

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Concession d'aménagement relative au Parc Corot

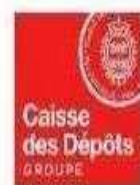
Pouvoir Adjudicateur



Métropole Aix-Marseille Provence

Concessionnaire

CDC Habitat Action Copropriétés



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

Urbanis / Aménagement



Exercice 2023

Sommaire

I. Caractéristiques générales de la concession d'aménagement.....	3
1. Contexte de l'opération.....	3
2. Objet du contrat de concession d'aménagement du Parc Corot	3
2.1. Le site	3
2.2. Le contrat de concession	4
3. Le cadre d'intervention et les dispositifs : orientations stratégiques et développement actuel du projet d'aménagement.....	8
II. Bilan de l'activité de l'année 4 : 2023	9
1. Foncier.....	9
1.1. Acquisitions amiables	9
1.2. Le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR).....	19
1.3. Le relogement	20
1.4. Le conseil juridique	26
2. Gestion	28
3. Travaux.....	31
4. Transversal	31
4.1. Communication.....	31
4.2. Réunion publique du 16 novembre 2023.....	32
4.3. Sécurité.....	33
5. Animation du Plan de Sauvegarde (PDS) et Gestion urbaine proximité (GUP).....	35
5.1 PLAN DE SAUVEGARDE	35
5.2 GUP	36
III. Perspectives 2024 et horizon 2030.....	37
1. Foncier.....	40
1.1. Procédures de maîtrise foncière	40
1.2. Acquisition amiable / Gestion / sécurisation.....	41
2. Travaux.....	42
2.1. Démolition du bâtiment A.....	42
2.2. Travaux du bâtiment C.....	43
2.3. Mise en œuvre du projet urbain	43
2.4. Travaux du PDS.....	45
3. Relogements.....	47
4. Gestion Urbaine de Proximité (GUP).....	48
5. Les recettes	50
IV. Annexes	52

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 m² et situé sur la Commune de Marseille, par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018.

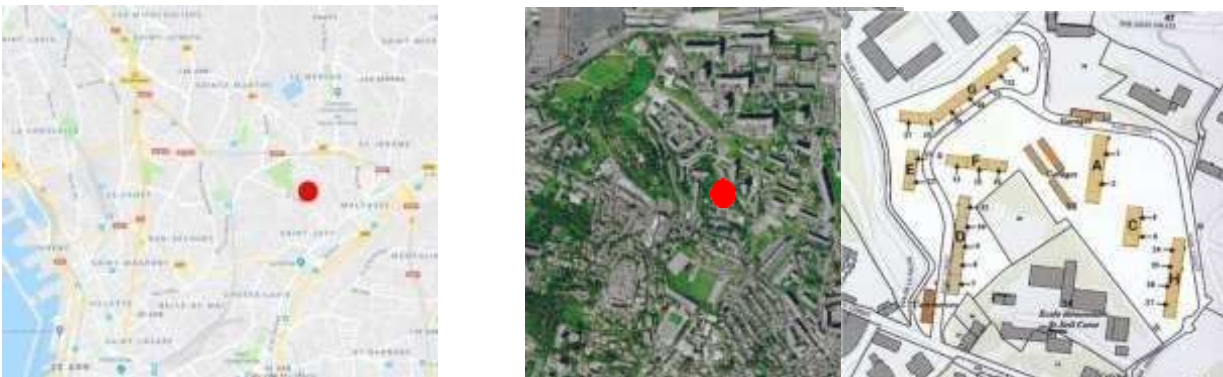
L'assemblée délibérante a émis le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006- 6812/19/CM, la décision de recourir à une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique ainsi qu'aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales 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^{ème} arrondissement de la Commune de Marseille.

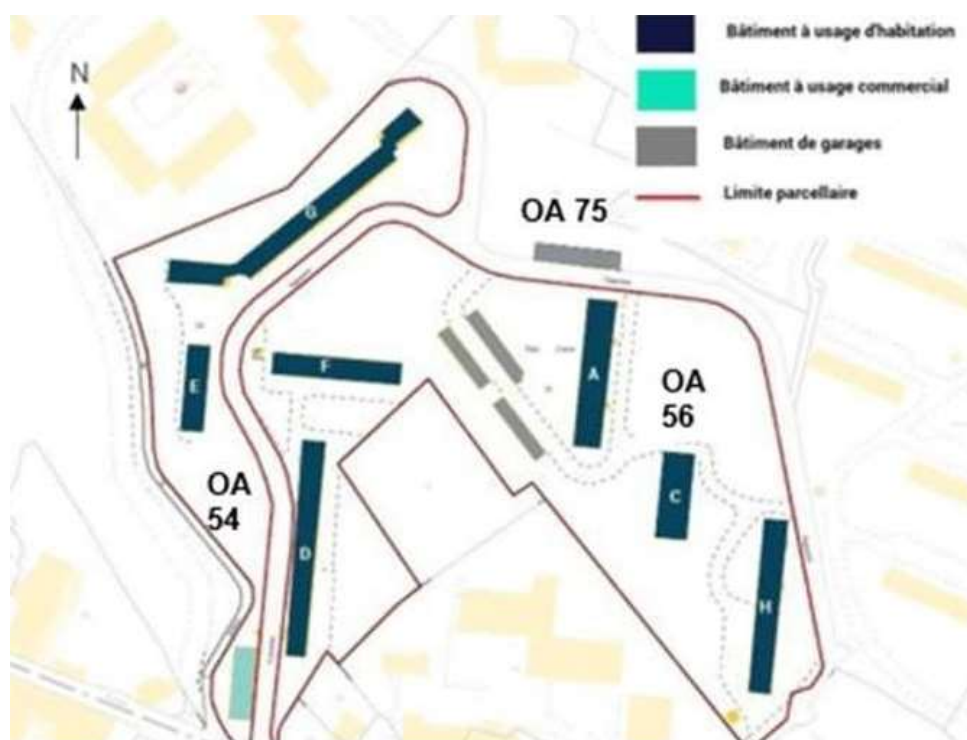


Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que les commerces et les garages. Tous sont regroupés dans un syndicat principal. L'essentiel du parc (81% des lots) est composé de logements

familiaux de taille moyenne (type 3 ou 4 en majorité). Les T2 ne représentent qu'1% du parc tandis que la résidence comporte 19% de logements T5.

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

La copropriété s'étend sur trois parcelles cadastrales :



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 et des garages,
- 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.

Un avenant n°1 a été signé le 22 aout 2022, cet avenant porte sur :

- L'extension du périmètre de la concession afin d'inclure les parcelles 77 et 78 en entrée de quartier
- La durée de la concession qui est portée de 8 à 10 ans.

Un avenant n°2 a été signé le 14 avril 2023, cet avenant porte sur l'évolution du projet urbain validé par les partenaires et vise à intégrer la stratégie d'intervention dans le traité de concession :

L'article 1 du traité de concession « objet principal » est complété des missions ci-dessous listées en lien avec la restitution de l'étude habitat et du comité de pilotage du 27 janvier 2022 intégrant la tranche optionnelle n°2 variante :

- La démolition des bâtiments H (41 logements) et G partiel (soit environ 20 logements)
- Le recyclage des bâtiments E, F, G partie soit environ 102 logements,
- Le maintien en copropriété du bâtiment D, avec du portage ciblé,
- Une maîtrise foncière des cellules commerciales et la démolition de ces cellules,
- Une maîtrise foncière des maisons situées sur les parcelles 77 et 78 et de la parcelle 30.

Les missions de l'aménageur ont été modifiées pour préciser les points suivants :

- Mise en œuvre de toute autre procédure d'expropriation pour mener à bien le projet visé à l'article 1.1,
- Mise en œuvre de la communication sur les thèmes entrant dans les champs d'action du concessionnaire, notamment mise en place d'un lieu de permanence, diffusion de lettre d'information, réalisation régulière de réunions publiques ou d'information – en collaboration et

sous réserve de la validation expresse de la Métropole et de la Ville de Marseille,

- Inscription de l'ensemble des missions dans une mission d'urbaniste conseil et de maîtrise d'œuvre urbaine pilotée par la Métropole à l'échelle du Grand Saint-Barthélemy : politique de programmation, stratégie de l'habitat à cette même échelle (élaboration des fiches de lots), sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, une mission d'OPCIC pouvant être déclinée de manière particulière sur le site du Parc Corot sous pilotage de l'aménageur.

L'avenant précise également que les fiches de lots relèvent de la mission d'urbaniste conseil et de la maîtrise d'œuvre urbaine sous pilotage de la Métropole et qu'elles devront être conformes au bilan de la concession d'aménagement tel que présenté pour maintenir un équilibre général d'opération. Dans le cas contraire, un avenant à la concession d'aménagement devra être réalisé.

Un alinéa sur la gouvernance de la concession a été ajouté à l'article 23 sur les modalités effectives de suivi d'exécution des travaux de l'opération :

- Une réunion mensuelle en présence des représentants techniques en charge du pilotage de l'opération auprès de la Métropole,
- Un comité technique annuel composé des représentants de la Métropole mais aussi de l'ensemble des collectivités et partenaires de l'opération,
- Un comité de pilotage annuel visant à valider les orientations de l'opération.

Enfin, sur le volet financier, l'article 29 est modifié et la rémunération de l'aménageur se décompose de la manière suivante :

- Une part fixe de 3 600 000 euros sur la durée totale de la concession,
- Deux parts variables :
 - La première correspondant à 2% des dépenses HT d'acquisition, relogement, neutralisation et démolition.
 - La seconde correspondant à 10% des recettes, telles que définies dans le bilan d'aménagement annexé HT, hors subvention, hors participation à l'équilibre du bilan et hors participations publiques aux équipements publics

Sur les principes de financement, il est convenu que la Métropole apporte sa garantie d'emprunt pour les prêts contractés par l'aménageur pour un montant maximal prévisionnel de 44 099 000€.

Pour rappel, 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	Urbanis Aménagement/ Urbanis	Marseille Habitat
F O N C I E R	Procédure carence/DUP aménagement		X	
	Négociation amiable et préemption	X		
	Expropriation		X	
	Liquidation des copropriétés/découpage parcellaire		X	
E T U D E S / P D S	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	
G E S T I O N	Gestion des logements occupés			X
	Mise en sécurité des logements vacants et gestion des squats			X
	Relogements		X	
T R A V A U X	Démolition des bâtiments A/C/H/garages/commerces	X		
	Aménagement des parcelles (viabilisation)	X		
	Travaux sur voiries	X		
	Aménagement espaces publics	X		
	Commercialisation terrains à bâtir	X		
	Constructions neuves	X		
	Résidentialisation des autres bâtiments	X		
T R A V E R S A L	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

La convention NPNRU du GSBGM a été signée le 24 janvier 2023.

Un avenant sera signé au second semestre 2024 suite à l'avis du comité d'engagement de l'ANRU du 27 mars 2023. Cet avis inclut le projet d'aménagement du Parc Corot et les évolutions suivantes, conformes au projet validé dans le Plan Initiative Copropriété en trois phases :

- Une première phase correspondant aux opérations précédemment contractualisées : recyclage des 162 logements des bâtiments A et C, des premiers aménagements sur les emprises libérées et la poursuite des aménagements de la Traverse Signoret ;
- Une deuxième phase correspondant aux nouvelles demandes avec le recyclage pour démolition du bâtiment H, le recyclage des bâtiments E et F pour transformation en logements sociaux et aménagement par le concessionnaire comprenant la reconfiguration de la trame viaire, création de deux lots pour la réalisation de programme de construction de logements et aménagement d'un espace boisé central ;
- Une troisième phase correspondant au recyclage du bâtiment G (démolition partielle), à l'aménagement des entrées de quartier et la finalisation des reconstructions ainsi que la requalification du groupe scolaire St-Just Corot dont le programme de travaux reste à définir.

Les partenaires ont retenu les financements suivants :

- Recyclage des bâtiments E et F d'une part et du bâtiment H d'autre part, sur la base du coût respectivement de 72K€/logement et 76K€/logement au taux scoring de 80% dans la limite d'une enveloppe de subvention de respectivement 1,7M€ et 2,3M€,
- Amplification de l'opération d'aménagement relative à la concession d'aménagement pour les phases 1 et 2, dans la limite du taux scoring de 50% et d'une enveloppe de subvention de 3,8M€ de subventions, soit un abondement de 1M€,
- Le bâtiment G ne fait pas l'objet d'un financement de l'ANRU à ce stade de l'opération
- Equipement petite enfance pour un montant de 1,75M€ de subventions au taux scoring de 50%. Cet équipement ne fait cependant pas partie de la présente concession.

Enfin, sur la reconstitution d'une offre neuve, les partenaires ont validé la construction de 40 logements sociaux sur Corot sur le tènement foncier libéré par la démolition du bâtiment H et la création de 54 logements sociaux en sortie de recyclage foncier des bâtiments E et F.



II. Bilan de l'activité de l'année 4 : 2023

1. Foncier

1.1. Acquisitions amiables

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 appels) se sont concentrés sur les bâtiments A et C en début d'année 2023 afin de passer un maximum d'acte à l'amiable en amont de l'expropriation.

En effet, l'année 2023 a été marquée par la poursuite et l'aboutissement des procédures d'expropriation des bâtiments A et C pour lesquels les ordonnances ont été obtenues en fin d'année 2023 pour le bâtiment C et en début d'année 2024 pour le bâtiment A.

Il est ici précisé que le CRAC 2023 prend en compte le transfert de propriété des bâtiments A et C au bénéfice de CDC Habitat Action Copropriétés sur l'année 2023 dans la mesure où les fonds ont été consignés sur l'année et que les ordonnances sont datées respectivement du 6 décembre 2023 et du 13 novembre 2023.

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

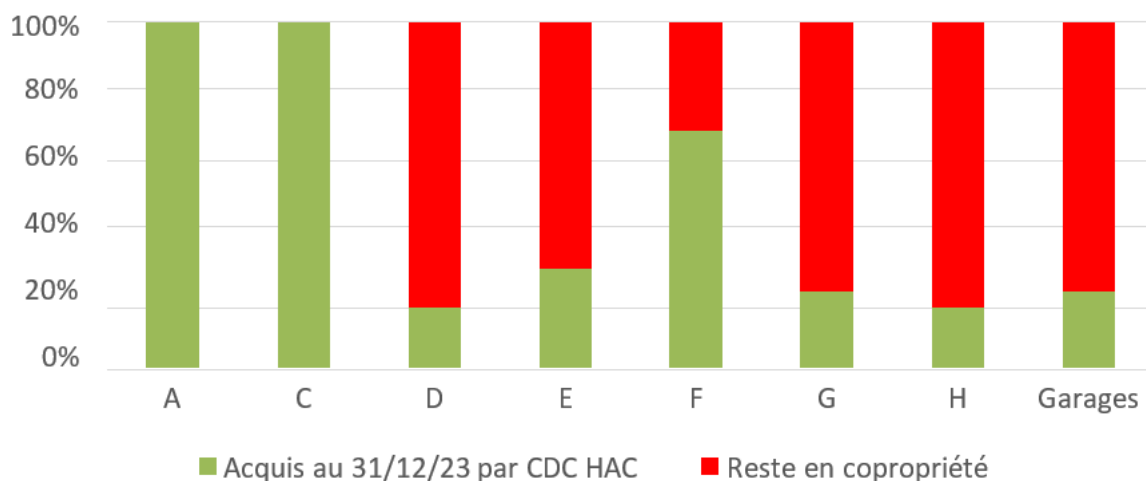
orientations de l'administrateur judiciaire et de l'équipe de suivi-animation du plan de sauvegarde.

143 lots ont été acquis en 2023 se décomposant comme suit :

- 72 logements dont 28 au bâtiment A et 30 au bâtiment C
- 71 caves dont 28 au bâtiment A et 29 au bâtiment C

Ainsi, depuis le début de la concession (mai 2020), ce sont 224 logements (et dix garages) qui ont été acquis à fin 2023 soit 60% des logements de la copropriété.

Acquisitions cumulées par syndicats secondaires au 31/12/2023



	Acquisitions 2023		Acquisitions cumulées 2020-2023	
	Logements	Caves	Logements	Caves
Bât A	28	28	96	96
Bât C	30	29	66	66
Bât D	2	2	9	9
Bât E	2	2	7	7
Bât F	3	3	22	22
Bât G	4	4	17	17
Bât H	3	3	9	9
TOTAL	72	71	226	226



Zoom sur les bâtiments A et C (procédures de carence – ordonnance de carence du 22/11/2021)

Les arrêtés de DUP et de cessibilité ont été pris les 22/12/2022, les ordonnances d'expropriation ont été prises le 13/11/2023 sur le bâtiment C et le 06/12/2023 sur le bâtiment A).

Sur le bâtiment A et à la suite de l'arrêté de DUP et de cessibilité, des acquisitions amiables ont pu se conclure avec trois propriétaires (lot 2, lot 125, lot 25).

Le synoptique ci-dessous illustre l'activité foncière sur le bâtiment A au 31/12/2023, l'ensemble des lots ont été acquis par CDC Habitat Action Copropriétés du fait de l'expropriation en date du 6 décembre 2023. Le synoptique distingue :

- Les lots acquis à l'amiable (76%) – en vert
- Des lots acquis via l'ordonnance d'expropriation (26%) – en rouge

Pour mémoire le bâtiment A a été évacué en novembre 2018 à la suite d'un arrêté municipal. L'ensemble des lots ont donc été récupérés vacants et sécurisés.

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

Acquisition Amiable
Expropriation

Sur le bâtiment C et à la suite de l'arrêté de DUP et de cessibilité, des acquisitions amiables ont pu se conclure avec quatre propriétaires (lot 73, lot 503, lot 434, lot 415, lot 13, lot 500). Un lot (441) a été acquis quant à lui à la suite d'une adjudication forcée. A la suite de l'ordonnance d'expropriation, toute la propriété des lots restants a été transférée au concessionnaire

Le synoptique ci-dessous illustre l'activité foncière sur le bâtiment C au 31/12/2023, l'ensemble des lots ont été acquis par CDC Habitat Action Copropriétés du fait de l'expropriation en date du 13 novembre 2023. Le synoptique distingue :

- Les lots acquis à l'amiable (62%) en vert
- Des lots acquis via ordonnance d'expropriation (38%) en rouge

BATIMENT C6			BATIMENT C5	
gauche	droite		gauche	droite
en montant les escaliers			en montant les escaliers	
521 + c544	520 + c543	16	445 + c 478	444 + c462
519 + c542	518 + c541	15	443	442
517	516 + c539	14	441 + c474	440 + c473
515 + c538	514	13	439 + c472	438
513	512 + c515	12	437	436
511	510	11	435 + c468	434
509 + c532	508	10	433 + c466	432 + c465
507	506	9	431	430 + c 463
505 + c528	504	8	429 + c462	428 + c461
503	502	7	427 + c460	426 + c459
501	500 + c523	6	425	424
499	498	5	423	422
497 + c487	496	4	421 + c454	420 + c453
495 + c485	494	3	419	418 + c451
493	492	2	417	416 + c449
491	490 + c480	1	415 + c448	414 + c447
489 + c479		Rdch	x	413

 Acquisition amiable

 Acquisition par expropriation

Pour mémoire, le bâtiment C du Parc Corot est frappé d'un arrêté de mise en sécurité procédure urgente en date du 6 mai 2022 portant modification de l'arrêté du 30 mars 2022. Un nouvel arrêté de mise en sécurité a été pris le 14 décembre 2023 suite à la phase contradictoire du 10 août 2022. Ce dernier arrêté, actuellement toujours en vigueur, porte sur plusieurs aspects et liste notamment les mesures et actions suivantes :

Les copropriétaires, du bâtiment C sis Parc COROT - 130 avenue Corot - 13013 MARSEILLE 13^{ÈME}, identifiés au sein du présent article, ou leurs ayants droit, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 12 mois** à compter de la notification du présent arrêté, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation et mesures listés ci-dessous :

- Missionner un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques spécialisé, ingénieur, architecte) afin de réaliser **un diagnostic sur les désordres structurels constatés** et établir les préconisations techniques nécessaires à la mise en œuvre de travaux de réparation définitive suivants :

- Purge des épaufrures sur les paliers, casquettes et balcons et reconstitution avec un béton hydrofuge,
- Confortement définitif du plancher haut du logement rez-de-chaussée hall C5,

- Reprise de la longrine de fondation visible dans les caves, des planchers haut du logement 8^{ème} gauche C5 et du logement 4^{ème} droite C6 : suppression des infiltrations et mise en œuvre des réparations nécessaires,

- Missionner une entreprise spécialisée et faire appel à ENEDIS (gestionnaire du réseau de distribution d'électricité) pour la réalisation d'**un diagnostic pour une mise en sécurité des installations électriques**, établir les préconisations techniques nécessaires et procéder à la mise en œuvre des travaux de réparation définitive suivants :

- Sécurisation électrique des colonnes montantes de distribution électrique ainsi que des dispositifs de protection,
- Vérification des branchements à la terre,
- Pose de protection mécanique sur tous les éléments électriques sous tension,
- Recherche de l'origine des remontées d'eaux usées dans les caves, et engager les réparations nécessaires,

- Désigner un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux,

- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,

- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires,

Suite à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation du bâtiment C, le concessionnaire est devenu mono-propiétaire de ce bâtiment et a donc lancé l'ensemble des travaux prescrits dans l'arrêté afin de le faire lever totalement – ou à minima partiellement dans un premier temps, sous réserve de la visite des services compétents de la Ville de Marseille.

Les travaux suivants, en vue de la levée de l'arrêté, ont débuté en fin d'année 2023 et se poursuivent en 2024 :

- **Plomberie** : reprise des colonnes sèches, recherche origine des fuites des canalisations d'évacuation et réparation, pompage et évacuation des eaux stagnantes
- **Electricité** : mise en sécurité des services généraux, sur le reste des travaux relatifs à l'électricité, un retour est attendu de la part d'ENEDIS qui doit planifier son intervention
- **Structure** : purge de façade, confortement plancher
- **Ascenseurs** : remise en état de fonctionnement des quatre machines

Il est ici précisé qu'une visite de la Ville de Marseille a eu lieu le 19 avril 2024 afin de constater la réalisation d'une partie des travaux.

Comme le prévoit la loi, la prise de cet arrêté a provoqué automatiquement la suspension des loyers et de la CAF, seules les charges de copropriété peuvent être appelées aux locataires. Malgré l'arrêté, certains propriétaires du bâtiment C ont continué à demander à leurs locataires les loyers.

1.1.2. Données financières

Les négociations amiables sont réalisées conformément aux avis des domaines (DNID). A noter que jusqu'à l'été 2023, CDC Habitat Action Copropriétés bénéficiait d'un avis global des domaines sur l'ensemble de la copropriété du Parc Corot. Cet avis n'a pas été renouvelé par les services des domaines qui ont demandé à ce qu'une demande d'évaluation soit faite pour chaque appartement en négociation.

Ces demandes individualisées par logement sont déposées via la plateforme démarche simplifiée et soumises à un délai d'instruction pouvant aller jusqu'à deux mois, ce qui allonge les délais de réalisation des acquisitions.

La majorité des acquisitions réalisées en 2023 sont issues de l'expropriation des bâtiments A et C. Il y a eu très peu d'acquisition sur les autres bâtiments.

A ce stade d'avancement de l'opération, il est prévu de conserver les estimations initiales des prix d'acquisition et de répartir les dépenses non réalisées en 2023 sur le prévisionnel des années à venir.

Les garages (4 blocs de 10 garages) :

Dans le cadre du projet d'aménagement du Parc Corot, une maîtrise foncière totale de l'ensemble des garages est prévue afin de les démolir. Une intensification des acquisitions amiables est prévue en 2024 et la mise en œuvre de la procédure de DUP travaux permettra à terme de transférer la propriété de l'ensemble des garages à CDC Habitat Action Copropriétés.

Au 31 décembre 2023, le concessionnaire est propriétaire de 10 garages.

L'année 2023 n'a pas permis de réaliser de nouvelles acquisitions de lots de garages mais des frais ont été engagés sur ce poste de dépense du fait d'un décalage de paiement entre la fin d'année 2022 et le début de l'année 2023.

Les commerces (bloc de 5 commerces) :

Les commerces situés à l'entrée du quartier doivent eux aussi être maîtrisés dans le cadre du projet urbain et seront intégrés à la DUP afin d'être démolis à terme.

Les frais d'actes et charges de copropriété :

En 2023, les frais d'acquisition représentent autour de 12% des coûts d'acquisition.

Les charges de copropriété :

Du fait d'un nombre de lots acquis plus faibles que prévus, les charges de copropriétés sont plus faibles que prévu en 2023.

1.2. Le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)

Sur l'année 2023, 5 DIA ont été traitées (dont une portant sur une adjudication) avec préemption systématique répartie de la manière suivante :

- 3 actes signés
- 1 préemption sur adjudication au bâtiment C (propriétaire occupant saisi)
- 1 retrait du bien de la vente

	A	C	D	E	F	G	H	Garage
Nombre DIA	0	1	2	0	0	2	0	0
Prix moyen		7.000 €	33.000 €			27.000 €		
Prix moyen/m ²		132 €/m ²	559 €/m ²			505 €/m ²		

Sur les 5 DIA reçues en 2023, seulement une n'a pas pu aboutir dû au retrait de la vente par le propriétaire. Il s'agit du lot n°830 au bâtiment G.

1.3. Le relogement

1.3.1. Bilan quantitatif

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 État 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 ».

Le prestataire Urbanis a été mobilisé dès les premières années de la concession pour entamer l'accompagnement des ménages à reloger. L'année 2023 a été marquée par :

- Une accélération des relogements, notamment du fait de la prise de possession de l'ensemble des logements du bâtiment C ;
- Un renforcement de l'équipe de la MOUS en milieu d'année avec le recrutement d'une seconde chargée de mission sociale ;
- L'amélioration des outils de suivi, pour un suivi en temps réel des indicateurs de la MOUS ;
- La mise en place de l'outil RIME à alimenter régulièrement tout au long de l'opération ;
- La mise en place de réunions de suivi mensuelles de la mission MOUS.

L'ensemble des relogements effectués jusqu'en décembre 2023 est synthétisé ci-dessous :

Situation initiale				Situation définitive							
N° Lot	Typologie	Surface	Loyer résiduel	Date EDLE relogement définitif	Date déménagement définitif	Sur site ?	Code postal	Bailleur	Typologie	Surface	Loyer résiduel
414	3	54 m ²	215€	15/01/2021	17/01/2021	Sur site	13013	CDC	T3	047 m ²	254,00 €
421	4	70 m ²	650€	10/03/2023	10/03/2023	Sur site	13013	CDC	T4	059 m ²	458,00 €
428	3	56 m ²	200€	10/10/2023	10/10/2023	Sur site	13013	CDC	T3	053 m ²	385,00 €
429	4	054 m ²	580€	03/07/2023	03/07/2023	Sur site	13013	CDC	T4	058 m ²	486,00 €
433	3	63 m ²	600€	09/11/2023	11/12/2023	Hors site	13015	Logis Med	T3	072 m ²	630,00 €
435	4	79 m ²	720€	02/06/2023	08/06/2023	Hors site	13013	Villogia	T4	000 m ²	653,00 €
440	3	55 m ²	500€	04/11/2022	10/11/2022	Sur site	13013	CDC	T4	058 m ²	486,00 €
443	4	59 m ²	650€	12/12/2023	13/12/2023	Sur site	13013	CDC	T4	058 m ²	13,00 €
444	3	54 m ²	233€	21/11/2023	12/12/2023	Hors site	13015	Logis Med	T3	071 m ²	582,00 €
489	3	40 m ²	205€		21/09/2021	Hors site	13003	Erilia	T2	052 m ²	416,00 €
496	4	59	200€	13/02/2023	14/02/2023	Hors site	13004	SOLIHA	T4	095 m ²	889,00 €
499	3	55 m ²	-23€	10/05/2021	10/05/2021	Hors site	13003	1001 vie habitat	T3	066 m ²	502,00 €
505	3	/	#VALEUR!		10/01/2021	Sur site	13013	CDC	T4	058 m ²	486,00 €
520	4	64 m ²	560€	06/10/2023	11/10/2023	Hors site	13014	UNICIL	T4	075 m ²	442,00 €
521	3	60 m ²	104€	21/12/2020	28/12/2020	Hors site	13009	HMP	T4	080 m ²	617,00 €
739	4	60 m ²	730€	05/05/2023	13/05/2023	Hors site	13005	HMP	T3	069 m ²	628,00 €

Voici les décomptes réalisés par l'équipe pour l'année 2023 :
26 positionnements/envois de dossiers ont été réalisés, parmi lesquels :

- 4 positionnements sur Corot par CDC dont 4 ont été acceptés par les locataires (pas de CALEOL pour ces propositions)
- 9 dossiers acceptés et positionnement du ménage en rang 1
- 6 dossiers acceptés et positionnement du ménage en rang 2
- 3 dossiers acceptés et positionnement du ménage en rang 3
- 4 positionnements n'ont pas été acceptés en CALEOL

À fin 2022, 6 relogements définitifs et 1 relogement temporaire avaient été effectués.

Sur l'année 2023, **14 ménages ont été relogés définitivement dont :**

10 relogements définitifs ont été réalisés par l'équipe de la MOUS (9 ménages du C et 1 ménage du F) ;

4 ménages se sont relogés par leurs propres moyens¹ (3 ménages du C et 1 ménage du F).

Le nombre de ménages relogés reste limité en 2023 pour plusieurs raisons : Le retard dans la prise de l'ordonnance d'expropriation par le Tribunal Judiciaire du bâtiment C ;

- Les difficultés à reloger les "derniers ménages" du bâtiment C, difficultés qui vont se poursuivre sur l'année 2024 (relogement des anciens PO notamment) ;
- Le ralentissement des acquisitions de CDC HAC sur le bâtiment F ;
- Les difficultés à obtenir les retours des bailleurs sociaux suite aux CALEOL ;
- Le retard de livraison des opérations de logements neufs.

Enfin, à fin 2023, 20 ménages ont été relogés définitivement (18 issus du bâtiment C et 2 issus du bâtiment F)

En complément à fin 2023, environ 20 ménages étaient accompagnés régulièrement par l'équipe de la MOUS, uniquement sur les bâtiments C et F. Cependant, le travail de suivi social dans le cadre du PDS amorce en temps masqué les relogements de l'ensemble des occupants de la copropriété (à l'exception du bâtiment D).

A titre indicatif, 13 ménages supplémentaires ont été accompagnés pour réaliser ou mettre à jour leur Demande de Logement Social (DLS), démarche nécessaire à tout relogement futur. L'ajout d'une seconde matinée de permanence, tous les jeudis matins, a notamment permis d'avoir davantage de temps à accorder à chaque suivi tout en ayant encore plus de présence et de réactivité dans la prise en charge des situations.

¹ 2 ménages sont partis spontanément mais l'un d'entre eux rencontrant des difficultés financières et matérielles, son déménagement sera finalement pris en charge en 2024 par la concession.

1 décohabitant s'est relogé par ses propres moyens.

1 ménage est décédé entre l'acquisition du logement par CDC et la mise en œuvre du relogement.

1.1.1. Bilan qualitatif

Parmi les relogements définitifs, l'équipe est parvenue à traiter trois situations délicates :

- Reloger définitivement un ménage placé en logement temporaire au bâtiment D, 8 mois après son premier déménagement ;
- Reloger deux ménages de la même famille occupants du bâtiment C et qui tenaient à être relogés à proximité : les deux ménages ont été relogés dans une résidence neuve sur le même palier ;
- Mettre à l'abri (à l'hôtel) et accélérer le relogement définitif d'un des ménages du bâtiment C dont le logement d'origine présentait des risques importants pour les occupants.

La parution du guide du relogement (début d'année) élaboré par la concession ainsi que les objectifs fixés dans la charte de relogement applicable à la Ville de Marseille (délibérée en fin d'année par la Métropole) inscrivent le travail de la MOUS du Parc Corot dans des objectifs qualitatifs et quantitatifs portés au niveau métropolitain.

En matière de stratégie, le travail réalisé par l'ensemble des équipes sur l'année 2023 confirme les tendances annoncées dans les CRAC précédents :

- Un travail de fond est à réaliser sur le relogement des occupants de bonne foi mais dont la situation administrative ne permet pas un positionnement en logement social ;
- L'enquête sociale de la MOUS sur l'ensemble du Parc Corot doit être rapidement conduite et le plan de relogement devra questionner les besoins en logements temporaires / tiroirs.

Les missions de la MOUS

Mise en place des outils méthodologiques et organisationnels

- Réunion de suivi de la MOUS
- Création des outils de suivi
- Mise à jour mensuelle des synoptiques et plan de relogement
- 2 intervenants en permanences hebdomadaires

Réalisation des diagnostics sociaux et rencontre ménages

- Réalisation de 24 diagnostics sociaux
- Rencontre de 24 ménages au moins une fois (en permanence, dans le logement ou dans les locaux d'Urbanis)

Elaboration des plans de relogement et animation du relogement

- Etablissement et mise en œuvre des plans de relogement
- Mettre en œuvre, suivre et évaluer la charte de relogement

Mise en œuvre des relogements effectifs

- Accompagnement des 3 ménages déménagés (dont 2 sur site)
- Suivi des relogements et des déménagements

Autres actions menées

- Création des outils de suivi du bâtiment F
- Visites des logements autres bâtiments
- Accompagnement de 4 ménages bât F

1.1.2. Données financières

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

- Le coût des missions d'accompagnement (MOUS relogement confiée à Urbanis)
- Les frais de relogement : déménagement, frais administratifs, aides exceptionnelles, dépôts de garantie ...

A la suite des arbitrages effectués en 2022, les relogements réalisés en 2023 ont été facilités par :

- La prise en charge systématique des déménagements via le marché accord-cadre confié par Urbanis Aménagement à la Croix Rouge. La réactivité et l'implication de ce prestataire assurent une efficacité dans l'organisation des déménagements, ainsi qu'une économie considérable pour la concession. Les retours des occupants sur les prestations réalisées sont très positifs ; 10 déménagements ont pu être réalisés sur l'année 2023 pour un coût moyen de 1 175,00 euros. Le marché déménagement doit faire l'objet d'une relance au printemps 2024 pour une nouvelle attribution à l'été. Les 5 déménagements réalisés avant la passation de ce marché accord cadre ont coûté 2 976 € en moyenne ; les 11 déménagements réalisés via le marché accord-cadre de la Croix Rouge entre mi-2022 et fin 2023 ont coûté 1 108 € en moyenne, soit une économie de 1 800 € par déménagement.
- L'avance du dépôt de garantie pour les ménages le souhaitant ; 6 ménages ont bénéficié de cette aide en 2023, pour un montant total de 2 519 €
- La prise en charge des frais de mise en service sur présentation des factures par le ménage après son relogement

Par ailleurs, il avait été évoqué la possibilité de proposer des "coups de pouce" financiers pour les ménages le nécessitant, sur la base d'une demande motivée par la chargée de relogement des familles. Deux ménages ont bénéficié de cette aide en 2023 pour les aider à racheter des meubles du fait de la présence de cafards dans le logement d'origine. Au total, 550 € ont été alloués à ces dépenses exceptionnelles.

Ces aides financières facilitent la réinsertion des ménages fragiles dans un parcours résidentiel ascendant sans pour autant grever le bilan de la concession puisqu'à fin 2023, les frais de relogement (hors ingénierie MOUS) ont coûté en moyenne 2 000 € par relogement.

Le guide du relogement (édition en 2023)

Un support de communication a été formalisé par le concessionnaire en lien avec l'équipe de la MOUS.

Ce guide du relogement fait le point sur :

- Les ménages pouvant prétendre à un relogement ;
- Les étapes classiques d'un relogement ;
- Les responsabilités du concessionnaire et du ménage dans le processus de relogement ;
- Les contacts et liens utiles.

Ce guide a été imprimé au début d'année 2023 et remis à chaque ménage au début de son accompagnement, dans un objectif de lisibilité de l'action.

1.4. Le conseil juridique

Cette ligne de dépense correspond au frais inhérents à la gestion des dossiers d'expropriation.

Pour 2023, il s'agit de la rémunération d'Urbanis Aménagement spécifiquement sur cette mission.

DUP carence – bâtiments A et C

Avec des arrêtés de DUP et de cessibilité pris en décembre 2022 sur les bâtiments A et C, l'année 2023 a été rythmée par les différentes étapes inhérentes à la procédure d'expropriation le tout dans des délais imposés et qui ont été respectés :

- **Janvier 2023** : Notifications par le concessionnaire des arrêtés de DUP et de cessibilité et de l'indemnité provisionnelle allouées aux copropriétaires des bâtiments A & C ;
- **Février - Mars 2023** : Constitution des dossiers en vue de la fixation judiciaire des indemnités d'expropriation avec la saisine de la juridiction de l'expropriation via le conseil du concessionnaire ;
- **Mars - Avril 2023** : Consignation des indemnités provisionnelles à la Caisse des Dépôts et Consignations sur les deux bâtiments ;
- **Avril - Mai 2023** : Prise de possession anticipée des différents lots & Saisine de la Préfecture aux fins de solliciter du juge de l'expropriation la prise des ordonnances d'expropriation sur les deux bâtiments ;
- **Juin 2023** : Audience fixée par la juridiction de l'expropriation en vue de la détermination des indemnités de dépossession ;
- **Août 2023** : premières décisions rendues par la juridiction de l'expropriation sur le volet indemnitaire et confirmant globalement les propositions faites par le concessionnaire (soit les indemnités provisionnelles évaluées par le service des Domaines) ;
- **Septembre 2023** : signification des jugements aux parties afin de faire courir le délai d'appel d'un mois ;
- **13 novembre 2023** : date de l'ordonnance d'expropriation prise sur le bâtiment C et actant le retrait de l'emprise expropriée du périmètre de la copropriété ;
- **6 décembre 2023** : date de l'ordonnance d'expropriation prise sur le bâtiment A et actant le retrait de l'emprise expropriée du périmètre de la copropriété.

Ainsi, à fin 2023 et sur la base des ordonnances rendues par la juridiction de l'expropriation, la propriété des deux bâtiments a été intégralement transférée au concessionnaire à qui restera la charge de notifier lesdites décisions aux expropriés aux fins de faire courir les délais de recours et de les publier à la publicité foncière pour les rendre opposables aux tiers.

Par ailleurs, il est à relever que deux recours ont été déposés devant le Tribunal Administratif de Marseille en vue d'obtenir l'annulation de l'arrêté de DUP et de cessibilité pris sur le bâtiment C. Ces procédures sont toujours pendantes au 31/12/2023 étant précisé que la Métropole AMP a déposé un mémoire en intervention volontaire dans l'un des deux dossiers. La même stratégie sera adoptée sur le second dossier.

Sur le volet indemnitaire et à l'exception de quelques dossiers qui ont fait l'objet de plusieurs renvois et dont les délibérés ont été fixés début 2024 (deux sur le bâtiment A et quatre sur le bâtiment C), la grande majorité des décisions a été rendue et sont même définitives à fin 2023.

Sur le bâtiment A, les jugements sont tous conformes aux propositions formulées par le concessionnaire. Deux expropriés ont interjeté appel à fin 2023.

Sur le bâtiment C, les jugements rendus sont globalement conformes aux propositions formulées par le concessionnaire à l'exception de deux cas où le juge a fixé des valeurs plus élevées à celles que fixées par le service des Domaines sans que cela soit particulièrement justifiées. Pour ces deux dossiers où les expropriés étaient appuyés par un conseil pour développer leur argumentaire, le concessionnaire a pris le parti d'interjeter appel.

A noter également que sur appréciation souveraine du juge, aucun transport sur site n'a été effectué dans le cadre de ces procédures en fixation judiciaire des indemnités ; le magistrat considérant que les conditions de sécurité n'étaient pas réunies pour effectuer des visites. Ainsi, les débats se sont déroulés uniquement à l'appui de pièces écrites pouvant attester de l'état des biens.

DUP travaux – opération d'aménagement

Parallèlement à l'avancement de la procédure d'expropriation sur les bâtiments A et C, il a été validé la mise en œuvre d'une procédure de DUP "Travaux" à l'échelle de la copropriété dans son ensemble (y compris le bâtiment D) intégrant également des parcelles avoisinantes nécessaires au projet de renouvellement urbain du site.

Cette stratégie opérationnelle a été officiellement approuvée aux termes d'une délibération prise en conseil métropolitain le 29 juin 2023 qui a notamment fixé les modalités de la concertation publique obligatoire et préalable à l'opération d'aménagement.

Au dernier trimestre 2023, le concessionnaire a consulté plusieurs opérateurs pour l'accompagner dans le pilotage de cette concertation préalable.

En parallèle et dans le cadre du NPNRU Corot-Malpassé, une réunion publique a été organisée le 16 novembre 2023 en présence notamment d'élus de la Métropole AMP, de la Ville de Marseille et où il a été présenté le projet de requalification durable du Parc Corot. Cette réunion est un prélude à la concertation préalable qui se déroulera dans le courant du 1er trimestre 2024.

Par ailleurs et à l'appui des principaux éléments du projet d'aménagement envisagé, la DREAL a été saisie par le concessionnaire en septembre 2023 aux fins de déterminer si la procédure nécessitait ou non la réalisation en amont d'une étude d'impact et si l'enquête publique à venir relevait ou non du code de l'environnement. Par arrêté préfectoral pris le 1er décembre 2023, la DREAL a considéré qu'il n'y avait pas d'obligation à soumettre à évaluation environnementale le projet d'aménagement du Parc Corot et de ses abords. Ainsi, la

procédure d'utilité publique sera réglementée selon les dispositions classiques du code de l'expropriation et non du code de l'environnement.

2. Gestion

Occupation des lots acquis au 31/12/2023

Nombre de logements en gestion occupés et vacants dont lots squattés :

	Total	Loués	Bureau	Vacants	dont squattés	Réquisition Force publique en cours	dont concours accordés	Concours exécutés 2023
Bat A	96	0	0	96	0			0
Bat C	65	12	0	53	18	3	2	3
Bat D	7	7	0	0	0			0
Bat E	7	6	0	1	1			0
Bat F	22	6	1	15	2			6
Bat G	17	9	0	8	1			1
Bat H	8	5	0	3	3	1	1	0
	222	45	1	176	25	3	3	10

Le nombre de logements en gestion au 31/12/2023 sur la concession a considérablement augmenté par rapport à 2022 :

- + 21 lots acquis sur la période (bâtiments D – E – F – G – H)
- + 28 lots sur le bloc C suite à l'ordonnance d'expropriation du 16/11/2023

L'occupation régulière du parc (bail ou convention d'occupation précaire) est stable par rapport à 2022 soit 24% des lots en gestion. La part des squats a doublé sur la période 2023. La montée en puissance du trafic durant l'été 2023 a intensifié les tentatives d'intrusion sur le bâtiment C.

La situation sur le bâtiment F s'est améliorée puisque 6 expulsions ont été réalisées en 2023 ce qui a permis de récupérer des logements et de les mettre en sécurité. Pour mémoire, le bâtiment F du Parc Corot est frappé d'un arrêté de mise en sécurité, aucun logement de ce bâtiment n'est remis en location.

L'augmentation des lots en gestion sur l'année 2023 a fortement impacté les postes de dépenses :

- Sécurisation des lots vacants : + 70K€ (bât A compris)
- Mise en sécurité des lots occupés – Maintenance/petit entretien : + 40K€

La sécurisation des lots vacants

Sur l'année 2023, la concession a vu le nombre de lots vacants augmenter considérablement, de 49 lots (expropriation, relogements et expulsions), ayant pour conséquence un surcout financier important.

La mise en sécurité des lots occupés

La mise en sécurité des logements occupés est principalement axée sur la suppression du gaz de ville dans les logements (équipement ECS et chauffage) et par l'installation de cumulus et chauffages individuels électriques. La problématique demeure sur les lots acquis par voie d'expropriation. En effet, les occupants des lots squattés refusent l'accès à leur logement. Une procédure contentieuse visant l'ouverture du logement pour réalisation de travaux de sécurité a été engagée début 2024 en parallèle de la procédure d'expulsion pour squat.

Les deux propriétaires occupants du bloc C refusent aussi l'intervention des prestataires.

Depuis 2021, 70% des logements occupés titrés ont été visités et mis en sécurité.

Les équipes de gestion mèneront en 2024, une nouvelle veille patrimoniale de l'ensemble de ces logements afin de réaliser un nouveau diagnostic de leur état.

Recouvrement et procédures contentieuses

Le montant des impayés (présents & partis) des ménages « locataires » est en légère baisse par rapport à l'année 2022 passant de 59 038.46€ à 56 333.92€. A noter que les bâtiments Cet F sont frappés d'arrêtés ce qui a pour conséquence la suspension de l'appel des loyers mais le maintien des charges auprès des locataires.



Concernant les locataires présents, l'impayé est en baisse de – 4227.02€ soit 41 834.82€ d'impayés.

Le nombre de ménages en dette locative s'est nettement amélioré en 2023 : 19 familles

présentent une dette au 31/12/2023 (soit 39.6% du parc loué) contre 24 au 31/12/2022 (soit 63% du parc loué).

Sur ces 19 ménages, 4 sont en impayés de plus de 3 mois. Ces dossiers sont traités dans le cadre de procédures contentieuses.

Au 31/12/2023, 25 lots sont squattés :

Bloc	Requête	Assignation	RCFP	Concours
Bloc C5 - C6	1	14	1	1
Bloc D	0	0	0	0
Bloc E	0	1	0	0
Bloc F	2	0	0	0
Bloc G	0	1	0	0
Bloc H	0	2	0	1

3. Travaux

Les dépenses engagées en 2023 sur la démolition du A&C concernent notamment les diagnostics amiantes et toutes les interventions liées prestataires (eau, électricité...). Il s'agit des dépenses préalables aux travaux de démolition. Le reste des dépenses prévues est décalé sur les prochaines années.

Dans l'objectif de faire lever l'arrêté pris au bâtiment C, des travaux ont également été engagées représentant un coût moyen de 175 K€ :

- Maitrise d'œuvre
- Electricité
- Structure / façades
- Plomberie
- Serrurerie

A noter qu'il faut ajouter :

- ENEDIS, travaux non encore engagés, en attente d'une date d'intervention
- Ascenseurs commandés par MH
- Divers travaux d'assainissement / pompage des caves commandés également par MH

4. Transversal

4.1. Communication

Le traité de concession prévoit que le concessionnaire assure pendant toute la durée de l'opération « *la mise en œuvre des supports de communication visant prioritairement les habitants et les copropriétaires sur les thèmes entrant dans les champs d'action du concessionnaire notamment la mise en place d'un lieu de permanence, la diffusion de la lettre d'information et la réalisation régulière de réunions publiques ou d'information. Ceci en collaboration et sous réserve de la validation expresse de la Métropole et de la Ville de Marseille dans le contexte ANRU* »

Le concessionnaire assure notamment :

- Une présence sur site bi-hebdomadaire : avec l'ensemble du groupement le mardi matin et uniquement en présence d'Urbanis pour le plan de sauvegarde le jeudi matin,
- Une lettre d'information diffusée une à deux fois par an. La lettre d'information n°3 est sortie en février 2023 et a permis de donner des informations sur la procédure d'expropriation carence des bâtiments A et C, sur les modalités de gestion des logements par Marseille Habitat et l'arrivée du dispositif du Plan de Sauvegarde



4.2. Réunion publique du 16 novembre 2023

Une réunion publique sur le secteur Corot-Malpassé s'est tenue le 16 novembre dernier au centre social Germaine Tillion. Il s'agit de la première réunion publique depuis le début de la concession d'aménagement.

Etaient présents lors de cette réunion :

- Samia Ghali, Maire adjointe de la Ville de Marseille
- Denis Rossi, Conseiller Métropolitain
- Michaël Sibilleau, Préfet délégué à l'égalité des chances
- Marion Bareille, Maire des 13^e et 14^e arrondissements
- Audrey Gatian, Adjointe au Maire en charge de la politique de ville et des mobilités
- Patrick Amico, Adjoint au Maire en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne
- Nora Preziosi, Conseillère départementale déléguée
- Jean-Paul Clément, Président de CDC Habitat Action Copropriétés



Réunion publique au centre social Germaine Tillion – photo de la salle

Cette réunion a permis de présenter le projet de renouvellement urbain de la copropriété du Parc Corot aux habitants et d'annoncer officiellement la DUP travaux et l'expropriation de l'ensemble de la copropriété à l'exception du bâtiment D.

Agir sur l'habitat

Acquisition, recyclage et
réhabilitation des bâtiments E, F, G :
122 logements

Redressement de la
copropriété du bâtiment D :
50 logements

Démolition des
bâtiments A, C, H :
204 logements



Extrait du support présenté en réunion publique le 16 novembre 2023.

Cette réunion a permis aux habitants présents de poser leurs questions sur le projet d'aménagement, les modalités d'acquisition et de relogement, le cadre de vie et la gestion de la copropriété.

Suite à cette réunion, une lettre d'information n°4 a été diffusée sur site en début d'année 2024 afin de restituer à l'écrit à l'ensemble des copropriétaires et habitants du quartier le projet présenté le 16 novembre. La diffusion du support a permis d'engager de nouvelles acquisitions amiables auprès de certains des copropriétaires qui étaient en attente de l'annonce de la stratégie foncière pour prendre une décision quant au devenir de leurs logements.

4.3. Sécurité

Une situation sensible à plusieurs égards :

- Un site qui concentre les difficultés sociale et sécuritaire avec de nombreux squats installés pendant l'été 2023 (plus de 10 en un mois),
- Une intervention coercitive du concessionnaire : atteinte au droit de propriété par les procédures d'expropriation, exercice du DPUR systématique et reprise en main du site sur la gestion du squat et la mise en œuvre des procédures contentieuses,
- Une présence de plus en plus importante et visible du concessionnaire qui maîtrise plus de la moitié de la copropriété en 3 ans,

Depuis l'agression verbale d'une collaboratrice en fin d'année 2021, une équipe de 3 agents de sécurité est présente au côté du groupement lors des permanences sur site. Ces mêmes agents assurent également des rondes sur le patrimoine du concessionnaire à raison de 5 matins par semaine pour prévenir et signaler les squats et tentatives d'intrusion. Cette présence a permis de faire remonter rapidement les situations de squats de l'été 2023. Ce mode opératoire qui, doublé d'une sécurisation des logements renforcée, a fait ses preuves et

sera donc maintenu sur les années à venir.

La sécurité des collaborateurs intervenants sur cette opération au quotidien reste un sujet préoccupant et ne doit pas être minoré.

CDC Habitat participe au GPS (Groupement Prévention Sécurité), organisé par la déléguée du Préfet tous les trimestres. Une démarche pour intégrer le GPO doit être engagé en lien avec la Métropole.

A noter que nous avons accusé en fin d'année 2023 un retard important dans le traitement des factures de la société de sécurité qui induira un report de dépenses sur 2024.

5. Animation du Plan de Sauvegarde (PDS) et Gestion urbaine proximité (GUP)

5.1 PLAN DE SAUVEGARDE

L'année 2023 a été marquée par la prise de l'arrêté préfectoral du PDS du Parc Corot, signé le 10 mai 2023. Cet arrêté marque le lancement officiel du PDS, même si l'intervention de l'équipe d'Urbanis (opérateur de suivi-animation) a débuté courant 2022 sur la copropriété. Cet arrêté a été suivi par l'arrêté de désignation du coordinateur du PDS, le cabinet lyonnais AAMO, prestataire direct de la Métropole rendant compte des avancées du PDS au Préfet l'ayant nommé. Plusieurs temps d'échange (réunions, entretiens, visites de site) ont été organisés avec le coordinateur et le concessionnaire afin de lui permettre de remplir sa mission.

Afin de satisfaire à sa mission de suivi-animateur, l'équipe d'Urbanis, missionnée par le concessionnaire, s'est renforcée au fur et à mesure de l'année, avec l'arrivée progressive de 3 chargées de mission se répartissant le suivi des bâtiments d'habitation.

En matière de suivi des copropriétés, l'équipe d'Urbanis a mis en place les premières actions identifiées dans la convention :

- Mise en place des commissions impayés depuis le 2ème trimestre 2023 sur l'ensemble des bâtiments d'habitations et les syndicats secondaires de garages et commerces (mise en place des outils de suivi, tenue des commissions, partage des comptes rendus) ;
- Accompagnement de l'AG du bâtiment D au mois de septembre (préparation des résolutions importantes, dont le vote du PDS et du devis d'aide au redressement à présenter à l'ANAH) ;
- Mise en place des réunions mensuelles du Conseil Syndical du bâtiment D (structuration de ce CS, animation des réunions, partage d'informations, préparation des échéances à venir, ...)
- Préparation de la deuxième phase des travaux urgents à mettre en œuvre sur les bâtiments D, E, F, G et H (estimation en lien avec le futur MOE, réunions partenariales avec les financeurs, calages des planning). Le travail partenarial réalisé depuis le mois d'avril 2023 projette un démarrage des travaux début 2025 ;
- Initiation du travail de suivi social dans le cadre du PDS avec la réalisation d'un porte-à-porte au printemps 2023 ;
- Dépôts des dossiers de demande et de soldes de subvention d'Aide au Redressement Général (ARG) du syndicat auprès de l'ANAH. Ces dépôts ont été réalisés pour chaque bâtiment d'habitation sous administrateur (E, F, G et H) ainsi que pour le syndicat principal, de manière rétrospective depuis 2020, ce qui représente 25 dossiers de subvention et 15 dossiers de soldes déposés. Fin 2023, ce sont un peu plus de 285 000 € qui ont été sollicités auprès de l'ANAH pour redresser ces syndicats. Le travail de rattrapage sera à mener sur le bâtiment D pour l'année 2024.

5.2 GUP

En matière de GUSP, le concessionnaire a mobilisé Urbanis pour la réalisation d'un diagnostic en début d'année ainsi que la conduite, tout au long de l'année, d'entretiens partenariaux avec les acteurs de secteur, nécessaire à la construction d'une stratégie GUSP partagée. Ainsi, l'opérateur a-t-il été identifié par les acteurs de terrain. Il participe également au collectif cadre de vie animé par le centre social et se positionne en accompagnateur de la dynamique de quartier. Plusieurs interventions ont été conduites à ce titre sur l'année 2023 :

- Partage du projet de démolition du bâtiment A avec l'école puis mobilisation d'un prestataire de concertation (Compagnie des Rêves Urbains) pour intervenir auprès des enfants pendant la durée de mise en œuvre du chantier ;
- Travail avec le centre social sur l'aménagement du nouveau parvis ;
- Partenariat avec les Compagnons Bâisseurs, prestataires ARA du site, afin de coordonner les interventions et d'accompagner la résorption des situations de LHI.

Le site du Parc Corot étant l'un des 3 sites tests de la Métropole pour la mise en place de ces documents contractuels liés aux projets financés par l'ANRU, le concessionnaire et l'opérateur de suivi-animation ont proposé un modèle de projet de gestion à construire de manière partenariale. Ce travail a été remis et présenté à la Métropole les 25 mai, 28 juillet et 6 novembre en réunions partenariales.

Le concessionnaire a également travaillé sa stratégie GUSP en lien avec la Métropole et a sollicité une subvention au titre de la GUSP auprès de l'ANAH en fin d'année 2023. Cette demande de subvention à hauteur de 83 593,92€ a porté sur les postes de dépenses suivants :

- Les ateliers pédagogiques autour de la démolition du bâtiment A
- Une enquête habitants sur le fonctionnement et la gestion de la copropriété
- Un chantier TAPAJ pour reprendre les logettes du bâtiment D
- Une prestation de surentretien pour alléger les charges de copropriété
- Un chantier d'insertion
- Des petits travaux de dératisation et pose de dispositif anti-pigeon sur le bâtiment D

III. Perspectives 2024 et horizon 2030

Voici pour rappel les prochaines phases de la concession



L'année 2024 se concentrera sur les objectifs suivants :

- La démolition du bâtiment A
- La poursuite du relogement du bâtiment C en vue d'une démolition en 2025, avec une attention particulière sur la fin des squattes et la libération du bâtiment, en lien avec les forces de l'ordre
- Le dépôt du dossier DUP début 2025 pour l'aménagement du quartier
- La scission et la liquidation des bâtiments A et C
- La validation d'un plan guide pour l'aménagement des futurs espaces publics et la réalisation d'une étude pour la restructuration des logements
- La prise de contact avec les bailleurs pour le recyclage en logements locatifs sociaux

L'équilibre global de l'opération entre le CRAC 2022 et 2023 est respecté et les écarts constatés 2023 sont reportés sur les années suivantes, de manière à maintenir l'équilibre général du contrat.

La légère hausse des dépenses (110K€) et la très légère diminution des recettes (-7K€) est compensée par une TVA moins importante que prévu.

Bilan d'aménagement	Unité	Total CRAC 22	Total CRAC 23	Ecart total réalisé	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Prév. 2024	Prév. 2025	Prév. 2026	Prév. 2027	Prév. 2028	Prév. 2029	Prév. 2030
Dépenses compris frais	k€	43 847	43 958	110	1 597	2 113	3 104	4 085	6 633	6 117	7 573	3 837	3 745	2 815	2 338
Recettes	k€	46 363	46 356	-7	8	1 614	2 173	4 396	4 542	4 508	6 518	4 882	8 549	6 710	2 455
Equilibre	k€	2 516	2 399	-116	-1 589	-499	-931	311	-2 091	-1 609	-1 055	1 045	4 804	3 896	117
TVA	k€	2 516	2 399	-118	77	43	46	81	538	575	432	384	310	-304	217
TVA remboursée	k€	611	611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	524	0
TVA réglée	k€	3 128	3 010	-118	77	43	46	81	538	575	432	384	397	221	217
Trésorerie	k€	0	0	2	-1 666	-542	-977	230	-2 629	-2 184	-1 488	662	4 493	4 199	-100

Calendrier global prévisionnel de l'opération

Un calendrier qui s'affine en 2023 avec une procédure de carence qui connaît un léger décalage lié à la mise en œuvre des procédures de maîtrise foncière (DUP carence en cours et DUP aménagement à mettre en œuvre en 2024) le planning global de l'opération est toujours respecté.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FONCIER											
DUP carence A & C											
DUP aménagement (tous les bâtiments sauf D + garages + commerces + parcelles 77-78-30)											
Scission foncière et rétrocessions espaces publics											
Prise de possession / ordonnance d'expropriation A & C DUP carence											
Prise de possession / ordonnance d'expropriation DUP aménagement											
Acquisitions amiables sur l'ensemble du périmètre de la concession											
Recours contentieux foncier											
RELOGEMENT											
Relogements A & C											
Relogement H											
Relogement F											
Relogement E							à définir	à définir			
Relogement G							à définir	à définir			
Relocalisation commerces											
DEMOLITION											
Démolition A											
Démolition C											
Démolition H											
Démolition partielle G								à définir	à définir		
Démolition garages											
Démolition commerces											
PDS											
Travaux urgents phase 2 E, F, G et H							clause revoyure				
Travaux Bâtiment D											
Animation du PDS											
Mise en œuvre des actions GUP											
AMENAGEMENT & CESSION											
Cession foncier A & C											
Cession foncier H											
Cession bailleur E & F											
Cession bailleur G											
Travaux bailleurs											
Travaux aménagement parcelles											
Travaux aménagement voiries											
Constructions neuves											
rétrocession public											

1. Foncier

1.1. Procédures de maîtrise foncière

Pour les **bâtiments A et C**, l'objectif de l'année 2024 sera d'entériner les procédures d'expropriation.

Les ordonnances d'expropriation seront notifiées en début d'année 2024 aux expropriés pour faire courir le délai de recours de deux mois étant précisé que le paiement des indemnités (qui se formalisera par des déconsignations) ne pourra se faire qu'à compter d'ordonnances devenues définitives.

En parallèle, le concessionnaire suivra les procédures pendantes devant le Tribunal Administratif de Marseille (recours contre l'arrêté de DUP et de cessibilité sur le bâtiment C), les dernières décisions à venir sur le volet indemnitaire et les dossiers ayant fait l'objet d'un appel.

Par ailleurs, la scission de copropriété et la liquidation des comptes des syndicats secondaires A et C en lien avec le cabinet AJAssociés sont envisagées dans le courant de l'année 2024. L'objectif étant d'officialiser le retrait des deux bâtiments de l'emprise de la copropriété et qu'il soit sur des assiettes foncières propres. Ainsi, la procédure de DUP "Travaux" pourra être engagée sur les parcelles appartenant toujours à la copropriété du Parc Corot et celles avoisinantes.

La mise en œuvre de la DUP travaux sur la période 2024-2026

Pour mémoire la mise en œuvre du projet (hors démolition des bâtiments A&C) va nécessiter le montage d'une DUP travaux.

Cette DUP portera sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement.

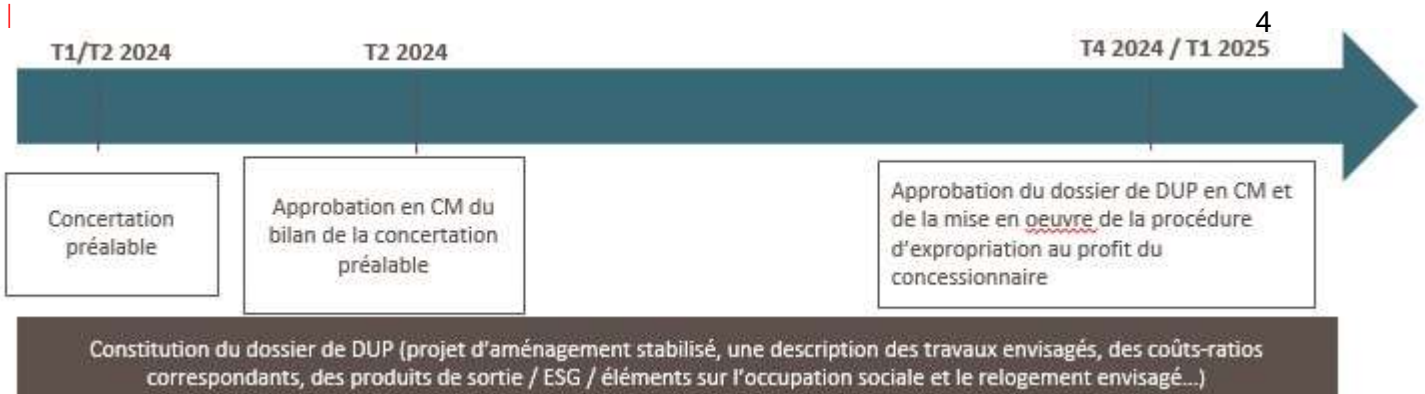
Un rythme de dépenses foncières lié à la mise en œuvre de la procédure de DUP avec des acquisitions amiables au fil de l'eau et qui monteront en puissance au fur et à mesure de l'avancement de la procédure de DUP.

Une maîtrise foncière complète suite à l'obtention des ordonnances d'expropriation est envisagée à l'horizon 2026.

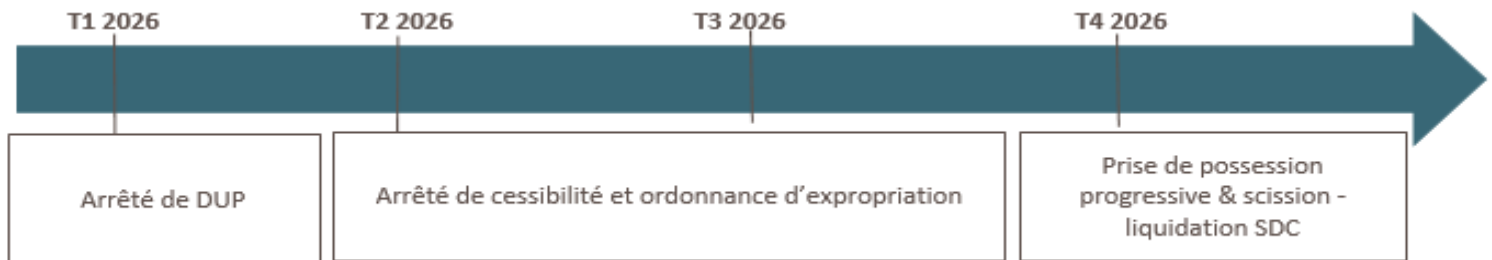
Le début de l'année 2024 sera marqué par la mise en œuvre de la concertation réglementaire préalable en lien avec un prestataire. Celle-ci devrait se tenir entre le 1er et le 2ème trimestre 2024 avec un bilan qui sera approuvé en conseil métropolitain d'ici l'été 2024.

Les suites de la procédure pourraient être engagées sur les années 2025 et 2026 selon le calendrier prévisionnel ci-dessous :

Année 2024



Année 2026



Il est précisé que le bâtiment D sera intégré dans le champ de la déclaration d'utilité publique dès lors que le projet d'aménagement doit s'entendre dans son ensemble. Pour autant, l'objectif reste bien de redresser durablement ce syndicat secondaire et non de le maîtriser intégralement. Ainsi, il n'est pas du tout envisagé de demander la cessibilité sur ce bâtiment. En parallèle, il sera travaillé, dans le cadre du PDS et en lien avec les instances de la copropriété, à un projet de scission pour que ce bâtiment soit à terme totalement autonome

1.2. Acquisition amiable / Gestion / sécurisation

Les dépenses non engagées en 2023 ont été reportées sur les années suivantes. (Décalage des acquisitions amiables)

Compte tenu de la validation du projet urbain du parc Corot, les acquisitions amiables vont se poursuivre sur l'année 2024 sur l'ensemble des bâtiments E/F/G et H, à l'exception du bâtiment D pour ne fera l'objet que d'acquisitions ciblées. (Au volume maximum des plafonds de l'ANAH sur le portage ciblé).

Les actions de gestion locative se poursuivront :

- Prise en gestion des logements nouvellement acquis
- Mise en sécurité des logements acquis occupés
- Sécurisation des logements vacants
- Maintenance / petit entretien des logements occupés

Poursuite également des procédures contentieuses face aux situations de squats notamment. A cet effet, une réunion sera organisée en présence de l'ensemble des partenaires liés au sujet de la sécurité (Préfecture, Préfecture de Police, Métropole ..) pour mettre en œuvre et en toute sécurité, les CFP obtenues sur la copropriété.

A noter – maintien de la présence sur le site

Depuis 2020, une permanence en présence d'Urbanis, Marseille Habitat et CDC Habitat Action Copropriétés du groupement est tenue le mardi matin dans un appartement propriété du concessionnaire au rez-de-chaussée du bâtiment F14.

L'ouverture d'une **deuxième matinée de permanence** (le jeudi matin) au mois de février 2023 a renforcé l'identification de l'équipe de suivi-animation auprès des habitants. Après quelques mois, cette deuxième matinée de permanence, tenue uniquement par Urbanis (MOUS et PDS), est aussi fréquentée que celle du mardi (en moyenne une fréquentation qui s'élève à 7 ménages par permanence, soit 14 ménages reçus en moyenne chaque semaine, entre septembre et décembre 2023) et permet un suivi plus efficace des résidents.

Avec cette demi-journée de permanence supplémentaire et la présence sur site d'autres partenaires, une présence institutionnelle est assurée presque tous les matins de la semaine

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi
	CDC/MH/ Urbanis	Activité centre social	Urbanis	Compagnons bâisseurs

2. Travaux

2.1. Démolition du bâtiment A

Le démarrage des travaux de démolition du bâtiment A est prévu en T2 2024 selon le planning prévisionnel suivant :

- Février – juin : Travaux préparatoire (débarras/désamiantage ...)
- Fin juin – début juillet : grignotage
- Septembre : fin du chantier

Une communication adaptée sera faite (flyer, affichage, courrier ...) pour informer les habitants des modifications de circulation des voies de circulation pédestre et véhicule le temps du chantier.



2.2. Travaux du bâtiment C

Poursuite et fin travaux de levée de l'arrêté.

Concernant le bâtiment C la consultation MOE sera lancée en 2024 afin d'amorcer le travail d'étude et de tenir l'objectif de démolition en 2025, à l'issue des relogements.

Les dépenses non réalisées en 2023 sont reportées sur les années suivantes. Au vu du coût de la démolition du bâtiment A, il peut être espéré des coûts moindres pour la démolition du bâtiment C.

La démolition du bâtiment C est prévue à compter de 2025 à l'issue des relogements et des expulsions au sein de l'immeuble.

2.3. Mise en œuvre du projet urbain

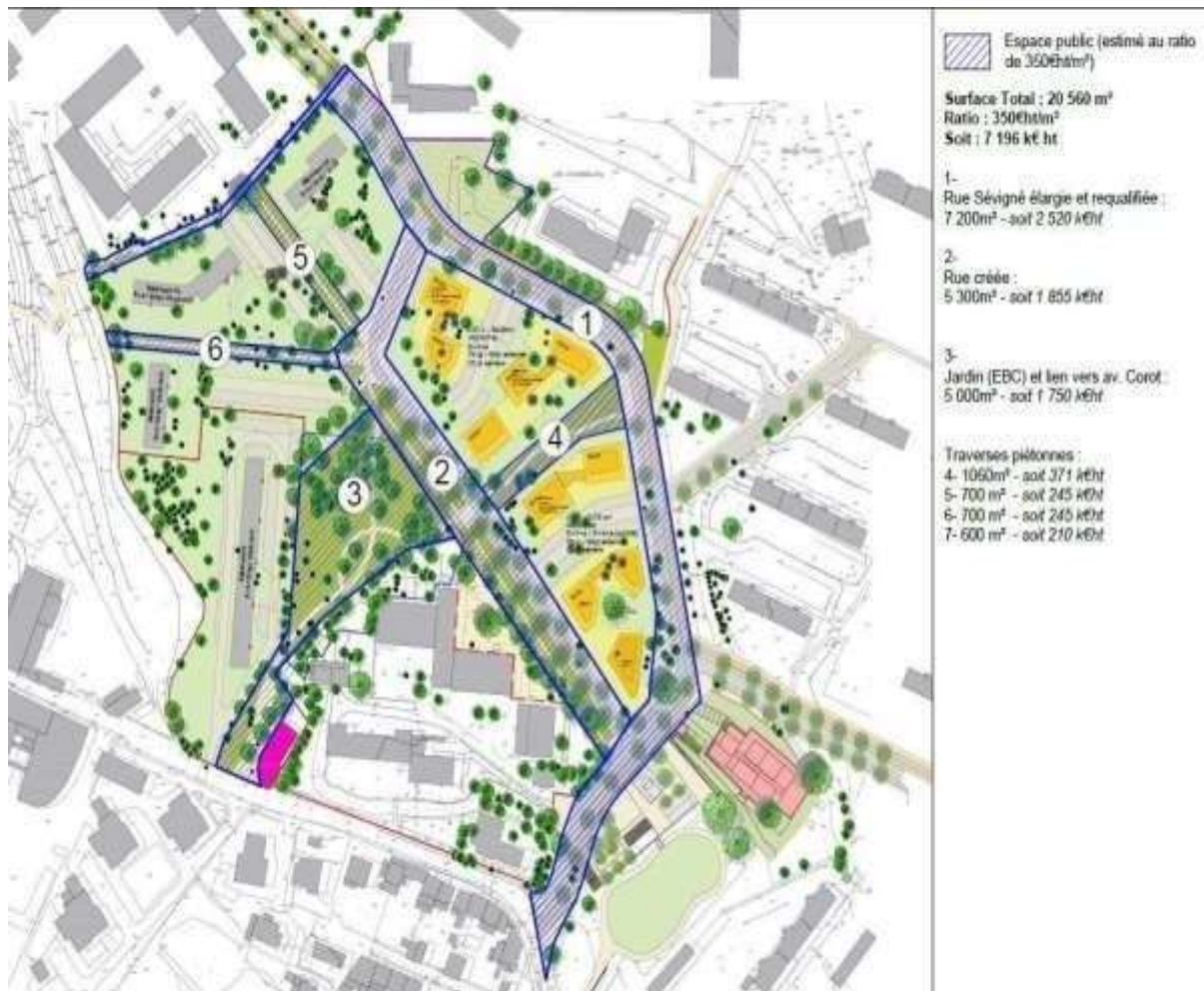
La démolition des bâtiments H et G partiel est prévue à l'issue de la maîtrise foncière complet (procédure de DUP 2023-2026).

Des dépenses commenceront donc à être engagée en 2026 (étude et maîtrise d'œuvre) puis jusqu'en 2028.

Concernant les travaux d'aménagements (création de voirie, de parc et la résidentialisation), ils

pourront être engagé à compter de la maîtrise foncière du site soit en 2026 (études) et sont pour le moment échelonnés arbitrairement en dépenses chaque année jusqu'à la fin de la concession.

Un AMO sera également désigné après une procédure d'appel d'offre pour nous accompagner à mettre en œuvre le plan guide dès sa validation définitive.



Le coût estimatif de 7 196 M€ a été chiffré en 2021 par le cabinet Devillers en charge de la définition du plan guide. Ce coût sera ajusté en 2024.

A noter qu'il sera opportun courant 2024 de mener une approche auprès des bailleurs sociaux sur l'intérêt qu'ils porteraient de participer à la transformation en LLS des bâtiments E / F et G. A cette fin l'étude bâtementaire relative à l'estimation des coûts des travaux nécessaires à leur réhabilitation sera réalisée courant 2024.

Enfin diverses études seront à engager courant 2024 dont un diagnostic faune flore, une étude de réseau de chaleur poussée au juridique et une étude de réseaux.

2.4. Travaux du PDS

Contrairement au planning opérationnel affiché lors du précédent CRAC, la mise en œuvre de la seconde phase de travaux urgents sera plus longue qu'espéré, du fait des difficultés à engager les études par les copropriétés en l'absence de trésorerie. Les plannings élaborés au cours de l'année 2023 prennent en compte ces difficultés et intègrent les temps nécessaires de prise de décision institutionnelles (instruction des dossiers, délibération des conventions de préfinancement, ...). Plusieurs solutions de préfinancement des travaux urgents sont évoquées et l'objectif de l'année 2024 sera de tenir les plannings annoncés, afin que la deuxième phase de travaux urgents puisse en effet avoir lieu au début de l'année 2025.

Concernant les travaux hors bâtiment D, il est souligné que l'administrateur provisoire rend nécessaire la sécurisation du financement et du préfinancement avant l'engagement des études et des travaux.

Ainsi le calendrier de mise en œuvre prévisionnel des travaux d'urgence du PDS est le suivant :

- Bâtiments E, F, G et H voués à recyclage
 - Avril 2024 : validation de la convention cadre AMP-PROCIVIS sur le préfinancement
 - Octobre : délibération approuvant dérogation à la règle de financement AMP à hauteur de 20%
 - Novembre : versements subventions ANAH
 - Décembre – février 2025 : travail avec la MOE sur la définition du programme de travaux
 - Mars – mai 2025 : consultation des entreprises
 - Avril-juin : réponse et analyse des offres
 - Juin : délibération des participations définitives des collectivités et conventions de préfinancement.
 - Juillet : démarrage des travaux

- Bâtiment D : maintien en copropriété
 - Avril : validation de la convention cadre AMP-PROCIVIS sur le préfinancement
 - Avril-juin : travail avec la MOE sur la définition du programme de travaux
 - Juillet – septembre : consultation des entreprises
 - Octobre : délibération approuvant dérogation à la règle de financement AMP à hauteur de 20%
 - Octobre – novembre : réponse et analyse des offres
 - Fin 2024 : délibération des participations définitives des collectivités et conventions de préfinancement.
 - Début 2025 : vote des travaux d'urgence en AG et versements des subventions ANAH
 - Mars : démarrage des travaux

Rappel

Suite au lancement du PDS en 2023, l'année 2024 marquera la montée en puissance du dispositif et la systématisation des relations de travail partenariales. Les éléments listés dans la convention ayant fait l'objet d'une initiation en 2023 seront poursuivis :

- Commissions impayés ;
- Travail sur la mise en œuvre de la deuxième phase de travaux urgents ;
- Accompagnement des instances de gouvernance du bâtiment D via les réunions mensuelles du conseil syndical, les formations et ateliers à destinations de l'ensemble des copropriétaires et l'accompagnement d'une ou deux AG dans l'année (si une AG extraordinaire est nécessaire, en lien avec les décisions nécessaires pour la mise en oeuvre des travaux urgents) ;

- Réalisation des premiers COTECH, COPIL et commissions de PDS animés par le coordinateur et regroupant l'ensemble des acteurs du projet ;
- Alimentation du suivi trimestriel et annuel des indicateurs du PDS ;
- Mise en place du suivi régulier des objectifs du PDS en lien avec le coordonnateur ;
- Poursuite et finalisation des demandes de subventions et de solde sur l'ensemble des syndicats, notamment le bâtiment D nécessitant un vote en AG des aides au redressement des années passées ;
- Participation au collectif cadre de vie par l'opérateur.

Conformément à la convention de PDS, les actions suivantes seront ajoutées aux objectifs de l'année :

- Mise en place de la commission sociale par l'opérateur de PDS ;
- Mise en place des commissions gestion et entretien par bâtiment ;
- Initiation du suivi des indicateurs du syndicat principal ;
- Mise en place d'une communication et de formation à destination des copropriétaires et habitants ;
- Mise en place d'actions en lien avec la GUSP.

Ces actions vont nécessiter l'actualisation de diagnostics plus approfondis sur :

- L'ensemble des syndicats, leur situation financière et leur gouvernance ;
- La GUP, via un diagnostic partagé et partenarial

3. Relogements

Suite à l'avis du CNE ANRU, de l'avenant au traité de concession et de la réunion publique, les relogements des bâtiments E, F, G et H sont pris en compte en lien avec le projet d'aménagement - ce qui n'était pas le cas sur le précédent CRAC, d'où une augmentation significative de cette dépense à +447K€.

Le travail de renforcement de l'accompagnement dans le cadre de la MOUS permet d'être optimiste quant à l'année 2024 : nombreux ménages suivis et positionnés, dans l'attente de leur acceptation en CALEOL voir de leur déménagement. Ainsi, un **objectif de 16 relogements définitifs** est fixé pour l'année 2024, dont 10 pour les ménages issus du bâtiment C et 6 pour les ménages issus du bâtiment F.

Par ailleurs, 3 ménages ayant été évacués du bâtiment A en 2018 sont toujours en logement temporaire et accompagnés par Soliha dans le cadre du marché piloté conjointement par la Ville et la Métropole. L'objectif de l'année 2024 sera de **clôturer les 4 relogements générés par ces 3 ménages**, en lien avec le service de la Métropole et Soliha.

L'accord cadre "déménagement" conclu avec la Croix Rouge en juillet 2022 a été renouvelé en juillet 2023 pour une année supplémentaire. Le marché, d'une durée maximum de 2 ans, sera remis en concurrence au 2ème trimestre 2024.

Par ailleurs, le travail réalisé par le concessionnaire sur le montage du dossier de DUP travaux portant sur l'ensemble de l'opération va nécessiter la production d'un plan de relogement détaillé, partie intégrante du dossier à présenter. Pour ce faire, Urbanis réalisera une enquête sociale approfondie sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bâtiment D, afin de calibrer les futurs besoins en relogement. Ce travail de calibrage donnera ensuite lieu à une réflexion globale pour la mise en œuvre d'un plan de relogement étalé dans le temps, priorisant certains bâtiments par rapport à d'autres. Une réflexion sur les besoins en logements temporaires et tiroirs sera conduite, afin de fluidifier et rendre plus efficaces les interventions futures.

Enfin, dans l'objectif de pouvoir traiter des situations urgentes de relogement, il a été décidé de mettre à disposition des logements tiroirs au sein du Parc Corot (après une remise en état de logement acquis par CDC HAC).

Sera également étudié par la Métropole de Marseille la possibilité de mettre en place des logements modulaires.

4. Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

Des axes prioritaires d'interventions opérationnelles ont été identifiés pour la période 2024 :

- Gestion des déchets et propreté : la mise en place d'un chantier d'insertion (ACI) avec la régie de service 13 pour assurer une mission de surentretien des espaces communs de la copropriété. Cela permettra de faire baisser les charges de copropriété et d'améliorer le cadre de vie des habitants. Ce chantier sera copiloté avec la Métropole et AJAssociés
- Partenariat avec le public scolaire : l'accompagnement de la démolition du bâtiment A par la mise en œuvre et l'animation d'ateliers pédagogiques en lien avec le groupe scolaire St-Just Corot
- Future scission du bâtiment D : la mise en œuvre d'actions d'information, de concertation et co-construction du projet urbain en lien avec les habitants du bâtiment D pour permettre de dessiner avec eux la future emprise du bâtiment D autonomisé

Une réflexion doit être engagée sur ces sujets (au-delà de sur financer le nettoyage) pour voir si des pistes de travail peuvent exister : sociologie de l'occupation, de la gestion des déchets, action de sensibilisation, gestion des domanialités...

- Réflexion en lien avec la Métropole sur l'occupation transitoire des sites pour anticiper l'utilisation des espaces liée à la démolition des bâtiments A et C

Une nouvelle demande de subvention au titre de la GUP sera déposée à l'ANAH en fin d'année 2024 sur les dépenses prévues en 2025 par le concessionnaire.

Le projet des parcelles 77-78 en entrée de quartier

Dans le cadre d'un appel à projet interne sur l'innovation de CDC Habitat, la concession a obtenu fin 2022 un financement de 10 000 € pour financer les premières études sur la maison 19^{ème} acquise en entrée du Parc Corot.

A l'instar de la maison de santé réalisée à Kalliste, le projet serait de développer une structure s'intégrant dans les dynamiques territoriales de coordination de santé, afin de participer au renforcement de l'accessibilité à des parcours adaptés, de qualité et répondant aux besoins des habitants.

Afin de déterminer un ciblage permettant de définir une programmation type centre de santé ou maison de santé, il sera préalablement mené un diagnostic de l'offre existante à l'échelle du quartier.

La maison de la santé 2023-2026 : 150 m² sur une parcelle de 600 m²



5. Les recettes

Bilan d'aménagement	Unité	Total CRAC 22	Total CRAC 23	Ecart total réalisé	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Prév. 2024	Prév. 2025	Prév. 2026	Prév. 2027	Prév. 2028	Prév. 2029	Prév. 2030
Recettes	k€	46 363	46 356	-7	8	1 614	2 173	4 396	4 542	4 508	6 518	4 882	8 549	6 710	2 455
Cession des terrains	k€	6 163	6 162	0	0	0	0	0	0	0	1 620	0	1 121	3 422	0
Logement locatif social	k€	560	560	0	0	0	0	0	0	0	0	0	560	0	0
Logement intermédiaire	k€	560	560	0	0	0	0	0	0	0	0	0	560	0	0
Cessions libres	k€	2 622	2 622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 622	0
Foncière Logement	k€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cession existants aux bailleurs sociaux	k€	1 620	1 620	0	0	0	0	0	0	0	1 620	0	0	0	0
Autres cessions : parcelle 77/78	k€	800	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0
Autres recettes	k€	40 201	40 194	-7	8	1 614	2 173	4 396	4 542	4 508	4 898	4 882	7 429	3 288	2 455
Participation Autorité concédante	k€	20 280	20 280	0	0	1 560	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080	2 080
Subvention Ville	k€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres financements à obtenir		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subvention ANRU validées en CE	k€	10 395	10 395	0	0	0	0	2 079	1 039	1 039	1 040	1 041	4 157	0	0
Subvention ANRU avenant n°1 en cours	k€	5 071	5 071	0	0	0	0	0	1 071	1 000	1 500	1 500	0	0	0
Subventions autres à obtenir	k€	2 361	2 361	0	0	0	0	0	0	0	0	0	986	1 000	375
Subvention ANAH Ingénierie (PDS/GUP/Portage)	k€	800	800	0	0	0	0	0	133	127	130	130	130	150	0
Subvention Travaux PC PDS		101	101	-1	0	0	0	0	51	50	0	0	0	0	0
Subvention ANAH Travaux PP		158	185	27	0	0	0	7	89	89	0	0	0	0	0
Loyers	k€	1 035	890	-145	8	54	93	119	80	123	148	131	76	58	0
Produits financiers	k€	0	111	111	0	0	0	111	0	0	0	0	0	0	0

Il faut noter que l'ANRU, suite à son dernier CE, a confirmé les subventions sur les bâtiments E/F et H et a augmenté ses subventions sur l'aménagement, au vu de l'ambition plus grande que le projet initial.

Les recettes sont stables par rapport au CRAC 2022 (-7K€ sur la durée de la concession). Il est prévu une moindre perception de loyers au vu des exercices réalisés (-145 K€). Cette perte est compensée par des produits financiers (placements de CDC HAC) et des subventions Anah sur les travaux privatifs concernant le bâtiment D.

Les subventions ANRU accordées dans le cadre de la démolition des bâtiments A et C feront l'objet d'acompte en 2023 (demandes déposées fin 2022).

Le reste des postes ne fait pas l'objet de modification sur le CRAC 2022. Ils seront affinés dans les années à venir au fur et à mesure de la mise en œuvre de l'opération.

Un coût de cession des logements en recyclage LLS moindre : de 800 € du m² à 500 € suite aux études menées.

Restructuration complète des logements en recyclage social évaluée à 100 000 € HT au logement

Ce point devra faire l'objet d'une validation par l'ANRU et le montage de l'opération (donc les coûts de cesions) précisé en 2023-2024 dans le cadre des études bâties à lancer.



I. Synthèse et recommandations

Sur le bâtiment D, la revalorisation ne pourra être atteinte qu'en cas de refonte typologique lourde pour atteindre les standards d'habitabilité actuelle

Type	Répart.	SHAB	A L'ACQUISITION		A LA REVENTE		A LA REVENTE						
			Valeur 2021		Valeur 2035		Nouvelles typologies			Valeur 2035			
			Line non rénovés	Line rénovés	Line rénovés SANS changement de	Line rénovés AVEC changement de	Répart.	Répart.	Répart.	Line rénovés AVEC changement de	Line rénovés	Line rénovés	
Surface	Prix TTC	Prix TTC	Prix TTC	Prix TTC	Prix TTC	Prix TTC	Prix TTC	Prix TTC	Loyer TTC	Prix TTC			
T3	36%	52 m ²	28 000 €	538 €/m ²	49 000 €	942 €/m ²	T3	36%	65 m ²	65 000 €	1 000 €/m ²	720 €	13,8 €/m ²
T4	36%	85 m ²	32 000 €	402 €/m ²	58 000 €	882 €/m ²	T4	36%	75 m ²	71 000 €	947 €/m ²	760 €	11,7 €/m ²
T5	28%	78 m ²	35 000 €	449 €/m ²	62 000 €	795 €/m ²	T5	28%	93 m ²	77 000 €	856 €/m ²	830 €	10,6 €/m ²
Total	100%	64 m ²	900 €/m ²	800 €/m ²	Total	100%	76 m ²	830 €/m ²	10,1 €/m ²				



POINTS DE VIGILANCE

- Pour atteindre ces valeurs, il faudra nécessairement qu'à cette date, soit terminé
- Les voiries de desserte
 - La reconfiguration des bâtiments E, F et G
 - La transformation du devenir des actuels A, C et H devra au moins être engagés (bâtiments démolis, et en cours d'aménagement du terrain).
- En outre, une étude marketing territoriale devra être lancée afin de contribuer à changer l'image du quartier et les 1^{ères} préconisations déjà engagées pour espérer ces valorisations.

Cette hypothèse **ambitieuse** ne peut être atteinte qu'en cas de projets très qualitatifs porté sur l'enveloppe bâtementaire. En effet, les superficies doivent gagner environ 10 à 12 m² selon les typologies pour rejoindre des standards actuels pratiqués sur Marseille. Attention, ne pas suivre les préconisations de Moon Architecture (T3 à 65m² ok, mais T4 à 85 m² et T5 à 95m² qui sont des superficies que l'on retrouve uniquement dans le logement social actuellement, plus dans le privé depuis longtemps). Le choix de la stratégie bâtementaire la plus optimum reste à la décision des partenaires du projet.

Le prix au m² ne paraît pas très élevé, mais il faut garder en tête que la superficie moyenne passe de 64 m² à 76m² moyen soit un gain de 12m², or cela fait baisser mécaniquement le prix au m², il faut donc bien regarder les enveloppes de prix unitaires, qui, si ces travaux ambitieux sont menés amène à plus que doubler les valeurs de marché sur la résidence.

Elle restera à terme une résidence en deçà des valeurs locales.

Ce positionnement reste un estimateur préliminaire à long terme basé sur des éléments de conjoncture présent qui doit intégrer des enjeux urbains envisagés par la collectivité à proximité. Il est possible qu'il soit amené à être révisé à terme en fonction de l'évolution du marché immobilier, des dynamiques socio-démographiques locales de futurs projets urbains.

IV. Annexes

Concession d'aménagement relative au Parc Corot à Marseille

Bilan financier : démolition A/C/H et G partie/LLS E/F/G restant/portage D 25%/commerces

Concessionnaire/Groupement :

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

Bilan d'aménagement	Unité	Total CRAC 22	Total CRAC 23	Ecart total	Réalisé 2015	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Prév. 23	Réalisé 2023	Ecart 2023	Prév. 2024	Prév. 2025	Prév. 2026	Prév. 2027	Prév. 2028	Prév. 2029	Prév. 2030
Dépenses Comples Frais	€	43 947	45 988	119	1 037	2 112	2 104	7 402	4 391	-4 912	6 622	6 117	2 573	3 837	3 740	2 815	2 356
Foncier	€	38 898	16 182	-22 716	7 336	1 877	2 086	2 303	2 811	-54	3 872	3 886	3 878	384	181	88	8
1 Acquisitions du foncier privé immeubles A et C	€	3 514	3 652	138	688	653	805	1 370	1 448	-78	60	0	0	0	0	0	0
2 Acquisitions du foncier privé autres immeubles	€	5 281	5 291	9	320	481	457	833	391	-408	1 155	1 015	1 460	0	0	0	0
3 Acquisitions des garages et	€	100	100	0	0	2	11	30	31	-9	10	10	44	0	0	0	0
4 Acquisitions du foncier public	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Acquisitions foncier autres (77/780)	€	412	600	188	0	0	296	0	0	0	310	0	0	0	0	0	0
6 Acquisitions commerces	€	1 010	1 010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 010	0	0	0	0
7 Gestion locative (conteneurs localités/honoraires)	€	410	411	1	0	17	43	50	35	-15	40	85	89	39	29	9	0
8 Relèvement C	€	230	230	0	36	60	63	70	58	-29	31	0	0	0	0	0	0
9 Relèvement autres bâtiments	€	193	640	447	0	0	0	50	0	-50	201	201	201	38	0	0	0
10 Frais d'actes	€	1 818	1 818	0	198	162	272	470	130	-350	532	196	579	0	0	0	0
11 Charges de copropriété	€	2 541	2 438	-103	27	202	147	405	490	-15	228	375	499	317	152	46	0
12 Autres frais de foncier - à détailler	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux	€	14 899	14 642	-254	194	49	233	2 347	821	-1 526	2 348	2 391	1 798	2 198	2 390	1 448	1 429
13 Reurbanisation en sécurité bâtiments A et C	€	354	334	-20	15	11	48	270	119	-152	150	32	0	0	0	0	0
14 Reurbanisation en sécurité autres bâtiments	€	517	632	115	0	23	47	193	190	-90	145	145	43	41	0	0	0
15 Démolitions A et C	€	2 754	2 239	-515	0	0	26	1 120	82	-1 038	560	1 217	0	0	0	0	0
16 Démolitions autres bâtiments	€	1 334	1 334	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	357	778	0	0
17 Coût global VRD réhabilitation	€	7 156	7 796	640	0	0	0	0	0	0	0	0	1 429	1 439	1 439	1 439	1 459
19 Maintenance/petit entretien	€	1 946	1 546	-399	89	4	112	367	162	-205	373	301	301	119	84	9	0
20 Travaux parties communes	€	109	390	280	0	0	0	0	0	0	130	136	17	0	0	0	0
31 Travaux réhabilitation des logements (D et 77/78)	€	1 000	1 000	0	0	0	0	-300	0	-300	-300	300	0	0	0	0	0
Etudes / Ingénierie	€	3 181	4 942	1 761	8	117	216	892	328	-564	762	816	364	464	411	384	369
32 Ingénierie Divers	€	100	96	-4	0	0	0	14	0	-12	14	14	14	14	14	14	10
33 Honoraires Maître d'Œuvre	€	1 146	1 174	28	0	0	17	112	22	-90	108	136	206	233	190	144	144
34 Honoraires Géomètre	€	23	26	3	0	0	0	4	0	-4	0	0	3	3	3	3	3
35 Coordinateur SP5	€	27	30	3	0	0	0	5	0	-5	0	0	4	4	4	4	3
36 Conseil juridique/Mission UA (parcours)	€	1 491	1 349	-142	6	25	186	330	158	-172	300	335	379	0	0	0	0
37 Suivi animation Plan de Sauvagerie (bâtiments maintes)	€	860	791	-69	0	7	115	360	120	-240	160	160	160	40	0	0	0
38 Médiation / Sécurité/GUP	€	1 500	1 436	-64	0	0	13	287	23	-264	300	200	200	200	200	200	200
39 Etude habitat - technique et patrimoniale	€	52	32	-20	0	81	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40 Autres études - à détailler	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais et autres	€	2 823	3 224	401	3	88	173	897	218	-281	880	908	803	484	328	310	188
41 Frais financiers / prêt	€	2 293	2 000	-293	3	12	105	486	133	-353	366	360	228	309	228	171	142
42 Frais de communication (intégrés à la rémunération)	€	43	39	-4	0	0	0	5	1	-4	5	5	5	5	5	5	5
43 Frais juridiques/foncier	€	50	80	30	0	0	0	8	4	-2	8	7	7	7	7	7	7
44 Impôts fonciers	€	1 294	1 236	-58	0	56	60	150	159	-9	181	214	263	183	88	27	0
45 Autres taxes à détailler	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46 Autres travaux	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47 Autres frais - à détailler	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires et frais de gestion	€	4 428	4 998	570	291	211	278	465	487	22	467	487	629	416	626	397	369
48 Frais de structure (intégrés à la rémunération)	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49 Rémunération de l'animateur	€	4 428	4 998	570	291	211	278	465	487	22	467	487	629	416	626	397	369
50 Autres honoraires - à détailler	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	€	46 383	46 326	-57	0	1 614	2 173	4 484	4 294	-190	4 542	4 106	6 016	4 892	6 549	6 710	3 450
Cessions des terrains	€	4 162	6 182	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	1 620	0	1 121	3 422	0
51 Logement local social	€	663	593	-70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	560	0	0
52 Logement intermédiaire	€	360	590	230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	590	0	0
53 Cessions libres	€	2 422	2 622	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 622	0	0
54 Foncier Logement	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55 Cession existants aux bailleurs sociaux	€	1 620	1 620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 620	0	0	0	0
56 Autres cessions - parcelle 77/78	€	800	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	0
Autres recettes	€	40 201	40 144	-57	0	1 614	2 173	4 484	4 294	-190	4 542	4 106	4 396	4 892	7 428	2 388	2 450
57 Participation Autorité concédante	€	20 260	20 260	0	0	1 960	2 060	2 060	2 060	0	2 060	2 060	2 060	2 060	2 060	2 060	2 060
58 Subvention Ville	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59 Autres financements à obtenir	€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60 Subvention ARIU validées en CE	€	10 396	10 396	0	0	0	0	2 079	2 079	0	1 039	1 039	1 040	1 041	4 157	0	0
61 Subvention ARIU avant n°1 en cours	€	5 071	5 071	0	0	0	0	0	0	0	1 071	1 000	1 500	1 500	0	0	0
62 Subventions autres à obtenir	€	2 361	2 361	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	986	1 900	375
63 Subvention ANAH Ingénierie (POS/GUP/Portage)	€	800	800	0	0	0	0	160	0	-160	133	127	130	130	130	150	0
64 Subvention Travaux PC POS	€	101	101	0	0	0	0	0	0	0	51	30	0	0	0	0	0
65 Subvention ANAH Travaux VP	€	158	188	27	0	0	0	80	7	-73	89	89	0	0	0	0	0
66 Loyers	€	1 035	890	-145	8	54	93	85	119	-34	80	125	149	131	76	58	0
67 Produits financiers	€	0	111	111	0	0	0	0	111	-111	0	0	0	0	0	0	0
Égalité	€	2 816	2 299	-517	1 308	-695	-633	-2 149	218	-3 429	2 091	7 400	-1 050	1 045	4 804	1 000	173
TVA	€	2 816	2 299	-517	77	43	48	577	81	-496	518	578	432	384	318	-684	217
67 TVA remboursée	€	611	611	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	328	0
68 TVA réglée	€	3 126	3 010	-116	77	43	48	577	81	-496	518	578	432	384	231	-221	217
Totaux	€	0	0	0	-1 840	-642	-671	-2 665	238	-3 903	-2 629	-2 184	-1 488	662	4 480	4 198	-168