notification du rapport aux copropriétaires : 14 décembre 2020

### ► Bâtiment C

- Désignation des experts judiciaires : 10 avril 2019
- Dépôt du rapport d'expertise : fin juillet 2020
- Notification du rapport aux copropriétaires : novembre 2020

## Prévisionnel au 31/12/2020 du rendu des ordonnances d'expropriation : T3 2022

A noter que ce calendrier prévisionnel ne prend pas en compte les délais liés à d'éventuels recours contre la procédure, recours qui sont très vraisemblables (puisque déjà en cours sur de multiples sujets) sur le bâtiment C.

### 5.2. Scission de la copropriété

Comme indiqué dans une note de cadrage du groupement en avril 2020, soit avant la signature de la concession d'aménagement, la question de la scission de la copropriété reste subsidiaire à ce stade. Elle pourra s'envisager seulement après la maîtrise foncière bâtiment par bâtiment.

Dans l'absolu, la première scission qui pourrait être envisagée porterait sur les bâtiments A et C, sous réserve de l'aboutissement des procédures de carence. Cependant, il faudra que cette scission soit cohérente avec les aménagements prévus sur le reste du site qui seront fonction des interventions prévues à l'échelle des autres bâtiments à moyen terme.

### 5.3. Communication

La crise sanitaire n'a malheureusement pas permis la tenue de réunions publiques d'information comme cela avait été envisagé. La période électorale n'a pas non plus permis une communication plus institutionnelle.

Les actions de communication qui ont été engagées sur 2020 :

- Deux courriers adressés aux copropriétaires des bâtiments A et C pour leur proposer une prise de contact dans le cadre d'une vente amiable,
- La mise en place d'un local de permanence sur le site (RDC du F14), avec la présence de l'équipe du groupement tous les mardis matin.



## 5.4. Pilotage et coordination de l'opération

► Mise en place d'une méthodologie de travail avec les services de la Métropole et organisation/participation à plusieurs réunions/groupe de travail :

- Des réunions thématiques en début d'opération : projet urbain, relogement, plan de sauvegarde...
- Une réunion mensuelle pour faire le point sur les différents sujets (service politique de la Ville associé depuis janvier 2021),
- Participation aux équipes projet et au comité technique ANRU de juillet 2020 à l'initiative de la Métropole,
- Rencontre/Point avec le groupement DEVILLERS et la mission RU de la Métropole en octobre 2020,
- Participation au GPS (Groupe Prévention Sécurité) Corot organisé à l'initiative du Délégué du Préfet (rythme mensuel),
- Participation aux réunions techniques du plan de sauvegarde avec CITEMETRIE et les partenaires (octobre 2020),
- Participation au collectif cadre de vie organisé à l'initiative du centre social.

► Rencontre des partenaires et réflexion sur la coordination des actions ainsi que sur l'accompagnement pédagogique de l'opération : médiateurs, Soliha, Les Compagnons Bâtisseurs, le service politique de la Ville...

► Réunions régulières et travail de partenariat y compris sur le terrain avec l'administrateur provisoire AJA.

► Assemblée générale du bâtiment D : initialement prévue en présentiel, cette assemblée générale a finalement eu lieu par correspondance en novembre 2020. La candidature de CDC Habitat Action Copropriétés au conseil syndical n'a de ce fait pu être prise en considération, mais elle sera représentée de nouveau en 2021.



### III. Perspectives 2021

#### Calendrier prévisionnel global de l'opération :

- En vert la phase 1 : opérations validées par la Métropole
- En rouge la phase 2 : opérations à valider par la Métropole

		S2 2020	S1 2021	S2 2021	S1 2022	S2 2022	S1 2023	S2 2023	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025	S1 2026	S2 2026	S1 2027	S2 2027	S1 2028									
Foncier	Procédure de carence/DUP	Vert																	Ciôture							
	Négociation amiable	Vert																		Ciôture						
	Expropriation					Vert														Ciôture						
	Liquidation/découpage parcellaire							Vert												Ciôture						
	Autres procédures : carence/aménagement																			Ciôture						
Etudes	Etude habitat			Vert																Ciôture						
	Définition du programme par la collectivité (ANRU)																			Ciôture						
	Etudes d'aménagement			Vert																Ciôture						
	Mise en œuvre des travaux urgents	Vert																		Ciôture						
	Elaboration du PDS et suivi-animation			Vert																Ciôture						
Cession	Gestion des logements occupés	Vert																							Ciôture	
	Mise en sécurité des logements vacants	Vert																								Ciôture
	Relogements et expulsions (squats)	Vert																		Ciôture						
Travaux	Démolition des bâtiments							A	A/C	C										Ciôture						
	Aménagement parcelles (viabilisation)																			Ciôture						
	Travaux sur voirie																			Ciôture						
	Commercialisation des terrains à bâtir																			Ciôture						
	Constructions neuves																			Ciôture						
	Résidentialisation des bâtiments maintenus																			Ciôture						

# 1. Foncier

## 1.1. Poursuite des acquisitions amiables :

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
<b>Dépenses</b>	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
<b>Foncier</b>	k€	14 518	14 786	268	1 554	1 233	-322	3 604	3 947	344
Acquisition du foncier privé immeubles A et C	k€	3 367	3 367	0	1 193	688	-505	1 327	1 832	505
Acquisition du foncier privé autres immeubles	k€	6 653	6 653	0		322	322	1 450	1 129	-322
Acquisition des garages x4	k€	80	92	12	0	2	2	0	10	10
Acquisition du foncier public	k€	0	0	0			0			0
Gestion locative (contentieux locatif)	k€	0	100	100		0	0		30	30
Relogement C	k€	133	170	37	67	26	-41	67	87	20
Relogement autres bâtiments		421	540	119			0			0
Frais d'actes	k€	2 020	2 020	0	239	168	-71	556	626	71
Charges de copropriété	k€	1 844	1 844	0	56	27	-29	204	233	29

- Sur les bâtiments A et C. L'objectif est de parvenir à l'acquisition d'environ 80 logements. Il restera alors une quarantaine de logements à acquérir dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation.
- Sur les autres immeubles, il est prévu en 2021 d'acquérir une trentaine de logements en prévisionnel avec une moyenne de prix d'acquisition à 35 000 € (resserrement prévisionnel des prix lié à l'exercice du DPUR).
- Un prévisionnel de 5 garages acquis à l'amiable. Les modalités d'acquisition de ces garages requièrent un travail spécifique en raison de l'absence de procédure coercitive à ce jour.
- Une rencontre doit être organisée avec la Ville concernant le foncier dont elle est propriétaire (parcelles 92 et 76) et qui fait partie du périmètre de la concession. Ce foncier est valorisé à ce stade à titre gratuit dans le bilan mais ce point est à arbitrer rapidement car cela aura un impact certain sur le bilan global.



La parcelle 30 située en cœur de site est classé au PLU en espace boisé protégée appartient à un propriétaire privé. Sa maîtrise foncière paraît indispensable au projet, notamment pour le passage de l'axe viaire central.

## 1.2. Relogement :

Plusieurs actions doivent être engagées en matière de relogement en 2021.

- L'objectif prévisionnel de 19 relogements sur le bâtiment C a été retenu.
- Un plan de relogement doit être finalisé pour septembre 2021 en lien avec la procédure de carence et d'expropriation.
- Une charte de relogement devra être validée par les partenaires du projet ainsi que les bailleurs sociaux. A minima, il conviendra d'obtenir des engagements des réservataires de logements sur des objectifs de mobilisation de leur parc réservé à la rotation.

- **Des solutions à trouver pour les personnes titulaires d'un bail mais avec une situation administrative complexe.** A ce stade, on peut estimer que ces ménages représentent **1/3 des besoins en relogement.**
- La proposition de tenir un comité technique dédié au relogement chaque trimestre entre le concessionnaire, la métropole, la ville et la préfecture

## 2. Etudes et ingénierie

### 2.1. L'étude habitat et l'arbitrage de la Métropole

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
Dépenses	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
<b>Etudes / Ingénierie</b>	k€	<b>3 715</b>	<b>5 064</b>	<b>1 349</b>	<b>261</b>	<b>6</b>	<b>-255</b>	<b>421</b>	<b>783</b>	<b>362</b>
Ingénierie Divers	k€	0	0	0						0
Honoraires Maîtrise d'Œuvre	k€	960	960	0	8	0	-8	8	17	9
Honoraires Géomètre	k€	192	192	0	2	0	-2	2	3	1
Coordinateur SPS	k€	96	96	0	1	0	-1	1	2	1
Conseil juridique/Mission UA (carence)	k€	0	1 349	1 349		6	6		184	184
Suivi animation Plan de Sauvegarde (bâtiments mai	k€	800	800	0			0	160	160	0
Médiation / Sécurité	k€	1 500	1 500	0	83	0	-83	250	250	0
Etude habitat : technique et patrimoniale	k€	167	167	0	167	0	-167		167	167
Autres études - à détailler	k€	0		0			0			0

Comme indiqué ci-avant, la restitution de l'étude est prévue au troisième trimestre 2021 et permettra à la Métropole de se positionner sur la stratégie à poursuivre.

Lorsque le projet sera stabilisé, cela permettra :

- De stabiliser le projet urbain, son chiffrage et par voie de conséquence l'enveloppe de subventions - notamment ANRU - et la participation du concédant nécessaires à l'équilibre de l'opération,
- De mettre en œuvre les procédures nécessaires à la maîtrise foncière du projet (garages, espace boisé protégé, autres bâtiments),
- De stabiliser les conventions de plan de sauvegarde (objectifs...),
- De communiquer de manière lisible auprès des propriétaires et des habitants.

### 2.2. Le suivi-animation du plan de Sauvegarde

Le concessionnaire a budgété, comme prévu dans le traité, pour l'année 2021 le suivi-animation qui pourrait être, en cas de démolitions supplémentaires actées, un appui à « l'extinction des copropriétés » pour les bâtiments concernés.

### 2.3. Les procédures de carence et les autres procédures (conseil juridique)

Conformément au traité, le concessionnaire a en charge les procédures d'expropriation. Les dépenses de conseil juridique sont liées à ce point (accompagnement d'un avocat, frais de recherche hypothécaire...).

**Figurent ci-dessous les calendriers théoriques des procédures de carence au regard des éléments connus en mars 2021 et en l'absence de recours**

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Signification AJA		A	C					
Audience			A	C				
Jugement de carence				A/C				
Approbation projet simplifié CM				A	C			
Mise à disposition du dossier au public					A/C			
Transmission dossier préfecture					A	C		
Ordonnance expro.							A	C

**Rétro-planning carence bâtiment A :**

- Mi / fin avril 2021 (avec le règlement d'ici là des problématiques de successions vacantes) : significations par l'intermédiaire d'AJA des assignations aux parties (institutionnels - Etat - ville - AMP / SDC / copropriétaires) pour les traduire devant le tribunal judiciaire (procédure accélérée au fond) et ainsi faire en sorte qu'une audience soit programmée avant l'été.
- Juin / juillet 2021 : audience devant le tribunal judiciaire.
- Septembre / octobre 2021 : jugement de carence et notification aux parties (délai de recours : + 2 mois).
- Décembre 2021 : approbation du projet simplifié d'acquisition au dernier conseil métropolitain de l'année
- Janvier 2022 : mise à disposition du dossier au public (1 mois).
- Février / Mars 2022 : sous réserve des recours formés à l'encontre du jugement de carence et de leur portée, transmission du dossier à la Préfecture pour prise d'un arrêté de DUP et de cessibilité.
- Juin / Juillet 2022 : ordonnance d'expropriation.

**Rétro-planning carence bâtiment C :**

- Juin 2021 : signification par l'intermédiaire d'AJA des assignations aux parties (institutionnels - Etat - ville - AMP / SDC / copropriétaires) pour les traduire devant le TJ (procédure accélérée au fond) et ainsi faire en sorte qu'une audience soit programmée pour la rentrée septembre 2021.
- Septembre / octobre 2021 : audience devant le TJ.
- Décembre 2021 : jugement de carence et notification aux parties (délai de recours + 2 mois).
- Janvier / février 2022 : approbation du projet simplifié d'acquisition au premier ou second CM de 2022
- Mars 2022 : mise à disposition du dossier au public (1 mois).
- Mai / juin 2022 : sous réserve des recours formés à l'encontre du jugement de carence et de leur portée, transmission du dossier à la Préfecture pour prise d'un arrêté de DUP et de cessibilité.
- Dernier trimestre 2022 : ordonnance d'expropriation.

## 2.4. Autres

Des frais de maîtrise d'œuvre et autres bureaux d'études ont été provisionnés pour :

- Pouvoir répondre à d'éventuels besoins en particulier dans le cadre des procédures d'expropriation (préparation à la scission si nécessaire),
- Préparer les démolitions (diagnostics amiante...),
- Appuyer le démarrage de réflexions d'ensemble sur l'aménagement futur du site en fonction de la décision de la collectivité relative à la phase 2.

## 3. Gestion

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
<b>Dépenses</b>	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
Gestion locative (contentieux locatif)	k€	0	100	100		0	0		30	30
Impôts fonciers	k€	1 304	1 244	-60	60	0	-60	166	166	0

En 2021, il faut signaler deux points importants en terme de gestion :

- Le règlement des premiers impôts fonciers : une demande de dégrèvement sur les bâtiments A et C sera réalisée. Mais, dans la mesure où il n'est pas possible d'en garantir la prise en considération par les services fiscaux, il est proposé de conserver une ligne de règlement sur la base des moyennes utilisées lors de la réponse à l'appel d'offre.
- Mise en place d'une ligne « contentieux locatif » correspondant à la mise en œuvre des procédures d'expulsion, essentiellement relatives aux squats du bâtiment C (31% des logements identifiés comme squattés).

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
<b>Recettes</b>	k€	41 435	41 887	-452	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404
Loyers	k€	288	288	0	10	8	-2	62	63	1

La ligne des loyers est conforme aux prévisions initiales.

## 4. Travaux

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
<b>Dépenses</b>	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
<b>Travaux</b>	k€	11 495	12 017	522	134	104	-30	550	336	-215
Neutralisation bâtiments A et C	k€	863	863	0	49	15	-34	127	161	34
Démolitions A et C	k€	3 200	3 200	0			0			0
Démolitions autres bâtiments	k€	1 957	1 957	0			0			0
Neutralisation bâtiments	k€	916	916	0		0	0	81	81	0
Coût global VRD/résidentialisation	k€	3 691	3 691	0	79	0	-79	79	0	-79
Maintenance/petit entretien/travaux de réhabilitation	k€	88	1 000	912	6	89	83	12	93	81
Travaux PDS parties communes	k€	780	390	-390		0	0	251	0	-251
Autres travaux - à détailler	k€	0	0	0			0			0

Les postes de travaux n'ont que peu évolué par rapport au bilan prévisionnel initial, à l'exception des travaux de maintenance et de petit entretien (+ 81 K€). Cette augmentation est liée au fait que le concessionnaire prévoit des travaux de réhabilitation sur 12% du parc acquis hors bâtiments A et C (en moyenne 25 K€ HT de travaux) afin de pouvoir proposer des relogements tiroirs et/ou définitifs sur site.

Ces travaux font l'objet de dépôt de dossiers ANAH au titre à la fois de l'ingénierie (aide au portage) et des travaux. Les subventions ne sont pas pour l'instant valorisées dans le bilan car elles seront aussi fonction du niveau d'intervention de l'ANRU et, de fait, de l'arbitrage de la collectivité sur le devenir des bâtiments concernés (phase 2).

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
Dépenses	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62
Foncier	k€	14 518	14 786	268	1 554	1 233	-322	3 604	3 947	344
Médiation / Sécurité	k€	1 500	1 500	0	83	0	-83	250	250	0

Par ailleurs le concessionnaire prévoit sur 2021 de lancer un marché « médiation et sécurité » qui pourrait à la fois servir de gardiennage du site (tour régulier y compris des logements pour vérifier que les logements vacants ne sont pas squattés...), d'accompagnement des intervenants sur certains sujets délicats (visite dans le cadre du DPUR par exemple), et à l'avenir des bâtiments maîtrisés entièrement par le concessionnaire.

## 5. Actions transversales

### 5.1. Communication

En cas d'amélioration du contexte sanitaire, le concessionnaire organisera des réunions d'information en pied d'immeuble et/ou en salle à l'attention des copropriétaires.

Dans tous les cas, les actions suivantes seront engagées sur 2021 :

- Maintien des permanences du mardi matin,
- Lettres d'informations à l'attention des locataires et des propriétaires (trimestrielles ou semestrielles),
- « Les locaux du F » : visibilité et cohérence de l'action publique avec un front institutionnel au cœur de la copropriété :
  - o Mise à disposition des entreprises intervenant pour les travaux urgents d'un appartement au rez-de-chaussée du bâtiment F14 (à côté du logement utilisé pour la tenue des permanences),
  - o Proposition de mise à disposition d'un RDC du F15 aux Compagnons Bâisseurs et à Soliha.

Pour information, au bâtiment F, les logements ne sont ni loués ni remis en location, compte-tenu de l'état technique du bâtiment, de l'état des logements et des problèmes lourds de sécurité (trafic notamment). Un courrier a été envoyé à l'administrateur provisoire pour l'informer de ces mises à disposition, dans le respect du règlement de copropriété.

## 5.2. Ingénierie financière

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
<b>Autres recettes</b>	k€	38 035	38 488	-453	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404
Participation Autorité concédante	k€	20 280	20 280	0	560	0	-560	2 817	1 560	-1 257

### 5.2.1. La participation de la Métropole

La participation globale prévisionnelle de l'autorité concédante s'élève à 20 280 K€. Pour 2021 cela correspond à :

- A une somme de 560 000 € comptabilisée en 2020 par la Métropole mais versée au concessionnaire en février 2021,
- Au versement de 1 000 000 € de participation au titre de l'année 2021, soit 732 000 € de moins que prévu au bilan initial, cette somme ayant été reportée sur les années suivantes.

A noter enfin que l'écart de 1 257 000 € correspond à la participation de la Métropole sur la tranche haute de la concession (phase 1 et 2).

### 5.2.2. Les subventions ANRU et ANAH :

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
<b>Recettes</b>	k€	41 435	41 887	-452	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404
<b>Autres recettes</b>	k€	38 035	38 488	-453	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404
Participation Autorité concédante	k€	20 280	20 280	0	560	0	-560	2 817	1 560	-1 257
Subvention Ville (jardins partagés)	k€	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention Ville (équipements de proximité)	k€	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention ANRU validées en CE	k€		10 800	5 959			0			0
Subventions ANRU à obtenir		16 759	6 720							
Subvention ANAH ingénierie PDS	k€	709	400	309		0	0	228	80	-148
Loyers	k€	288	288	0	10	8	-2	62	63	1
Produits financiers	k€									

Pour le financement de l'ANRU au titre du recyclage, deux lignes doivent être distinguées :

- Une subvention acquise et validée au comité d'engagement de février 2020 (10 800 000 €) et correspondant à la phase 1 de l'opération (démolition des bâtiments A et C et aménagement).  
A noter que ces FAT ont été déposées avant la notification de l'opération d'aménagement et que des optimisations pourraient éventuellement être réalisées.  
En cas de déclenchement de la phase 2 restant à valider par la Métropole, l'aménageur retravaillera les plans de financements de manière plus globale.
- Une subvention qui devra être sollicitée pour la réalisation de la phase 2 (opérations à valider par la Métropole).

La subvention ANAH correspond pour sa part à 50% des coûts de suivi-animation (hors taxes) dans le cadre des plans de sauvegarde.

### 5.2.3. Autres financements

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021
<b>Recettes</b>	k€	41 435	41 887	-452	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404
<b>Autres recettes</b>	k€	38 035	38 488	-453	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404
Participation Autorité concédante	k€	20 280	20 280	0	560	0	-560	2 817	1 560	-1 257
Subvention Ville (jardins partagés)	k€	0	0	0			0			0
Subvention Ville (équipements de proximité)	k€	0	0	0			0			0
Subvention ANRU validées en CE	k€		10 800	5 959			0			0
Subventions ANRU à obtenir		16 759	6 720							
Subvention ANAH ingénierie PDS	k€	709	400	309		0	0	228	80	-148
Loyers	k€	288	288	0	10	8	-2	62	63	1
Produits financiers	k€									

Pour l'instant, aucune autre subvention n'a été intégrée au bilan. Cet exercice fait partie des perspectives de travail sur les années 2021 et 2022 en fonction du projet qui sera arrêté par la Métropole.

### 5.2.4. Prêt et trésorerie

Pour financer l'opération, il est prévu que le concessionnaire contracte un prêt, qui sera garanti par la métropole, conformément à l'article 30 du traité de concession. La métropole s'est engagée à garantir un ou plusieurs emprunts pour un montant maximal de 27,335 M€.

En 2021, CDC Habitat Action Copropriétés a prévu de contracter un premier prêt de 7,5 M€ avec droit de tirage annuel auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Il s'agira normalement d'un prêt « Copro Dégradées » répondant aux conditions suivantes :

- Taux : livret A + 0,8 (révisable)
- Durée : 8 ans
- Différé d'amortissement : 8 ans
- Paiement in fine

CDC Habitat Action Copropriétés sollicitera la métropole dans les meilleurs délais pour obtenir sa garantie d'emprunt.

### 5.2.5. Valorisation foncière

Les deux tableaux ci-dessous illustrent les écarts estimatifs entre les valorisations foncières en fonction des options retenues par la Métropole.

Aujourd'hui, le bilan d'aménagement intègre des recettes foncières correspondant à la phase 2.

Valorisation foncière phase 1 : opérations validées par la Métropole

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	2020	Prév. 2021	Prév. 2022	Prév. 2023	Prév. 2024	Prév. 2025	Prév. 2026	Prév. 2027
<b>Recettes</b>	k€	22 383	570	1 932	1 732	1 732	2 566	1 732	10 387	1 732
<b>Cession des terrains</b>	k€	1 500	0	0	0	0	834	0	667	0
Logement locatif social	k€	455					253		202	
Logement intermédiaire	k€	545					303		242	
Accession	k€	500					278		222	
Foncière Logement	k€	0								
Autres cessions- à détailler	k€	0								

## Valorisation foncière phase 2 : opérations restant à valider par la Métropole

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Prév. 2022	Prév. 2023	Prév. 2024	Prév. 2025	Prév. 2026	Prév. 2027
<b>Recettes</b>	<b>k€</b>	<b>41 435</b>	<b>41 887</b>	<b>3 269</b>	<b>3 257</b>	<b>14 879</b>	<b>3 698</b>	<b>4 901</b>	<b>10 173</b>
<b>Cession des terrains</b>	<b>k€</b>	<b>3 399</b>	<b>3 399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>834</b>	<b>452</b>	<b>1 781</b>	<b>333</b>
Logement locatif social	k€	827	827			253	62	411	101
Logement intermédiaire	k€	992	992			303	75	493	121
Accession	k€	909	909			278	68	452	111
Foncière Logement	k€	0	0						
Cession existants aux bailleurs sociaux	k€	672	672				246	426	
<i>Autres cessions- à détailler</i>	k€	0	0						

## IV. Liste des annexes

Annexe 0 : bilan financier

Annexe 1 : tableau détaillé des acquisitions

## Annexe 0 : Bilan financier

**Concession d'aménagement relative au Parc Corot à Marseille**

**Bilan financier : acquisition 326 lots (286 logements) & démolition 306 lots (266 logements)**

Concessionnaire/Groupement :

CDC Habitat Action Copropriétés - Mandataire du groupement CDC Habitat Action Copropriétés / CDC Habitat / Marseille Habitat / Urbanis Aménagement

Bilan d'aménagement	Unité	Total budget initial	Total prév. Réactualisé (CRAC 2020)	Ecart Total	ANNEES											
					Budget initial 2020	Réalisé 2020	Ecart 2020	Budget initial 2021	Prév.2021	Ecart 2021	Prév. 2022	Prév. 2023	Prév. 2024	Prév. 2025	Prév. 2026	Prév. 2027
<b>Dépenses</b>	k€	39 371	38 658	-713	3 009	1 596	1 413	5 782	5 720	62	6 410	7 727	7 544	3 888	3 667	2 644
<b>Foncier</b>	k€	14 518	14 786	268	1 554	1 233	-322	3 604	3 947	344	3 500	3 365	2 505	576	200	0
Acquisition du foncier privé immeubles A et C	k€	3 367	3 367	0	1 193	688	-505	1 327	1 832	505	470	376	0	0		
Acquisition du foncier privé autres immeubles	k€	6 653	6 653	0		322	322	1 450	1 129	-322	1 842	1 890	1 470	0		
Acquisition des garages x4	k€	80	92	12	0	2	2	0	10	10	20	20	30	10		
Acquisition du foncier public	k€	0	0	0												
Gestion locative (contentieux locatif)	k€	0	100	100		0	0		30	30	40	30				
Relogement C	k€	133	170	37	67	26	-41	67	87	20	172	157	157	111		
Relogement autres bâtiments	k€	421	540	119							108	108	108	108	108	
Frais d'actes	k€	2 020	2 020	0	239	168	-71	556	626	71	467	457	300	2		
Charges de copropriété	k€	1 844	1 844	0	56	27	-29	204	233	29	381	326	440	345	92	
Autres frais de foncier - à détailler	k€	0	0	0												
<b>Travaux</b>	k€	11 495	12 017	522	134	104	-30	550	336	-215	998	2 753	2 978	1 165	1 976	1 704
Neutralisation bâtiments A et C	k€	863	863	0	49	15	-34	127	161	34	226	171	167	66	56	
Démolitions A et C	k€	3 200	3 200	0							1 900	1 300				
Démolitions autres bâtiments	k€	1 957	1 957	0											979	979
Neutralisation bâtiments	k€	916	916	0		0	0	81	81	0	135	202	233	211	53	
Coût global VRD/résidentialisation	k€	3 691	3 691	0	79	0	-79	79	0	-79	475	316	725	725	725	725
Maintenance/petit entretien/travaux de réhabilitation	k€	88	1 000	912	6	89	83	12	93	81	163	163	163	163	163	
Travaux PDS parties communes	k€	780	390	-390		0	0	251	0	-251			390			
Autres travaux - à détailler	k€	0	0	0												
<b>Etudes / Ingénierie</b>	k€	3 715	5 064	1 349	261	6	-255	421	783	362	968	605	840	902	493	468
Ingénierie Divers	k€	0	0	0												
Honoraires Maîtrise d'Œuvre	k€	960	960	0	8	0	-8	8	17	9	216	33	214	294	102	83
Honoraires Géomètre	k€	192	192	0	2	0	-2	2	3	1	43	7	43	59	20	17
Coordinateur SPS	k€	96	96	0	1	0	-1	1	2	1	22	3	21	29	10	8
Conseil juridique/Mission UA (carence)	k€	0	1 349	1 349		6	6		184	184	193	193	193	193	193	193
Suivi animation Plan de Sauvegarde (bâtiments maintier)	k€	800	800	0				160	160	0	160	160	160	160		
Médiation / Sécurité	k€	1 500	1 500	0	83	0	-83	250	250	0	333	208	208	167	167	167
Etude habitat : technique et patrimoniale	k€	167	167	0	167	0	-167		167	167						
Autres études - à détailler	k€	0	0	0												
<b>Frais et aléas</b>	k€	5 620	4 228	-1 392	599	3	-596	706	331	-375	579	655	847	896	712	205
Frais financiers / prêt	k€	4 316	2 984	-1 332	539	3	-536	539	165	-374	329	427	560	671	624	205
Frais de communication (intégré à la rémunération)	k€	0	0	0												
Frais juridiques/hors foncier	k€	0	0	0		0	0		0	0	0	0	0	0		
Impôts fonciers	k€	1 304	1 244	-60	60	0	-60	166	166	0	250	228	287	225	88	
Autres taxes à détailler	k€	0	0	0												
Aléas travaux	k€	0	0	0												
Autres frais - à détailler	k€	0	0	0												
<b>Honoraires et frais de gestion</b>	k€	4 024	2 564	-1 460	461	251	-210	501	323	-178	365	349	373	349	286	267
Frais de structure (intégré à la rémunération)	k€	0	0	0		0	0		0	0						
Rémunération de l'aménageur	k€	4 024	2 564	-1 460	461	251	-210	501	323	-178	365	349	373	349	286	267
Autres honoraires - à détailler	k€	0	0	0												
<b>Recettes</b>	k€	41 435	41 887	-452	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404	3 269	3 257	14 879	3 698	4 901	10 173
<b>Cession des terrains</b>	k€	3 399	3 399	0	0	0	0	0	0	0	0	0	834	452	1 781	333
Logement locatif social	k€	827	827	0									253	62	411	101
Logement intermédiaire	k€	992	992	0									303	75	493	121
Accession	k€	909	909	0									278	68	452	111
Foncière Logement	k€	0	0	0												
Cession existants aux bailleurs sociaux	k€	672	672	0										246	426	
Autres cessions- à détailler	k€	0	0	0												
<b>Autres recettes</b>	k€	38 035	38 488	-453	570	8	-562	3 107	1 703	-1 404	3 269	3 257	14 045	3 246	3 120	9 840
Participation Autorité concédante	k€	20 280	20 280	0	560	0	-560	2 817	1 560	-1 257	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120
Subvention Ville (jardins partagés)	k€	0	0	0												
Subvention Ville (équipements de proximité)	k€	0	0	0												
Subvention ANRU validées en CE	k€		10 800	5 959									10 800			
Subventions ANRU à obtenir	k€	16 759	6 720	-10 039												6 720
Subvention ANAH ingénierie PDS	k€	709	400	309		0	0	228	80	-148	80	80	80	80		
Loyers	k€	288	288	0	10	8	-2	62	63	1	69	57	45	46		
Produits financiers	k€	0	0	0												
<b>Equilibre</b>	k€	2 064	3 229	-1 274	-2 440	-1 588	-851	-2 675	-4 017	1 342	-3 140	-4 471	7 335	-190	1 234	7 530
<b>TVA</b>	k€	2 058	3 179	-1 121	-1 892	77	-1 815	429	281	710	439	724	595	390	307	366
TVA remboursée	k€	326	326	0	1 975	0	-1 975	-282	0	282	0	0	100	25	162	40
TVA réglée	k€	2 384	3 505	-1 121	84	77	-7	147	281	134	439	724	695	415	469	406
<b>Trésorerie</b>	k€	6	50	-44	-548	-1 665	-1 117	-3 104	-4 297	-1 193	-3 579	-5 195	6 739	-580	927	7 164

Annexe 1 : Tableau détaillé des acquisitions

Copropriété	Statut	Bâtiment	N° lot principal	N° lot Pk + Caves	Typologie log	Superficie	Proposition achat montant	Soit prix au m²	Date signature compromis	Date d'acquisition (signature acte de vente)
Parc Corot	Bailleur	A1	14	62	T4	57	18 500,00 €	324,56 €	02-avr	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	34	82	T4	57	18 333,33 €	321,64 €	20-janv	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	9	57	T3	48	15 500,00 €	322,92 €	08/10/2020	15/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	46	94	T4	57	15 000,00 €	263,16 €	02-avr	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	26	74	T4	57	15 000,00 €	263,16 €	10-juin	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	29	77	T3	48	15 000,00 €	312,50 €	10-juin	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	33	81	T3	48	15 000,00 €	312,50 €	10-juin	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	37	85	T3	48	15 000,00 €	312,50 €	10-juin	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	41	89	T3	48	15 000,00 €	312,50 €	10-juin	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	47	95	T3	48	15 000,00 €	312,50 €	10-juin	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	11	59	T3	56,50	17 000,00 €	300,87 €	22/09/2020	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	16	64	T3	56,50	17 000,00 €	300,87 €	22/09/2020	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	22	70	T3	56,50	17 000,00 €	300,87 €	22/09/2020	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	6	54	T3	57	19 000,00 €	333,33 €	31-août	12/11/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	141	182	T4	58	20 000,00 €	344,83 €	21-janv	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	133	174	T3	58	17 500,00 €	301,72 €	sans objet	27/11/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	124	165	T5	74	22 000,00 €	297,30 €	30-janv	29/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	150	191	T4	57	18 333,33 €	321,64 €	20-janv	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	116	157	T5	74	20 000,00 €	270,27 €	31-janv	29/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	126	167	T4	57	20 000,00 €	350,88 €	24-févr	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	118	159	T4	58	19 000,00 €	327,59 €	19-mars	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	111	152	T3	49	16 000,00 €	326,53 €	17-janv	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	119	160	T3	49	16 000,00 €	326,53 €	17-janv	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	130	171	T3	57	18 333,33 €	321,64 €	20-janv	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	106	100	T3	49	17 000,00 €	346,94 €	22/09/2020	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	135	176	T4	56,50	17 000,00 €	300,87 €	22/09/2020	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	142	183	T5	56,50	17 000,00 €	300,87 €	22/09/2020	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	107	100	T5	76	17 000,00 €	223,68 €	24-janv	13/08/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	134	175	T4	57	17 000,00 €	298,25 €	15/09/2020	27/11/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	144	185	T5	74	21 000,00 €	283,78 €	07-juil	05/10/2020
Parc Corot	Bailleur/Loué	C5	427	460	T3	57	26 000,00 €	456,14 €	15-avr	03/08/2020
Parc Corot	Bailleur/Loué	C5	414	447	T3	54	22 000,00 €	407,41 €	08/09/2020	03/12/2020
Parc Corot	Bailleur/Loué	C5	428	461	T3	54	22 000,00 €	407,41 €	08/09/2020	03/12/2020
Parc Corot	Bailleur/squatté	C5	420	453	T3	54	20 000,00 €	370,37 €	07-juil	05/10/2020
Parc Corot	Bailleur/squatté	C6	512	515	T3	58	20 000,00 €	344,83 €	23/10/2020	23/12/2020
Parc Corot	Bailleur/Loué	C6	521	544	T3	54	20 000,00 €	370,37 €	19-juin	08/10/2020
Parc Corot	Bailleur/Loué	C6	499	522	T3	54	21 000,00 €	388,89 €	24-janv	10/07/2020
Parc Corot	Bailleur	C6	509	532	T3	54	22 500,00 €	416,67 €	29-janv	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	D	548	558	T4	59	40 000,00 €	677,97 €	15-janv	15/07/2020
Parc Corot	Bailleur	D10	611	606	T3	48	38 000,00 €	791,67 €	24/09/2020	27/11/2020
Parc Corot	Bailleur	E	673	685	T5	71	32 000,00 €	450,70 €	15/09/2020	27/11/2020
Parc Corot	Bailleur	F14	690	700	T3	48	36 000,00 €	750,00 €	29-janv	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur/Loué	F15	713	710	T4	59	26 000,00 €	440,68 €	15-avr	03/08/2020
Parc Corot	Bailleur	G20	822	836	T3	48	36 000,00 €	750,00 €	08-sept	03/12/2020
Parc Corot	Bailleur	G20	819	815	T4	71	40 000,00 €	563,38 €	13-mai	04/09/2020
Parc Corot	Bailleur	G23	876	871	T4	59	32 500,00 €	550,85 €	09/10/2020	18/12/2020
Parc Corot	Bailleur	garage	1046		GARAGE	12	2 000,00 €	166,67 €	13-mai	04/09/2020

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021