

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

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 167 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Julie ARIAS représentée par Solange BIAGGI - Sophie ARRIGHI représentée par Laure-Agnès CARADEC - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Gerard GAZAY - Moussa BENKACI représenté par Kayané BIANCO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - André BERTERO représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Linda BOUCHICHA représentée par Gérard FRAU - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-François CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Jean-Pierre CESARO représenté par Jean HETSCH - Christian DELAVET

représenté par Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Claude FERCHAT représenté par Frédéric GUELLE - Claude FILIPPI représenté par Georges CRISTIANI - Agnès FRESCHÉL représentée par Jean-Marc COPPOLA - Eric GARCIN représenté par Olivier FREGEAC - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Magali GIOVANNANGELI représentée par Michel ILLAC - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Jean-Christophe GRUVEL représenté par Francis TAULAN - Roger GUICHARD représenté par Didier PARAKIAN - Olivier GUIROU représenté par Yves WIGT - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Hatab JELASSI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Sophie JOISSAINS représentée par Gérard BRAMOULLE - Christine JUSTE représentée par Anne MEILHAC - Pierre LAGET représenté par Sarah BOUALEM - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Pierre LEMERY représenté par Cédric JOUVE - Sandrine MAUREL représentée par Marie MARTINOD - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Olivier FREGEAC - Patrick PIN représenté par José MORALES - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Laure ROVERA représentée par Marcel TOUATI - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Yves SAYAG représenté par Amapola VENTRON - Laurence SEMERDJIAN représentée par Saphia CHAHID - Marie-France SOURD GULINO représentée par Marylène BONFILLON - Nathalie TESSIER représentée par Christian PELLICANI - Jean-Louis VINCENT représenté par Stéphane PAOLI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Eléonore BEZ - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Jean-Louis CANAL - Philippe CHARRIN - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Philippe GRANGE - Sébastien JIBRAYEL - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Férouz MOKHTARI - Lisette NARDUCCI - Stéphane RAVIER - Denis ROSSI - Georges ROSSO.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Yves VIDAL représenté à 16h06 par Georges CRISTIANI - Jean-Pierre SERRUS représenté à 16h15 par Mireille BENEDETTI - Gaby CHARROUX représenté à 16h30 par Martine VASSAL - Yannick GUERIN représenté à 16h42 par Christian AMIRATY - Françoise TERME représentée à 16h43 par Régis MARTIN - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée à 17h00 par Jacky GERARD - Yves WIGT représenté à 17h00 par Frédéric GUINIERI - Martine CESARI représentée à 17h00 par Frédéric GUINIERI - Nicole JOULIA représentée à 17h26 par Patrick GRIMALDI - Daniel AMAR représenté à 17h42 par Loïc GACHON.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Véronique MIQUELLY à 15h40 - Laurent BELSOLA à 15h50 - Sabine BERNASCONI à 16h02 - Franck OHANESSIAN à 16h02 - Gilbert SPINELLI à 16h10 - Catherine VESTIEU à 16h10 - Gérard FRAU à 16h12 - Eric MERY à 16h15 - Bernard MARANDAT à 16h30 - Richard MALLIÉ à 16h40 - Vincent KORNPROBST à 16h42 - Guy TEISSIER à 16h42 - Anne REYBAUD à 16h45 - Gérard AZIBI à 16h50 - Franck SANTOS à 17h00 - Serge PEROTTINO à 17h00 - Bernard DESTROT à 17h00 - Bruno GILLES à 17h00 - Marine PUSTORINO-DURAND à 17h00 - Yves MESNARD à 17h00 - Jean-Marc COPPOLA à 17h05 - José MORALES à 17h05 - Stéphanie FERNANDEZ à 17h10 - Francis TAULAN à 17h10 - Marie BATOUX à 17h10 - Yannick OHANESSIAN à 17h10 - Audrey GARINO à 17h10 - Sophie GUERARD à 17h10 - Christian NERVI à 17h12 - Gérard BRAMOULLÉ à 17h15 - Marie-Pierre SICARD DESNUELLE à 17h15 - Emmanuelle CHARAFE à 17h22 - Kayané BIANCO à 17h22 - Stéphane PAOLI à 17h22 - Michel LAN à 17h25 - Marie-Ange CONTE à 17h25 - Monique SLISSA à 17h30 - Mathilde CHABOCHE à 17h30 - Lionel DE CALA à 17h30 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 17h30 - Vincent LANGUILLE à 17h30 - Romain BRUMENT à 17h40 - Patrick AMICO à 17h45 - Anne MEILHAC à 17h45 - Bernard DEFLESSELLES à 17h47 - Christian PELLICANI à 17h48 - Jessie LINTON à 17h49 - Michel ROUX à 17h55 - Anne-Marie d'ESTIENNE D'ORVES à 17h55 - Valérie BOYER à 17h55.

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

#### **CHL-009-12159/22/CM**

### **■ Concession d'aménagement sur le Parc Corot passée avec CDC Habitat Actions Copropriétés à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel des Collectivités au 31 décembre 2021 - Approbation de l'avenant 1**

**24066**

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

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

Le 28 juin 2018, par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en aménagement du territoire, a lancé le projet d'aménagement du Parc Corot et ses abords, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac, d'une superficie d'environ 93 400m<sup>2</sup> et situé sur la Commune de Marseille.

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

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

#### **Eléments de contexte**

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

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

#### **Objectif de la Métropole sur le quartier du Parc Corot :**

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

De manière plus détaillée il s'agira donc :

- d'engager des opérations de réhabilitation, de rénovation du bâti et de démolition des bâtiments dont les conditions nécessaires de redressement en copropriété ne sont pas réunies,

- de scinder la copropriété en créant un syndicat par immeuble d'habitation afin de mettre en place les conditions d'une gestion et d'une gouvernance pérennes,
- de réaliser des équipements publics qualitatifs qui créeront les conditions d'une plus grande mixité sociale et du rétablissement du lien entre les habitants et avec les autres quartiers.

Suite à une consultation d'opérateurs la Métropole a nommé un concessionnaire, CDC « Habitat Action Copropriétés », mandataire solidaire d'un groupement réunissant CDC Habitat, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, pour une durée de 8 ans. Cette concession a été notifiée le 14 mai 2020, son périmètre d'une superficie d'environ 93 400 m<sup>2</sup>, comprend les parcelles du Parc Corot lui-même ainsi que des terrains publics et privés à proximité, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac.

Pour rappel, les principales missions confiées au concessionnaire dans le traité de concession sont les suivantes :

- Acquisitions des immeubles ou de lots en diffus, par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation,
- Acquisitions de parcelles ou portions de parcelles voisines incluses dans le NPNRU et aux abords,
- Gestion des biens et entretien des logements acquis dans les immeubles à conserver,
- Neutralisation des logements acquis dans les immeubles voués à démolition,
- Relogements et accompagnement social des ménages,
- Démolition des bâtiments A et C, soit 162 logements,
- Démolitions supplémentaires s'avérant nécessaires dans le cadre d'une tranche optionnelle à déclencher,
- Viabilisation du foncier libéré,
- Cession du foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés,
- La réalisation des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) liés à l'individualisation des copropriétés ainsi que la réfection et la création des voies et des espaces publics nécessaires,
- Réalisation d'un ensemble d'études et de travaux de voirie, de viabilisation des parcelles à céder, de réseaux, d'espaces publics et d'installations diverses,
- Suivi animation du plan de sauvegarde,
- Coordination et animation des actions précitées.

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

- nomination, par le Tribunal de Grande Instance de Marseille, d'un administrateur judiciaire depuis le 13 janvier 2017 pour l'ensemble de la copropriété à l'exception du bâtiment D,  
- un état de carence des syndicats secondaires des bâtiments A et C a été rendu le 22 novembre 2021 par le Tribunal judiciaire de Marseille. Cette décision permet d'engager une procédure d'expropriation publique en vue d'une démolition. La Métropole a ainsi approuvé par les délibérations CHL-005-11352/22/BM et CHL-006-11353/22/BM du 10 mars 2022, les dossiers présentant le projet simplifié d'acquisition publique pour les bâtiments A et C. Compte tenu des délais d'instruction des dossiers, CDC habitat Action Copropriétés, le concessionnaire, devrait pouvoir se rendre propriétaire des deux immeubles dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Enfin, il est à souligner que les interventions du concessionnaire sur le site de Corot se font dans un contexte difficile en raison d'une situation d'insécurité tendue (manifestations de violence, trafic de stupéfiants) et d'un phénomène de squats de grande ampleur (plus d'une trentaine à fin 2021).

### **1 - Stratégie et programmation à venir**

Il est proposé dans cette partie d'examiner la stratégie retenue, et les précisions qui lui sont apportées, au terme de la deuxième année de la concession d'aménagement.

Le comité de pilotage du 27 janvier 2022 a validé de nouvelles orientations sur la base des résultats de plusieurs études : proposition d'un schéma d'aménagement, étude Habitat portant sur la capacité de mutabilité technique des bâtiments, analyse financière actualisée de la copropriété.

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

- Une première phase d'opérations validées par la Métropole et par le comité d'engagement de l'ANRU du 27 février 2020 portant sur le NPNRU du Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé, comprenant la démolition des bâtiments A et C (162 logements) et un premier programme d'aménagement des espaces publics
- Une seconde phase dont les hypothèses ont été validées lors du comité de pilotage du 27 janvier 2022 de l'accord partenarial copropriétés dégradées, réunissant la Métropole, l'Etat, la Ville de Marseille, le Département et les autres partenaires institutionnels. Sous réserve de financement de l'ANRU dans le cadre d'un avenant à la convention initiale du GSBGM, les grands axes de cette phase reposent sur les hypothèses suivantes :
  - ✓ Maîtrise foncière totale des logements des bâtiments EFGH par le concessionnaire soit 164 logements,
  - ✓ Démolition de 62 logements (Bâtiments H et G partiel),
  - ✓ Recyclage de 102 logements en logements locatifs social ou intermédiaire ou en copropriété (bâtiments E, F, G),
  - ✓ Redressement et maintien en copropriété du bâtiment D soit 50 logements,
  - ✓ Poursuite du programme d'aménagement afin de réurbaniser le quartier en s'appuyant sur la création de voiries nouvelles permettant un nouveau plan de circulation et de désenclavement du quartier, création de voies en modes de circulation douce,
  - ✓ Revalorisation des équipements publics,
  - ✓ Achat et démolition de 40 garages,
  - ✓ Création d'une nouvelle offre commerciale.

Il est à noter que les hypothèses constituent donc une précision programmatique, bâtiment par bâtiment ainsi qu'un niveau des aménagements publics., de la variante tranche optionnelle 2 du traité de concession.

Compte tenu de ces orientations, et de l'ampleur du programme des interventions à mettre en œuvre dans le temps, nous proposons de modifier le traité de concession en prolongeant sa durée, initialement prévue de 8 ans, à 10 ans.

Par ailleurs, le schéma d'aménagement met en avant l'intérêt de créer une entrée de quartier requalifiée sur l'avenue Corot en lieu et place des parcelles 77 et 78 (références cadastrales 888 A 77 et 888 A 78) qui, bien que contigües au périmètre de la concession, n'en font cependant pas partie. Pour information, la parcelle 77 (d'une contenance de 6a 12 ca) a déjà fait l'objet d'une acquisition par l'aménageur en 2021 dans le cadre d'une délégation ponctuelle du DPUR. La parcelle 78, d'une contenance équivalente, reste à acquérir par l'aménageur.

## **2 - Activité de la concession en 2021**

Il est proposé dans cette partie d'examiner le compte-rendu d'activité au 31 décembre 2021 qui constitue le second exercice de la concession.

### **2.1 - Acquisitions de lots en copropriété**

55 lots de logements principaux ont été acquis par le concessionnaire en 2021 dont principalement 24 sur le bâtiment A, 10 sur le bâtiment C et 13 sur le bâtiment F. Un garage a également été acquis en 2022 portant à 2 le nombre d'acquisition de garages depuis le début de la concession :

Bâtiment	Total Logements	Logements acquis en 2020	Logements acquis en 2021	Total logements acquis depuis le début de la concession
A	96	30	24	54
C	66	8	10	18
D	50	2	2	4
E	22	1	2	3
F	32	2	13	15
G	68	3	3	6
H	42	0	1	1
<b>Total</b>	<b>376</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>101</b>

A fin 2021, le nombre total d'acquisitions depuis le début de la concession est de 101 logements et 2 garages.

Le bâtiment A, évacué pour insalubrité des équipements communs fin 2018, est ainsi maîtrisé à 56% au 31 décembre 2021 ; le bâtiment C à 27%.

Les négociations amiables sont réalisées conformément à l'avis des Domaines émis le 14 février 2019 pour CDC Habitat Social dans le cadre de la convention de portage. Cette estimation globale (sur l'ensemble des bâtiments) propose des fourchettes de prix en fonction des bâtiments, des typologies et de l'état des logements.

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

- 18 000 euros par logement sur le bâtiment A (soit une moyenne de 307 euros/m<sup>2</sup> ;
- 21 000 euros par logement sur le bâtiment C (soit en moyenne 385 euros/m<sup>2</sup>) : les acquisitions de 2021 se sont réalisées à un coût moyen au m<sup>2</sup> légèrement moins élevé qu'en 2020 (-2,5%) ;
- 25 000 euros par logement en moyenne sur le bâtiment F soit une moyenne de 440 euros (contre 595 euros en moyenne en 2020) ;
- De 21 000 à 42 000 euros par logement sur les autres bâtiments (soit une moyenne au m<sup>2</sup> se situant dans une fourchette de 450 euros pour le bâtiment E à 735 euros pour le bâtiment D) ;
- 2 250 euros par garage.

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

- 350 euros/m<sup>2</sup> pour le bâtiment A et 380 euros/m<sup>2</sup> pour le C,
- 700 euros/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 à fin 2021 et le budget initial de la concession :

	Coût réel moyen des acquisitions à fin 2021	Coût prévisionnel des acquisitions du bilan initial
Bâtiment A	307 euros /m <sup>2</sup>	350 euros /m <sup>2</sup>
Bâtiment C	385 euros /m <sup>2</sup>	380 euros /m <sup>2</sup>
Autres bâtiments (DEFGH)	De 450 à 735 euros /m <sup>2</sup>	700 euros /m <sup>2</sup>
Garages	2 250 euros	2 000 euros

## 2.2 – Relogements

Cinq relogements définitifs ont été effectués à fin 2021. Deux de ces relogements ont permis de diminuer le reste à charge des locataires ; les autres familles connaissant des situations peu claires (bail et ou occupant de bonne foi) se sont vus proposer des solutions adaptées.

## 2.3 – Travaux

Seuls quelques travaux d'entretien et de maintenance ont été effectués en 2021, en cohérence avec les besoins.

## 2-3 Ingénierie et autres

Une mission d'étude habitat, confié au cabinet d'études TEB, a été réalisée en 2021 (technique et patrimoniale) et a permis de connaître les potentiels de redressement des bâtiments EFGH. Ces résultats, croisés avec un schéma présentant les orientations d'aménagement urbain, réalisé sous maîtrise d'ouvrage Métropole, a permis à la Métropole de présenter une stratégie d'intervention globale sur le quartier au comité de pilotage du 27 janvier 2022.

Au regard de l'entrée prochaine dans une phase opérationnelle plus complexe avec le début d'un programme de travaux ambitieux sur les bâtiments et sur les espaces publics (à partir de 2023), nous ressentons la nécessité pour le concessionnaire de renforcer sa capacité en ingénierie financière afin de pouvoir établir des reportings répondant aux attentes de la Métropole. L'expression des besoins de la Métropole sera portée à la connaissance du concessionnaire dans le courant de l'année 2022.

### **3 - Bilan financier 2021 et perspectives**

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du conseil métropolitain le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2021 qui constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession.

#### **3.1 - Les dépenses**

Sur l'exercice 2021, les dépenses réalisées s'élèvent à 2 113 000 Euros HT, inférieures aux prévisions du CRAC 2020 qui s'établissaient à 5 719 000 Euros HT. L'écart de dépenses négatif (- 3 606 000 euros par rapport au prévisionnel s'explique principalement de la manière suivante :

Acquisitions et relogement :

- Un montant d'acquisitions de logements des bâtiments A et C en volume inférieur à ce qui était prévu au CRAC 2020 en raison de diverses difficultés rencontrées sur le terrain mais surtout du caractère difficilement prévisible du nombre de transactions. En effet, en 2021, celles-ci ont toutes été réalisées à l'amiable ou par voie de préemption ; de plus, le concessionnaire se confronte à des vendeurs qui, au courant d'une procédure d'expropriation à venir, préfèrent attendre pour vendre en espérant réaliser un meilleur profit. Ainsi, sur une prévision de transaction d'environ 95 logements en 2021, seuls 34 transactions ont été réalisées.
  - o Cela se traduit en valeur par un montant d'acquisition réalisé en 2021 de 653 000 euros pour une prévision de 1 832 000 euros soit un écart de -1 179 000 euros.
- Il en est de même pour les acquisitions de logements dans les autres immeubles (hors bâtiment A et C) avec un montant réalisé de 481 000 euros en 2021 pour un prévisionnel de 1 129 000 euros soit un écart de - 648 000 euros.
- Les acquisitions moins nombreuses en 2021 par rapport au prévisionnel ont également entraîné, mécaniquement, des dépenses moindres en frais annexes ou autres frais liés (frais d'actes, relogements, charges de copropriétés) de - 535 000 euros.

Travaux :

- Un montant de travaux de 40 000 euros a été réalisé en 2021 pour une prévision de 335 000 euros, soit un écart de - 295 000 euros. Cet écart s'explique mécaniquement par le rythme d'acquisitions de logements moins rapide que prévu comme vu plus haut : ainsi peu de dépenses de neutralisation et de mise en sécurité des logements acquis ainsi que peu de travaux de maintenance et de petits entretien ont été nécessaires.

Ingénierie et autres :

- Les dépenses d'ingénierie (117 000 euros en 2021 pour un prévisionnel de 783 000 euros affichent un écart de - 666 000 euros qui s'explique principalement d'une part par des coûts de conseil juridique décalés sur l'année 2022, d'autre part, un début de mission de suivi-animation du plan de sauvegarde décalée à fin 2022, et enfin, par le décalage sur l'année 2022 du règlement d'un solde de l'étude habitat finalisée en 2021.

- Les dépenses de frais financiers et autres aléas sont également en deçà du prévisionnel avec un montant de 68 000 euros en 2021 pour un prévisionnel de 331 000 euros, soit un écart de - 263 000 euros ; cet écart s'explique par un besoin de trésorerie à financer par emprunt moins important que prévus (en raison d'une activité moins élevée que prévue) et un montant d'impôt foncier s'appliquant sur une base de logement en propriété du concessionnaire plus restreinte.
- On notera enfin que la rémunération de l'aménageur est conforme en 2021 aux prévisions avec 311 000 euros facturés (pour une prévision de 323 000 euros).

Au terme de la concession en 2030, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 44 099 000 euros HT, supérieur de 5 440 000 euros par rapport au CRAC 2020 (38 659 000 euros HT).

Cette nouvelle prévision tient compte d'une actualisation des postes de budget au terme de la deuxième année de la concession ; elle constitue la traduction financière des nouvelles hypothèses d'intervention et d'aménagement définies au comité de pilotage du 27 janvier 2021 et présentées ci-dessus au point 1 de ce présent rapport.

Cette augmentation de dépenses prévisionnelles traduit à la fois des réévaluations de postes de dépenses (à la hausse comme à la baisse pour certains d'entre eux) et la prise en compte d'un programme plus ambitieux que celui du CRAC 2020, notamment sur les espaces publics. Les écarts par rapport au CRAC 2020 s'expliquent principalement de la manière suivante :

Acquisition et relogement (+ 1 405 000 euros par rapport au CRAC 2020; montant prévisionnel : 16 191 000 euros ; 37% des dépenses totales)

- + 151 000 euros concernant les acquisitions des bâtiments A et C, légèrement revus à la hausse pour un montant total prévisionnel de 3 518 000 euros,
- - 1 389 000 euros concernant les acquisitions des immeubles EFGH, réestimés à 5 264 000 euros, soit un montant à ce qui avait été prévu au CRAC 2020 et au budget initial (6 653 000 euros) au vu des premières transactions réalisées en 2020 et 2021,
- + 1 402 000 euros sur des actions nouvelles non budgétées précédemment : acquisition des commerces pour un montant de 720 000 euros et acquisitions de parcelles (77, 78 et 30) pour un montant de 682 000 euros,
- + 884 000 euros sur la gestion locative et contentieux s'expliquant par une sous-évaluation de ce poste au CRAC 2020 et au budget initial,
- - 285 000 euros sur les frais de relogements portant le montant total prévisionnel à 425 000 euros,
- + 818 000 euros sur les charges de copropriétés portant celles-ci à un montant prévisionnel de 2 662 000 euros. Cet écart s'explique d'une part par un objectif d'acquisition plus élevé de 40 logements et une estimation de la durée de portage plus longue que prévue,
- On notera enfin que le montant prévisionnel des frais d'actes est réestimé en baisse de 184 000 euros portant ce poste à 1 836 000 euros.

Travaux (+ 3 356 000 euros par rapport au CRAC 2020; montant prévisionnel : 15 373 000 euros ; 35% des dépenses totales)

- - 1 069 000 euros en dépenses de démolitions s'expliquant d'une part par des démolitions moins nombreuses 226 logements qu'initialement prévu (266 logements) et d'autre part par une réévaluation à la baisse du coût global moyen au logement,
- - 717 000 euros en dépenses prévisionnelles de neutralisation des bâtiments,
- + 637 000 en dépenses de travaux de maintenance et travaux en partie communes,
- + 1 000 000 euros de travaux de réhabilitation des logements du bâtiment D et de la maison se situant sur les parcelles 77 et 78, initialement non prévue,
- + 3 505 000 euros de travaux d'aménagement d'espaces publics et voiries, portant le montant total prévisionnel à 7 196 000 euros conformément aux hypothèses du projet de renouvellement urbain prévu sur le quartier.



Etudes, ingénierie (+ 266 000 euros par rapport au CRAC 2020; montant prévisionnel : 5 330 000 euros ; 12% des dépenses totales)

- On notera que hausse des honoraires de maîtrise d'œuvre explique l'essentiel de l'écart

Frais divers, financiers et aléas (- 163 000 euros par rapport au CRAC 2020; montant prévisionnel : 4 065 000 euros ; 9% des dépenses totales)

- - 363 000 euros sur les frais financiers
- + 200 000 euros sur le poste impôt fonciers en raison d'acquisitions de logements (hors portage) plus nombreuses (326 au lieu de 286) sur une durée plus longue que prévue.

Honoraires et frais de gestion (+ 576 000 euros par rapport au CRAC 2020; montant prévisionnel : 3 140 000 euros ; 7% des dépenses totales) correspondant à une hausse mécanique de la rémunération de l'aménageur fixée à 2% des dépenses.

### **3.2 – Les recettes**

Sur l'exercice 2021, les recettes s'élèvent à 54 000 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Constitué des premiers loyers encaissés sur l'année, le montant est légèrement inférieur aux prévisions estimées à 63 000 euros.

Au 31 décembre 2021, le montant de la participation à l'équilibre du bilan versé par la Métropole s'élève à 1 560 000 euros comme cela était prévu.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élève à 26 940 000 euros en hausse (+ 5 333 000 euros) par rapport au CRAC 2020 (21 607 000 euros). Cet écart se répartit de la manière suivante :

- Des produits de cessions foncières (cessions de terrains après démolition et cessions d'immeubles pour 7 102 000 euros (plus élevés de 3 702 000 euros compte tenu des objectifs récents validés en comité de pilotage du 27 janvier 2022) et s'expliquant par des cessions non budgétées auparavant (parcelles 77 et 78), de la prise en compte d'un ratio 150€/m<sup>2</sup> pour les cessions de terrains, de cessions de l'existant à réhabiliter valorisées à 800 €/m<sup>2</sup> et de la revente de quelques logements en accession valorisés à 1 150 euros/m<sup>2</sup>.
- Des recettes locatives de 780 000 euros, en hausse de 288 000 euros par rapport à la dernière estimation du CRAC 2020.
- Des subventions de l'ANRU validées au comité d'engagement du 27 février 2020 pour un montant de 10 800 000, inchangées depuis le dernier CRAC, et des subventions attendues pour un montant de 7 200 000 euros qui devront faire l'objet d'une validation : + 480 000 euros.
- Une subvention de l'ANAH de 1 059 000 euros en hausse de 659 000 euros, compte tenu de la dernière estimation retenue au plan de sauvegarde dont la commission a eu lieu en mars 2022.

Bilan global de l'opération :

Le montant total des recettes prévisionnelles est 26 940 000 euros pour un montant de dépenses prévisionnelles de 44 099 000 euros HT et une TVA nette à verser de 3 121 000 euros.

Ainsi, la concession présente à terme en 2030, un déficit prévisionnel de 20 230 000 euros couvert par une participation à l'équilibre de la Métropole de 20 280 000 euros (inchangée par rapport au budget initial) et une trésorerie positive de 50 000 euros (remboursée à la Métropole).

### **Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan :**

La participation actuelle du concédant à l'équilibre de l'opération est de 20 280 000 euros <u>inchangée</u> par rapport au CRAC 2020, le concessionnaire a déjà perçu au 31 décembre 2021 une participation de 1 560 000 euros.
--

Au regard du CRAC 2021, l'échéancier prévisionnel de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de la concession est le suivant :

2022 : 2 080 000 euros  
2023 : 2 080 000 euros  
2024 : 2 080 000 euros  
2025 : 2 080 000 euros  
2026 : 2 080 000 euros  
2027 : 2 080 000 euros  
2028 : 2 080 000 euros  
2029 : 2 080 000 euros  
2030 : 2 080 000 euros

Solde de trésorerie :

Fin 2021, la trésorerie cumulée de l'opération présentait un solde négatif de 542 000 euros.

**En résumé :**

- Le montant total des dépenses passe de 41 837 000 euros TTC (approuvé au CRAC 2020) à 47 220 000 euros TTC.
- Le montant des recettes propres passe de 21 607 000 euros TTC approuvé au CRAC 2020) à 26 940 000 euros TTC.
- Le montant de participation à l'équilibre du bilan de la Métropole est inchangé et s'élève à 20 280 000 euros.
- La durée prévisionnelle de la concession est prolongée de 2 ans passant de 8 ans à 10 ans; son terme est fixé à ce jour au 15 mai 2030.
- Le périmètre de la concession est étendue à deux parcelles contigües à l'actuel périmètre.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération DEVT 006-6812/19/CM du 2 septembre 2019 approuvant la concession d'aménagement Corot ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 27 juin 2022.

**Oùï le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver :
  - le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2021 pour la convention de concession passée avec CDC Habitat Action Copropriétés ;
  - un avenant 1 au traité de concession portant sur la prolongation de la durée de celle-ci de deux années et l'extension du périmètre d'intervention à deux parcelles contigües.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement relative au Parc Corot.

### **Article 2 :**

La participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 20 280 000 euros est inchangée par rapport au CRAC 2020. La participation restant à verser est ainsi planifiée :

2022 : 2 080 000 euros  
2023 : 2 080 000 euros  
2024 : 2 080 000 euros  
2025 : 2 080 000 euros  
2026 : 2 080 000 euros  
2027 : 2 080 000 euros  
2028 : 2 080 000 euros  
2029 : 2 080 000 euros  
2030 : 2 080 000 euros

### **Article 3 :**

Est approuvé l'avenant 1 au traité de la concession d'aménagement passé entre la Métropole et son concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés ci-annexé.

### **Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER