

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

MARSEILLE
HABITAT
CHANGER LA VILLE, UN CŒUR APRÈS L'AUTRE.

Exercice 2024

SOMMAIRE

I. Introduction	4
1. Fiche d'identité globale de l'opération	4
1.1 Présentation du site	4
1.2 La concession d'aménagement	5
2. Contexte et programme	8
2.1 Contexte	8
2.2 Orientations stratégiques et développement actuel du projet d'aménagement	8
II. Dépenses (en HT)	10
1. Maîtrise foncière	10
1.1 Avancement à fin 2024	10
1.1.1 Acquisitions amiables et par application du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)	11
1.1.2 Acquisitions par procédures d'expropriation	11
1.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes	16
1.2.1 Acquisitions amiables et par application du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)	16
1.2.2 Acquisitions par procédures d'expropriation	17
2. Gestion	18
2.1 Avancement à fin 2024	18
2.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes	20
3. Animation de la MOUS relogement	21
3.1 Avancement à fin 2024	21
3.1.1 Suivi et pilotage	21
3.1.2 L'accompagnement au relogement	21
3.1.3 Le relogement	22
3.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes	24
4. Plan de Sauvegarde (PDS) et gestion urbaine de proximité (GUP)	25
4.1 Avancement à fin 2024	25
4.1.1 Pilotage et cadre méthodologique	25
4.1.2 L'animation du Plan de Sauvegarde	26
4.1.3 Focus sur le bâtiment D	35
4.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes	38
5. Transversal	40
5.1 Avancement à fin 2024	40
5.1.1 Communication	40
5.1.2 Les propriétaires occupants	40
5.1.3 Sécurité	41
5.1.4 Bastide	41

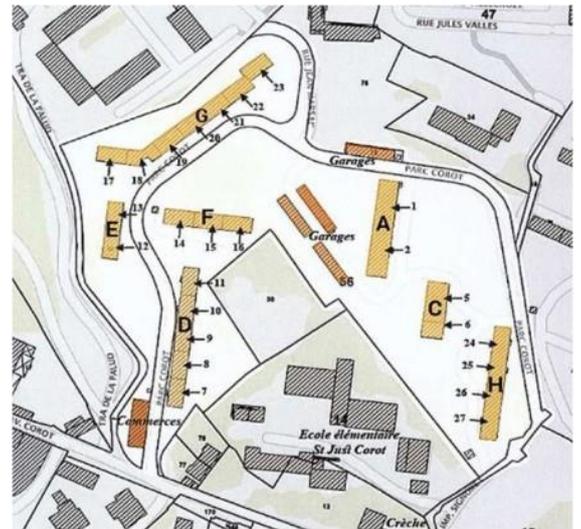
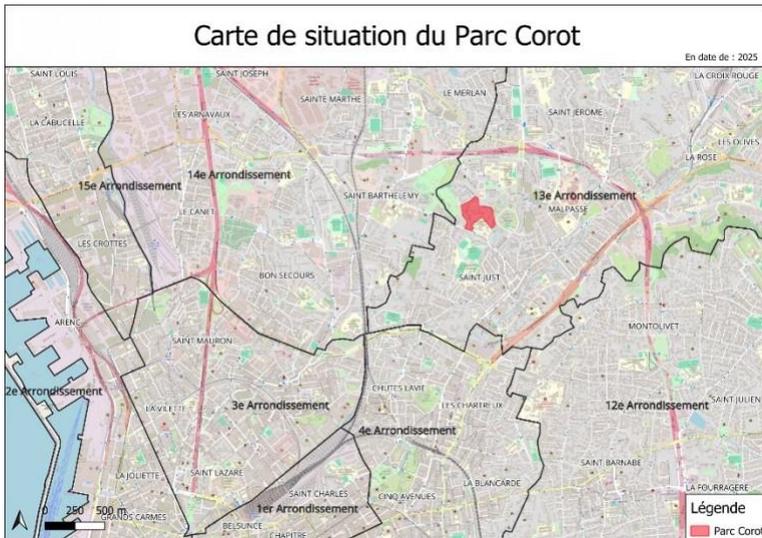
5.2	Prévisionnel 2025 et années suivantes.....	42
5.2.1	Communication.....	42
5.2.2	Les propriétaires occupants.....	42
5.2.3	Sécurité.....	42
5.2.4	Bastide.....	42
6.	Études	43
6.1	Avancement à fin 2024.....	43
6.2	Prévisionnel 2025 et années suivantes.....	43
7.	Travaux et honoraires techniques	43
7.1	Avancement à fin 2024.....	43
7.2	Prévisionnel 2025 et années suivantes.....	44
8.	Rémunération	45
8.1	Avancement à fin 2024.....	45
8.2	Prévisionnel 2025 et années suivantes.....	45
9.	Frais financiers.....	45
9.1	Avancement à fin 2024.....	45
9.2	Prévisionnel 2025 et années suivantes.....	45
III.	Recettes (en HT).....	45
1.	Cessions	45
1.1	Avancement à fin 2024.....	45
1.2	Prévisionnel 2025 et années suivantes.....	45
2.	Participations	45
2.1	Avancement à fin 2024.....	45
2.2	Prévisionnel 2025 et années suivantes.....	45
IV.	Synthèse financière	46
1.	Bilan financier	46
V.	Annexes.....	47

I. Introduction

1. Fiche d'identité globale de l'opération

1.1 Présentation du site

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

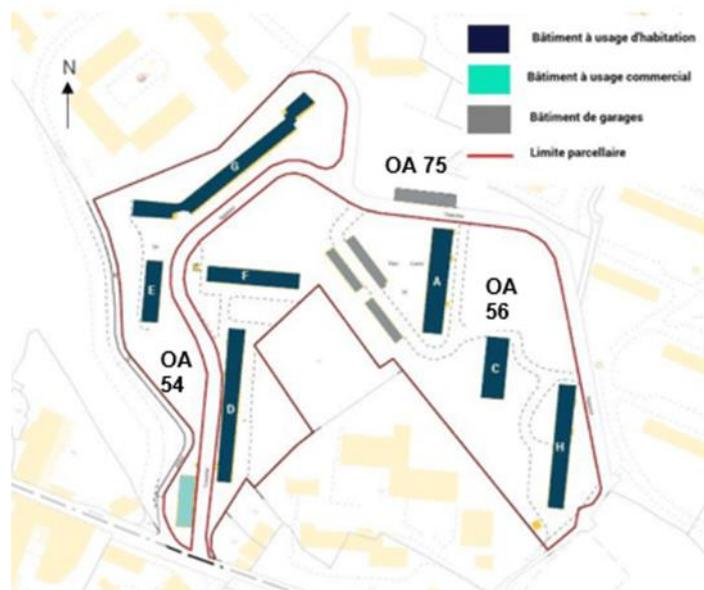


Cette copropriété dégradée sous administration provisoire est composée de 376 logements et caves répartis sur 7 bâtiments, 40 garages et 5 commerces. Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, tous sont regroupés dans un syndicat principal. L'essentiel du parc (81% des lots) est composé de logements familiaux de taille moyenne (type 3 ou 4 en majorité). Les T2 ne représentent qu'1% du parc tandis que la résidence comporte 19% de logements T5.

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

La copropriété s'étend sur trois parcelles cadastrales :

- OA 54 regroupant les bâtiments G et E et le centre commercial composé de 5 commerces,
- OA 56 regroupant les bâtiments A/C/D/F/H et 3 linéaires de 10 garages chacun,
- OA 75 regroupant 1 linéaire de 10 garages.



1.2 La concession d'aménagement

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 août 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-Barthélémy : 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		

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 cage G23), 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.

AGIR SUR L'HABITAT

- Démolitions
- Acquisitions et réhabilitations
- Redressement de la copropriété du Bat D
- Constructions neuves

OUVRIR LE QUARTIER

- Parc et Trame verte
- Rues créées ou requalifiées

INTERVENIR SUR LES ÉQUIPEMENTS

- Centre social et groupe scolaire
- Commerces
- Activités et services



II. Dépenses (en HT)

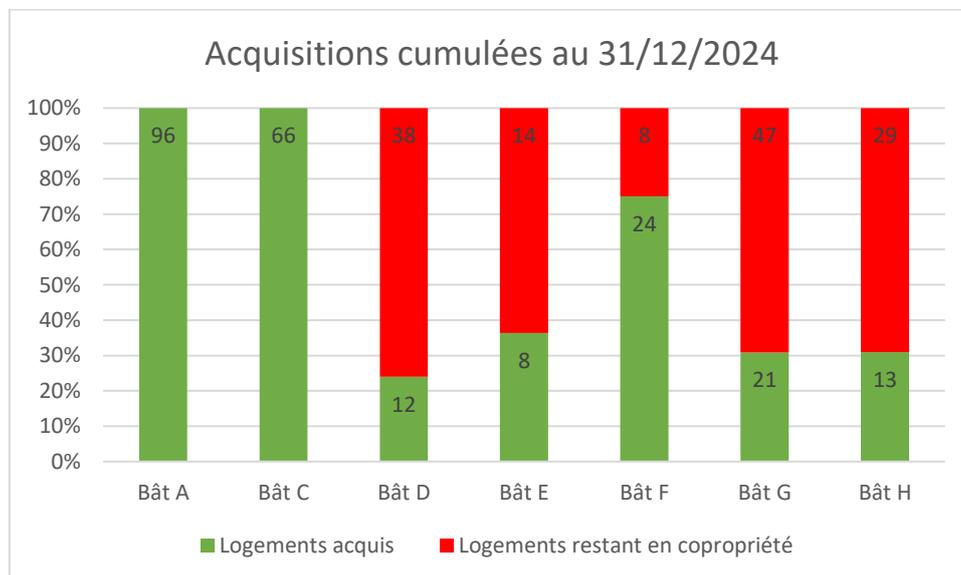
1. Maîtrise foncière

1.1 Avancement à fin 2024

Quantification des acquisitions

Sur l'année 2024, un total, 18 lots ont été acquis par CDC Habitat Action Copropriété portant le nombre total d'acquisitions à **240 lots au 31 décembre 2024, ce qui représente 65 % de la copropriété.**

Bâtiment	Acquisitions 2024		Acquisitions cumulées au 31/12/2024	
	Logements	Caves	Logements	Caves
Bât A	2	2	96	96
Bât C	0	0	66	66
Bât D	4	4	12	12
Bât E	1	1	8	8
Bât F	2	2	24	24
Bât G	4	4	21	21
Bât H	5	5	13	13
TOTAL	18	18	240	240



1.1.1 Acquisitions amiables et par application du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)

Acquisitions de logements

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

Ainsi, deux lots ont été acquis au bâtiment D (lots 575 et 615) par application du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur l'année 2024.

Concernant les négociations amiables, des courriers de prospection ont été envoyés à l'ensemble des propriétaires dont les lots n'étaient pas acquis afin d'établir un premier contact, à l'exception du bâtiment D. Les contacts ont aussi continué à se faire grâce à la présence sur site lors des permanences, au bouche à oreille et aux orientations de l'administrateur judiciaire et de l'équipe de suivi-animation du Plan de Sauvegarde.

En 2024, CDC Habitat Action Copropriété a acquis un total de 11 lots par voie amiable selon la répartition suivante :

- 2 au bâtiment D (lots n°618 et 592)
- 1 au bâtiment E (lot n°668)
- 1 au bâtiment F (lot n°715), un autre lot ayant aussi été acquis par adjudication (lot n°719)
- 4 au bâtiment G (lots n°825, 849, 795 et 852)
- 5 au bâtiment H (lots n°913, 934, 892, 953 et 960)

Acquisitions de 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. Ainsi, deux garages ont été acquis par voie amiable (lots n°1048 et 1075) en 2024 pour un total de 12 garages acquis à fin 2024. Des courriers de prospection amiable ont été adressés à l'ensemble des propriétaires de garages afin de leur proposer l'acquisition de leurs lots.

Acquisition de la seconde partie de la bastide

Une bastide du XIXe siècle est située à l'entrée de la copropriété du Parc Corot, en face des commerces. Il s'agit d'une maison unique divisée en deux parties mitoyennes entourée d'un jardin arboré. Dans le cadre du projet d'aménagement CDC Habitat Action Copropriétés s'en est rendu propriétaire : acquisition de la première partie par exercice du droit de préemption urbaine renforcé en janvier 2022 et acquisition de la seconde partie à l'amiable en octobre 2024. Pour le moment, la bastide est maintenue vacante et sécurisée.

1.1.2 Acquisitions par procédures d'expropriation

Bâtiments A et C : état des procédures suite à la DUP carence

Pour mémoire, 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 31/12/2024 et aucune date n'a été fixée par la juridiction. La Préfecture des Bouches-du-Rhône n'a toujours pas déposé de mémoire en réponse. Quant à la Métropole AMP, celle-ci a produit des mémoires en intervention volontaire dans les deux dossiers. Ces recours ne sont pas suspensifs et n'entravent donc pas la bonne poursuite de la procédure d'expropriation.

Par ailleurs, les ordonnances d'expropriation ont été prises en fin d'année 2023 sur les deux bâtiments (A et C) transférant ainsi la propriété des immeubles au concessionnaire. La prise de possession étant anticipée dans la procédure de carence, le concessionnaire a donc depuis fin 2023 la pleine propriété jouissance des deux bâtiments. Les ordonnances ont été notifiées aux expropriés entre décembre 2023 et janvier 2024 afin de faire courir les délais de recours.

A ce titre, aucun pourvoi en cassation n'a été enregistré sur le bâtiment A. Par contre, sur le bâtiment C, des recours ont été déposés par deux expropriés aux fins d'obtenir l'annulation de l'ordonnance d'expropriation. A la fin de l'année 2024, aucune décision n'a été rendue par la Cour de cassation. Il convient de relever que pour l'un des dossiers, notre conseil à la Cour de cassation a déposé des conclusions au dernier trimestre 2024 tendant à la constatation de la déchéance du pourvoi dès lors que l'expropriée n'a pas produit de mémoire ampliatif dans les délais réglementaires impartis.

Sur le volet de la fixation judiciaire des indemnités d'expropriation, des déclarations d'appels ont été régularisées sur cinq dossiers visant des logements du bâtiment C. Pour 4 affaires (dont deux concernant des propriétaires occupants), l'appel a été formé par le concessionnaire dès lors que la valeur fixée par le juge de l'expropriation était supérieure à celle retenue par le service des Domaines et également par le commissaire du gouvernement. Aucun arrêt n'a été rendu en 2024 ; année qui a essentiellement été consacrée à des échanges de mémoires entre les parties. Une première décision est attendue en janvier 2025.

Quittancement des indemnités d'expropriation des bâtiments A et C

Sur les deux bâtiments, plusieurs expropriés ont fait part au concessionnaire de leur souhait de percevoir les indemnités fixées judiciairement dès lors que la grande majorité des décisions rendues en 2023 ont un caractère définitif.

Toutefois, sur le bâtiment C, aucune indemnité ne peut être libérée au regard des recours en annulation formés contre l'ordonnance d'expropriation ; le versement étant conditionné à une ordonnance devenue définitive ce qui n'est pas le cas.

Sur le bâtiment A, le concessionnaire s'est mis en lien avec son notaire pour préparer des actes de quittancement. Ainsi et par l'office du notaire, l'indemnité de dépossession pourra être déconsignée et distribuée en priorité aux créanciers intéressés et le reliquat versé aux expropriés. Un projet d'acte de quittancement a quasiment été validé à fin 2024.

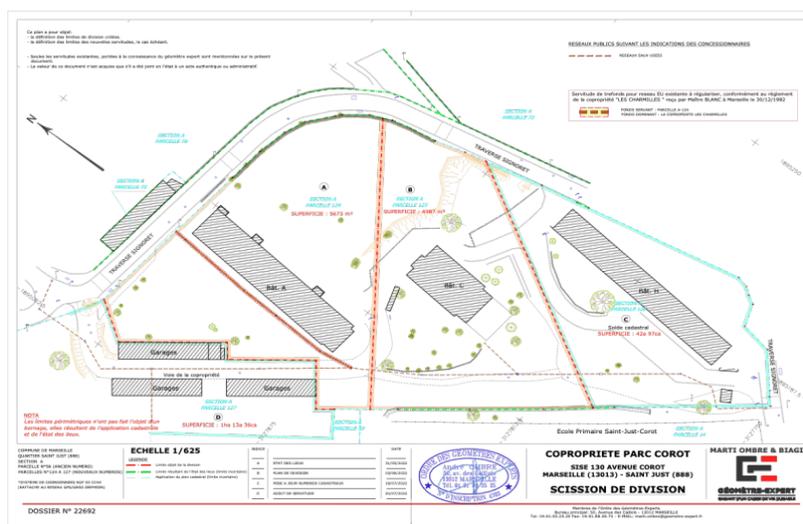
Scission de copropriété : retrait des emprises des bâtiments A et C

Suite à la prise des deux ordonnances d'expropriation, le concessionnaire a sollicité de son notaire pour :

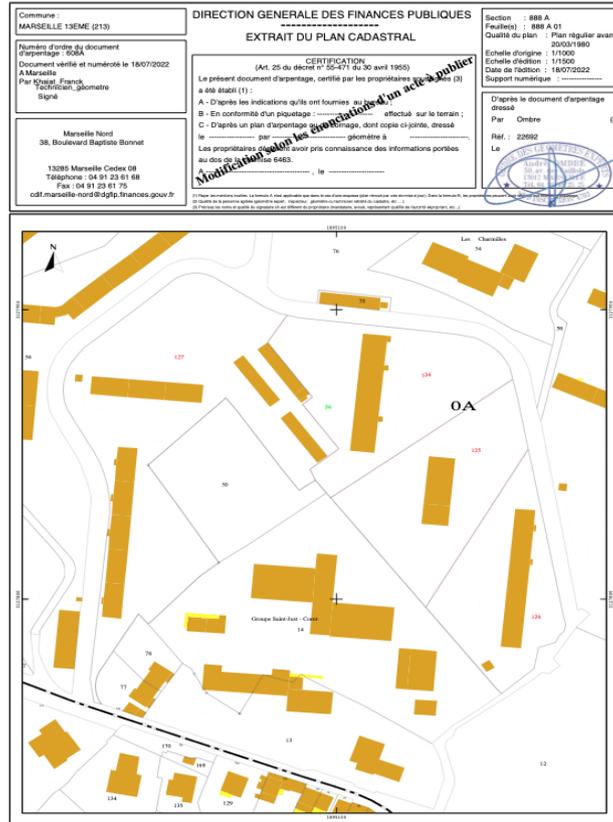
- Leur publication au service de la publicité foncière ;
- La préparation d'un acte valant scission de copropriété.

L'objectif étant de procéder au retrait des deux emprises expropriées de la copropriété du Parc Corot. L'acte de scission a été régularisé le 18 décembre 2024 au terme duquel il a été intégré également le document d'arpentage et le plan de division validés antérieurement par AJAssociés et le concessionnaire.

Les bâtiments A et C ne sont donc plus intégrés à la copropriété et leur emprise forme désormais deux parcelles distinctes (parcelles cadastrées section A n°124 d'une contenance au sol de 5.673 m² et A n°125 d'une contenance au sol de 4.987 m²).



- La nouvelle assise foncière de la copropriété du "Parc Corot" est répartie sur quatre parcelles :
- Parcelle cadastrée section A n°54 (inchangée - Bâtiment G, E et le bloc "commerces") ;
 - Parcelle cadastrée section A n°75 (inchangée - bloc "garages") ;
 - Parcelle cadastrée section A n°126 (bâtiment H) ;
 - Parcelle cadastrée section A n°127 (bâtiment D, F et bloc "garages").



L'acte de scission, effectif dès sa signature, a également eu pour conséquence une modification des quotes-parts de parties communes générales.

DUP Travaux : opération d'aménagement

Le début de l'année 2024 a été marqué par la préparation de la concertation préalable à l'opération d'aménagement en lien avec le prestataire retenu en fin d'année 2023 pour appuyer le concessionnaire.

La concertation publique s'est déroulée sur une période d'un mois allant du 18 mars 2024 au 22 avril 2024. Cette démarche avait pour objectif d'informer le plus grand nombre sur l'état de la copropriété et les grandes orientations du projet urbain, de répondre aux questions des habitants et de recueillir les avis et remarques sur le projet et la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à venir.

La concertation a été conduite selon plusieurs modalités :

- Exposition permanente au centre social Germaine Tillon,
- Page internet d'information dédiée au projet,
- Tenue d'un registre numérique et d'un registre papier disponible au centre social et en mairie des 13ème et 14ème arrondissements de Marseille,
- Animation de 4 temps de rencontres et d'échanges au centre social et au groupe scolaire St Just-Corot.

Cette concertation a fait l'objet d'un bilan qui a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024.

Ce bilan a mis en avant la mobilisation et les attentes des habitants sur le projet de renouvellement urbain et l'opération d'aménagement devant être déclarée d'utilité publique dès lors qu'il s'agit d'une intervention d'intérêt général. Globalement, les participants et contributeurs ont accueilli favorablement les intentions de l'opération d'aménagement avec des demandes d'information sur le projet et ses échéances. Il a été relevé également un attachement des habitants au quartier exprimé par la volonté de rester sur place malgré les transformations envisagées, mais aussi une satisfaction des habitants hors du quartier concernant les transformations des espaces publics et des démolitions et reconstructions prévues.

Ainsi, par délibération du 5 décembre 2024, la Métropole AMP a approuvé l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit du concessionnaire, et visant l'aménagement et le renouvellement urbain de la copropriété du Parc Corot et de ses abords. Le périmètre de l'opération à déclarer d'utilité publique comprend l'assiette foncière totale de la copropriété (y compris le bâtiment D mais qui ne sera pas visé par l'enquête parcellaire dès lors que la perspective attendue est son redressement et son autonomisation) mais également trois parcelles avoisinantes, à savoir les parcelles cadastrées section A n°77 et A n°78 situées avenue Corot en entrée de quartier (maîtrisées par le concessionnaire à fin 2024) et la parcelle de terrain cadastrée section A n°30 située en plein cœur du Parc Corot et dont la maîtrise foncière s'avère être indispensable au projet envisagé.

Dès l'approbation du bilan de la concertation, le concessionnaire a débuté la constitution des dossiers d'enquête publique et parcellaire, étant précisé que plusieurs éléments n'étaient pas encore totalement arrêtés à fin 2024. Cela étant, les grandes orientations de programmation du projet ont été approuvées au travers du plan guide retravaillé par l'agence d'urbanisme ZCCS avec la démolition des bâtiments H, du bâtiment G23, des garages et des commerces et la conservation et la réhabilitation des bâtiments E, F et G en logements sociaux.

Sur l'emprise foncière des bâtiments démolis, il sera projeté des opérations neuves avec des programmes de logements mixtes. Enfin, en termes d'aménagements publics, un parc sera créé en cœur de quartier avec de nouvelles trames viaires (piétonnes/cyclables).

Enfin, le concessionnaire a rencontré fin juin 2024 les services de la Préfectures pour leur présenter l'opération d'aménagement envisagée et annoncer le dépôt à terme d'un dossier.



1.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

1.2.1 Acquisitions amiables et par application du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)

Les acquisitions amiables vont se poursuivre sur l'année 2025 sur l'ensemble des bâtiments qui doivent être intégralement maîtrisés à terme c'est-à-dire bâtiments E, F, G, H et garages. Des courriers de prospection amiables, relances téléphoniques, contact par e-mail seront effectués tout au long de l'année afin de permettre l'aboutissement d'un maximum d'acquisition amiable.

Il est ici précisé que si les commerces doivent eux aussi être acquis intégralement et démolis à terme, le concessionnaire ne prévoit pas d'engager d'acquisition amiable sur ces lots en 2025. En effet, il a été identifié la nécessité d'être appuyé par un AMO sur ces négociations complexes qui ne seront pas menées en directe par l'équipe projet.

De moins en moins de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) sont reçues sur le Parc Corot. Cela est sans doute dû à la forte identification du concessionnaire et à la communication du projet urbain prévoyant la maîtrise foncière quasi-totale du site. Si jusqu'ici le concessionnaire se positionne systématiquement sur les DIA afin de bloquer l'arrivée de propriétaire indélicat au Parc Corot, une réflexion sera menée sur le bâtiment D sur l'année 2025 notamment sur la possibilité de pouvoir se laisser se faire des transactions sur ce bâtiment dès lors qu'il aura pu être vérifié par le suivi-animation que le profil du futur acquéreur est cohérent avec le projet de redressement du bâtiment.

1.2.2 Acquisitions par procédures d'expropriation

Bâtiments A et C : perspectives des procédures suite à la DUP Carence

Les procédures engagées devant le Tribunal Administratif de Marseille seront suivies avec une probabilité que le greffe vienne ordonner en 2025 la clôture de l'instruction compte tenu des délais écoulés depuis la formation des recours. Il reste néanmoins difficile de présumer de décisions rendues dans le courant de l'année 2025, sachant le cas échéant que celles-ci ne seront pas forcément définitives, puisqu'elles pourront faire l'objet d'appels. Ces procédures pourraient donc s'étendre bien au-delà de 2025.

S'agissant des pourvois en cassation, là encore, les procédures seront suivies en 2025 sans avoir de garantie quant à la prise de décisions de la Cour de Cassation (à l'exception peut-être du dossier où notre conseil a conclu à la déchéance du pourvoi). Par ailleurs, la Cour de Cassation risque de surseoir à statuer dans l'attente du prononcé d'une décision définitive du juge administratif s'agissant des recours déposés contre l'arrêté de DUP et de cessibilité (étant précisé que les deux expropriés ayant formé des pourvois ont également contesté l'arrêté de DUP et de cessibilité).

En outre, nous devrions disposer dans le courant du 1er semestre 2025 des décisions rendues par la Cour d'Appel d'Aix en Provence s'agissant des procédures de fixation judiciaire des indemnités d'expropriation. Une date de délibéré a été fixée au 9 janvier 2025 pour un dossier. Par ailleurs et s'agissant des deux propriétaires occupants pour lesquels des négociations ont été entamées, celles-ci se poursuivront dès le début 2025 avec l'objectif de trouver une solution de relogement d'ici le prononcé des décisions des juges d'appel.

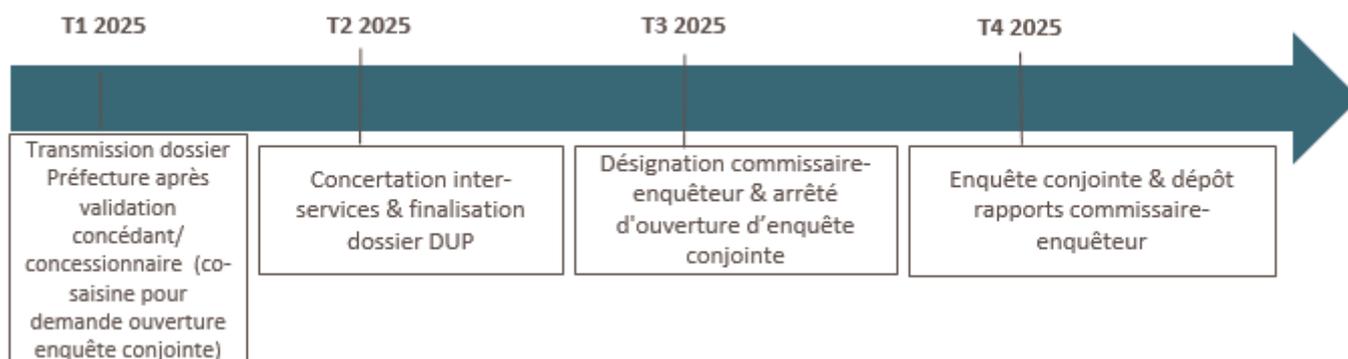
Enfin, il sera envisagé en 2025 la régularisation massive d'actes de quittancement sur le bâtiment A y compris pour les expropriés ne se manifestant pas. L'objectif étant entre autres de désintéresser les syndicats de copropriétaires (syndicat secondaire et syndicat principal) et ce, en lien avec la liquidation des comptes ; mission confiée à AJassociés sur les bâtiments A et C.

DUP Travaux : perspectives

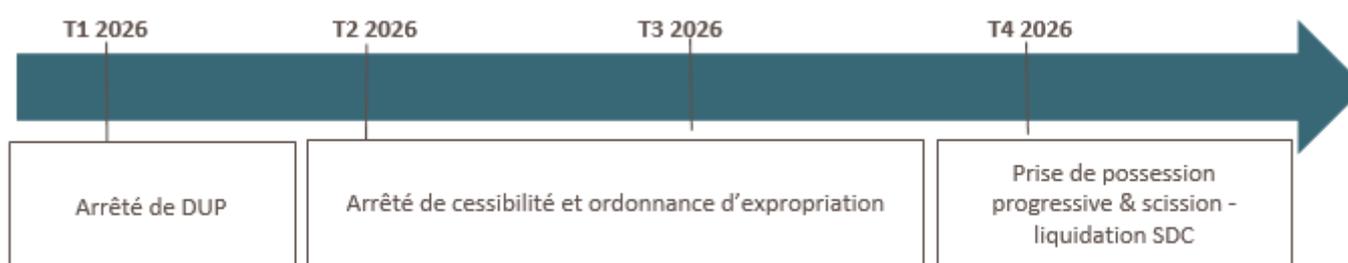
Sous réserve de disposer de toutes les pièces nécessaires à la constitution du dossier d'enquête préalable à l'utilité publique et du dossier d'enquête parcellaire, il est envisagé un dépôt en Préfecture des Bouches-du-Rhône à d'ici à la fin du 1er trimestre 2025. Conformément à la délibération de la Métropole AMP du 5 décembre 2024, le concédant saisira, concomitamment avec le concessionnaire, la Préfecture d'une demande d'ouverture d'enquête conjointe.

Le planning prévisionnel 2025-2026 des différentes étapes à venir sur la procédure de DUP présenté lors du dernier CRAC resterait d'actualité, bien que restant soumis aux aléas d'instruction du dossier :

Année 2025



Année 2026



2. Gestion

2.1 Avancement à fin 2024

Gestion locative : occupation des lots acquis au 31 décembre 2024

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

Bâtiment	Total	Loués	Dont utilisé en bureau	Vacants	Dont squattés	Réquisition FP en cours	Dont concours accordés en 2024
Bât A	0	Démoli					
Bât C	66	9		57	15	9	2
Bât D	12	10		2	0	0	0
Bât E	8	6		2	1	1	1
Bât F	24	2	1	22	3	0	0
Bât G	21	11		10	1	0	0
Bât H	13	7		6	3	2	1
TOTAL	144	45	1	99	23	12	4

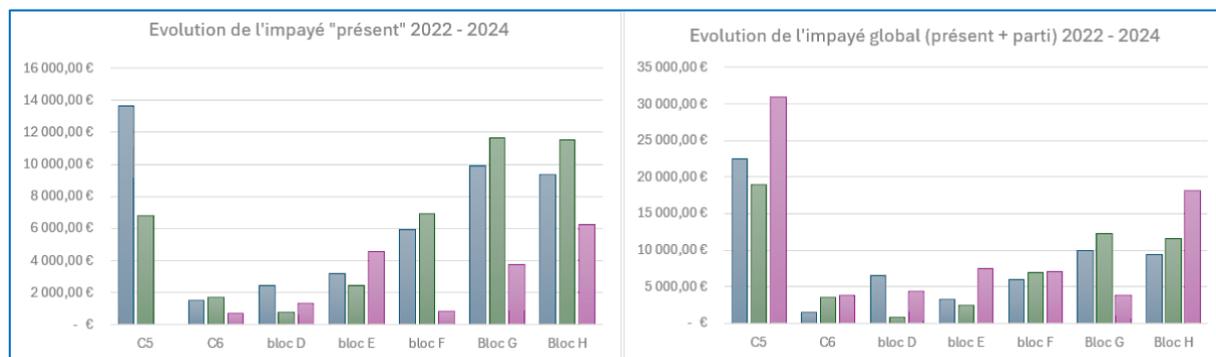
Le nombre de logements en gestion au 31/12/2024 sur la concession a diminué :

- **- 68 lots suite à la démolition du bâtiment A**
- **+ 16 acquisitions sur les bâtiments D, E, F, G et H**

L'occupation régulière du parc (bail ou convention d'occupation précaire) a augmenté par rapport à 2023 passant de 24% à 31% des lots en gestion.

Recouvrement et procédures contentieuses

Le montant des impayés (présents & partis) des ménages « locataires » est en très forte hausse par rapport à l'année 2023 passant de 56 333,92€ à **75 490,99€ (soit + 25%)**.



Le recouvrement sur les locataires présents s'améliore en 2024. Le montant de l'impayé diminue considérablement passant de 41834.82€ en 2023 à **17469.55€ en 2024**.

Traitement contentieux des squats

Au 31/12/2024, 31 lots sont squattés dans le patrimoine détenu par CDC Habitat Action Copropriétés :

Etat des squats au 31/12/2024							
BLOC	SECURISE	REQUETE	ASSIGNATION	CDT DE QUITTER	RCFP	CONCOURS	CONCOURS EXECUTES
BLOC C5/C6	8	0	1	1	4	9	2
BLOC D	0	0	0	0	0	0	0
BLOC E	0	0	0	0	0	1	1
BLOC F	0	0	2	1	0	0	0
BLOC G	0	0	1	0	0	0	0
BLOC H	0	0	0	0	1	2	1
TOTAL	8	0	4	2	5	12	4

A la suite de la réception fin décembre 2023 de l'ordonnance d'expropriation des BAT C5 et C6, 17 procès-verbaux de constat ont été réalisés par la SCP MASCRET – FORNELLI – VESRINI Commissaires de Justice. Sur les 17 lots concernés par les PV de constat, un seul était occupé par un locataire (lot n°431). Le service contentieux a donc demandé 16 ordonnances sur requête, à la suite desquelles les lots n°424 ; 506 et 517 ont été repris, car vides de toute occupation.

Des procédures d'assignations ont été engagées pour les 13 lots restants.

A ce jour, l'avancement des procédures aux bâtiments C5 et C6 se présentent comme suit :

- 1 commandement de quitter (lot n°442)
- 1 réquisition de la force publique (lot n°501)
- 11 concours de la force publique (lot n°414 ; 425 ; 426 ; 436 ; 494 ; 498 ; 502 ; 503 ; 508 ; 511 ; 513)

Afin de prévenir de nouveaux squats sur ces immeubles, il a été décidé avec les pouvoirs publics de prévoir l'exécution de ces concours sur une seule opération prévue en juin 2025.

Sécurisation des lots vacants et mise en sécurité des lots occupés

L'augmentation des lots en gestion en décembre 2023 avec l'expropriation du bloc C a fortement impacté les postes de dépenses :

- **Sécurisation des lots vacants :**

L'ensemble des logements vacants a été neutralisé (dévitalisation), les menuiseries soudées, équipés de panneaux – portes palières et alarmes antisquat.

- **Mise en sécurité des lots occupés : maintenance/petit entretien :**

La mission de mise en sécurité des nouveaux lots acquis s'est poursuivie sur le bloc C (abandon du gaz dans les logements, sécurité électrique...) ainsi que sur les autres bâtiments. Certains travaux de remise en conformité ont nécessité le relogement des familles le temps de la réalisation des travaux.

La sécurisation des lots vacants sur le Parc Corot a fait l'objet d'une attention particulière de la part de l'ensemble des membres du groupement. L'ensemble des logements est neutralisé, équipé d'alarme anti-intrusion, de panneaux aux fenêtres et de portes palières antisquat.

2.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

L'année 2025 sera marquée par l'aboutissement des procédures d'expulsion sur le bâtiment C qui devront permettre de vider intégralement le bâtiment afin de procéder à sa démolition. Une opération globale pour évacuer l'ensemble des logements squattés du bâtiment C sera mise en œuvre suite à l'obtention de l'ensemble des concours de la force publique, vraisemblablement à l'été 2025.

En parallèle de la mise en œuvre de ces procédures pour lesquelles l'ensemble des acteurs institutionnels et partenaires est mobilisé, il a été décidé d'initier le murage des logements vacants sur le bâtiment C.

Sur le reste des logements propriétés du concessionnaire, le gestionnaire continuera :

- A engager les procédures contentieuses sur les logements squattés,
- A réaliser les travaux de mise en sécurité des logements loués,
- A engager les travaux de remise en état des logements mobilisés pour des relogements sur site,
- A sécuriser et neutraliser les logements vacants,
- A assurer le suivi des contrats de location et l'entretien courant des biens acquis

3. Animation de la MOUS relogement

3.1 Avancement à fin 2024

3.1.1 Suivi et pilotage

Les réunions de suivi

La mission de MOUS était initialement suivie via la tenue mensuelle d'une réunion de coordination bilatérale entre CDC Habitat Action Copropriétés et Urbanis. Marseille Habitat agissant en tant que gestionnaire des logements acquis par CDC Habitat Action Copropriétés, l'équipe de gestion est également en lien avec les ménages accompagnés par la MOUS. Par ailleurs, les déménagements sont des moments importants de coordination inter-équipe, puisque les logements vidés par les déménageurs (marché piloté par UA) doivent immédiatement être sécurisés (marché piloté par Marseille Habitat). Les démarches administratives de prélèvement des loyers, d'extinction des baux doivent être également réalisées par Marseille Habitat, qui doit de ce fait être informé le plus précisément possible des avancées de l'équipe de la MOUS dans le relogement de ses ménages locataires.

Ainsi, les réunions partenariales ont progressivement intégré les représentants de Marseille Habitat et d'Urbanis Aménagement, et sont aujourd'hui efficaces en matière d'échange d'information et d'avancées communes sur les dossiers.

Les outils de suivi

Les outils de suivi de la MOUS sont toujours accessibles en ligne et actualisés en temps réel sur la base des tableaux de suivi alimentés au quotidien par l'équipe :

- Synoptiques
- Fiche de suivi des indicateurs de la MOUS
- Tableau RIME alimenté tous les 6 mois

3.1.2 L'accompagnement au relogement

Pour rappel, des enquêtes sociales ont été réalisées entre avril et mai 2024 par l'équipe MOUS afin de préfigurer les besoins en relogement dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Les permanences

A la suite de ces enquêtes, une demi-journée de permanence sociale supplémentaire a été mise en place le mardi après-midi, afin d'offrir davantage de possibilités aux occupants pour venir rencontrer les équipes et faire le point sur leur dossier de relogement. L'ensemble des créneaux de permanences est commun aux équipes de la MOUS et du Plan de Sauvegarde et permet d'avoir un regard croisé sur ces dispositifs complémentaires. La MOUS est ainsi à disposition du public, sur site, trois demi-journées par semaine en binôme avec l'équipe d'animation du Plan de Sauvegarde.

L'accompagnement social

Afin d'aboutir à un relogement, la MOUS accompagne les ménages dans leurs démarches de recherche de logement adapté, essentiellement au sein du parc social. Elle établit les demandes de logement social quand cela est nécessaire, s'assure de l'actualisation des justificatifs des situations personnelles. Elle sollicite Action Logement via leur plateforme pour les salarié.e.s qui y sont éligibles, et engage les démarches nécessaires à l'obtention du NUD ANRU. Dans le cadre de cet accompagnement au relogement, l'équipe de MOUS peut être amenée à orienter vers des partenaires sociaux (ouverture de droits, prévention des impayés, accès à l'emploi, à la santé, recours DALO, etc.) ou accompagner les ménages concernés dans la résolution des difficultés rencontrées, qui freinent l'accès au logement adapté.

La MOUS peut également être amenée à alerter le concessionnaire sur des besoins en relogement temporaire et d'urgence. Plusieurs facteurs peuvent nécessiter un relogement temporaire au sein du Parc Corot : l'état de dégradation des logements occupés en cours d'acquisition par le concessionnaire, des situations de suroccupation avérée, une situation qui ne permet pas l'accès au logement social rapidement. Le relogement d'urgence, quant à lui, intervient suite à un incident rendant le logement inhabitable (incendie, dégât des eaux, etc.) Lorsque les éléments du dossier de relogement sont complets et à jour, la MOUS positionne les ménages sur les offres de logement de la plateforme métropolitaine adaptées à leur situation (typologie, secteur, loyer, accessibilité, etc.). L'équipe suit les décisions des CALEOL et en informe les ménages. Il lui arrive d'accompagner les ménages lors des visites des logements quand elle le juge pertinent pour aider à la prise de décision. En cas de refus d'une proposition adaptée de la part du ménage positionné, la MOUS s'assure de la formalisation du refus. De la même manière, la MOUS s'assure également de la formalisation des courriers de proposition afin de cadrer les propositions dans le cadre réglementaire imposé par l'opération.

Enfin, la MOUS à la charge de l'organisation du déménagement préalable au relogement effectif des ménages. Elle vérifie la bonne compréhension de la procédure de déménagement et valide avec le ménage une date de déménagement, en accord avec le déménageur et le groupement concessionnaire. Cette coordination permet notamment de mettre en œuvre la sécurisation des logements dans les plus brefs délais après le déménagement des ménages et de préparer au mieux l'opération de déménagement. L'équipe de MOUS est également amenée à accompagner les ménages dans les démarches afférentes à l'entrée dans le nouveau logement selon les besoins du ménage, son niveau d'autonomie (souscription de l'assurance habitation, signature du bail, établissement de l'état des lieux entrant, constitution des demandes APL, transfert de courrier...). Enfin, elle peut solliciter le concessionnaire pour le versement du forfait déménagement le cas échéant, du forfait frais lié au changement d'adresse ou de l'aide financière suite au relogement.

3.1.3 Le relogement

Les relogements du bâtiment C, une priorité en vue de la démolition du bâtiment en 2025 :

- 5 ménages ont été relogés définitivement,
- 2 ont été relogés temporairement,
- En fin d'année, 14 ménages étaient encore suivis par la MOUS sur ce bâtiment, parmi lesquels les 2 anciennes propriétaires occupantes.

Les relogements du bâtiment F, un aboutissement de la majorité des accompagnements en 2024 :

- 3 ménages ont été relogés définitivement,

- En fin d'année, 2 ménages étaient encore suivis par la MOUS sur ce bâtiment.

Les relogements des ménages issus des autres bâtiments

L'équipe de la MOUS est intervenue lorsque des situations urgentes se présentaient.

Deux de ces situations sont apparues simultanément sur le bâtiment E, au printemps 2024. Des problématiques sur le réseau de gaz rendaient dangereuse l'occupation de ces logements par les occupants. Le suivi de ces deux situations a nécessité la mise en place de réunions d'équipes ad-hoc réunissant CDC Habitat Action Copropriétés, Urbanis Aménagement, Marseille Habitat et les équipes de la MOUS. Ces situations ont été résolues.

La résolution complexe de ces cas a montré l'importance de valider collégalement les procédures de mise à l'abri des ménages en situation d'urgence avec l'ensemble des membres du groupement dans l'objectif de mettre en place une organisation efficace.

Les difficultés rencontrées dans l'exercice de relogement

Les ménages encore accompagnés par la MOUS à la fin de l'année 2024, au nombre de 19, présentent des profils très fragiles. Concernant les ménages du bâtiment C, il s'agit des derniers ménages n'ayant pas pu être relogés, ils concentrent donc des problématiques sociales, financières et administratives importantes, ou bien ne répondent pas aux sollicitations des équipes de la MOUS. Par ailleurs, les enquêtes sociales réalisées au printemps ont fait état de profils de ménages occupant les bâtiments E, G et H tout aussi fragiles (par exemple, 98% des ménages enquêtés se déclarent au-dessous du seuil de pauvreté). Ces profils de ménages, combinés à la faible quantité d'offre disponible et aux enjeux opérationnels forts sur la copropriété, nécessitent la mise en œuvre de solutions adaptées pour parvenir à leurs relogements définitifs.

Tout au long de l'année 2024, l'équipe de la MOUS a été interpellée par la dégradation de la situation du bâtiment C, situation bien connue par l'ensemble des parties prenantes du projet ; pannes récurrentes d'ascenseurs, tentatives de squat, problématiques sur les réseaux d'électricité et de plomberie, etc. Les problématiques sont nombreuses, mais les ménages ne souhaitent pourtant pas être relogés de manière temporaire, de peur de perdre leur droit au relogement. Ils déclarent également ne pas souhaiter réaliser deux déménagements, et donc emménager directement dans un logement définitif.

Les relogements des ménages issus du Parc Corot se font via la mobilisation des offres de logement de la plateforme Relogement portant sur l'ensemble des opérations de la Métropole. Cette plateforme met à disposition des logements auprès de tous les opérateurs de MOUS, qui doivent répondre dans des délais très courts pour pouvoir proposer les ménages qu'ils accompagnent. En 2024, d'importantes MOUS ayant été lancées sur d'autres copropriétés de Marseille, les offres de logement étaient parfois clôturées dans la journée. Cette difficulté à obtenir assez d'offres pour les ménages accompagnés à Corot rend difficile le relogement massif de ceux-ci. D'autres solutions de relogement ne passant pas par le circuit du logement social sont envisagées comme l'accession au logement privé ou encore la sollicitation de structures associatives. Aussi, le relogement temporaire au Parc Corot est envisagé pour permettre de vider certains immeubles en priorité en lien avec leur dégradation et l'avancée de l'opération.

Enfin, les délais de réponse des bailleurs sont parfois longs, les dates de CALEOL ne sont pas toujours communiquées, et certains ménages restent longtemps dans l'attente de nouvelles quant à l'avancée de la procédure. On peut noter qu'à début 2024, un logement avait été attribué à un

ménage du bâtiment C, puis finalement repris par le bailleur. Ce type de situation reste heureusement exceptionnelle, mais est difficile à gérer avec les ménages (le ménage en question n'a toujours pas été relogé et n'a pas pu avoir de nouvelles propositions suite à cette annulation, du fait de ressources financières très limitées).

La mise en œuvre des déménagements

L'année 2024 a été marquée par le changement de prestataire de déménagement avec une organisation plus complexe rendant certains déménagements plus complexes. Des actions de correction seront donc mises en œuvre pour améliorer la situation.

En synthèse, **12 déménagements ont été réalisés au cours de l'année 2024.**

Cette année a notamment été marquée par :

- La réalisation d'enquêtes sociales sur tous les bâtiments du Parc Corot voués à l'appropriation publique afin de permettre la réalisation du plan de relogement ;
- L'ouverture des relogements sur l'ensemble des bâtiments, tout en maintenant la priorisation des bâtiments C et F ;
- La réalisation de plusieurs mises à l'abri ayant nécessité des mises à l'hôtel ou des déménagements dans un logement temporaire au sein du patrimoine de CDC Habitat Action Copropriétés au Parc Corot. Ces situations d'urgence ont permis de mettre en place des processus efficaces de travail interne au groupement.

3.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

Le plan de relogement

Les enquêtes sociales ont permis l'élaboration du plan de relogement. Celui-ci se veut ambitieux afin de répondre aux exigences du calendrier du projet urbain. En synthèse, 150 ménages restent à reloger d'ici à 2028.

TOTALS 2025 - 2028 PAR TYPOLOGIES		2025	2026	2027	2028
TOTAL T2	44	14	13	10	7
TOTAL T3	23	7	7	7	2
TOTAL T4	48	11	12	13	12
TOTAL T5	22	4	6	4	8
TOTAL T6	13	3	4	3	3
TOTAL	150	39	42	37	32

Ce plan intègre des hypothèses concernant les ménages non rencontrés (environ 30%) et les besoins en décohabitation. En revanche, il n'intègre pas d'éventuels besoins de relogement temporaire.

L'atteinte de ces objectifs nécessite non seulement une mobilisation accrue de l'équipe de la MOUS, mais également un partenariat étroit avec les parties prenantes et partenaires du projet,

notamment en vue d'identifier les solutions complémentaires à la plateforme pour permettre le relogement de tous.

Focus bâtiment C

Le relogement des derniers occupants du bâtiment C est la priorité de l'équipe de MOUS, avec un objectif d'une vacance finalisée à l'horizon septembre 2025 en vue d'une démolition du bâtiment avant la fin de l'année.

A ce jour, 3 ménages de ce bâtiment sont relogés de façon temporaire dans d'autres bâtiments de la copropriété et 8 logements sont encore occupés de façon régulière. Dix logements sont nécessaires au vu des situations de sur occupation ou de décohabitation souhaitées pour reloger ces 8 ménages.

Parmi ces 10 relogements à réaliser, 2 concernent des propriétaires occupants, et 3 concernent des ménages dont les situations sont complexes, soit d'un point de vue administratif (1), soit d'un point de vue financier (2).

Le renforcement de l'équipe de la MOUS

A partir de 2025, l'équipe de la MOUS sera renforcée d'un chef de projet aguerri aux opérations de relogement du parc privé dégradé, ainsi que d'une mobilisation plus importante des chacun des intervenants.

Le renouvellement du prestataire déménagement

Au regard des difficultés rencontrées avec le prestataire missionné mi 2024, un nouveau marché de prestations de déménagement sera engagé en 2025 en vue d'une amélioration du service offert aux occupants.

4. Plan de Sauvegarde (PDS) et gestion urbaine de proximité (GUP)

4.1 Avancement à fin 2024

4.1.1 Pilotage et cadre méthodologique

L'année 2024 a été marquée par la redéfinition de la comitologie de l'opération d'une part, et par l'élaboration de la méthodologie de suivi animation d'autre part.

Les instances de suivi et de pilotage

Animée par AAMO, coordonnateur du Plan de Sauvegarde, la commission de Plan de Sauvegarde du 4 juin 2024 a permis de :

- Faire état de l'état d'avancement de la liquidation des syndicats A et C ;
- Préciser les calendriers opérationnels, financiers et partenariaux de mise en œuvre des travaux urgents phase 2 ;
- Valider les principes de financement et de préfinancement des travaux urgents ;

- Valider l'augmentation de l'objectif d'acquisition de lots du bâtiment D par CDC Habitat Action Copropriétés (passage de 15%, soit 7 logements à 35%, soit 18 logements) ;
- Apporter du soutien à Foncia dans sa gestion de la copropriété du bâtiment D.

Sous l'impulsion du coordonnateur, les instances de pilotage et de suivi ont été redéfinies ainsi que leur rythme. Une réunion de coordination des parties prenantes (CDC Habitat Action Copropriétés, Urbanis Aménagement, Urbanis, AAMO, AMP) a ainsi été mise en place en fin d'année 2024 avec une périodicité toutes les 6 semaines.

Le cadre méthodologique

La méthodologie d'animation du Plan de Sauvegarde a également été élaborée et soumise à validation de la métropole à l'automne 2024. Cette méthodologie, intégrant la feuille de route de Gestion Urbaine de Proximité a été validée en début d'année 2025. Certaines actions restent à affiner pour une validation complète des collectivités.

2.1.2 L'animation du Plan de Sauvegarde

Le renforcement de la présence sur site et l'identification de l'opérateur par les habitants

L'année 2024 a été marquée par un renforcement de la présence de l'équipe sur site, favorisant son identification par les habitants et les occupants du site.

La campagne de porte-à-porte réalisée entre les mois d'avril et de mai visait prioritairement à préfigurer les besoins en relogement. Ces enquêtes ont également été pensées pour renforcer l'identification de l'opérateur et son rôle, permettant ainsi de mettre à jour les synoptiques sur l'état de l'occupation, les suspicions de squat ou de logements indignes, etc.

Les permanences sociales étaient jusqu'alors ouvertes les mardis et jeudis matin. Deux heures de permanences ont été ajoutées le mardi après-midi, pour dynamiser notamment les suivis sociaux dans le cadre du Plan de Sauvegarde, les créneaux du matin étant déjà largement remplis par les rendez-vous de la MOUS.

Le volet financier

La stratégie de liquidation des syndicats secondaires des bâtiments A et C suite à leur expropriation a fait l'objet d'une analyse spécifique. Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée au cabinet Copro + afin de procéder à une analyse comptable et de proposer des hypothèses de clôture des comptes et leurs impacts en termes financiers.

Les données financières de l'ensemble des syndicats du Parc Corot ont été mises à jour courant 2024. En effet, la dernière analyse financière avait été réalisée en 2021, elle était donc datée et devait être complétée de plusieurs considérations en matière de fonctionnement de la copropriété. Ces données sont intégrées dans les fiches indicateurs par bâtiment.

Les analyses comptables synthétiques ont fait état :

- **D'une situation nettement meilleure sur le bâtiment D**, qui présente moins de dettes copropriétaires importantes (7 gros débiteurs), de comptes placés (13 000 € sur un compte épargne, quasiment égal au fonds travaux), d'une trésorerie mobilisable (60 000 € fin 2023), de comptes tenus régulièrement et de niveaux de charges très raisonnables ;

Copropriété	50 lots dont 50 logements, 50 caves 5 bâtiments	35 copropriétaires dont 19 PO (%54) et 16 PB (46%)
Gestionnaire	SYNDIC FONCIA	
Exercice comptable	Exercice clôturé au 31/12 Dernier exercice approuvé : 2023	Deux derniers exercices approuvés hors délais
Trésorerie	Trésorerie importante (55 680€)	Avance de trésorerie = 8 365,44 € > au 1/3 du budget (= 42 600 €) que le gestionnaire pourrait demander aux copropriétaires pour faciliter sa gestion
Budget et charges	Budget 2023 voté = 42 600€ 71 € de charges courantes par logement en moyenne	Budget réalisé = 32 702 € Régularisation de charges à venir = 9 898 €, soit 23 % du budget prévisionnel 55,50 € de charges courantes/logement
Dettes et créances	Dettes copropriétaires : 23 782 € soit 56 % du BP, 73 % du BR Pas de créances douteuses déclarées identifiées 1 saisie immobilière réalisée en attente de la validation du projet de répartition des créances	Dettes fournisseurs = 0 €
Charges exceptionnelles	Fonds travaux = 13 760,17€	
Contrats et postes de dépense	Contrat de syndic très bien négocié avec Foncia. Contrat d'entretien qui représente la plus grosse dépense pour les copropriétaires.	

- **D'une situation inquiétante pour tous les autres syndicats**, notamment du fait des montants d'impayés extrêmement importants (entre 234% et 370% des budgets prévisionnels), entraînant des difficultés structurelles pour les syndicats ;

Bâtiment E :
Avance de trésorerie inexistante
Sur-calibrage du budget prévisionnel (-12%)
Dette copropriétaire 110 000 € soit 234% du BP
Dette fournisseur à 106 692 € soit 227% du BP

Bâtiment G :
Sous-calibrage du budget prévisionnel (+93%)
Dette copropriétaire 232 000 € soit 370% du BP
+ 91 144€ de créances douteuses
Dette fournisseur à 172 639 € soit 274 % du BP

Bâtiment F :
Sous-calibrage du budget prévisionnel (25%)
Dette copropriétaire 146 000 € soit 279% du BP
+ 36 412 € de créances douteuses
Dette fournisseur à 115 369 € soit 220 % du BP

Bâtiment H :
Sous-calibrage du budget prévisionnel (+14%)
Dette copropriétaire 217 000 € soit 270% du BP
+ 62 051 € de créances douteuses
Dette fournisseur à 193 210 € soit 274 % du BP

Syndicat Principal :
Sous-calibrage du budget prévisionnel (+41%)
Dette copropriétaire 288 000 € soit 260% du BP
Dette fournisseur à 171 927 € soit 155% du BP+
109 957 € de créances irrécouvrables

- **Les trois derniers exercices comptables de chaque syndicat ont été approuvés hors délai**
- **Aucun syndicat ne possède d'avance de trésorerie**

La finalisation du rattrapage des subventions Aides au Redressement de la Gestion (ARG) de l'ANAH pour l'ensemble des syndicats sous administration

Pour rappel, la copropriété du Parc Corot étant en Plan de Sauvegarde, des subventions appelées Aides au Redressement de la Gestion (ARG) sont mobilisables par les gestionnaires auprès de l'ANAH pour financer à 100% les dépenses liées au surtravail "gestion" sur ces syndicats. Pour le Parc Corot, l'Anah a fait une exception : les dossiers d'ARG sont réalisables de manière rétroactive, c'est-à-dire sur des dépenses d'ores et déjà réalisées par les syndicats.

Ces subventions sont notamment utilisées pour :

- Assurer la participation des gestionnaires aux instances de suivi du Plan de Sauvegarde (commissions de Plan de Sauvegarde, commissions impayés et gestion notamment) ;
- Assurer la présence des gestionnaires aux instances de travaux concernant la mise en route des travaux urgents ;
- Financer les procédures de recouvrement de charges, des courriers de mise en demeure aux prestations des avocats lors des saisies immobilières.

Sur les syndicats sous administration, un important travail de rattrapage avait été initié en 2022 pour parvenir à rattraper progressivement le retard de dépôt des dossiers d'engagement et de solde. Les soldes permettent par ailleurs de récupérer directement de la trésorerie mobilisable par AJA. En 2024, l'ensemble des dossiers de demande de subvention portant sur les années 2023 et 2024 a été déposé. Par ailleurs, AJA a reçu le solde des dossiers de paiement déposés l'année précédente, pour un montant cumulé de trésorerie d'environ 152 000 €, répartis entre les syndicats des bâtiments E (10 000 €), F (29 073 €), G (37631 €), H (21 780 €) et le syndicat principal (44 460 €).

Concernant le bâtiment D, un travail est en cours avec Foncia pour parvenir à déposer les dossiers de subvention pour les années 2021, 2022, 2023, 2024 et 2025. Jusqu'ici, seul un dossier de demande de subvention avait été déposé pour les dépenses de l'année 2020, mais le délai de forclusion ayant été atteint avant que Foncia parvienne à justifier ses dépenses, l'idée de solder cette demande a été abandonnée. L'autorisation pour Foncia de déposer les dossiers de demande de subvention de 2021 à 2025 sera votée lors de l'AGE d'avril 2025. La demande de subvention pour l'année 2026 sera quant à elle votée lors de l'AGO de juin.

La poursuite et le renforcement du suivi des impayés

Ces commissions impayées ont permis de mettre à plat les procédures contentieuses nécessaires au recouvrement avec les gestionnaires. Un travail de fond a également pu être engagé pour contacter les plus petits débiteurs et tenter de redresser la situation des dettes les plus faibles. Une priorisation des dossiers a été opérée, les PO ayant été contactés en priorité. Plusieurs ménages ont été par la suite reçus en permanence, sans impact immédiat sur le montant des dettes.

Les commissions impayées du bâtiment D ont été réalisées en présence de la présidente du Conseil Syndical et/ou d'un autre membre du Conseil Syndical. Chaque commission est préparée en amont avec le service contentieux de Foncia afin notamment d'obtenir les informations précises et actualisées quant à l'avancée des dossiers.

Taux des impayés :

Syndicat	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
D	71%	78%	69%	65%

Concernant les bâtiments sous administration, les commissions impayées sont toujours réalisées en commun à tous les bâtiments, afin de limiter la mobilisation de l'administrateur. Le niveau de dettes ne diminue pas, malgré un suivi renforcé des procédures par AJA.

Taux des impayés :

Syndicat	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
E	185%	187%	377%	342%
F	216%	215%	186%	198%
G	210%	202%	200%	194%
H	349%	426%	454%	375%
SP	/	/	/	309%
Garages	/	1452%	841%	/
Commerces	1082%	1132%	1154%	/

En matière de recouvrement, les procédures sont suivies par AJA, qui transmet à l'équipe l'ensemble des documents relatifs aux procédures tout au long du trimestre. Les procédures sont communes entre le syndicat principal et les syndicats secondaires. Précisément, sur l'ensemble des syndicats :

Syndicat	Contentieux	Saisie immobilières	Échéancier
E	2	4	1
F	3	1	0
G	4	4	4
H	1	3	3



Concernant les garages, 13 des 16 propriétaires ne payent pas leurs charges. Des mises en demeure ayant été envoyées au premier semestre, les procédures contentieuses ont démarré en milieu d'année 2024.

Les procédures ne sont pas engagées sur le syndicat de commerces. Cependant, elles pourront être lancées en 2025 et 1 échéancier est en cours.

L'envoi des comptes rendus de commissions impayés est toujours accompagné de l'envoi des fiches indicateurs, mêlant à la fois des données chiffrées fixes par syndicat (nombre de lots, tantièmes, ...) et des données évolutives (niveau de trésorerie, montant des impayés, dettes fournisseurs, acquisitions CDC Habitat Action Copropriétés, ... voir modèle ci-dessous).

Les premières commissions gestion

Les premières commissions gestion ont été engagées en 2024 sur le Parc Corot. La commission gestion du bâtiment D s'est tenue le 30 mai, avec pour objectif d'expliciter les comptes en vue de leur approbation par le SDC lors de l'AGO du 1er juillet. Cette commission gestion a été réalisée en présence du conseil syndical lors d'une réunion de suivi mensuelle dédiée.

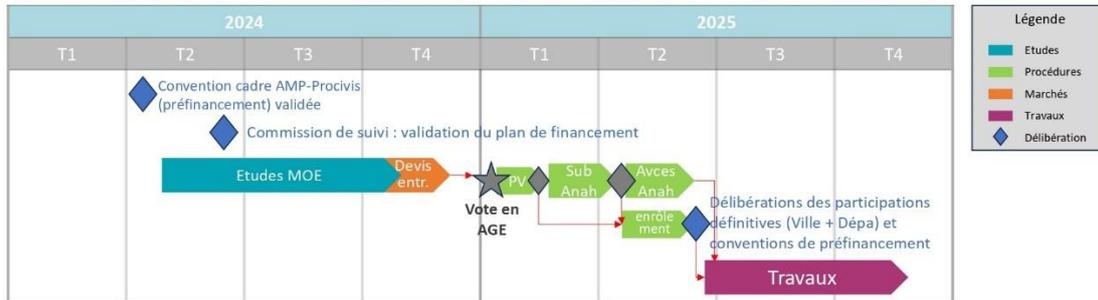
La première commission gestion des bâtiments sous administration judiciaire a été réalisée avec la gestionnaire d'AJA le 5 décembre et portait sur l'ensemble des syndicats sous administration (E, F, G, H, SP, garages et commerces).

Le volet technique : la mise en place de la phase 2 des travaux urgents

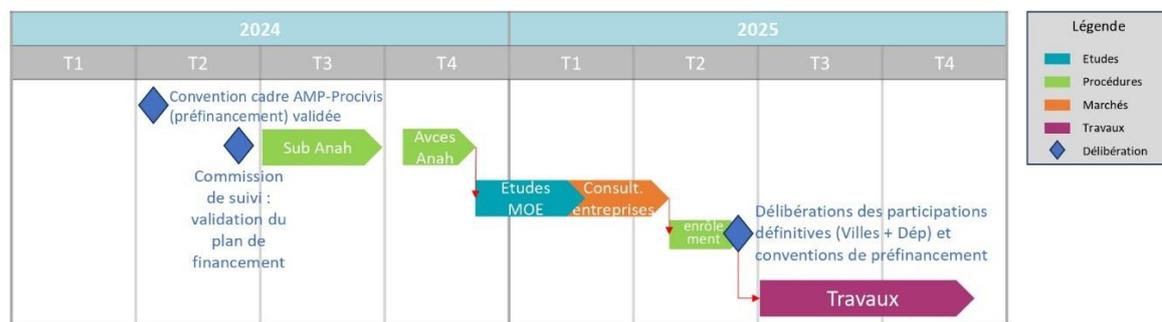
L'année 2024 a été marquée par un focus sur la mise en œuvre des travaux urgents phase 2, qui devrait aboutir en 2025 avec un démarrage de chantier prévu en septembre.

Les travaux d'urgence du Parc Corot ont fait l'objet d'une validation lors du COTECH de mars, puis de la commission de Plan de Sauvegarde de juin. Les plannings de dépôt des dossiers ont été actualisés comme suit lors du COTECH du 16 octobre 2024 :

TRAVAUX D'URGENCE - CALENDRIER PRÉVISIONNEL BÂTIMENT D



TRAVAUX D'URGENCE - CALENDRIER PRÉVISIONNEL BÂTIMENTS E, F, G, H ET SYNDICAT PRINCIPAL



Les dossiers de demandes de subvention des bâtiments sous administration judiciaire ont été déposés début juillet, et les agréments ont été reçus courant septembre. L'équipe a par la suite transmis à l'ANAH les demandes d'avance pour l'ensemble des syndicats le 1er octobre. Ces avances sont longuement restées bloquées au niveau du service payeur de l'ANAH et ont finalement été reçues sur les comptes travaux des copropriétés courant février 2025. Ce retard dans la réception des avances n'a pas permis à AJA d'engager rapidement les phases d'étude sur l'ensemble des syndicats et le calendrier prévisionnel de démarrage du chantier sera décalé d'autant.

Concernant le bâtiment D, un travail de calibrage des besoins en travaux a été mené avec le nouveau gestionnaire pour permettre de lancer la mission MOE. Cette mission de MOE a donc bien été mobilisée sur la fin d'année 2024.

Le volet social : une montée en puissance des accompagnements

Pour rappel, des enquêtes sociales MOUS ont été réalisées entre avril et mai 2024 avec un objectif double :

- Prioritairement, mettre à jour les besoins en relogement en vue de la rédaction du dossier de DUP début 2025, visant l'expropriation des bâtiments E, F, G et H ;
- Puis d'actualiser la connaissance de l'occupation de ces bâtiments, et plus spécifiquement dans la mise en lien entre l'équipe et les propriétaires occupants (voir plus bas).

Les 6 semaines d'enquêtes, pendant lesquelles l'équipe opérationnelle est intervenue en binôme sur des demi-journées, ont permis d'aboutir à un taux de pénétration des bâtiments très satisfaisant :

	E	F	G	H	Total
Logements total	22	32	68	42	164
Dont logements vacants	1	18*	11	1	31
Logements habités	21	14	57	41	133
Enquêtes réalisées	15	10	43	24	92
Taux de pénétration	71%	71%	75%	59%	69%

Globalement, les binômes d'enquêteurs ont reçu un bon accueil de la part des occupants. La plupart d'entre eux n'avaient pas connaissance du projet urbain. Les enquêtes ont donc permis de mettre le projet urbain en partage, de rappeler nos heures de permanences, de renvoyer vers le centre social pour divers sujets (activités avec les enfants notamment).

Ces enquêtes ont permis d'estimer les besoins en relogement explicité ci-dessous :

	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Parc Corot	2	1	1	1	2	7
Marseille centre ville				1		1
13004		1				1
13008		1	1			2
13010		2				2
13012		1				1
13013	1	3	12	2	4	22
13015		1				1
Marseille (quartier calme)*	6	2	9	3	2	22
Hors Marseille (BdR)	1	2	3	5		11
Total	10	14	26	12	8	70

Ces enquêtes ont fait l'objet d'une restitution exhaustive en juillet.

En 2024, les logements des PO ont été davantage ciblés que les autres lors des enquêtes sociales, avec un objectif de rencontrer 100% des PO. Les enquêtes auprès des PO étaient par ailleurs plus complètes, et cherchaient à préciser la situation financière de chacun et le souhait de se maintenir sous le statut de copropriétaire. De la vulgarisation sur le projet urbain, mais également sur les avantages à devenir locataire du parc social a été faite. 17 propriétaires occupants sur les 25 que compte la copropriété ont pu être rencontrés.

Par ailleurs, ces PO ont fait l'objet d'une attention politique particulière pour envisager des solutions différentes pour maintenir le souhait de rester PO sur la copropriété. Ce sujet sera approfondi en 2025.

Un renforcement des permanences a permis à l'équipe de recevoir avec et sans rendez-vous un maximum de ménages du Parc Corot, que ce soit pour le suivi des dossiers de MOUS ou

l'accompagnement social dans le cadre du Plan de Sauvegarde. Sur l'année 2024, environ 40 ménages ont fait l'objet d'un accompagnement social, ponctuel ou prolongé, par l'équipe du Plan de Sauvegarde.

L'accompagnement social nécessaire sur une telle copropriété gagne à s'appuyer sur un réseau d'acteurs et de partenaires mobilisés, dont le travail en commun doit permettre d'atteindre un maximum de personnes et de répondre à un maximum de situations.

Si l'année 2023 avait déjà été marquée par la perte des financements de Soliha sur la copropriété qui remplissait une mission d'accompagnement aux droits, l'année 2024 a été marquée par le départ d'un acteur social historique sur ce site : les Compagnons Bâisseurs de Provence, qui intervenaient sur Corot depuis 10 ans. Leur mission d'accompagnement social était renforcée par leur action en matière d'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA), qui leur avait permis d'accompagner plusieurs occupants dans la réhabilitation de leur logement et le signalement de ceux-ci sur Histologe en cas de désordres non réglés par les propriétaires bailleurs.

Jusqu'à leur départ en mai, l'équipe d'animation a alimenté avec les Compagnons Bâisseurs un travail de suivi afin de parvenir à identifier les logements d'ores et déjà accompagnés et ceux sur lesquels le contact avait été rompu ou en défaut de solutions opérationnelles. La différence de statut entre une association et un opérateur de Plan de Sauvegarde a permis, pendant quelques mois de travail d'une collaboration riche, de construire ensemble des stratégies d'intervention efficaces pour avancer dans la résolution de situations d'indignité. L'équipe a animé avec les Compagnons Bâisseurs des réunions de suivi mensuel, en plus de rencontre sur site en présence des locataires et propriétaires. Deux réunions de "fin de mission" ont été organisées avant le départ de l'association pour récupérer un maximum de données (dont des contacts des personnes ayant été accompagnées).

Sur le plan partenarial, l'année 2024 s'est également clôturée avec le départ de la coordinatrice de secteur du centre social, qui animait notamment les collectifs cadres de vie et coordonnait les actions des associations sur la copropriété.

La lutte contre l'habitat indigne

Rappel du process d'identification et de traitement :

- Signalement fait à l'équipe d'un dysfonctionnement dans le logement (par tout occupant, personne proche ou de l'entourage) ;
- Visite du logement par l'équipe (chargé de mission et conseiller technique) ;
- Production d'un rapport de visite ;
- Si dysfonctionnement avéré, envoi du rapport au propriétaire en vue de faire réaliser les travaux nécessaires (courrier RAR) avec délai de 30 jours pour réagir ;
- Au cas par cas, évaluation du besoin en relogement temporaire et recherche de solutions
- Accompagnement du ménage dans ses démarches ;
- En l'absence de réaction du propriétaire, signalement sur la base Histologe emportant suspension du versement des allocations logement.

En 2024, 12 signalements ont été faits à l'équipe, ayant donné lieu à :

- 3 situations d'habitat indigne confirmé ayant pu trouver une issue : une demande de Logement Social (DLS) réalisée dans le cadre d'un accompagnement commun Urbanis / Compagnons Bâisseurs ; une procédure d'expulsion de la locataire du groupement

33

concessionnaire arrivée à terme ; des travaux été réalisés par une propriétaire (installation d'un nouveau cumulus) ;

- 7 situations avérées en cours de suivi (courriers RAR adressés aux propriétaires), parmi elles :
 - 1 logement pour lequel existe un risque apparent pour la santé des locataires lié à l'installation électrique non sécurisée, l'absence de ventilation, la mauvaise évacuation des eaux et l'humidité. Rapport adressé au propriétaire et prise de contact avec les travailleurs sociaux (TISF / TS et UDAF car un parent sous tutelle) accompagnant la famille. Ménage fragile (couple + 2 enfants), allophone, dont un parent et un enfant en situation de handicap. Ménage repéré lors d'un porte à porte (aide du vigile pour la traduction lors de l'échange).
 - 1 logement pour lequel la visite de contrôle des travaux effectués suite au signalement a permis de constater la réalisation partielle des travaux (absence de traitement des cause d'humidité). Nouveau rapport adressé au propriétaire, appui à CDC Habitat Action Copropriétés dans une démarche d'acquisition et accompagnement DALO pour les locataires.

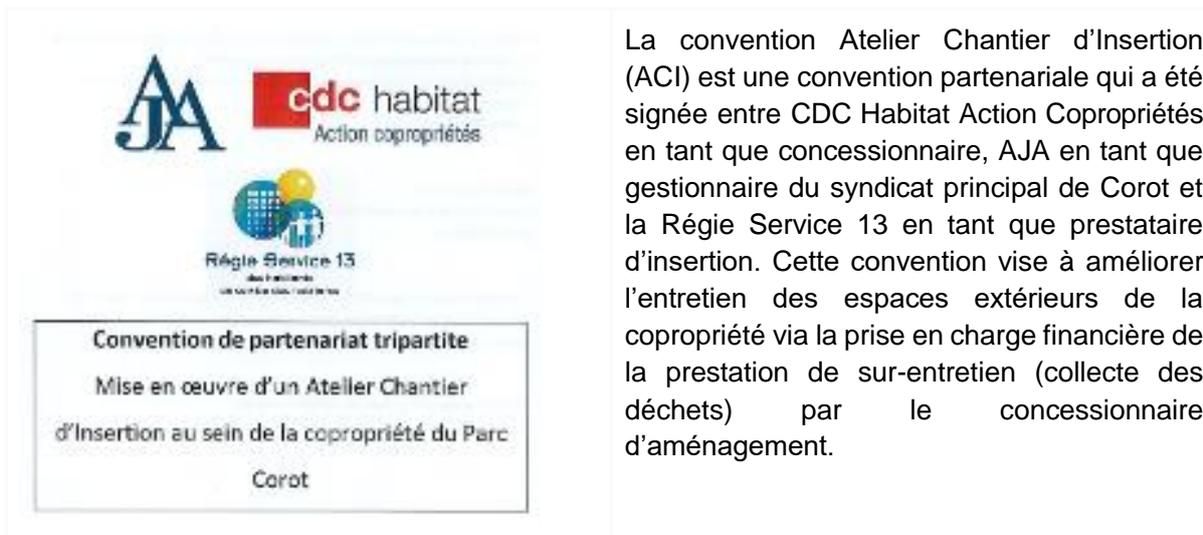
- 2 situations ne relevant pas de l'habitat indigne.

Le volet urbain et immobilier

La démarche GUSP et la feuille de route ont été élaborées en 2024 et soumises à validation de la Métropole. Les principes ont pu être validés début 2025, certaines des actions proposées nécessitant toutefois davantage de précisions, en termes organisationnel et de pilotage notamment, et doivent faire l'objet d'une séance de travail avec la Métropole.

La démarche de GUSP sera progressivement mise en œuvre en 2025, étant précisé que l'ensemble des actions GUSP proposées doit faire l'objet d'une priorisation, en lien notamment avec le projet urbain, le coût de chaque action, les financements mobilisables et l'implication ou non des acteurs en présence. Le calibrage actuel de l'équipe nécessitera des arbitrages dans les actions devant être mises en œuvre sur 2025 et les années suivantes.

En 2024, CDC Habitat Action Copropriétés a mis sur les rails et pris à sa charge le pilotage de deux actions dont le pilotage reviendra à l'équipe de suivi-animation en 2025 :



La convention Atelier Chantier d'Insertion (ACI) est une convention partenariale qui a été signée entre CDC Habitat Action Copropriétés en tant que concessionnaire, AJA en tant que gestionnaire du syndicat principal de Corot et la Régie Service 13 en tant que prestataire d'insertion. Cette convention vise à améliorer l'entretien des espaces extérieurs de la copropriété via la prise en charge financière de la prestation de sur-entretien (collecte des déchets) par le concessionnaire d'aménagement.

La copropriété ne serait susceptible de payer que les fournitures consommables (peinture, ciment...) dans le cadre de cette convention, qui représente une économie importante pour le syndicat en grande difficulté financière.

Par ailleurs, CDC Habitat Action Copropriétés a répondu en fin d'année à un appel à projet interne visant à promouvoir les actions de GUSP dans les résidences gérées par CDCH. Cet appel à projets Innovation Sociale en Action(s) (ISA) a été clôturé le 18 décembre 2024. CDC Habitat Action Copropriétés a choisi de présenter un projet de mise en avant de l'art au sein de la copropriété, via la mobilisation de l'association spécialisée Art & Développement.

Le projet porté ("A Corot, l'art ne reste pas sur le carreau !") prévoit la réalisation d'œuvre artistique (format à définir) avec les jeunes du quartier, via la mobilisation d'un artiste dédié au projet et la réalisation d'ateliers artistiques au cœur de la résidence. Il devra être mis en œuvre dans le courant de l'année 2025.



Appel à Projets l'ISA –L'innovation sociale en action(s)

A Corot, l'art ne reste pas sur le carreau !

Thématique : Améliorer la tranquillité résidentielle et la qualité de vie

2.1.3 Focus sur le bâtiment D

Cette année 2024 a été marquée par de nombreux changements au sein de sa gouvernance (tant au sein du syndic Foncia que dans la dynamique du Conseil Syndical), ainsi que par une évolution de sa dynamique d'occupation. Les indicateurs financiers de la copropriété montrent quant à eux une amélioration notable de la situation au dernier trimestre 2024.

Gouvernance : un syndicat géré, mais dont les instances de gouvernance ont été bousculées en 2024

En matière de gouvernance, le bâtiment D du Parc Corot reste le seul à être encore géré par un syndic professionnel. Il s'agit de Foncia, en place depuis plusieurs années. La gestion assurée par l'ancienne gestionnaire était saluée par les propriétaires, et notamment par la présidente du Conseil Syndical. Elles formaient ensemble un binôme efficace depuis 4 ans. Cependant, l'année

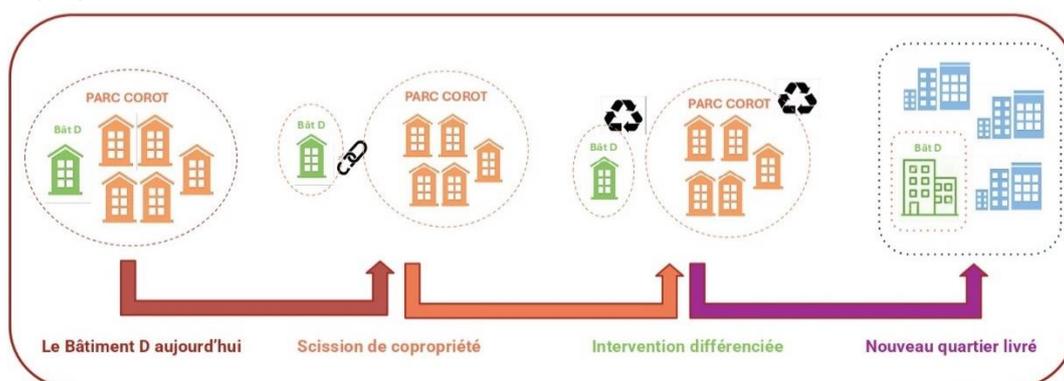
2024 a été marquée par le départ de la gestionnaire en milieu d'année. Ce départ à l'été a été précédé de plusieurs mois d'absences répétées et de réponses partielles aux sollicitations de l'opérateur.

Depuis le mois de septembre, le syndicat est géré par une nouvelle gestionnaire. Plusieurs réunions de travail ont été organisées avec elle afin de l'informer de l'ensemble des démarches en cours sur la copropriété, des objectifs du Plan de Sauvegarde et du contexte partenarial particulier. Cette acculturation indispensable pour bien comprendre les enjeux du projet a pris inévitablement un peu de temps, retardant certains sujets comme celui du lancement des travaux. (Mission MOE /convocation AGE / démarrage chantier). Un suivi très régulier des actions à engager a été mis en place.

Dynamiques patrimoniales

Le principe d'une DUP aménagement a été délibéré par la Métropole en juin 2024.

Dans le cadre de cette procédure DUP et de la mise en œuvre du projet urbain, il sera nécessaire de procéder à la scission de la copropriété. Conformément à la convention de Plan de Sauvegarde Urbanis a animé en 2024 deux réunions au sujet de la future scission de la copropriété. La première, tenue le 20 février, a présenté schématiquement et de manière introductive le principe d'une scission de copropriété. Cette réunion avait été animée en amont des permanences de concertation concernant la DUP aménagement, afin que les propriétaires du bâtiment D comprennent que leur bâtiment serait compris dans le périmètre du projet mais ne ferait pas l'objet d'une expropriation.



La seconde réunion, le 3 décembre, est venue interroger plus finement les souhaits des copropriétaires en matière d'usages futurs de leurs espaces extérieurs. Cette discussion, sous forme d'atelier animé avec une banque d'images, avait pour objectif de verbaliser leur souhait et de leur faire prendre conscience des coûts (financier et d'espace) de ces souhaits, ainsi que de la nécessité de faire des compromis avec le projet urbain. Il en est ressorti que les propriétaires présents, plutôt des PO âgés, ne souhaitaient pas d'espaces verts à entretenir par la copropriété (du fait de nombreux espaces verts identifiés dans le futur projet urbain) et afin de limiter les nuisances générées par les jeux d'enfants. Un souhait de nombreuses places de stationnement privé est également remonté.



Comme précisé plus haut, les objectifs de portage ciblé sur le bâtiment D du Parc Corot ont été augmentés lors de la commission de Plan de Sauvegarde de juin 2024. Plusieurs points de vigilance doivent à ce titre être soulignés :

- Les copropriétaires commencent à être moins impliqués dans les processus de décision de leur copropriété. Un travail quotidien doit être mené auprès des copropriétaires pour leur rappeler que leur rôle est essentiel dans la vie de leur immeuble au regard des enjeux à l'échelle du projet global.
- A ce jour, la stratégie de cession des logements du bâtiment D n'est pas actée à la fin de la concession. Il sera important que ce sujet soit abordé avec les membres du conseil syndical quand le sujet se précisera, pour ne pas générer une quelconque inquiétude auprès des copropriétaires.

Dynamiques sociales et partenariales

Sur l'année 2024 le constat peut être fait d'une implication des copropriétaires et locataires du bâtiment D, qui commencent à s'approprier le projet urbain et à venir trouver l'équipe d'Urbanis lorsque les besoins s'en font ressentir. Le temps fort organisé le 23 décembre au local de permanence avec les locataires a permis d'entendre des voix différentes de celles des copropriétaires (parents de jeunes enfants, jeunes enfants eux-mêmes, ...).

Volet technique : priorité donnée aux travaux urgents

Les travaux urgents à mettre en œuvre sur le bâtiment D peinent à se mettre en place, du fait de difficultés globales de gestion et de la transition de gestionnaire évoquée précédemment. Les membres du Conseil Syndical ont été largement associés à ce sujet en fin d'année, via la visite des caves et la présentation du programme de travaux en présence du MOE lors des réunions mensuelles du CS. Il est important de noter que pour les travaux devant faire l'objet d'un vote, l'argumentaire à destination des membres du CS est primordial. Des difficultés sont rencontrées pour obtenir les rendus dans les temps de la part du MOE. Urbanis accompagne Foncia sur ce sujet, afin qu'ils relancent efficacement ce prestataire de la copropriété.

Une campagne de porte-à-porte a été réalisée dans le courant du mois de juillet 2024 afin d'identifier les logements présentant de potentiels désordres. 17 logements sur 50 ont pu être visités.

Deux situations de sur-occupation ont été identifiées et sont à présent suivies, deux logements incendiés sont en cours de travaux. Les problématiques principalement relevées sont des problématiques de réseaux électriques qui ne sont pas aux normes.

Comme précisé plus haut, les travaux d'amélioration sont en attente. Ils viendront après les travaux urgents, afin que les programmes de travaux et modalités de financements ne soient pas confondus par les copropriétaires et les locataires. La mise en œuvre du suivi de chantier des travaux urgents sera également l'occasion de former les conseillers syndicaux à cet exercice précis.

4.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

L'année 2025 devra permettre de mettre en œuvre l'ensemble des instances de suivi classique du Plan de Sauvegarde (commissions sociales, veilles techniques, commissions entretien, commissions gestion récurrentes...). Elle devra également voir la réalisation des travaux urgents et la mise en place des premières actions GUSP.

Perspectives à l'échelle de la copropriété

Volet juridique et foncier :

- Poursuivre les espaces d'animation/communication pour continuer de s'appropriier le projet urbain et ses impacts fonciers sur l'ensemble de la copropriété ;
- Préciser la stratégie de résidentialisation du bâtiment D afin d'animer la concertation avec les copropriétaires du bâtiment ;
- Poursuivre le travail entrepris sur la liquidation des syndicats secondaires A et C.

Volet gouvernance :

- Animer les réunions de gestion en implication les membres du CS bâtiment D dans toutes les actions à mener ;
- Maintenir de la synergie entre les dispositifs de MOUS et de Plan de Sauvegarde.

Volet financier :

- Travailler sur l'apurement des comptes des bâtiments hors D, en anticipation des liquidations de syndicats à venir après l'expropriation ;
- Nommer des mandataires pour assurer la résolution des successions vacantes ;
- Consolider des missions de l'ACI, en lien avec le pilotage de cette convention de sur-gestion des espaces extérieurs ;
- Poursuivre le traitement des impayés.

Volet technique :

- Animer trimestriellement les veilles techniques sur site (VTS) afin de suivre l'état d'entretien des parties communes des bâtiments d'habitation et des espaces extérieurs de la résidence (privés et publics) ;
- Assurer le suivi de la résolution des désordres via la mise en place de commissions entretien réunissant les partenaires opérationnels du site.

Volet social :

- Mettre en place les commissions sociales ;
- Poursuivre la dynamisation des suivis sociaux.

Volet urbain et immobilier :

- Mettre en place progressivement la stratégie de GUSP validée avec une sensibilisation particulière sur la gestion des déchets, nuisibles, entretien du logement etc. dans le cadre plus global de l'animation partenariale de quartier ;
- Planifier et mettre en œuvre le projet "A Corot, l'art ne reste pas sur le carreau" porté par Art & Développement ;
- Mettre en place avant l'été une ou des formations de sécurité incendie.

Focus sur le bâtiment D

De manière synthétique, les objectifs thématiques de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde sur l'année 2025 sont les suivants :

Volet juridique et foncier, outre les actions ci-dessus :

- Affiner la connaissance de la répartition juridique et de l'occupation réelle des caves ;
- Organiser, en lien avec la gouvernance de la copropriété, la réattribution des caves.

Volet gouvernance :

- Mettre en place des formations à destination des copropriétaires.

Volet financier :

- Travailler sur le reste à charge des copropriétaires dans le cadre des travaux urgents (reste à charge minimale comprenant les frais de dossier de préfinancement et la damage ouvrage - à confirmer ;
- Estimer le budget de résidentialisation dès que le projet urbain sera fiabilisé.

Volet technique :

- Accompagner le syndic et MOE au lancement des travaux urgents, et en assurer un suivi mensuel avec l'ensemble des partenaires ;
- Assurer le financement et le préfinancement de l'ensemble des postes de dépenses liés aux travaux urgents (hors frais de dossier préfiguration et la damage ouvrage) ;
- Communiquer sur la mise en œuvre des travaux urgents avant leur lancement ;
- Relancer, au moment opportun, une campagne d'identification des situations de logements indignes.

Volet social :

- Approfondir la connaissance des propriétaires et des occupants, afin de pouvoir les mobiliser dans le cadre des actions transversales du Plan de Sauvegarde ;
- Commencer à anticiper les éventuelles difficultés financières des copropriétaires pour assumer les restes à charge des travaux d'amélioration ;
- Poursuivre les médiations entre les occupants et leur propriétaire ;
- Assurer le lien entre les acteurs associatifs et les habitants du bâtiment D ;
- Traiter la situation identifiée de sur occupation.

Volet urbain et immobilier :

- Maintenir le temps festif de fin d'année.

5. Transversal

5.1 Avancement à fin 2024

5.1.1 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 tri-hebdomadaire : avec l'ensemble du groupement le mardi matin et uniquement en présence d'Urbanis pour le Plan de Sauvegarde et la MOUS relogement le mardi après-midi et le jeudi matin,
- Une lettre d'information diffusée une à deux fois par an. La lettre d'information n°5 est sortie en novembre 2024 et a permis de revenir sur la démolition du Bâtiment A, sur la concertation préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du printemps et sur les prochaines étapes du projet. Cette 5^{ème} lettre d'information a été mise en page selon la charte du renouvellement urbain validée par la Ville et la Métropole. Par ailleurs, la Métropole s'est dotée d'un AMO pour la communication et il a été convenu que les prochaines lettres d'information seraient à la main de la Métropole par l'intermédiaire de son AMO. Le concessionnaire restera en charge des propositions de sujets et de la production du contenu à faire figurer dans les lettres,
- La réalisation de tous les supports de communication qui seraient nécessaires dans le cadre du projet du Parc Corot.

Sur l'année 2024, des supports de communication dédiés à la démolition du Bâtiment A ont notamment été réalisés et diffusés par le concessionnaire, ainsi que des planches, flyers et visuels propres à la concertation préalable à la DUP.

5.1.2 Les propriétaires occupants

Suite à la réunion publique de novembre 2023 et à l'annonce du projet urbain nécessitant la maîtrise foncière intégrale des bâtiments E, F, G et H, certains propriétaires occupants ont manifesté leur volonté de se maintenir à Corot sous le statut de propriétaire.

Ces considérations ont été prises en compte et deux réunions spécifiques aux propriétaires occupants ont été organisées en mars et décembre 2024, en présence du service du

renouvellement urbain de la Métropole, de Denis ROSSI délégué métropolitain à la Politique de la Ville et de CDC Habitat Action Copropriétés, concessionnaire d'aménagement. Ces réunions ont permis de rappeler le contexte d'intervention, de présenter les invariants du plan-guide et de proposer aux propriétaires occupants une solution dite « d'échange » pour leur permettre de réaccéder sur site sous réserve de remplir les conditions d'éligibilité.

Un compte-rendu de la rencontre de décembre 2024 a été diffusé auprès de l'ensemble des propriétaires occupants.

5.1.3 Sécurité

Les conditions de sécurité se sont détériorées en 2024 sur le site du Parc Corot.

En effet, suite à l'acquisition intégrale du bâtiment C par le concessionnaire en fin d'année 2023 et de la prise en gestion de l'immeuble, il a été constaté une intensification des actes violents à l'été 2024 : tentative d'intrusion, détérioration des équipements communs, présence de trafic, menace des entreprises...

Plusieurs mesures ont été prises suite à ces événements avec notamment :

- La suspension des permanences tenues par l'équipe projet pendant 2 mois en fin d'année dernière
- La mise en place d'un gardiennage continu 7/7j 24h/24h au bâtiment C par une société de sécurité

La suspension des permanences sur site a eu des conséquences sur l'opération notamment un ralentissement des acquisitions, des suivi-sociaux, des actions de gestion et du Plan de Sauvegarde nécessitant une présence sur site.

5.1.4 Bastide

En lien avec l'acquisition de la bastide située à l'entrée du quartier par CDC Habitat Action Copropriétés, le futur usage du bien a été validé par l'ensemble des parties prenantes du projet : la bastide sera transformée à terme en une structure de santé qui se situera au niveau de l'entrée du quartier. Le projet d'aménagement du Parc Corot porte la mention « *urbanisme favorable à la santé* » et fait l'objet d'une attention particulière de l'ARS notamment.

L'année 2024 a permis au concessionnaire d'organiser des échanges notamment avec l'AP-HM et l'ARS afin d'engager des réflexions sur le montage d'un futur établissement de santé à Corot. L'ARS nous a orienté vers le bureau d'étude STANE pour la réalisation d'une étude préalable à l'implantation d'une structure de soins primaires. En parallèle du déclenchement de leur mission, le collectif de médecins la SAGA a été identifié comme un porteur de projet potentiel par l'ARS et la Métropole. Une première visite de la bastide a été organisée et un fond documentaire a été transmis.

Le bureau d'étude STANE a produit un rapport dont la restitution a eu lieu en présence de l'ensemble des partenaires : Ville, Région, ARS, Métropole, concessionnaire. L'ensemble des structures représentées ont validé le projet. En revanche, pour pouvoir affiner le montage juridique et surtout financier, il est nécessaire de creuser les hypothèses de coûts notamment de travaux avant de pouvoir solliciter les subventions/dotations différents partenaires.

5.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

5.2.1 Communication

Le concessionnaire sera mobilisé en 2025 sur la réalisation des supports de communication avec notamment :

- Le contenu rédigé de la future lettre d'information qui sera mise en page par l'AMO de la Métropole,
- Des supports spécifiques aux travaux urgents phase 2 du Plan de Sauvegarde,
- Les documents de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) à publier et mettre en page selon la charte du renouvellement urbain de la Métropole,
- Des supports dédiés au sujet de la démolition du bâtiment C en fin d'année 2025,
- Tout élément qui pourrait être demandé par le commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique

La présence sur site du groupement concessionnaire sera maintenue en 2025 aux mêmes conditions que celles de l'année 2024.

5.2.2 Les propriétaires occupants

Suite aux deux temps d'échange organisés en 2024 avec les propriétaires occupants des bâtiments à exproprier, il a été convenu de pérenniser ces rencontres en organisant en 2025 une autre réunion dans le même format pour permettre d'avancer sur le mode opératoire de la procédure d'échange et répondre aux interrogations des propriétaires occupants.

De plus, des réunions entre l'administrateur judiciaire de la copropriété AJassociés et les propriétaires de Corot seront organisées en 2025 en lien avec l'équipe de suivi-animation du Plan de Sauvegarde afin d'apporter des explications et précisions sur la gestion de la copropriété.

Enfin, pour formaliser cette possibilité d'échange permettant la réaccession des propriétaires occupants sur site et en préciser les modalités, il est prévu qu'un avenant au traité de concession d'aménagement soit délibéré en 2025 par la Métropole.

5.2.3 Sécurité

Le sujet de la sécurité des biens et des personnes est un enjeu central, susceptible de freiner le projet de renouvellement et de mettre à mal le calendrier contractuel des partenaires et financeurs de l'opération.

5.2.4 Bastide

L'année 2025 permettra au concessionnaire d'avancer sur la programmation de la bastide en reprenant attache avec le collectif de la SAGA pour connaître leurs besoins dans un premier temps et en sollicitant un programmiste dans un second temps.

Dès que les estimations de coûts de travaux seront connues, il conviendra de remobiliser les partenaires pour avancer sur les financements de l'opération et préciser les modalités de cession de la bastide en fin d'opération par le concessionnaire.

6. Études

6.1 Avancement à fin 2024

L'étude bâtiminaire en 2020 a été remise à jour en 2024 pour disposer d'un chiffrage, de données thermiques ainsi que d'une faisabilité technique à date. Les résultats de l'étude ont été présentés au concédant et ont permis de stabiliser les différents scénarios et coûts des réhabilitations à envisager dans le cadre des acquisitions améliorations des bâtiments E, F et G. Cette mise à jour permettra d'engager des discussions avec les bailleurs qui pourraient se positionner sur les acquisitions améliorations.

En parallèle, le concessionnaire a lancé un diagnostic faune et flore réalisé par CDC Biodiversité afin de recueillir toutes les données nécessaires dans le cadre du futur projet urbain.

CDC Habitat Action Copropriétés s'est doté en 2024 d'EGIS, l'AMO plan-guide et OPC sur le périmètre de la concession. De son côté, le concédant a également lancé un marché GNIPLUS a été notifié sur une mission d'OPC à l'échelle de l'ensemble du NPNRU Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé. Une réunion commune a été organisée à la rentrée 2024 afin de permettre aux deux structures de se rencontrer et d'échanger des deux échelles de leurs missions respectives.

Enfin, à la demande du concédant, CDC Habitat Action Copropriétés a engagé une étude par l'association AMORCE afin d'étudier la possibilité d'un réseau de chaleur urbain. Cette première étude permettra à terme de pousser et d'affiner les différents scénarios possibles.

6.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

Il est prévu en 2025 d'affiner les perspectives et scénarios sur le réseau de chaleur urbain par le lancement d'une étude d'opportunité.

Par ailleurs, le concessionnaire devra lancer avec l'appui d'EGIS et en accord avec le concédant, un marché afin de faire désigner une maîtrise d'œuvre urbaine courant d'année 2025. En parallèle, la Métropole continuera à affiner avec ZCCS, l'architecte coordonnateur l'ensemble du NPNRU Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé, le plan-guide.

7. Travaux et honoraires techniques

7.1 Avancement à fin 2024

L'année 2024 a été marquée par la démolition des 96 logements du bâtiment A. Le bâtiment A du Parc Corot a été évacué en fin d'année 2018 en raison de sa dangerosité. Les logements ont fait l'objet d'un rachat à leur propriétaire ou d'une expropriation par CDC Habitat Action copropriétés jusqu'en 2024. La démolition a démarré en février 2024 et s'est achevée en septembre.

Plusieurs étapes ont été nécessaires pour mener à bien le chantier selon le calendrier suivant :

- De février à juin : installation du chantier, curage et désamiantage ;
- De fin juin à début juillet : grignotage progressif et maîtrisé de la structure de l'immeuble ;
- De fin juillet à septembre : évacuation des gravats et remblaiement des terrains ;
- Septembre : fin du chantier.



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

Par ailleurs, des ateliers pédagogiques ont été organisés par l'association la Compagnie des Rêves Urbains avec les élèves du groupe scolaire Saint-Just Corot. Ils ont permis d'impliquer les élèves dans la démolition du bâtiment A notamment en dessinant des panneaux de signalisation liés à l'emprise chantier, en rencontrant les ouvriers de la démolition et en visitant le chantier pendant le grignotage progressif.

7.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

L'année 2025 doit être celle du démarrage de la démolition du Bâtiment C du Parc Corot. En effet, le calendrier opérationnel de l'opération prévoit la démolition de ce bâtiment au second semestre 2025, sous réserve que celui-ci soit libéré de l'ensemble des occupations illégales ainsi que le relogement de l'ensemble des occupants en titre ait pu aboutir.

Les premières études sur la démolition du bâtiment C ont été engagées en 2024 par GINGER, le maître d'œuvre de la démolition. Une restitution des méthodologies envisagées pour démolir le bâtiment sera effectuée en début d'année 2025 afin de valider avec le concédant le mode opératoire, le calendrier, les contraintes particulières, les emprises du futur chantier et modifications de voiries sur la période. Il faudra ensuite lancer la consultation et travailler en temps masqué sur le dé raccordement des différents réseaux. De la même manière que pour la démolition

du Bâtiment A, il est prévu de faire intervenir la Compagnie des Rêves Urbains pour animer de nouveaux ateliers avec les élèves du groupe scolaire St-Just Corot.

8. Rémunération

8.1 Avancement à fin 2024

Voir bilan financier CRAC

8.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

Voir bilan financier CRAC

9. Frais financiers

9.1 Avancement à fin 2024

Voir bilan financier CRAC

9.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

Voir bilan financier CRAC

III. Recettes (en HT)

1. Cessions

1.1 Avancement à fin 2024

Au 31 décembre 2024, aucune cession n'a eu lieu.

1.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

Les premières cessions sont envisagées en fin d'opération, à l'horizon 2029-2030. Le détail sur les recettes prévisionnelles figure dans le bilan financier du CRAC.

2. Participations

2.1 Avancement à fin 2024

Voir bilan financier CRAC

2.2 Prévisionnel 2025 et années suivantes

Voir bilan financier CRAC

IV. Synthèse financière

1. Bilan financier

Parc Corot - CRAC 2024 résumé

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan global			Réalisé			Prévisionnel					
			CRAC 2023	CRAC 2024	Ecart	Total	2020-2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	2 397 064	2 935 458	538 394	-3 089 370	-2 741 093	-368 277	315 627	-1 140 824	3 545 920	1 585 779	636 733	2 476 244
	DEPENSES	0,00	43 959 232	43 577 531	-381 701	15 195 470	10 912 424	4 283 046	5 453 562	4 799 615	5 568 485	3 190 982	5 060 223	4 314 155
A	ACQUISITION FONCIERE	0,00	12 462 408	10 157 893	-204 515	7 194 911	6 292 433	902 478	1 716 271	1 528 500	1 718 211	0	0	0
A0	Acquisitions	0,00	10 643 977	10 572 277	-71 700	6 341 277	5 558 277	783 000	1 994 750	1 328 500	1 507 750	0	0	0
A2	Frais d'acquisition/Foncier	0,00	1 818 431	1 585 615	-232 816	853 633	734 156	119 478	321 521	200 000	210 461	0	0	0
B	GESTION LOCATIVE	0,00	6 657 313	7 475 867	818 554	3 070 714	1 928 279	1 142 435	1 209 822	941 437	922 625	700 473	455 797	175 000
C	ETUDES	0,00	91 987	147 266	55 279	147 266	121 466	25 800	0	0	0	0	0	0
C0	Pré-études travaux	0,00	91 987	147 266	55 279	147 266	121 466	25 800	0	0	0	0	0	0
D	PRESTATIONS DE SERVICE	0,00	4 503 185	4 877 464	374 279	1 379 084	913 003	466 081	1 033 809	899 095	851 048	581 176	128 252	5 000
D0	Animation/Frais de Gestion/Frais divers	0,00	4 464 627	4 782 000	317 373	1 313 620	907 487	406 133	1 028 809	894 095	846 048	576 176	123 252	0
D1	Communication / Commercialisation	0,00	33 558	95 463	36 905	65 463	5 516	59 947	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
E	TRAVAUX	0,00	13 368 356	12 108 471	-1 259 885	1 139 115	127 695	1 011 420	654 392	809 419	1 433 076	1 262 229	3 382 387	3 427 853
E0	Honoraires techniques	0,00	1 305 785	1 273 830	-31 955	197 026	82 333	114 693	144 916	109 419	100 000	162 229	328 387	231 853
E1	Travaux sur le bâti / Superstructure	0,00	1 285 000	461 263	-823 737	106 263	0	106 263	0	200 000	55 000	100 000	0	0
E2	Travaux de démolitions / mise en état des sols	0,00	3 581 571	3 177 377	-404 194	835 825	45 362	790 463	509 476	500 000	278 076	0	1 054 000	0
E3	Travaux liés à l'aménagement du foncier	0,00	7 196 000	7 196 000	0	0	0	0	0	1 000 000	1 000 000	2 000 000	3 196 000	
F	MAITRISE D'OUVRAGE / Rémunérations	0,00	4 876 252	4 811 320	-64 932	1 569 259	1 103 529	465 729	604 167	389 060	416 421	425 000	869 364	538 049
G	FRAIS FINANCIERS	0,00	1 999 731	1 999 251	-480	695 122	426 018	269 104	235 101	232 104	222 104	222 104	224 423	168 293
	RECETTES	0,00	46 356 296	46 502 889	146 593	12 106 099	8 191 330	3 914 769	4 637 935	3 658 791	9 109 404	4 776 761	4 423 490	7 790 409
R	IMMOBILIERE	0,00	6 162 392	6 162 392	0	0	0	0	0	0	1 639 563	0	2 202 500	2 320 329
R0	CHARGES FONCIERES	0,00	1 120 657	1 120 657	0	0	0	0	0	0	911 328	0	0	209 329
R1	BATIS	0,00	5 041 735	5 041 735	0	0	0	0	0	0	728 235	0	2 202 500	2 111 000
S	LOYERS	0,00	890 191	869 435	-20 756	433 565	274 117	159 448	131 959	90 000	83 418	71 771	35 000	23 721
T	PARTICIPATIONS/SUBVENTIONS	0,00	39 192 823	39 164 103	-28 721	11 365 575	7 806 323	3 559 253	4 505 976	3 568 791	7 386 423	4 704 989	2 185 990	5 446 358
T00	Participations	0,00	20 280 000	20 280 000	0	7 800 000	5 720 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000
T1	Subventions ANRU	0,00	15 465 879	15 466 690	811	3 543 791	2 078 879	1 464 912	2 085 976	1 908 791	5 126 423	2 464 989	0	936 720
T2	Subventions ANAH	0,00	1 085 944	1 085 944	0	13 964	7 444	6 520	340 000	180 000	180 000	160 000	105 990	105 990
T3	Autres subventions	0,00	2 361 000	2 332 649	-28 351	0	0	0	0	0	0	0	0	2 323 649
V	PRODUITS DIVERS	0,00	110 890	306 960	196 070	306 960	110 890	196 070	0	0	0	0	0	0
	TRESORERIE	0,00	0	1	1	-3 711 646	-3 023 488	-688 159	-1 224 662	-1 505 277	3 206 638	1 303 244	-1 173 553	3 105 256
	TVA sur dépense	0,00	0	2 994 787	2 994 787	630 069	302 394	327 675	409 035	364 453	389 405	282 535	536 820	382 471
	TVA sur recette	0,00	0	69 429	69 429	7 793	0	7 793	0	0	50 123	0	0	11 513
	Total TVA		2 397 064	2 925 357	528 293	622 276	302 394	319 882	409 035	364 453	339 281	282 535	536 820	370 953

V. Annexes

Tableau des acquisitions du 01/01/2024 au 31/12/2024

Bâtiment A	
Logements	2
caves	2
Total	4

Bâtiment C	
Logements	0
caves	0
Total	0

Bâtiment D	
Logements	4
caves	4
Total	8

date du 01/01/2024 au 31/12/2024

Bâtiment E	
Logements	1
caves	1
Total	2

Bâtiment F	
Logements	2
caves	2
Total	4

Bâtiment G	
Logements	4
caves	4
Total	8

Copro	
Logements	18
Caves	18
Garages	2
Maison	1
Total	39

Bâtiment H	
Logements	5
caves	5
Total	10

Garages	
	1048
	1075

Maison	
	78

Acquisitions par bâtiments	
Bâtiment	Lgt acquis
A	2
C	0
D	4
E	1
F	2
G	4
H	5
Garages	2
Maison	1
Total	21