

# 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 2021

# 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 2 (2021).....</b>	<b>9</b>
1. Foncier .....	9
2. Etudes et ingénierie .....	20
3. Gestion.....	24
4. Travaux .....	27
5. Transversal .....	27
<b>III. Perspective 2022 .....</b>	<b>30</b>
1. Foncier .....	31
2. Etudes et ingénierie .....	33
3. Travaux .....	32
<b>IV. Perspective/Bilan 2022-2030 .....</b>	<b>33</b>
<b>V. Annexes .....</b>	<b>35</b>
1. Tableau des acquisitions détaillées	
2. Bilan financier 2020-2030	

# 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.

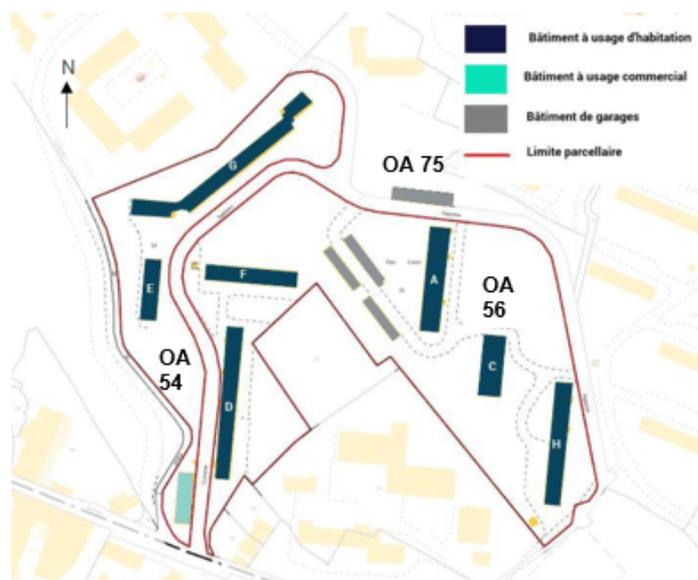


Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que les commerces et les garages. Tous sont regroupés dans un syndicat principal. L'essentiel du parc (81% des lots) est composé de logements familiaux de taille moyenne (type 3 ou 4 en majorité). Les T2 ne représentent qu'1% 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
<b>Total</b>	<b>192</b>	<b>132</b>	<b>100</b>	<b>44</b>	<b>64</b>	<b>136</b>	<b>84</b>	<b>5</b>	<b>40</b>	<b>797</b>	<b>LOTS</b>

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 sera déclenchée, d'un commun accord entre les parties, sur la base des conclusions d'une étude sur le potentiel de réhabilitation des bâtiments. Des démolitions supplémentaires pourront alors avoir lieu si cela s'avère nécessaire, l'aménageur prendra alors à sa charge ces démolitions en vue de la reconstruction de logements. 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. Il faut noter que les immeubles A et C font actuellement l'objet d'une procédure de carence (prononcée en novembre 2021), 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).

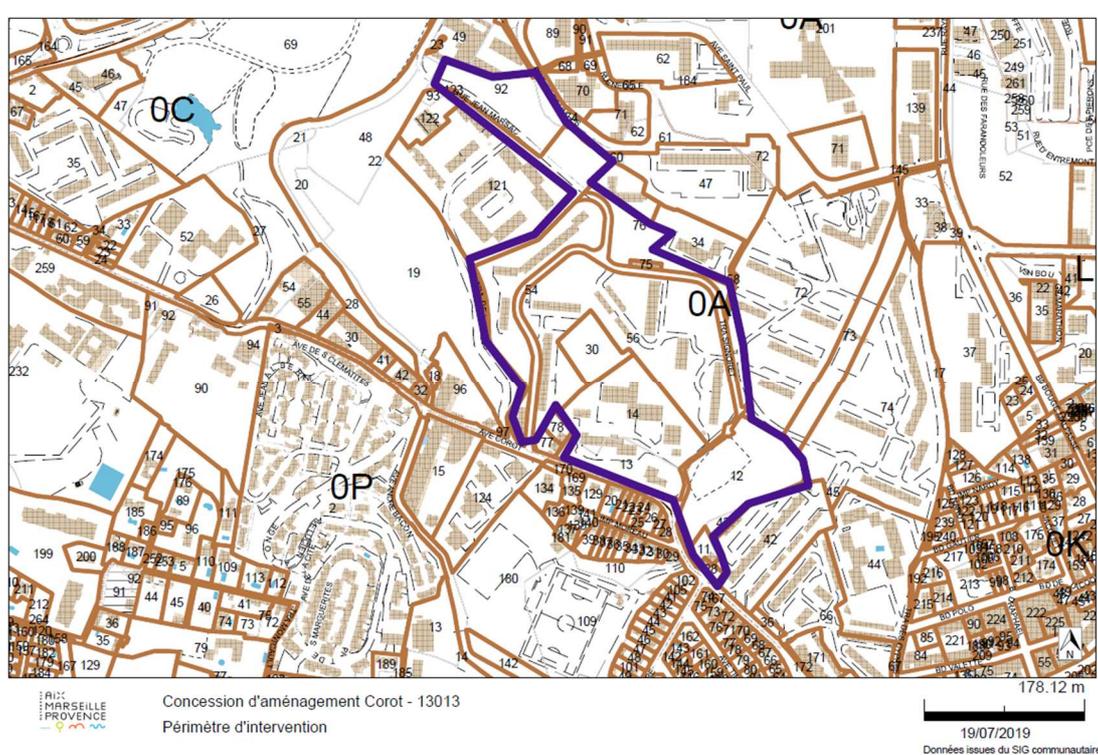
- Réaliser toute étude préalable nécessaire à l'opération projetée et notamment, une étude sur le potentiel de réhabilitation de chacun des bâtiments conservés du Parc Corot. La date de rendu de cette étude a été estimée à ce stade au troisième trimestre 2021. Les conclusions de cette étude, croisées avec les hypothèses d'aménagement de la Métropole pour le quartier, donneront des orientations sur le devenir des bâtiments EFGH, recyclage ou maintien en copropriétés
- 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 :

		CDC Habitat Action Copropriétés/ CDC Habitat	Urbanis Aménagement/ Urbanis	Marseille Habitat
<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		

TRANVERSAL	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 et une commission de validation de plan de sauvegarde le 22 mars 2022 présidée par le Préfet.
- 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

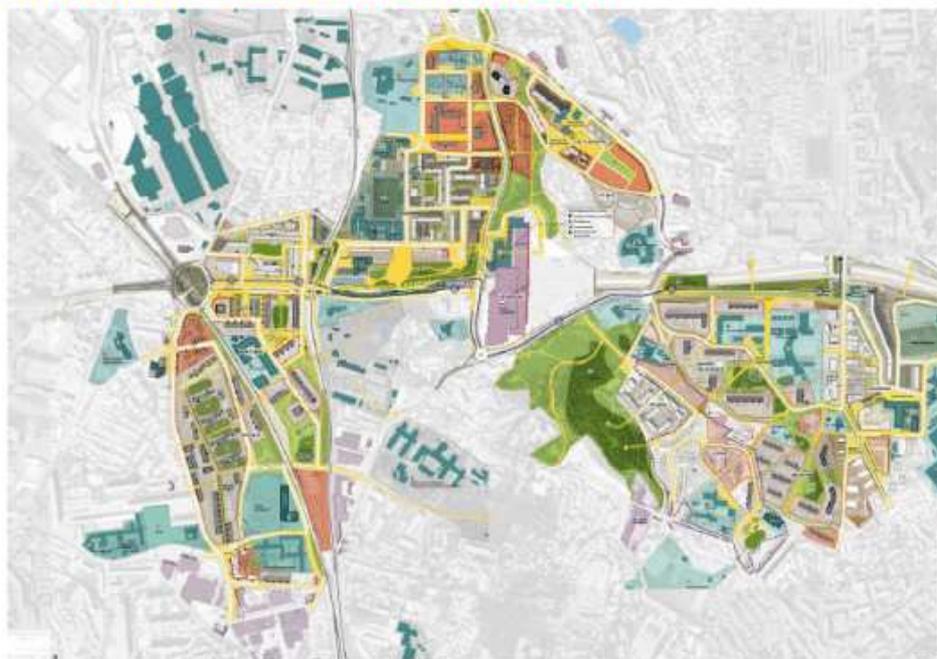
l'ensemble des syndicats, hors bâtiment D qui est géré par un syndic classique (FONCIA/OTIM).

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



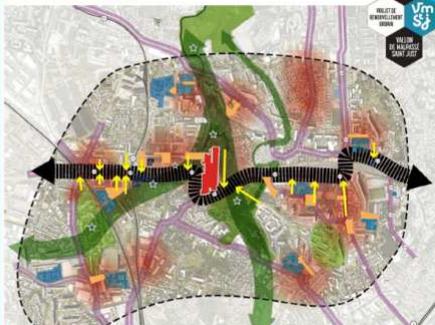
Equipe projet NPNRU Grand Saint-Barthélemy – Grand Malpassé – 15 septembre 2020

13

### Schéma directeur général du NPRU

2 axes majeurs passent 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 MALPASSÉ BELLEVUE VILLECROZE COROT

#### Rappel opérations présentées à l'ANRU

- MALPASSÉ**
- 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-Cypriès
- 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 2 : 2021

### 1. Foncier

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

##### 1.1.1. Méthodologie et bilan qualitatif

Fin 2020, le DPUR a été transféré par la Métropole à CDC Habitat Action Copropriété en vertu des délibérations :

- Délibération du 15/10/2020 URBA 032-8703/20/CM
- Délibération du 17/12/2020 URBA 036-9325/20/CM

Les efforts de prospection (courriers et phoning) se sont concentrés sur les bâtiments A et C dont les ordonnances de carence ont été prise en novembre 2021.

Concernant les autres bâtiments, les acquisitions n'ont pas fait l'objet de démarches particulières, les contacts sont liés au bouche à oreille et/ou aux orientations de l'administrateur judiciaire.

L'action foncière sur l'année 2021 peut se résumer avec les chiffres suivants :

- 56 actes authentique signés en 2021 (signature de l'acte authentique en direct depuis la délégation du DPUR – plus de phase de promesse de vente)
  - o dont 2 lots préemptés en 2021. 3 propriétaires ont refusé la préemption de CDC Habitat Action Copropriétés et ont retiré leur bien de la vente. 1 propriétaire a également demandé une fixation judiciaire du prix, dont la procédure devrait aboutir en 2022.
  - o 2 vente par adjudication ont été par ailleurs annulées, les biens ayant été retiré de la vente avant les audiences d'enchères
- 1 298 000 € de dépenses d'acquisitions, réparties comme suit :
  - o 653 000 € sur les bâtiments A et C : 24 logements acquis sur le bâtiment A et 10 sur le bâtiment C
  - o 481 000 € sur les bâtiments D, E, F, G et H : 2 acquisitions sur le bâtiment D, 2 sur le bâtiment E, 13 sur le bâtiment F ; 3 sur le bâtiment G et 1 sur le bâtiment H
  - o 2 000 € sur les garages : 1 acquisition
  - o 162 000 € sur les frais liés à l'ensemble des acquisitions

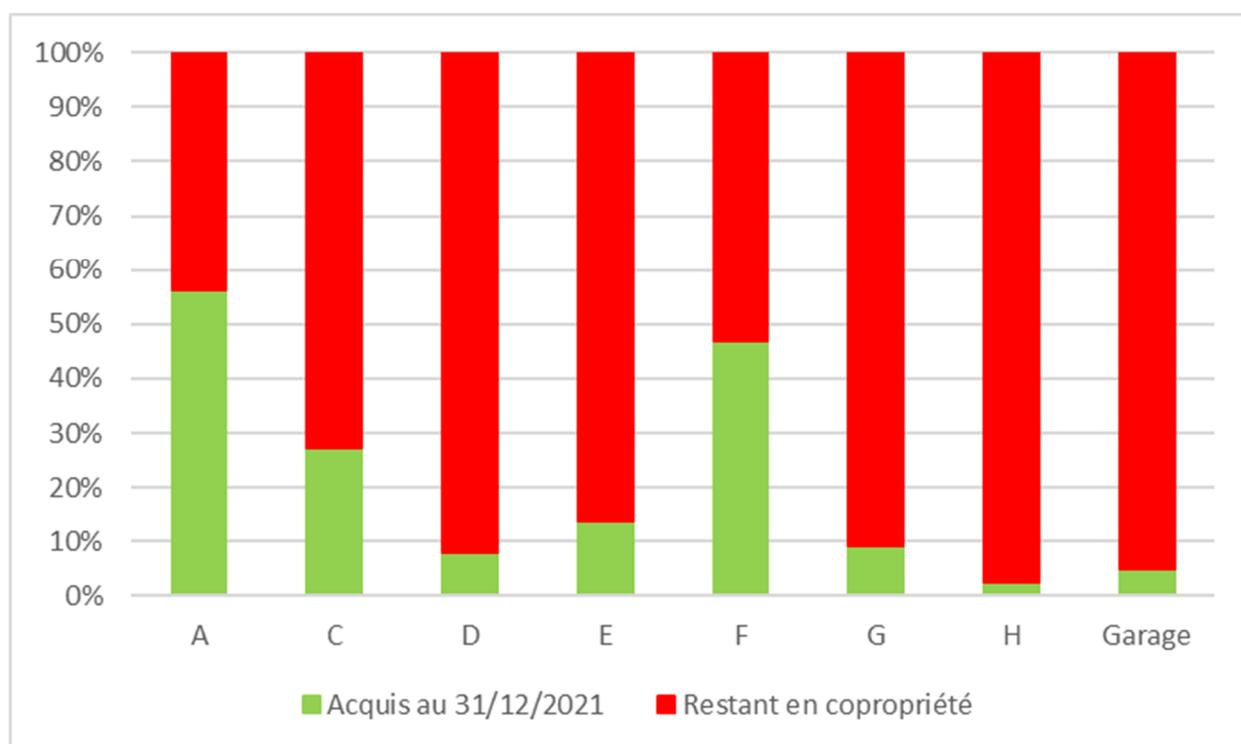
Ainsi, depuis le début de la concession (mai 2020) ce sont 101 logements et 2 garages qui ont été acquis à fin 2021, dont 54 sur le bâtiment A (sur 96 logements) et 18 sur le bâtiment C (sur 66 logements).

L'ensemble de ces chiffres sont détaillées et expliquées aux points 1.1.1 et 1.1.2.

---

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

## Détails des acquisitions cumul 2020/2021



	<b>A</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>Garage</b>
Nombre acquis au 31/12/2021	54	18	4	3	15	6	1	2
Total logements	96	66	50	22	32	68	42	40
% acquisitions	<b>56</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>47</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

	<b>A</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>Garages</b>
Total en K€ hors frais (hors provisions)	945	372	168	81	370	198	45	4,5
Moyenne/logement (K€)	18	21	42	27	25	33	21	2,2

Prix en €/m² 2021	307	385	713	430	440	436	375	
Prix en €/m² 2020	308	395	735	450	595	621	sans objet	sans objet
	=	-	-	-	-	-		



## 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 31/12/2021. 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 - (68%),
- Ceux en rouge sont les dossiers qui ont de faibles chances d'aboutir en négociation amiable (20%)

En 2021, CDC Habitat Action Copropriétés a établi un contact avec 88% des propriétaires du bâtiment A.

A2					A1				
2	1	Esc	4	3	2	1	Esc	4	3
149 T4	148 T5	11	150 T4	151 T3	45 T3	46 T4	11	48 T5	47 T3
145 T4	144 T5	10	146 T4	147 T3	41 T3	42 T4	10	44 T5	43 T3
141 T4	140 T5	9	142 T4	143 T3	37 T3	38 T4	9	40 T5	39 T3
137 T4	136 T5	8	138 T4	139 T3	33 T3	34 T4	8	36 T5	35 T3
133 T4	132 T5	7	134 T4	135 T3	29 T3	30 T4	7	32 T5	31 T3
129 T4	128 T5	6	130 T4	131 T3	25 T3	26 T4	6	28 T5	27 T3
125 T4	124 T5	5	126 T4	127 T3	21 T3	22 T4	5	24 T5	23 T3
121 T4	120 T5	4	122 T4	123 T3	17 T3	18 T4	4	20 T5	19 T3
117 T4	116 T5	3	118 T4	119 T3	13 T3	14 T4	3	16 T5	15 T3
113 T4	112 T4	2	114 T4	115 T3	9 T3	10 T4	2	12 T5	11 T3
109 T3	108 T5	1	110 T3	111 T3	5 T3	6 T4	1	8 T5	7 T3
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 31/12/2021.

- 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 - (35%),
- Ceux en rouge sont les dossiers qui ont de faibles chances d'aboutir en négociation amiable (35%),
- Et les logements représentés en gris sont détenus par des copropriétaires qui n'ont pas encore pris leur décision (23%).

C6		Esc	C5	
2	1		1	2
520	511	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 2021, CDC Habitat Action Copropriétés a ainsi établi un contact avec près de 93 % des propriétaires du bâtiment C dans le cadre d'une acquisition amiable.

Sur les 10 logements dont l'acte de vente a été signé en 2021 :

- 1 est vacant,
- 4 sont loués,
- 5 sont squattés (procédures reprises ou enclenchées par CDC Habitat)

### 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).

La demande de renouvellement de cet avis a été faite le 17 septembre 2021.

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
<b>Dépenses compris frais</b>	k€	39 372	38 659	1 597	5 719	2 113	-3 606	44 582	5 923	5 210
<b>Foncier</b>	k€	14 518	14 786	1 233	3 947	1 577	-2 370	16 191	1 405	1 673
Acquisition du foncier privé immeubles A et C	k€	3 367	3 367	688	1 832	653	-1 179	3 518	151	151
Acquisition du foncier privé autres immeubles	k€	6 653	6 653	322	1 129	481	-648	5 264	-1 389	-1 389
Acquisition des garages x4	k€	80	92	2	10	2	-8	100	8	20
Acquisition du foncier public	k€	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisition foncier autres (77/78/30)		0	0	0	0	0	0	682	682	682
Acquisition commerces		0	0	0	0	0	0	720	720	720
Frais d'actes	k€	2 020	2 020	168	626	162	-464	1 836	-184	-184
Charges de copropriété	k€	1 844	1 844	27	233	202	-31	2 662	818	818
Autres frais de foncier - à détailler	k€							0	0	0

En 2021, le coût moyen total des acquisitions au bilan est de :

- 18.500 € par logement sur les bâtiments A et C (soit en moyenne 328 €/m<sup>2</sup>),
- 25.000 € par logement sur les autres bâtiments (soit en moyenne 435 €/m<sup>2</sup>),

Sur le volet acquisition les écarts sont liés à la fois à des acquisitions moins nombreuses que prévues initialement mais aussi à une maîtrise des coûts d'acquisitions.

- 34 logements acquis dans les bâtiments A et C sur 80 en prévisionnel
- 21 logements sur les autres bâtiments sur 30 logements en prévisionnel

Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence une légère baisse des prix au m<sup>2</sup> entre les transactions réalisées en 2021, 2020 et le budget initial de la concession.

	Prix moyen 2021 des acquisitions	Prix moyen 2020 des acquisitions	Prix prévisionnel des acquisitions du bilan initial
Bâtiment A	306 €/m <sup>2</sup>	308/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>
Bâtiment C	377 €/m <sup>2</sup>	395 €/m <sup>2</sup>	380 €/m <sup>2</sup>
Autres bâtiments	425 €/m <sup>2</sup>	620 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
Garages	2.250 €	2 000 €	2 000 €

Tableau : comparaison entre les prix moyens d'acquisition estimés initialement et les transactions réalisées en 2020 et 2021

A ce stade d'avancement de l'opération, il est prévu de conserver les estimations initiales des prix d'acquisition.

En effet nous ne maîtrisons pas :

- L'avis qui sera émis par France Domaine sur le montant des expropriations
- Le nombre exact de dossiers qui iront à l'expropriation
- Les recours en révision de prix potentiel

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

1 seule acquisition de garage a été réalisée en 2021, liée à l'absence de procédure coercitive. Une marge de progression pourrait être envisagée en 2022 par la mise en place de procédure contentieuse en impayés de charges par l'administrateur judiciaire.

Il est à préciser qu'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).

Ceci sera vraisemblablement solutionné en 2022/2023 par la mise en place d'une DUP aménagement sur l'ensemble du secteur du Parc Corot.

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

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
Dépenses compris frais	k€	39 372	38 659	1 597	5 719	2 113	-3 606	44 582	5 923	5 210
<b>Foncier</b>	k€	<b>14 518</b>	<b>14 786</b>	<b>1 233</b>	<b>3 947</b>	<b>1 577</b>	<b>-2 370</b>	<b>16 191</b>	<b>1 405</b>	<b>1 673</b>
Frais d'actes	k€	2 020	2 020	168	626	162	-464	1 836	-184	-184
Charges de copropriété	k€	1 844	1 844	27	233	202	-31	2 662	818	818
Autres frais de foncier - à détailler	k€							0	0	0

Les **frais d'actes** (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 (créances douteuses & co).

Sur 2021, les frais représentent autour de 13% des coûts d'acquisition.

Il n'est pas souhaitable à ce stade de diminuer ce poste pour les années à venir. En effet, en 2022, ce poste risque d'augmenter dans le cadre de l'expropriation:

- Liquidation des copropriétés, prise en charge par la concession des créances douteuses et impayés fournisseurs accumulés
- Frais liés à l'expropriation : 21% d'indemnité de réemploi,

## Les charges de copropriété :

Un budget prévisionnel de 233 000 € pour 110 logements avait été calibré pour 2021 soit en moyenne 2 100 €/lot/an – 175 €/mois (*étude Urbanis analyse comptable moyenne par lot hors garage et général 156 €/mois*)

Le constaté de 202 000 € correspond à 175 000 € de paiement d'appel de fonds en 2020 et de 27 000 € de reliquat de l'année 2020.

En détail le tableau ci-dessous fait état du montant payé sur chaque bâtiment en 2021 en comparaison avec l'étude réalisée par Urbanis.

Les écarts importants sur les **bâtiments E et F** sont liées au régularisation de charges **2016-2020** payées sur les lots acquis par le concessionnaire.

	A	C	D	E	F	G	H	Garage	Général
Payés 2021	60 000 €	20 000 €	3 500 €	15 000 €	55 000 €	20 000 €	1 500 €	200 €	300 €
Moyenne/lot payés 2021	95€/mois	95€/mois	73 €/mois	415 €/mois	305 €/mois	208 €/mois	125 €/mois	17 €/mois	25 €/mois
Moyenne /lot 2019-20 étude	135 €/mois	285 €/mois	55 €/mois	130 €/mois	245 €/mois	115 €/mois	125 €/mois		

En moyenne sur 2021 le budget mensuel de charge de copropriété est de 145 €/logement soit un budget cohérent par rapport au prévisionnel.

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

Bilan de l'exercice du DPUR sur la première année d'exercice : 8 DIA traitées :

- 2 « abandons » dossiers complexes qui seront traités par ailleurs (expropriation et nouvelle adjudication)
- 2 préemptions signées
- 2 préemptions au prix en contentieux
- 2 retraits de la vente

	A	C	D	E	F	G	H	Garage
Nombre DIA	0	1	0	0	1	4	1	1
Prix moyen		50 000 €			Adjudication HS	20 250 €	27 500 €	1 800 €
Prix moyen/m <sup>2</sup>		877 €/m <sup>2</sup>				372 €/m <sup>2</sup>	573 €/m <sup>2</sup>	

## 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. »*

5 relogements ont été effectués en 2021 sur le bâtiment C. 3 relogements avaient été effectués en 2020 (dont 1 sur le bâtiment C).

Une enquête sociale réalisée en octobre 2021 a permis de stabiliser l'état d'occupation des logements et de calibrer les besoins à venir (tableau détaillé en page suivante), en synthèse il ressort :

- Un taux de squat de 32 % (21)
- Un taux d'occupation locative de 51% (34) en majorité des familles, avec notamment :
  - 3 propriétaires occupants
  - **4 familles avec une difficulté de relogement dans le parc social** \*
- Un taux de situation inconnue de 11% (7)
- 6% de logements vacants (4)

★

Comme évoqué en 2021 une préoccupation particulière doit faire l'objet d'une cellule de réflexion concernant les familles locataires (bail signées) mais dont la situation administrative ne permet pas un accès au logement social.

Tableau de synthèse suivi des relogements 2021 :

Lieu	Avant				Lieu	Après			
	Type	Loyer	Résiduel	Loyer m <sup>2</sup>		Type	Loyer CC	Résiduel	Loyer m <sup>2</sup>
C6	T3 54 m <sup>2</sup>	435 €	435 €	8,20 €	13 003	T3 66 m <sup>2</sup>	501 €	163 €	7,59 €
C6	T4 58 m <sup>2</sup>	600 €	104 €	10,34 €	13 009	T4 80 m <sup>2</sup>	617 €	617 €	7,77 €
C5	T3 54 m <sup>2</sup>	320 €	205 €	5,92 €	Corot G20	T3 47 m <sup>2</sup>	359 €	359 €	7,63 €
C6	T3 54 m <sup>2</sup>	impayés		Sans objet	Corot D10	T4 59 m <sup>2</sup>	486 €	128 €	8,23 €
C6	T3 40 m <sup>2</sup>	175 €	175 €	3,64 €	13 003	T3 60 m <sup>2</sup>	448 €	448 €	448 €

Deux relogements ont permis une baisse du loyer et du reste à charge au m<sup>2</sup>. Pour les trois autres relogements, en apparence, les loyers et reste à charge ont augmenté. Or, les conditions de bail et de loyer des ménages relogés, occupants de bonne foi, n'étaient pas claires. Le relogement a permis d'améliorer leur situation (bail en bonne et due forme, logement décent...).

### 1.3.2. Données financières

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
Dépenses compris frais	k€	39 372	38 659	1 597	5 719	2 113	-3 606	44 099	5 440	4 727
Relogement C	k€	133	170	26	87	60	-27	200	30	67
Relogement autres bâtiments		421	540	0	0	0	0	225	-315	-196

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...

En 2020 nous avons retenu un coût moyen de déménagement à hauteur de 4.600 € HT.

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.

Rappel des objectifs de l'année et avancement

- 19 relogements : 5 relogements réalisés car rythme des acquisitions moins soutenu que prévu sur le bâtiment C et des acquisitions réalisées sur des logements essentiellement squattés.
- Plan de relogement finalisé en septembre 2021
- Charte de relogement proposée à finaliser.

## 2. Etudes et ingénierie

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

Le traité de concession prévoyait sur la première année d'exercice la réalisation d'une étude habitat dont l'objectif était de permettre de qualifier le potentiel de redressement, recyclage mutabilité du site et permettre ainsi à la Métropole de déclencher les tranches optionnelles de la concession.

Le marché attribué au groupement TEB Conseil fin avril 2021 avec une durée de mission de 6 mois :

- Un rendu intermédiaire réalisé en juin
- Un rendu définitif au comité technique du 30 novembre en vue d'une présentation en comité de pilotage début 2022

Initialement un budget de 167 K€ de dépenses avait été prévu pour mener l'étude habitat. Des études complémentaires permettant une véritable analyse de la situation ont été menées en complément en accord avec le concédant (étude comptable et juridique, étude réseau, étude de programmation du marché immobilier...), c'est pourquoi le budget est porté à 200 K€ dans le cadre du CRAC.

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
Dépenses compris frais	k€	39 372	38 659	1 597	5 719	2 113	-3 606	44 099	5 440	4 727
Etude habitat : technique et patrimoniale	k€	167	167		167	81	-86	200	33	33
Autres études - à détailler	k€	0						0	0	0

Si toutes les dépenses suivantes ont été engagées en 2021, toutes n'ont pas encore été réglées, les études ayant pris fin en T4 2021 il y a des décalages de règlement. Le solde de l'étude et des différentes prestations sera par conséquent intégré au CRAC 2022.

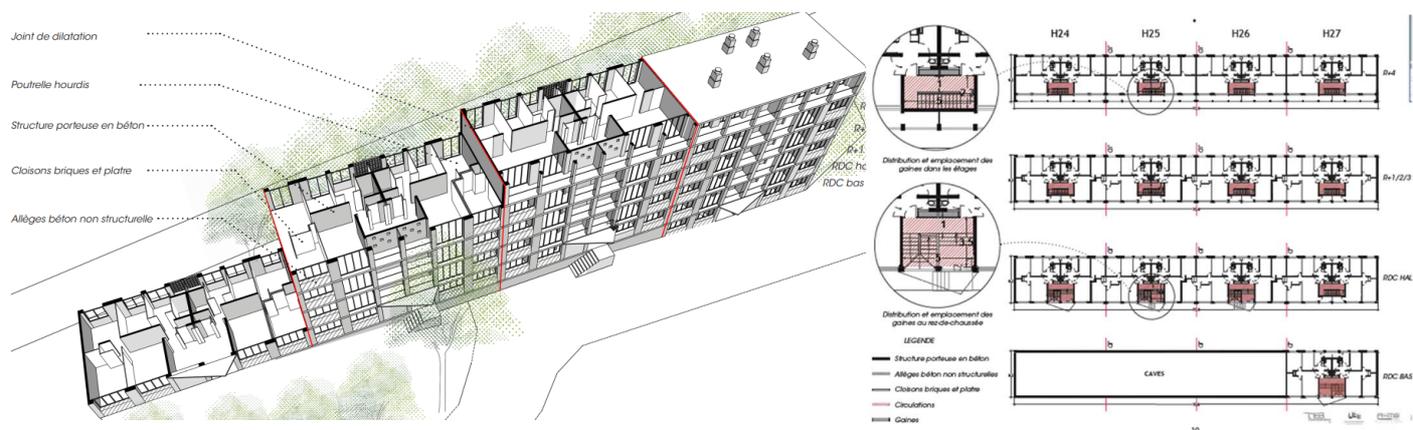
Les 81 K€ réglés en 2021 correspondent à un premier règlement pour le groupement TEB Conseils et au règlement de l'étude juridique d'Urbanis.

▪ **Rappel budget global prévu au CRAC 167 K€**

▪ **Etude technique : Groupement TEB Conseils 99 K€ HT**

- Etude juridique et comptable : Urbanis 17 K€ HT
- Amiante : Arkhédia 11 K€
- Consuels : 2 K€ HT
- Structure : Aster BTP 13 K€ HT
  
- Réseaux : SMA 950 € HT +
- Mission G5 : GEOTEC 18 K€ HT +
- Etude programmation et marché immobilier :  
Groupement ADEQUATION : 15 K€ HT +

▪ **Total des études réalisées : 176 K€**



## 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 à hauteur de 800 K€ sur 5 ans soit 160 K€ par an.

A l'issue du rendu de l'étude habitat et des orientations prises le dispositif plan de sauvegarde du Parc Corot sera distinct en fonction des bâtiments pour assurer une cohérence globale de projet :

- Un plan de sauvegarde de redressement avec portage ciblés sur la copropriété du bâtiment D
- Un plan de sauvegarde sur les bâtiments E/F/G/H permettant d'accompagner la phase de transition vers un recyclage de ces bâtiments (travaux de maintien de la sécurité des habitants et de la salubrité, accompagnements social, gestion urbaine de proximité).

Par ailleurs, un volet de gestion urbaine de proximité conséquent est prévu dans le cadre du dispositif sur l'ensemble du projet.

Les dépenses de l'année 2021 sur cette ligne correspondent à l'accompagnement de la Métropole et son opérateur (CitéMétrie) pour la rédaction du PDS : présence aux réunions, aide à l'ingénierie financière sur les travaux en cours...

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total		
								prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
Dépenses compris frais	k€	39 372	38 659	1 597	5 719	2 113	-3 606	44 099	5 440	4 727
<b>Etudes / Ingénierie</b>	k€	3 715	5 064	6	783	117	-666	5 330	266	1 615
Conseil juridique/Mission UA (carence)	k€	0	1 349	6	184	29	-155	1 491	142	1 491
Suivi animation Plan de Sauvegarde (bâtiments mainte	k€	800	800	0	160	7	-153	800	0	0
Médiation / Sécurité/GUP	k€	1 500	1 500		250	0	-250	1 500	0	0
Etude habitat : technique et patrimoniale	k€	167	167		167	81	-86	200	33	33
Autres études - à détailler	k€	0						0	0	0



### 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 2021 il s'agit des frais d'avocats (représentation à l'audience, consultation diverses) et de la rémunération d'Urbanis Aménagement spécifiquement sur cette mission. 29 K€ de conseil juridique ont été dépensés, répartis comme suit :

- 2 074 € de frais divers (fiches hypothécaires, demandes de Kbis...)
- 9 745 € d'honoraires d'avocat et d'huissiers
- Le reste pour le conseil juridique d'Urbanis

L'année 2021 a été une année importante sur ce volet :

- Audience du 18/10/2021
- Prise des ordonnances de carence en date du 22/11/2021
- Dépôt des dossiers d'acquisition simplifiés pour un enrôlement au conseil métropolitain du 17 mars 2022
- Mise à disposition du public des dossiers d'acquisition simplifié prévue en mai/juin 2022
- Saisine du Préfecture vers la mi-juin
- Prise d'arrêté cessibilité septembre/octobre 2022

Pour rappel le calendrier prévisionnel présenté au CRAC de 2021 a été globalement :

	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

### 3. Gestion

En 2021 sur 56 lots (55 logements et 1 garage) acquis :

- 33 sont vacants (essentiellement au bâtiment A)
- 11 sont loués
- 11 sont squattés
- 1 occupé par son propriétaire

La rémunération de Marseille Habitat en 2021 s'élève à 59 000 € et est intégrée à la rémunération de l'aménageur.

Au 31/12/2021 nous avons 19 locataires de la concession d'aménagement (cumul 2020/2021) avec un loyer moyen de 371 € HC (6.18 €/m<sup>2</sup> sur une base de 60 m<sup>2</sup>) :

Type	Entrée	Programme
F3	26/07/2021	COROT BAT C 5
F4	03/08/2020	COROT BAT C5
F3	03/12/2020	COROT BAT C5
F3	03/12/2020	COROT BAT C5
F3	11/03/2021	COROT BAT C5
F4	01/01/2021	COROT BAT D7
F4	01/01/2021	COROT BAT D7
F5	29/07/2021	COROT BAT D9
F4	01/06/2021	COROT BAT E12
F3	loué	COROT BAT E12
F4	01/02/2021	COROT BAT F14
F3	28/01/2021	COROT BAT F14
F4	11/05/2021	COROT BAT F15
F5	08/07/2021	COROT BAT F15
F5	08/07/2021	COROT BAT F15
F3	27/12/2021	COROT BAT F14
F4	01/02/2021	COROT BAT G20
F3	15/01/2021	COROT BAT G20
F3	25/06/2021	COROT BAT H27

Les squats sont à la fois des situations :

- D'acquisition de logements déjà squattés dont nous reprenons ou initions les procédures
- De logements squattés après relogements des occupants (3 situations au bâtiment C)
- De logements vacants squattés y compris suite à des procédures d'expulsion de précédents squats (essentiellement au bâtiment F16)

SITUATION DES PROCEDURES SQUATTERS PARC COROT						
10/01/2022						
Bâtiment C5 & C6	10 logements	Constat	Assignment	CDTQ	RFP	Concours
Nombre de logements squattés		3	3	0	3	1
Bâtiment F16 & G23	6 logements	Constat	Assignment	CDTQ	RFP	Concours
Nombre de logements squattés		1	4	0	1	0
Total des procédures en cours						
Nombre de logements squattés	16 logements	4	7	0	4	1

En 2021 une expulsion avec concours de la force publique sur le bâtiment F16.  
Le coût moyen d'une procédure d'expulsion est estimée à 5 000 € par dossier (frais d'avocats, huissier...). Le coût des procédures contentieuses sur l'année 2021 s'élève à 17 000 €.

Des observations des deux premières années de la concession d'aménagement, ce poste va aller en augmentant compte-tenu de la situation du site et malgré une veille active sur les mises en sécurité.

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
Neutralisation&mise en sécurité autres bâtiments		916	916	0	81	23	-58	517	-399	-399
Maintenance/petit entretien	k€	88	1 000	89	93	6	-87	1 872	872	1 784
Travaux PDS parties communes	k€	780	390	0	0	0	0	155	-235	-625
Travaux réhabilitation des logements (D et 77/78)	k€	0	0	0	0	0	0	1 000	1 000	1 000
<b>Etudes / Ingénierie</b>	k€	<b>3 715</b>	<b>5 064</b>	<b>6</b>	<b>783</b>	<b>117</b>	<b>-666</b>	<b>5 330</b>	<b>266</b>	<b>1 615</b>
Conseil juridique/Mission UA (carence)	k€	0	1 349	6	184	29	-155	1 491	142	1 491
Suivi animation Plan de Sauvegarde (bâtiments mainte)	k€	800	800	0	160	7	-153	800	0	0
<b>Recettes</b>	k€	<b>41 436</b>	<b>41 888</b>	<b>8</b>	<b>1 703</b>	<b>1 614</b>	<b>-89</b>	<b>47 220</b>	<b>5 332</b>	<b>5 784</b>
<b>Autres recettes</b>	k€	<b>38 036</b>	<b>38 488</b>	<b>8</b>	<b>1 703</b>	<b>1 614</b>		<b>40 119</b>	<b>1 631</b>	<b>2 083</b>
Loyers	k€	288	288	8	63	54	-9	780	492	492

Les travaux de neutralisation, pour un montant de 23 K€ en 2021, correspondent essentiellement :

- À des factures de portes anti-effraction (VPsitex) et des systèmes d'alarme mis en place systématiquement sur les bâtiments les plus exposés au squat (C/F16 et G23).
- À la neutralisation de logements : casse des sanitaires... pour éviter les installations

Les travaux de maintenance sont eux principalement liés au mise en sécurité lors de l'acquisition des biens : installation électrique, porte coupe-feu, détecteur de fumée...



Exemples de travaux de maintenance à réaliser à l'acquisition

## 4. Travaux

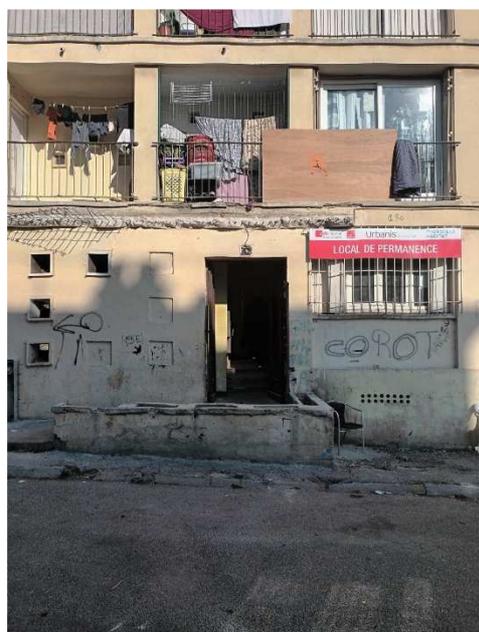
En dehors des travaux ci-dessus évoqués dans le cadre de la gestion locative, aucune dépense prévue et réalisé sur les autres travaux qui sont plutôt programmés à partir de 2022/2023 et pour lesquels une réévaluation au regard du nouveau projet va être intégré au bilan (confère perspectives 2022).

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
Dépenses compris frais	k€	39 372	38 659	1 597	5 719	2 113	-3 606	44 099	5 440	4 727
<b>Travaux</b>	k€	<b>11 495</b>	<b>12 017</b>	<b>104</b>	<b>335</b>	<b>40</b>	<b>-295</b>	<b>15 373</b>	<b>3 356</b>	<b>3 878</b>
Démolitions A et C	k€	3 200	3 200		0		0	2 754	-446	-446
Coût global VRD/résidentialisation	k€	3 691	3 691		0		0	7 196	3 505	3 505
Travaux PDS parties communes	k€	780	390	0	0	0	0	155	-235	-625
Travaux réhabilitation des logements (D et 77/78)	k€	0	0	0	0	0	0	1 000	1 000	1 000

## 5. Transversal

### 5.1. Communication

Une présence sur le site hebdomadaire d l'ensemble du groupement le mardi matin dans un appartement du RDC du bâtiment F14





Le principe d'une lettre bimensuelle a été actée en 2021.

Une première lettre d'information a été diffusée à la fois aux occupants, aux bailleurs et aux partenaires.

Cette lettre est destinée à relayer l'actualité de la concession et/ou des partenaires sera éditée au moins deux fois par an sur toute la durée de la concession.

Dans le cadre des différentes politiques de lutte contre l'habitat indigne, CDC Habitat Action Copropriété a été désigné par la Métropole Aix-Marseille-Provence pour intervenir au sein du Parc Corot dans le cadre d'une concession d'aménagement. Nous agissons pour le compte de la collectivité, aux côtés d'Urbanis Aménagement et de Marseille Habitat, afin d'améliorer les conditions de vie des personnes vivant au Parc Corot en requalifiant le quartier durablement.

Ce projet partenarial s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) du Grand Saint-Barthélemy et Grand Malpassé.

Cette lettre vous propose un éclairage ainsi qu'une visibilité sur les principales interventions à venir dans la copropriété du Parc Corot.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

*As part of the various policies to combat substandard housing, CDC Habitat Action Copropriété has been appointed by the Aix-Marseille-Provence Metropolis to intervene in the Parc Corot as part of a development concession. We are acting on behalf of the community, alongside Urbanis Aménagement and Marseille Habitat, to improve the living conditions of the people living in Parc Corot by sustainably upgrading the area.*

*This partnership project is part of the New National Urban Renewal Programme (NPNRU) of the Grand Saint-Barthélemy and Grand Malpassé.*

*This letter provides you with information and visibility on the main interventions to come in the Parc Corot co-ownership.*

*We hope you enjoy reading it.*

Les retours que nous avons pu avoir à la fois des propriétaires et des occupants est plutôt positif :

- Satisfaction d'être informé des projets
- Appels et passages en permanence pour poser des questions spécifiques
- Prise de contact pour le relogement sur le bâtiment C
- Prise de contact pour la vente de logements y compris en dehors du A et du C



## 5.2. Pilotage et coordination de l'opération

- Participation à hauteur de 1 210 € au financement du matériel dans le cadre de la réalisation du chantier d'insertion TAPAJE piloté par le service Politique de la Ville de la Métropole
- Participation au GPS (Groupe Prévention Sécurité) Corot organisé à l'initiative du Délégué du Préfet, au Comité de quartier piloté par le Centre Social et à l'ensemble des réunions et actions des partenaires.
- Assemblée générale du bâtiment D : CDC Habitat Action Copropriétés élu membre du conseil syndical
- Présence sur site, organisation d'un linéaire de locaux institutionnels dans des logements insalubres du RDC des bâtiments F :
  - F14 RDC droit : local de permanence du groupement tous les mardis matin
  - F14 RDC gauche : mise à disposition des entreprises qui interviennent dans le cadre des travaux urgents du plan de sauvegarde
  - F15 RDC droit : mise à disposition à titre gracieux pour le local des compagnons bâtisseurs pour faciliter leur intervention sur le site



## 5.3. Sécurité

Une situation sensible qui doit faire l'objet d'une vigilance accrue pour les équipes de terrain d'où l'importance d'une communication lisible autour des rôles de chacun et du projet.

Les services de police ont été rencontrés en date du 3/09/2021 pour préciser notre activité et les sensibiliser au besoin d'intervention immédiat en cas d'appel d'un des collaborateurs du groupement.

Par ailleurs, le groupement travaille en étroite coopération avec la déléguée du Préfet sur les sujets sensibles, d'expulsion de squats...

Une agression verbale assez violente en fin d'année a nécessité la mise en place de deux agents de sécurité avec les équipes lors de leur présence le mardi matin.

Trois plaintes et une main courante déposée pour tentative de squat et intimidation.

### III. Perspectives 2022

Le bilan présenté au CRAC 2021 est bâti sur des hypothèses d'intervention massive au Parc Corot sur une dizaine d'années (au lieu des huit initialement contractualisées) :

- Démolition des bâtiments A/C/H et 20 logements au bâtiment G, soit au total 204 logements
- Acquisition et recyclage en LLS du bâtiment G restant et des bâtiments E et F, soit 102 logements
- Portage de redressement sur la copropriété du D maintenue et accompagnée en PDS soit 18 logements

Avec des interventions sur les commerces, les parcelles 77/78 et une DUP aménagement qui engloberait la totalité du périmètre modifié de la concession.

Un projet d'avenant au traité de concession, adapté à cette stratégie, est proposé en 2022 à la Métropole par le concessionnaire.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Acq. Amiables											
DUP carence											
DUP aménag (y compris commerces)											
Recours/Cont.					aménag.						
Prise posses.			carence A/C	carence A/C		aménag.					
Commerces						commerces					
Parcelles 77/78			77/78	77/78		30					
Relocalisation commerces											
Relogement A/C											
Relogement H&G											
Démol. A											
Démol C											
Démol garages											
Démol H&G/commerces											
Relogement E/F/G (tiroir en fonction opé.)	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir
Scissions foncières					scission						
Travaux aménagement parcelles											
Cession bailleur											
Cession foncier A/C/H											
PDS bâtiment D											
Travaux aménagement voiries...											
Travaux bailleurs/promoteurs											
Rétrocession public											

### 3.1. Foncier

Après l'obtention de l'ordonnance de carence en 2021 et en l'absence de recours contentieux, le calendrier prévisionnel théorique pour la carence des bâtiments A et C est le suivant :

- **Fin mars 2022** : Conseil Métropolitain approuvant les projets
- **mai / juin 2022** : Après retour du contrôle de la légalité, mise à disposition des dossiers au public (1 mois minimum)
- **juillet 2022** : Co-saisine (AMP + concessionnaire) du Préfet pour demander la prise de l'arrêté de DUP et de cessibilité.

En parallèle demande des évaluations de France Domaine et réactualisation à minima des dossiers en fonction des observations du public.

Arrêter à date fixe l'état parcellaire des deux bâtiments ainsi que l'état d'occupation sociale plus le plan de relogement du bâtiment C pour montrer les évolutions sur les 6 derniers mois.

- **Septembre 2022** : Arrêté de DUP & de cessibilité
- **Septembre / octobre 2022** : Notification de l'arrêté et de la proposition indemnitaire aux copropriétaires (fera partir le délai de recours contentieux au fond devant le TA de 2 mois / en parallèle, si non réponse ou refus des copropriétaires d'accepter l'indemnité provisionnelle dans le délai d'un mois, saisine du juge de l'expropriation pour la fixation judiciaire de l'indemnité : action à engager parallèlement du reste pour ne pas perdre de temps)
- **Septembre / novembre 2022** : publication par la Préfecture de l'arrêté au RAA (Recueil des actes administratifs) et affichage de l'arrêté en Mairie (2 mois d'affichage qui devront être certifiés) / Publication par l'expropriant d'un avis de publicité collective dans un journal d'annonce plus affichage en Mairie (1 mois à certifier également)
- **Décembre 2022 / janvier 2023** : **Prise de possession** (qui ne peut intervenir au plus tôt qu'après les 2 mois de la publication de l'arrêté au RAA et sous réserves du paiement des indemnités ou de leur consignation)
- **Décembre 2022 / janvier 2023** : A l'appui de toutes les formalités réalisées, saisine par le concessionnaire du Préfet pour demander la prise de l'ordonnance d'expropriation par le juge
- **2ème trimestre 2023** : Ordonnance d'expropriation, notification aux expropriés, opération de liquidation du SDC secondaire.

Par ailleurs il faudra voir à qu'elle étape la scission de la copropriété doit être intégrée, une saisine de nos conseils sera effectuée sur ce point sensible en début d'année 2022.

Compte-tenu de l'avis émis par France Domaine fin 2021 dans le cadre des dossiers d'acquisitions simplifiés et des échanges effectués avec les services dans ce cadre il est fort probable que les coûts d'acquisitions se trouvent augmentés à compter de l'année 2022 et ce d'une manière globale sur le Parc Corot (effet boule de neige).

Par conséquent nous prévoyons au CRAC :

- 40 acquisitions amiable sur les bâtiments A/C avec une moyenne de 27.000 € par logement (au lieu de 18.500 € en 2021).
- 33 acquisitions amiable sur les autres bâtiments avec une moyenne de 30.000 € par logements (au lieu de 25.000 € en 2021)

Au total pour les bâtiments A et C nous prévoyons 116 logements acquis amiables (73%) et 50 par voie d'expropriation.

Les dépenses de l'acquisition de la parcelle 77 (délégation ponctuelle réalisée fin 2021 car hors périmètre de la concession) ont été portées comptablement sur l'année 2022.



Un budget provisionné pour l'acquisition d'un commerce en cas de mise en vente (1 local vacant actuellement).

### 3.2. Autres postes foncier

**Un poste de gestion locative** largement abondé car comprenant à la fois les frais de contentieux locatif qui n'avaient pas été calibré au départ de la concession et qui s'avèrent importants (nombreux squats y compris de logement vacant après relogement notamment sur des immeubles où nous sommes propriétaires majoritaires comme les F, G23 et C).

Un poste qui comprend aussi les honoraires de gestion locatives portées à 10 ans sur un patrimoine porté beaucoup plus important que la concession initiale.

**Des relogements** calibrés à 5 000 € par relogement (honoraires et coûts de relogement compris) et qui à partir de 2022 pourront aussi être réalisés sur les autres bâtiments, notamment le F où nous sommes propriétaires à fin 2021 de 50% avec des perspectives d'acquisitions pouvant aller jusqu'à 70% en 2022 et une situation sociale et technique catastrophique (liés essentiellement à l'importance et à la nature des squats).

**Des frais d'actes maintenus à 20%** du montant des acquisitions qui comprennent au-delà des frais de notaires, de frais annexes pouvant être inclus dans le cadre des négociations amiables.

**Des charges de copropriétés** qui ont été un peu diminuées en anticipant le fait que nous pourrions bénéficier éventuellement d'une négociation des dettes fournisseurs par l'administrateur provisoire avant la liquidation des syndicats.

### **3.3. Etudes et ingénierie**

Les dépenses essentielles de ce poste sont :

- Le solde des études habitat réalisées en S2 2021
- Les coûts de conseil juridique liés aux procédures de carence (expropriation prévue en 2022/2023)
- Le démarrage de la mission suivi-animation des PDS.

### **3.4. Travaux**

Pas de dépenses significatives en 2022 concernant les travaux en dehors de la gestion du patrimoine : neutralisation des logements en cas de vacance et maintenance, entretien des logements acquis loués.

## IV. Perspectives/Bilan 2022-2030

Les résultats de l'étude habitat ont été croisés avec le schéma d'aménagement urbain réalisé par l'agence d'urbanisme Devillers & Associés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole et une analyse financière actualisée à fin décembre 2021 des syndicats secondaires et du principal. Une présentation des résultats présentés en comité de pilotage du 27 janvier 2022 a permis de présenter les hypothèses suivantes :

- Démolition des bâtiments A/C avec la poursuite de la procédure de carence soit 166 logements
- Une maîtrise foncière du reste de la copropriété (via DUP) en dehors du bâtiment D
  - o Démolition du bâtiment H et d'une partie du G soit 62 logements
  - o Recyclage en logement locatif social des bâtiments E/F et G partiel soit 102 logements
- Accompagnement au portage de redressement sur le bâtiment D
- Plan de Sauvegarde classique sur le bâtiment et d'accompagnement au recyclage pour les autres bâtiments

En synthèse, voici le nombre de logements/lots à démolir selon les hypothèses :

	A	C	E	F	G	H	Garages	Total logements
Opérations phase 1 (démolition A/C)	96	66					40	<b>162 (dont 96 évacués en 2018)</b>
Opérations phase 2 (démolition H et G partiel-recyclage LLS E/F/G)			Recyclage LLS	Recyclage LLS	20 68 Recyclage LLS	42	40	<b>106</b>

Une opération d'aménagement dont la durée est portée à 10 ans (au lieu des 8 initiaux) compte-tenu de l'ambition nouvelle du projet issue de la réalisation de l'étude habitat (intervention sur l'ensemble du site y compris sur les commerces, du portage de redressement sur le D...).



Schéma d'aménagement source Devillers&Associés/Première hypothèse

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
Dépenses compris frais	k€	39 372	38 659	1 597	5 719	2 113	-3 606	44 099	5 440	4 727
Foncier	k€	14 518	14 786	1 233	3 947	1 577	-2 370	16 191	1 405	1 673
Travaux	k€	11 495	12 017	104	335	40	-295	15 373	3 356	3 878
Etudes / Ingénierie	k€	3 715	5 064	6	783	117	-666	5 330	266	1 615
Frais et aléas	k€	5 620	4 228	3	331	68	-263	4 065	-163	-1 555
Honoraires et frais de gestion	k€	4 024	2 564	251	323	311	-12	3 140	576	-884

**Des dépenses** qui passent de 39,7 M€ au CRAC approuvé de 2020 à 44,1 M€ en 2021 avec une augmentation significative de certains postes liés à l'évolution du projet :

- Des augmentations prévisionnelles de dépenses
  - o + 1, 405 M€ sur le foncier, avec notamment l'acquisition des commerces (+ 0,720 M€)
  - o + 3, 356 M€ sur les travaux, presque exclusivement sur l'aménagement urbain
  - o + 0,266 M€ sur les études, principalement sur les honoraires de maîtrise d'œuvre au vu nouveau calibrage du projet.

- + 0, 576 ME sur les honoraires, principalement la rémunération de l'aménageur, car la rémunération est calculée sur 2% des dépenses totales.
- Des augmentations contrebalancées par certaines baisses
  - – 0, 163 M€ pour les frais financiers, en raison d'une optimisation des frais liés aux emprunts

Bilan d'aménagement	Unité	a) Total budget initial	b) Total réactualisé CRAC 20	Réalisé 2020	d) Total budget initial 21 (CRAC 20)	e) Réalisé 2021	Ecart 2021	c) Total prév. CRAC 2021	Ecart c&b	Ecart c&a
<b>Recettes</b>	k€	41 436	41 888	8	1 703	1 614	-89	47 220	5 332	5 784
<b>Cession des terrains</b>	k€	3 400	3 400	0	0	0		7 101	3 701	3 701
Logement locatif social	k€	827	827					561	-267	-267
Logement intermédiaire	k€	992	992					561	-432	-432
Cessions libres	k€	909	909					2 622	1 713	1 713
Cession existants aux bailleurs sociaux	k€	672	672					2 558	1 886	1 886
Autres cessions : parcelle 77/78	k€	0	0					800	800	800
<b>Autres recettes</b>	k€	38 036	38 488	8	1 703	1 614		40 119	1 631	2 083
Participation Autorité concédante	k€	20 280	20 280		1 560	1 560	0	20 280	0	0
Subvention ANRU validées en CE	k€	0	10 800		0	0	0	10 800	0	10 800
Subventions ANRU à obtenir		16 759	6 720		0	0	0	7 200	480	-9 559
Subvention ANAH Ingénierie (PDS/GUP/Portage)	k€	709	400		80	0	-80	800	400	91
Subvention Travaux PC PDS		0	0		0	0	0	101	101	101
Subvention ANAH Travaux PP		0	0		0	0	0	158	158	158
Loyers	k€	288	288	8	63	54	-9	780	492	492
Produits financiers	k€		0							
<b>Equilibre</b>	k€			-1 589	-4 016	-499	-3 517	3 120	-109	1 056
<b>TVA</b>	k€			77		43		3 120		
TVA remboursée	k€			0		0		611		
TVA réglée	k€			77		43		3 731		
<b>Trésorerie</b>	k€			-1 666		-542		0		

**Des recettes** optimisées notamment au niveau des cessions foncières puisque le projet se veut plus ambitieux la valorisation foncière à attendre, à la fois de la cession des terrains après démolition mais aussi des immeubles maintenus, a été revue à la hausse :

- Cession des terrains valorisé à 150 €/m<sup>2</sup> de SDP (démolition des bâtiments A/C/H)
- Cessions de l'existants à réhabiliter en LLS valorisé à 800 €/m<sup>2</sup>
- Cessions de l'existants en logement privés (après redressement du D et éventuellement de quelques logements en accession par exemple dans le G) valorisé à 1 150 €/m<sup>2</sup>

Sur les cessions hors privés, un pourcentage de 35% des recettes a été déduit pour tenir compte d'une éventuellement contrepartie à la foncière logement qui serait de fait intégrée dans le bilan à 0 €.

Postes	CRAC 2020	CRAC 2021	Ecart
Cessions terrains	3.4 M€	7 M€	+3.6 M€
Subventions ANRU à obtenir	6.7 M€	7.2 M€	+0.5 M€
Subventions ANAH	400 K€	1 M€	+600 K€
Loyers	300 K€	780 K€	+480 K€



## V. Annexes

### Tableau des acquisitions

Copropriété	Statut	Bâtiment	N° lot principal	N° lot Pk + Caves	Superficie	Date d'acquisition
Parc Corot	Bailleur	A1	14	62	57	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	46	94	57	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	34	82	57	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	26	74	57	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	29	77	48	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	33	81	48	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	37	85	48	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	41	89	48	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	47	95	48	29/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	6	54	57	12/11/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	9	57	48	15/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	11	59	56,50	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	16	64	56,50	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	22	70	56,50	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A1	19	67	48	29/01/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	27	75	48	29/01/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	32	80	74	27/04/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	3	51	49	12/05/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	44	92	74	09/07/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	17	65	48	23/09/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	36	84	74	23/09/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	43	91	48	23/09/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	1	49	49	23/09/2021
Parc Corot	Bailleur	A1	4		76	17/12/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	118	159	58	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	126	167	57	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	111	152	49	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	119	160	49	26/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	116	157	74	29/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	124	165	74	29/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	141	182	58	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	150	191	57	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	130	171	57	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	107	100	76	13/08/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	144	185	74	05/10/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	134	175	57	27/11/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	133	174	58	27/11/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	106	100	49	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	135	176	56,50	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	142	183	56,50	21/12/2020
Parc Corot	Bailleur	A2	106	99	56,50	22/01/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	146	187	57	29/01/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	105	98	75	23/03/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	113		58	23/03/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	122	163	57	13/04/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	140	181	74	19/04/2021
Parc Corot	Vacant	A2	131	172	49	27/05/2021
Parc Corot	Vacant	A2	151	192	49	27/05/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	129	170	58	22/06/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	147	188	48	23/06/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	114	68	57	14/09/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	139		48	23/09/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	117	158	58	24/11/2021
Parc Corot	Bailleur	A2	123	164	48	09/12/2021

Copropriété	Statut	Bâtiment	N° lot principal	N° lot Pk + Caves	Superficie	Date d'acquisition
Parc Corot	Bailleur	C5	427	460	57	03/08/2020
Parc Corot	Bailleur	C5	420	453	54	05/10/2020
Parc Corot	Bailleur	C5	414	447	54	03/12/2020
Parc Corot	Bailleur	C5	428	461	54	03/12/2020
Parc Corot	Bailleur	C5	418	451	54	11/03/2021
Parc Corot	Bailleur	C5	432	465	54	11/03/2021
Parc Corot	Bailleur	C5	437	470	57	06/07/2021
Parc Corot	Bailleur	C5	439	472	57	06/07/2021
Parc Corot	Bailleur	C5	416	449	54	26/07/2021
Parc Corot	Bailleur	C5	445	478	54	29/10/2021
Parc Corot	Bailleur	C6	509	532	54	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	C6	499	522	54	10/07/2020
Parc Corot	Bailleur	C6	521	544	54	08/10/2020
Parc Corot	Bailleur	C6	512	515	58	23/12/2020
Parc Corot	Bailleur	C6	505	528	54	29/01/2021
Parc Corot	Bailleur	C6	489	479	41	24/02/2021
Parc Corot	Bailleur	C6	515	538	49	06/07/2021
Parc Corot	Bailleur	C6	519	542	54	26/10/2021
Parc Corot	Bailleur	D	548	558	59	15/07/2020
Parc Corot	Bailleur	D10	611	606	48	27/11/2020
Parc Corot	Bailleur	D7	546	556	59	26/07/2021
Parc Corot	Bailleur	D9	593	603	71	26/07/2021
Parc Corot	Bailleur	E	673	685	71	27/11/2020
Parc Corot	Bailleur	E	651	661	59	01/06/2021
Parc Corot	Bailleur	E	425	458	57	30/12/2021
Parc Corot	Bailleur	F14	690	700	48	30/06/2020
Parc Corot	Bailleur	F14	689	699	59	28/01/2021
Parc Corot	Bailleur	F14	697	707	53	28/01/2021
Parc Corot	Bailleur	F14	698	708	59	26/07/2021
Parc Corot	Bailleur	F14	696	706	48	08/09/2021
Parc Corot	Bailleur	F14	694	704	47	30/12/2021
Parc Corot	Bailleur	F15	713	710	59	03/08/2020
Parc Corot	Bailleur	F15	711	714	71	08/07/2021
Parc Corot	Bailleur	F16	733	746	59	15/01/2021
Parc Corot	Bailleur	F16	732	744	46	29/04/2021
Parc Corot	Bailleur	F16	731	743	59	03/06/2021
Parc Corot	Bailleur	F16	730	742	59	23/06/2021
Parc Corot	Bailleur	F16	734	746	59	25/06/2021
Parc Corot	Bailleur	F16	735	747	59	28/10/2021
Parc Corot	Bailleur	F16	729	741	57,7	14/12/2021
Parc Corot	Bailleur	G20	819	815	71	04/09/2020
Parc Corot	Bailleur	G20	822	836	48	03/12/2020
Parc Corot	Bailleur	G22	858	868	53	09/11/2021
Parc Corot	Bailleur	G23	876	871	59	18/12/2020
Parc Corot	Bailleur	G23	879	884	59	24/11/2021
Parc Corot	Bailleur	G23	117	158	59	17/12/2021
Parc Corot	Bailleur	garage	1046		12	04/09/2020
Parc Corot	Vacant	garage	1074		12	20/08/2021
Parc Corot	Bailleur	H27	959	971	53	25/06/2021



