

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Didier KHELFA.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

CHL-029-17967/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 à la concession d'aménagement du Parc Corot 13ème arrondissement passée avec CDC Habitat Action Copropriétés 133373

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

La copropriété du Parc Corot (Marseille, 13e arrondissement) fait à la fois l'objet d'un Plan de Sauvegarde financé par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU) financé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) à l'échelle du territoire Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé. L'objectif poursuivi à travers ces deux dispositifs combinés est de garantir une mutation pérenne du quartier en s'appuyant, entre autres, sur le rétablissement de la sécurité et de la salubrité publique, la démolition des logements les plus vétustes, le redressement et le maintien sous le régime de la copropriété des bâtiments qui peuvent l'être, la réhabilitation et la transformation des autres bâtiments à conserver, la création de nouvelles constructions pour diversifier l'offre résidentielle, et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs contribuant au changement d'image du quartier.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié, depuis 2020, et pour une durée de 10 ans, la mise en œuvre de ces deux dispositifs à CDC Habitat Actions Copropriétés, à l'issue d'une procédure d'attribution d'une concession d'aménagement lancée par délibération du Conseil de la Métropole le 26 septembre 2019.

Les principales missions du concessionnaire sont les suivantes :

- Réaliser ou faire réaliser toutes les études nécessaires à la mise en œuvre du projet.
- Acquisition de l'ensemble des immeubles et des espaces privés extérieurs de la copropriété (hors bâtiment D), gestion des biens acquis, remembrements fonciers ;
- Relogement des ménages.
- Démolitions progressives des bâtiments A, C, H, des garages et des commerces ;
- Recyclage des bâtiments E, F et G (acquisition, réhabilitation et requalification en logement sociaux).
- Viabilisation des terrains à bâtir et cession de droits à construire pour la réalisation du programme de constructions neuves.
- Requalification des espaces publics existants et aménagement des nouveaux espaces publics.
- Assurer le suivi-animation du Plan de Sauvegarde (PDS).

Un avenant n°1 a été signé le 22 août 2022 pour étendre le périmètre géographique de la concession et porter sa durée de 8 à 10 ans. Un avenant n°2 a été signé le 14 avril 2023 pour intégrer l'évolution du projet urbain validée par les partenaires ainsi que la stratégie d'intervention.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2024 par le concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés.

Programme :

Les objectifs du Plan de Sauvegarde (PDS) sont les suivants :

- Accompagner le redressement de la copropriété du bâtiment D.
- Accompagner le reste des bâtiments vers une fin du régime de la copropriété compte-tenu de leur incapacité à se redresser.

- Réaliser des travaux de mise en sécurité des logements occupés financés à 100 % par les pouvoirs publics pour cause de carence, mais aussi des travaux d'amélioration.
- Assurer l'animation du PDS avec une équipe dédiée.
- Assurer une gestion urbaine de proximité pour améliorer le cadre de vie, accompagner les habitants.
- Réaliser des aménagements transitoires.

Le projet de renouvellement urbain porte les objectifs suivants :

- Agir sur l'habitat :
 - o Démolition de 204 logements (bâtiments A, C et H).
 - o Réhabilitation et recyclage de 122 logements (bâtiments E, F et G acquis pour être transformés en majorité en logements sociaux).
 - o Redressement du bâtiment D et maintien sous le régime de la copropriété (50 logements).
 - o Construction d'environ 160 logements neufs répartis sur 3 lots pour diversifier l'offre résidentielle.
- Aménager durablement les espaces publics et les espaces communs tout en ouvrant le quartier sur son environnement
 - o Aménagement d'un mail piéton central public végétalisé favorisant les piétons et les mobilités douces.
 - o La création d'un parc public municipal en s'appuyant sur les espaces verts existants au cœur du quartier et aux abords du bassin de rétention.
 - o De nouvelles voies et cheminements pour desservir chaque bâtiment et faciliter les accès et la desserte aux quartiers environnants, au parc de Font Obscure et vers les transports en commun.
- Développer les équipements en cœur de quartier afin d'offrir de multiples activités et opportunités à l'ensemble des habitants et usagers
 - o La restauration de la bastide située à l'entrée du quartier et l'implantation d'un centre médico-social.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

Les actions suivantes ont été conduites en 2024 dans le cadre du Plan de Sauvegarde (liste non exhaustive) :

- Préparation de la deuxième phase de travaux d'urgence.
- Elaboration et validation d'une feuille de route pour le déploiement d'un plan d'actions Gestion Urbaine de Proximité 2025-2028.
- Redéfinition et mise en place de nouvelles instances de travail et de suivi du Plan de Sauvegarde, en lien avec le coordonnateur désigné par le Préfet.
- Renforcement de la présence de l'équipe sur site pour favoriser son identification par les habitants et renforcer le suivi social dans le cadre du PDS, en plus des missions de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).
- Mise en place d'un Atelier Chantier d'Insertion (ACI) visant à améliorer l'entretien des espaces extérieures de la copropriété, via une convention partenariale signée entre CDC HAC, l'administrateur provisoire du syndicat principal AJA et la Régie Service 13 en tant que prestataire insertion.

Les principales actions suivantes ont été réalisées dans le cadre du projet de renouvellement urbain (liste non exhaustive) :

- Démolition du bâtiment A, et organisation d'ateliers artistiques avec les élèves du Groupe scolaire en lien avec le chantier de démolition ;

- Scission de la copropriété, avec la création de deux parcelles distinctes pour le terrain d'assiette foncière des bâtiments A et C.
- Constitution du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et préparation et conduite de la concertation préalable afférente dont le bilan a été approuvé par délibération du conseil de la Métropole le 27 juin 2024.
- Poursuite des relogements : 60 ménages ont d'ores et déjà été relogés sur les 217 ménages identifiés comme étant à reloger dans le cadre de l'opération à l'échelle de l'ensemble des bâtiments.
- Poursuite du travail de maîtrise foncière avec l'acquisition de 18 lots (sur les bâtiments D, E, F, G, et H) au cours de l'année 2024 et la maîtrise foncière totale de la Bastide située à l'entrée du quartier, avec l'acquisition de la deuxième partie en octobre 2024 – à ce jour, depuis la démolition du bâtiment A (96 logements), le concessionnaire est propriétaire de 144 logements soit environ 65% du volume initial de logements à l'échelle de la copropriété.
- Poursuite des études préalables nécessaires à la conduite de l'opération d'aménagement (études pollution, géomètre, etc...).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Les dépenses :

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel total des dépenses s'élevait à 43 959 232 euros HT.

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 43 577 531 euros HT. Le montant prévisionnel de dépenses est en baisse de - 381 707 euros par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2023.

Cette légère baisse des dépenses prévisionnelles globales s'explique principalement par une baisse des dépenses prévisionnelles pour les travaux de démolition (et notamment les dépenses constatées au réel pour le bâtiment A), ainsi que par une baisse des dépenses en médiation/sécurité par rapport au prévisionnel 2023.

Les recettes (hors participations) :

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel total des recettes s'élevait à 7 163 473 euros HT.

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des recettes s'élève à 7 338 787 euros HT. Le montant prévisionnel de recettes est en augmentation de + 175 314 euros par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2023.

Cette légère augmentation des recettes prévisionnelles s'explique principalement par les loyers perçus, légèrement supérieurs aux prévisions, et par un surplus de trésorerie permettant des gains générés par l'argent placé.

Les participations :

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel total des participations s'élevait à 20 280 000 euros HT. Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel des participations reste inchangé. L'échéancier versement de ces participations reste inchangé également. Il est prévu que la Métropole verse annuellement un montant de 2 080 000 euros HT en subvention à l'équilibre du bilan, jusqu'à l'échéance de la concession en 2030. Depuis 2020 et la signature du traité de concession, 5 720 000 euros HT ont déjà été versés.

Synthèse des évolutions du bilan prévisionnel :

Ainsi, le nouveau bilan d'opération porte :

- Une légère baisse du montant des dépenses prévisionnelles de l'opération de 43 959 232 à 43 577 531 euros HT.

- Une légère hausse des recettes prévisionnelles (hors participations) de 7 163 473 euros HT à 7 338 787 euros HT, soit une augmentation de + 175 314 euros.
- Une participation globale de 20 280 euros HT sur la durée de la concession qui reste inchangée.

Perspectives 2025 :

Les principales perspectives 2025 pour le Plan de sauvegarde sont les suivantes (liste non exhaustive) :

- Poursuite des actions de portage ciblé sur le bâtiment D.
- Lancement de la deuxième phase de travaux d'urgence.
- Déploiement du plan d'actions de Gestion urbaine de proximité.
- Poursuite et développement des actions de sur-entretien des espaces extérieurs de la copropriété dans le cadre du renouvellement de l'Atelier Chantier d'Insertion.
- Participation à l'élaboration d'une stratégie d'aménagements temporaires et/ou transitoires.
- Actions de sensibilisation (déchets, nuisibles, entretien du logement, sécurité incendie).
- Mise en œuvre de l'apurement des comptes de l'administrateur provisoire pour préparer les futures opérations de liquidation.
- Définition de la stratégie de scission et de résidentialisation pour le bâtiment D, afin d'animer une concertation avec les copropriétaires du bâtiment.
- Mise en place de commissions sociales et poursuite de la dynamisation du suivi social.
- Mise en place de veilles techniques trimestrielles afin de conforter le suivi de l'état d'entretien des parties communes des bâtiments d'habitation et des espaces extérieurs ainsi que la résolution des désordres, et de coordonner les partenaires opérationnels du site.

En 2025, les principaux objectifs pour le projet de renouvellement urbain sont (liste non exhaustive) :

- La poursuite des relogements, et en priorité en préparation de la démolition du bâtiment C – avec le renforcement de l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) et le renouvellement du prestataire en charge des déménagements.
- La poursuite du travail de maîtrise foncière, avec :
 - o La poursuite de l'acquisition à l'amiable des lots des différents bâtiments de la copropriété (hors bâtiment D qui fait l'objet d'un redressement et d'un projet de maintien sous le régime de la copropriété) – ainsi que la gestion et sécurisation des biens acquis.
 - o Le lancement de la procédure de DUP Aménagement, pour permettre l'acquisition des lots restant par voie d'expropriation à l'horizon 2027.
- La poursuite des opérations de travaux, avec :
 - o L'aboutissement des procédures d'expulsion sur le bâtiment C et démarrage de l'opération de démolition.
 - o La préparation et lancement d'un Appel à Manifestation d'intérêt pour désigner un opérateur en charge de la réalisation du programme de construction neuves et des opérations d'acquisition-amélioration des bâtiments E, F et G.
 - o L'approfondissement des études de programmation et de maîtrise d'œuvre pour la Bastide, en vue de conduire les travaux de réhabilitation.
- L'approfondissement des études avec la désignation d'une maîtrise d'œuvre espaces publics et le démarrage de sa mission consistant à concevoir un projet d'espaces publics pour le quartier.
- La mise en œuvre d'une stratégie de concertation et le renouvellement des supports de communication, en lien avec les AMO pilotés par le Service Renouvellement Urbain de la Métropole.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° DEVT 006-6812/19/CM du 26 septembre 2019 approuvant le lancement d'une procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative au Parc Corot et approuvant le principe de constitution d'une Commission d'Appels d'Offres spéciale pour son attribution ;
- La délibération n° CHL-009-12159/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'avenant n°1 au Traité de concession ;
- La délibération n° CHL-004-13590/23/CM du Conseil de la Métropole du 16 mars 20223 approuvant l'avenant n°2 au Traité de concession ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 26 juin 2025 approuvant l'avenant n°3 au Traité de concession d'aménagement.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement du Parc Corot passée avec CDC Habitat Action Copropriétés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement du Parc Corot, 13ème arrondissement Marseille, arrêté par CDC Habitat Action Copropriétés au 31 décembre 2024 ci-annexé.

Article 2 :

Le nouveau bilan d'opération porte le montant des dépenses de l'aménageur de 43 959 232 euros HT à 43 577 531 euros HT, soit une baisse de - 381 707 euros ; le montant des recettes de l'aménageur (hors participations) de 7 163 473 euros HT à 7 338 787 euros HT, soit une augmentation de + 175 314 euros ; la subvention d'équilibre d'un montant global de 20 280 000 euros HT versée par la Métropole reste inchangée.

L'échéancier de versement reste établi comme suit :

- Au 31/12/2024 : 5 720 000 euros HT déjà versés ;
- 2025 : 2 080 000 euros HT.
- 2026 : 2 080 000 euros HT.
- 2027 : 2 080 000 euros HT.
- 2028 : 2 080 000 euros HT.
- 2029 : 2 080 000 euros HT.
- 2030 : 2 080 000 euros HT.

Métropole Aix-Marseille-Provence

N° CHL-029-17967/25/BM

Signé le 26 juin 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 01 juillet 2025

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 180130500D « Concession Parc Corot », chapitre 204, nature 204182, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », sous-politique « Habitat et logement » programme « Habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT