



# TRAITE DE CONCESSION

## POUVOIR ADJUDICATEUR

Métropole Aix-Marseille-Provence

58 Boulevard Charles Livon, 13007 Marseille

## OBJET DU MARCHE

Concession d'Aménagement relative au Parc Corot

## AVENANT N°3

### ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par Madame Martine VASSAL, Présidente, agissant en vertu de la Délibération n° du Conseil de Métropole en date du \_\_\_\_\_.

Ci-après dénommée « la Métropole » ou « le Concédant ».

D'UNE PART,

### ET :

La société CDC Habitat Action Copropriétés, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France à Paris, au capital de 30 000 0000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 319 036 représentée par son Président, ADESTIA, lui-même représenté par Alexandra LESCAUT, mandataire d'un groupement réunissant CDC Habitat Action Copropriétés, CDC Habitat, Urbanis Aménagement et Marseille Habitat.

Ci-après dénommé « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire »

D'AUTRE PART.

## **Préambule**

La Métropole Aix-Marseille-Provence a signé avec CDC Habitat Action Copropriétés un traité de concession d'aménagement, notifié le 20 mai 2020, du Parc Corot situé à Marseille dans le 13<sup>e</sup> arrondissement.

Ce traité a pour objet de confier à CDC Habitat Action Copropriétés diverses missions pour permettre la réhabilitation de la copropriété du Parc Corot, notamment par la démolition des bâtiments les plus dégradés. L'aménageur assurera la gestion temporaire et la commercialisation des parcelles libres ou libérés dont il aura fait l'acquisition, afin de permettre la construction de logements hautement qualitatifs et performants énergétiquement, assurant un lien et une mixité sociale au sein du quartier et avec les quartiers alentours. L'aménageur apportera les compléments nécessaires en matière d'équipements publics (amélioration, création de voiries, accès, stationnement), en prenant soin de leur qualité (éclairage et réseaux publics, traitement paysager, respect de l'environnement, qualité architecturale du projet). L'opérateur devra s'insérer dans le contexte juridique de la copropriété et tenir compte du caractère spécifique de l'intervention dans une résidence habitée.

Un premier avenant a été signé le 22 août 2022 afin d'allonger la durée de la concession de 2 ans, passant de 8 à 10 ans, et d'intégrer les parcelles 77 et 78 (références cadastrales 888 A 77 et 888 A 78) au périmètre de la concession.

Puis un second avenant a été signé le 27 avril 2023 afin d'intégrer à la concession la stratégie d'intervention sur les bâtiments E, F, G et H suite à un comité de pilotage en date du 27 janvier 2022.

Compte tenu de la stratégie d'intervention sur ces bâtiments et les conséquences de celle-ci et notamment de leur démolition après leur appropriation par la voie de l'expropriation, la collectivité concédante a pris l'engagement auprès de certains propriétaires expropriés de favoriser leur accession à la propriété sur le Parc Corot en cohérence avec la politique locale de l'habitat portée par la Métropole, notamment à travers le PLH 2023-2028. Les modalités de cette accession à la propriété sont précisées au présent avenant n°3.

Par ailleurs, les Parties continuent de définir la programmation de la concession au fur et à mesure de son exécution, ce qui suppose la modification de celle-ci sur certains aspects. Particulièrement, les équipements initialement envisagés tels que les jardins publics partagés sont modifiés en un parc public urbain.

Dans ces conditions, les Parties ont convenu ce qui suit :

## **Article 1 : Objet**

Le présent avenant vise à :

- Définir les modalités et conditions d'accession à la propriété sur le bâtiment D du Parc Corot par certains propriétaires occupant expropriés, et dans lequel le Concessionnaire dispose d'un patrimoine immobilier en raison de sa mission de redressement.  
L'accession à la propriété sur le bâtiment G pourrait être envisageable sous réserve des limites et conditions posées à l'article 2 du présent avenant.
- Compléter les missions de l'Aménageur en y intégrant la réhabilitation de la bastide située sur les parcelles A77/A78 et déjà acquise par celui-ci, dans l'objectif d'installer un centre de santé, conformément aux dispositions des articles 3 et 16 du traité de concession
- En lien avec les modifications précitées, mettre à jour les annexes.

## **Article 2 : Modification de l'article 3 du traité de concession**

Il est ajouté à l'article 3 « Missions du Concessionnaire » une nouvelle mission au Concessionnaire. Ici étant précisé que l'avenant n°2 au traité de concession mentionnait l'acquisition d'une bastide sur les parcelles cadastrées préfixe 888, section A n°77, 78. Le présent avenant vient acter la programmation de la bastide ainsi acquise.

Aussi, il est ajouté un point à l'article 3.5.c comme suit :

*« 5.c. Le Concessionnaire assure la réalisation des travaux de transformation de la Bastide en un équipement de santé conformément à l'article 18 du traité et en assure la gestion jusqu'à sa cession dans les conditions définies au présent traité ».*

## **Article 3 : Modification de l'article 26 du traité de concession**

Il est ajouté à l'article 26 « Modalités de cession, de concession ou de location des lots » un premier point « 1/ Généralités » reprenant les éléments déjà figurants, soit cinq alinéas.

Après le cinquième alinéa, il est ajouté un deuxième point « 2/ Modalités de cession des logements propriété de CDC Habitat Action Copropriétés » dont les modalités sont les suivantes :

Considérant la politique de l'habitat sur le Parc Corot et l'engagement du Concédant de maintenir l'occupation des habitants dans le secteur du Parc Corot, ce dernier s'est engagé à favoriser l'accession à la propriété des propriétaires occupants visés par des procédures d'expropriation devant permettre d'améliorer les conditions d'habitabilité du quartier. Cette accession à la propriété se fera par l'intermédiaire de l'Aménageur.

L'Aménageur, en tant que concessionnaire et à la demande de la Métropole, fait ses meilleurs efforts pour que les propriétaires occupants, objet d'une procédure d'expropriation, puissent disposer d'une solution alternative à leur relogement en favorisant leur accession à la propriété sur le bâtiment D du Parc Corot selon les exigences ci-après énumérées.

Cette accession à la propriété se fera par le biais d'une acquisition / revente simultanée sans versement de contrepartie aux propriétaires occupants expropriés entre le bien ciblé par une procédure d'expropriation et un bien issu du patrimoine foncier de l'Aménageur sur le bâtiment D.

Il est ici précisé que l'acquisition / revente simultanée sans versement de contrepartie ne peut porter que sur des logements à typologie égale ou inférieure (à la demande du propriétaire occupant). Dans le cas où le propriétaire occupant souhaiterait réaccéder dans un logement dont la typologie et la surface sont supérieures, le versement d'une contrepartie financière serait alors nécessaire.

#### **- Les biens proposés à l'accession**

Les biens proposés à la vente seront ceux acquis par l'Aménageur sur le bâtiment D qui fait actuellement l'objet d'un plan de sauvegarde de la copropriété visant à son redressement.

Par ailleurs et dans l'hypothèse où la programmation du bâtiment G à l'issue de sa maîtrise foncière par le Concessionnaire et de sa réhabilitation totale permettrait de maintenir une cage d'escalier sous le régime de la copropriété, les lots à usage d'habitation pourraient être proposés à la vente/échange. Ici étant précisé qu'à ce jour aucune programmation n'est encore définie sur le devenir du bâtiment G et qu'en conséquence, aucune garantie n'est accordée sur la cession des lots/des produits de sortie à usage d'habitation sur le bâtiment G.

Ici étant précisé que l'Aménageur a fait et ne fera que les acquisitions strictement nécessaires au redressement de la copropriété du bâtiment D et dans les limites de cette mission. Il ne sera pas acquis plus de logements par l'Aménageur pour permettre l'accession à la propriété des expropriés visés au présent article.

L'Aménageur n'apportera pas d'amélioration aux biens revendus au-delà de ce qui est légalement imposés pour une revente (le cas échéant mise aux normes, rafraichissement).

#### **- Eligibilité des propriétaires occupants expropriés**

Pour pouvoir prétendre à une accession à la propriété des biens du bâtiment D, propriété de l'Aménageur et le cas échéant au bâtiment G, les propriétaires occupants expropriés devront répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- Être propriétaire occupant à la date d'obtention d'une ordonnance d'expropriation et ce depuis une durée d'au moins 3 ans avant ladite ordonnance d'expropriation. Les propriétaires occupants expropriés devront être en capacité de fournir toute preuve à l'appui ;
- Être propriétaire occupant visé par un arrêté d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité concernant uniquement les bâtiments E, F, G et H.
- Être à jour des charges de copropriété sur les 6 derniers mois avant l'obtention de la date de l'ordonnance d'expropriation ;

L'Aménageur traitera les demandes d'échange foncier uniquement sur la base des données objectives qui lui seront communiquées.

#### **- Conditions de l'accession**

Les propriétaires occupants éligibles à l'accession à la propriété devront s'engager à se maintenir dans les lieux de manière effective pendant une durée minimum de 5 ans, aucune location ne sera acceptée, et seront soumises à des clauses anti-spéculatives au terme d'un acte de vente. Avant la signature de l'acte, elles seront informées des conditions de cette vente.

L'Aménageur et le Concédant s'engage à ce que cette accession à la propriété par les personnes éligibles soit neutre financièrement pour ces derniers. Autrement dit, le delta entre la valeur des biens expropriés et la valeur des biens vendus, sera pris en charge par le Concédant au titre du déficit de l'Opération.

Les conditions de vente susvisées et notamment les clauses anti-spéculatives et de maintien dans les lieux sont une contrepartie de l'investissement du Concédant dans cette Opération.

Les clauses anti-spéculatives ainsi que la durée minimum de maintien dans les lieux feront l'objet d'une validation préalable entre le Concédant et le Concessionnaire.

#### **Article 4 : Modification de l'article 36 de la concession**

Il est ajouté un sixième point à l'article 36 relatif aux conséquences juridiques de l'expiration du contrat.

*« Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Métropole est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités suivantes » :*

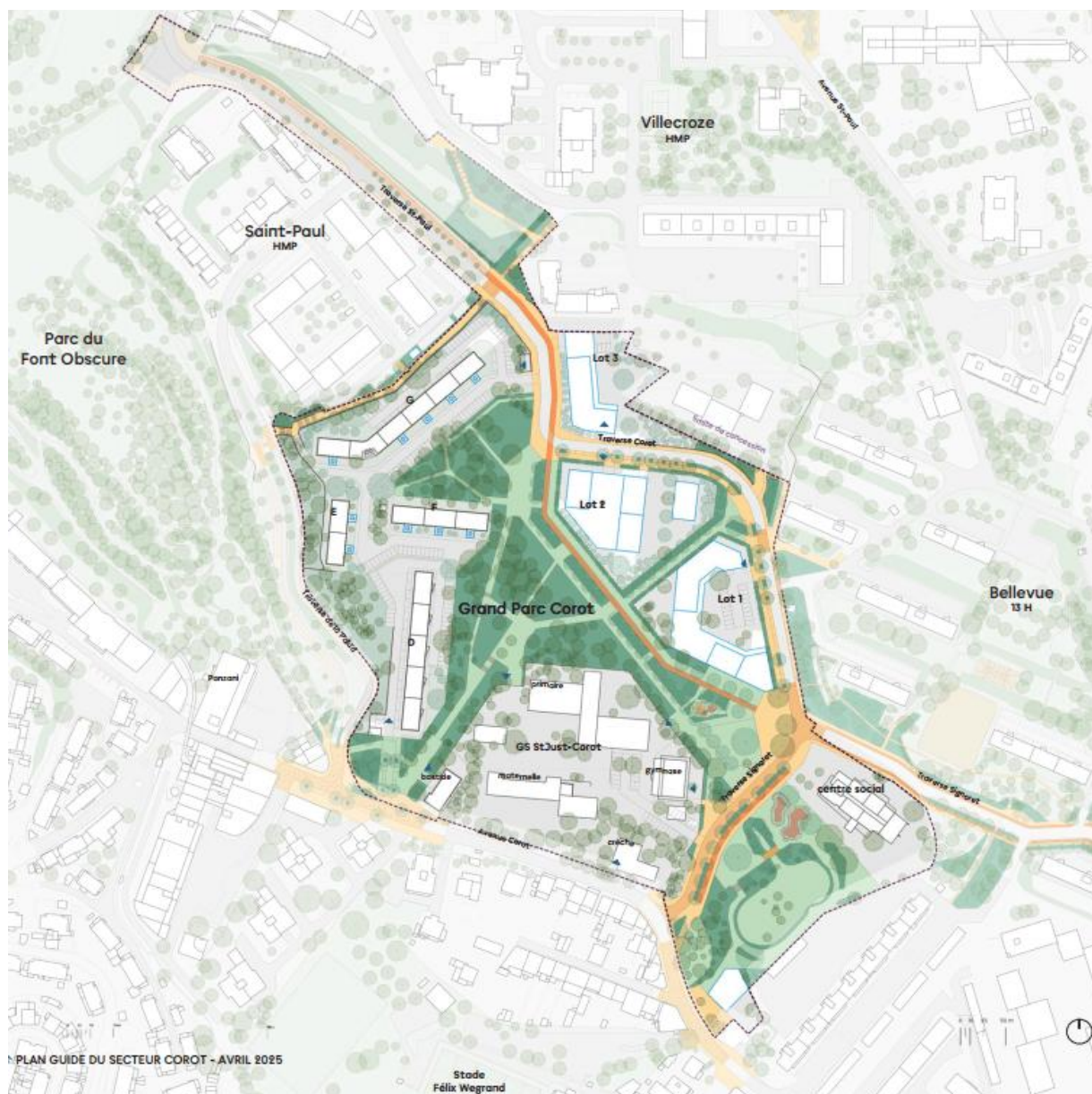
- [...]
- *A défaut de cession à un tiers avant l'expiration du contrat de concession, les biens bâtis acquis par l'Aménageur seront cédés à la Métropole dans un délai de 3 mois à compter de la clôture de la concession.*

Les cinq autres points de l'article 36 demeurent inchangés.

#### **Article 5 : Modification des annexes**

Afin d'intégrer les évolutions de programme, les annexes 3 « schéma et programme d'aménagement » et 4 « liste des équipements et infrastructures » sont modifiées et remplacées par les annexes suivantes :

Annexe 3 – Schéma d'aménagement d'ensemble



**PLAN GUIDE DE L'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DU QUARTIER**

(Source : ZCCS, Juillet 2025)



#### **CARTOGRAPHIE DU PERIMETRE PREVISIONNEL DU PARC MUNICIPAL ET DE SON TERRAIN D'ASSIETTE**

(Source : ZCCS, Juillet 2025)

#### **Annexe 4 – Liste des équipements et infrastructures publics**

La liste des équipements publics à réaliser par l'Aménageur est la suivante :

- Requalification des voiries et espaces publics existants :
  - o Requalification de la Traverse Signoret depuis le nord du quartier (jonction traverse Saint-Paul au droit du bâtiment G) jusqu'à l'avenue Corot au sud ;

- Requalification du Chemin reliant la Traverse de la Palud à la Traverse Saint-Paul au nord du quartier ;
- Requalification d'un ou plusieurs accès au plateau de Villecroze depuis la Traverse Saint-Paul ;
- Création de nouvelles voiries et espaces publics :
  - Création de deux voies métropolitaines traversant le quartier, à vocation piétonne et végétale, desservant les futurs lots à construire ;
  - Création d'un parvis public devant la bastide, marquant l'entrée du quartier et du futur parc municipal depuis l'avenue Corot, et d'une voie d'accès à la future résidence du bâtiment D ;
- Création d'un parc municipal d'environ 2 hectares au cœur du quartier et à proximité du centre social Germaine Tillion.

## **Article 7 : DIPOSITIONS DIVERSES**

Toutes les clauses du traité de concession rendu exécutoire le 15 mai 2020, et de ses avenants successifs demeurent inchangées, tant qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles stipulations contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contradiction.

Fait en 2 exemplaires originaux,

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

La Collectivité Concédante,

La Présidente

(signature et cachet)

à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Le Concessionnaire,

Alexandra LESCAUT

(signature et cachet)