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

Exercice 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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 9

II. Dépenses (en HT) 11

1. Maîtrise foncière 11

1.1 Avancement à fin 2025 11

1.1.1 Acquisitions amiables et par application du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) 12

1.1.2 Acquisitions par procédures d'expropriation 12

1.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 14

1.2.1 Acquisitions amiables et par application du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) 14

1.2.2 Acquisitions par procédures d'expropriation 16

2. Gestion 17

2.1 Avancement à fin 2025 17

2.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 19

3. Animation de la MOUS relogement 19

3.1 Avancement à fin 2025 19

3.1.1 Suivi et pilotage 19

3.1.2 L'accompagnement au relogement 21

3.1.3 Synthèse des relogements 23

3.1.4 Limites 25

3.1.5 Conclusion 26

3.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 27

4. Plan de Sauvegarde (PDS) et gestion urbaine de proximité (GUP) 28

4.1 Avancement à fin 2025 28

4.1.1 Le pilotage de la mission 28

4.1.2 Eléments de bilan transversal 28

4.1.3 L'animation du Plan de Sauvegarde 29

4.1.4 Le volet financier 30

4.1.5 Le volet technique 34

4.1.6 Le volet social 36

4.1.7 La Gestion Urbaine de Proximité 38

4.1.8 Le bâtiment D 39

4.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 44

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

4.2.1 L'ensemble de la copropriété 44
4.2.2 Le bâtiment D 46
5. Transversal 47
5.1 Avancement à fin 2025 47
5.1.1 Communication 47
5.1.2 Les propriétaires occupants 47
5.1.3 Sécurité 48
5.1.4 Bastide 48
5.1.5 Appel à manifestation d'intérêt 48
5.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 48
5.2.1 Communication 49
5.2.2 Les propriétaires occupants 49
5.2.3 Sécurité 49
5.2.4 Bastide 49
5.2.5 Aménagements transitoires 50
5.2.6 Appel à manifestation d'intérêt 50
6. Études 50
6.1 Avancement à fin 2025 50
6.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 50
7. Travaux et honoraires techniques 51
7.1 Avancement à fin 2025 51
7.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 51
8. Rémunération 52
8.1 Avancement à fin 2025 52
8.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 52
9. Frais financiers 52
9.1 Avancement à fin 2025 52
9.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 52
III. Recettes (en HT) 53
1. Cessions 53
1.1 Avancement à fin 2025 53
1.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 53
2. Participations 53
2.1 Avancement à fin 2025 53
2.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes 53
IV. Synthèse financière 54
1. Bilan financier 54
V. Annexes 55

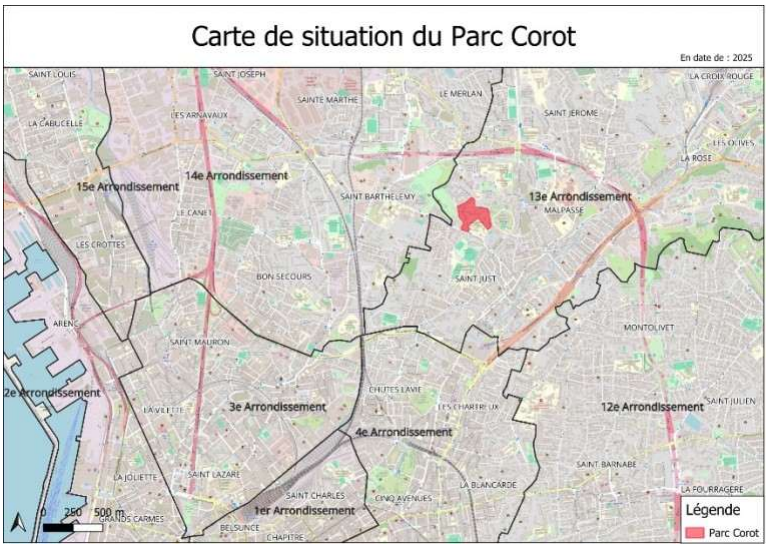
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

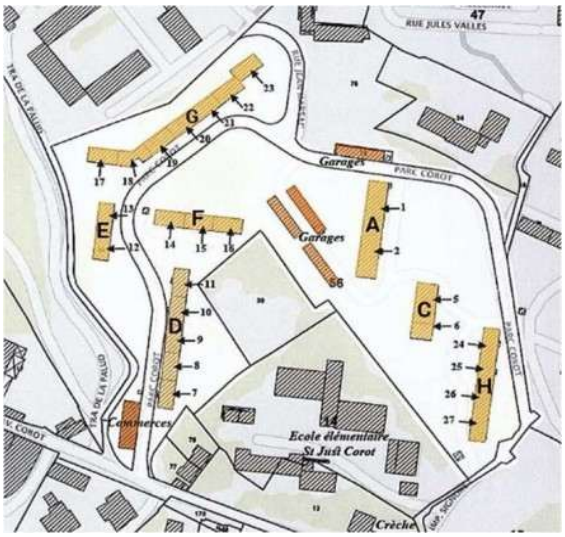
I. Introduction

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.





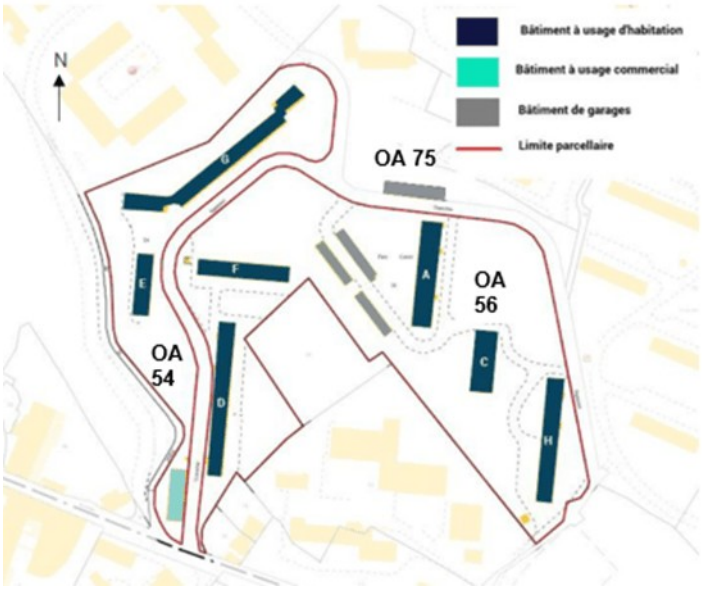
Cette copropriété dégradée sous administration provisoire est composée, avant démolition du bâtiment A, de 376 logements et caves répartis sur 7 bâtiments, 40 garages et 5 commerces. Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, tous sont regroupés dans un syndicat principal. 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026



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 aout 2022, cet avenant porte sur :

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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€.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Un avenant n°3 a été reçu au contrôle de légalité le 7 octobre 2025.

Cet avenant porte sur :

- les conditions d'accession des propriétaires occupants expropriés (bâtiments E, F, G et H) au bâtiment D et au bâtiment G sous réserve d'une programmation qui permettrait la réhabilitation totale du bâtiment G en conservant une cage d'escalier sous le régime de la copropriété,
- l'ajout aux missions de l'aménageur de la réhabilitation de la bastide située sur les parcelles A77/78 en un équipement de santé,
- l'intégration du périmètre du futur parc municipal.

L'article 36 de la concession est modifié comme suit :

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.

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
FONCIER	Procédure carence/DUP aménagement		X	
	Négociation amiable et préemption	X		
	Expropriation		X	
	Liquidation des copropriétés/découpage parcellaire		X	
ETU	Etude patrimoniale sur le reste du bâti	X		
	Etudes en vue de la reconstruction (géotechnique,	X		

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

DES/PDS	pollution, sureté…)			
	Mise en œuvre des travaux urgents dans le cadre des PDS	X	X (participe)	
	Accompagnement copropriété PDS		X	

GESTION	Gestion des logements occupés			X
	Mise en sécurité des logements vacants et gestion des squats			X
	Relogements		X	

TRAVAUX	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		

TRANVERSAL	Communication/Concertation	X	X (participe)	
	Ingénierie financière	X		
	Pilotage/Coordination	X		
	Compte-rendu collectivité(s)	X		

2. Contexte et programme

2.1 Contexte

La Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en aménagement du territoire, a lancé le projet d'aménagement du Parc Corot et ses abords, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac, d'une superficie d'environ 93 400 m² et situé sur la Commune de Marseille, par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

des collectivités territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure suivie pour la passation de la concession d'aménagement est celle prévue à l'alinéa 3 de l'article R2124-3 du Code de la Commande Publique, des missions de conception étant confiées à l'aménageur.

La procédure suivie par la Métropole Aix-Marseille-Provence vise à confier à un aménageur diverses missions pour permettre la réhabilitation du site, notamment par l'acquisition, la libération et la démolition des bâtiments les plus dégradés.

2.2 Orientations stratégiques et développement actuel du projet d'aménagement

La convention NPNRU du Grand Saint-Barthélémy Grand Malpassé a été signé le 24 janvier 2023.

Un avenant n°1 a été signé le 04 avril 2024 suite à l'avis du comité d'engagement de l'ANRU du 27 mars 2023. Cet avis inclut le projet d'aménagement du Parc Corot et les évolutions suivantes, conformes au projet validé dans le Plan Initiative Copropriété en trois phases :

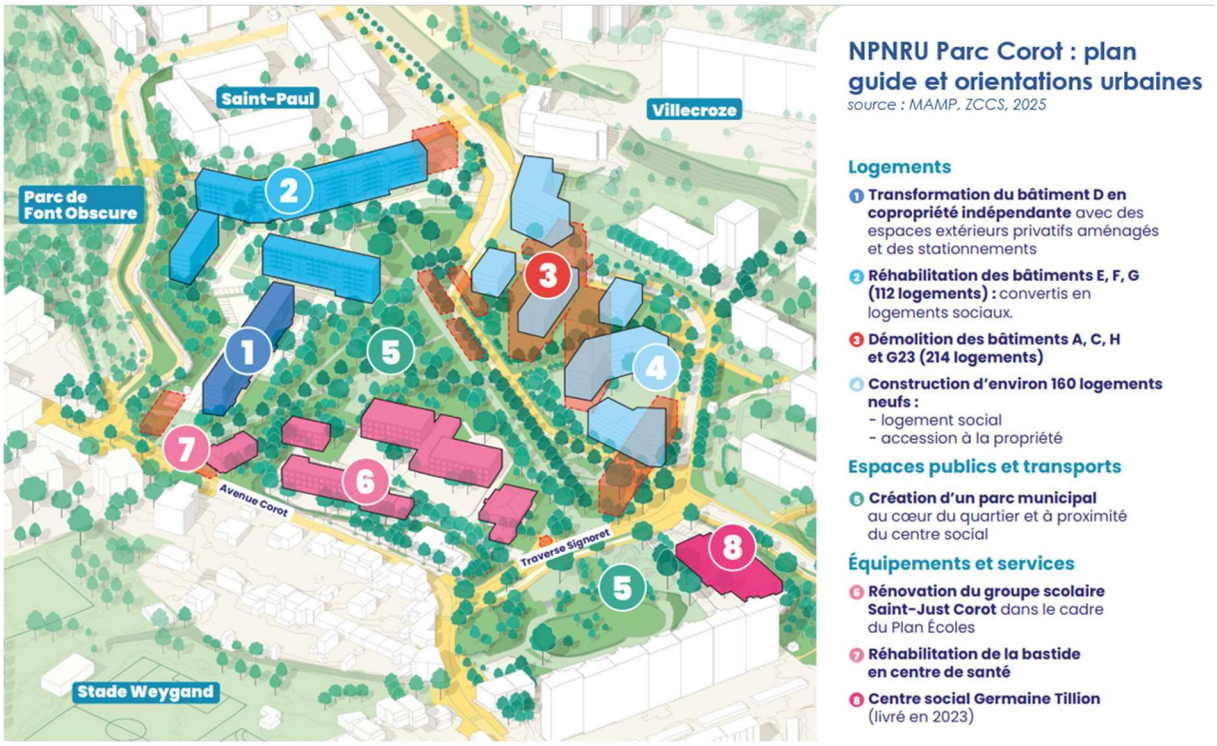
- Une première phase correspondant aux opérations précédemment contractualisées : recyclage des 162 logements des bâtiments A et C, des premiers aménagements sur les emprises libérées et la poursuite des aménagements de la Traverse Signoret ;
- Une deuxième phase correspondant aux nouvelles demandes avec le recyclage pour démolition du bâtiment H, le recyclage des bâtiments E et F pour transformation en logements sociaux et aménagement par le concessionnaire comprenant la reconfiguration de la trame viaire, création de deux lots pour la réalisation de programme de construction de logements et aménagement d'un espace boisé central ;
- Une troisième phase correspondant au recyclage du bâtiment G (démolition partielle 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026



Une convention tripartite entre la métropole Aix-Marseille Provence, la Ville de Marseille et CDC Habitat Action Copropriétés a été reçue au contrôle de légalité le 7 octobre 2025. Cette dernière encadre la réalisation d'un parc municipal de 1,9 hectares. Ce parc sera, à la fin de l'opération d'aménagement, remis en gestion à la Ville de Marseille. Ainsi, pour contribuer au financement de cet équipement la Ville de Marseille versera une participation à CDC Habitat Action Copropriétés en sa qualité d'aménageur.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

II. Dépenses (en HT)

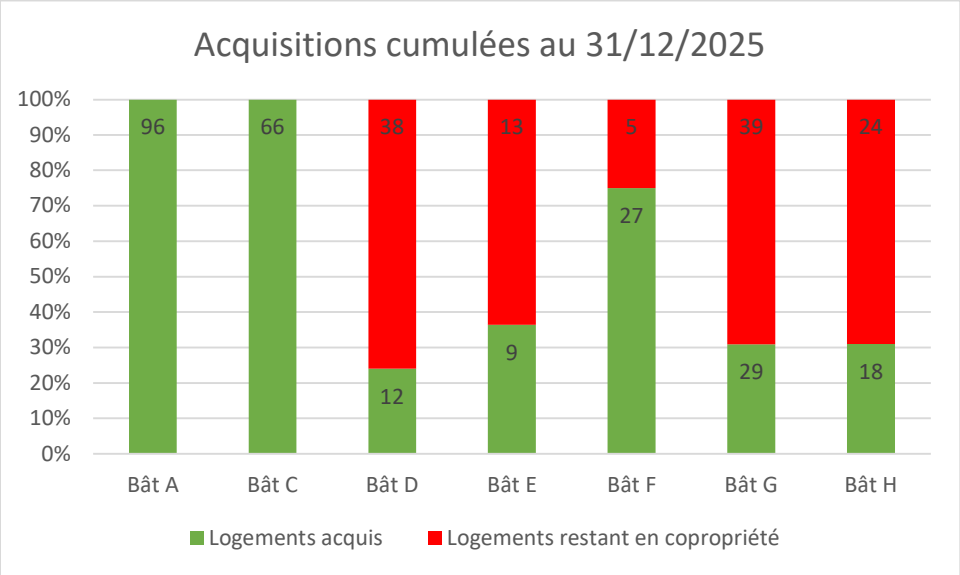
1. Maîtrise foncière

1.1 Avancement à fin 2025

Quantification des acquisitions

Sur l'année 2025, au total, 17 lots ont été acquis par CDC Habitat Action Copropriété portant le nombre total d'acquisitions à **257 lots** (hors garage et villa) **au 31 décembre 2025, ce qui représente 68% de la copropriété.**

	Acquisitions 2025		Acquisitions cumulées au 31/12/2025	
Bâtiment	Logements	Caves	Logements	Caves
Bât A	0	0	96	96
Bât C	0	0	66	66
Bât D	0	0	12	12
Bât E	1	1	9	9
Bât F	3	3	27	27
Bât G	8	8	29	29
Bât H	5	5	18	18
TOTAL	**17**	**17**	**257**	**257**



Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

1.1.1 Acquisitions amiables et par application du Droit de Préemption 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

Durant l'année 2025 il n'y a pas eu d'acquisition par préemption.
Toutefois, 2 lots ont été acquis par adjudication (lots n°718 au bâtiment F et n°857 au bâtiment G).

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 pu perdurer et se créer 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 2025, CDC Habitat Action Copropriétés a acquis un total de 15 lots par voie amiable selon la répartition suivante :

- 1 au bâtiment E (lot n°654),
- 3 au bâtiment F (lot n°716 et 720) et un lot par adjudication (lot n°718),
- 8 au bâtiment G (lots n°753 ; 754 ; 797 ; 781 ; 786 ; 834 et 796) et un lot par adjudication (lot n°857),
- 5 au bâtiment H (lots n°895 ; 896 ; 912 ; 914 et 952).

Acquisitions des 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. Il n'y a pas eu d'acquisition de garage en 2025. Ainsi, à date, 14 garages ont été acquis. Des courriers de prospection amiable ont été adressés à l'ensemble des propriétaires de garages afin de leur proposer l'acquisition de leurs lots.

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. Un premier jugement a été rendu le 30 octobre 2025 venant rejeter la requête déposée par l'exproprié. Cette décision favorable n'a pas fait l'objet d'une déclaration d'appel. Par ailleurs, sur les trois expropriées ayant formé un recours commun, deux d'entre elles se sont désistées de leur instance en juillet 2025. Il ne reste donc à fin 2025 qu'une procédure en cours devant la juridiction administrative.

Par ailleurs, il sera rappelé que les ordonnances d'expropriation ont été prises en fin d'année 2023 sur les deux bâtiments transférant ainsi la propriété des immeubles au concessionnaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

A ce titre, aucun pourvoi en cassation n'a été enregistré sur le bâtiment A. Par contre, sur le bâtiment C, des recours avaient été déposés par deux expropriés aux fins d'obtenir l'annulation de l'ordonnance d'expropriation. En mai 2025, une ordonnance de déchéance du pourvoi a été prise par la Cour de Cassation à l'encontre d'une expropriée dès lors qu'aucun mémoire n'a été produit dans le délai légal. Par ailleurs et pour le second pourvoi, la Cour de Cassation a rejeté la requête de l'expropriée selon un arrêt rendu le 10 juillet 2025. A fin 2025, cette procédure est donc totalement purgée ; les ordonnances d'expropriation pouvant être considérées comme définitives.

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 Domaine et également par le commissaire du gouvernement. Tous les arrêts ont été rendus dans le courant de l'année 2025. A l'exception d'un dossier où les indemnités d'expropriation ont été revus légèrement à la hausse, pour les quatre autres, la Cour d'Appel d'Aix en Provence les a réévaluées à la baisse (y compris pour les deux propriétaires occupants) même si la différence avec les montants fixés en première instance reste marginale. Un pourvoi en cassation a été formé à l'initiative d'une expropriée ; la procédure est toujours en cours à fin 2025. Pour les autres dossiers, la procédure est définitivement clôturée.
Pour les deux propriétaires occupants, il a été rappelé dans le cadre de ces procédures, de l'engagement du concessionnaire à procéder à leur relogement. Pour l'une d'entre elles, le relogement a été réalisé en septembre 2025. Quant à la seconde, son relogement n'était pas encore effectif à fin 2025 étant précisé que celui-ci reste conditionné à la décohabitation de ses parents vivant avec elle.

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 les décisions rendues depuis 2023 ont désormais un caractère définitif.

Le concessionnaire s'est mis en lien avec son notaire pour préparer des actes de quittancement afin que les indemnités de dépossession puissent être déconsignées et distribuées en priorité aux créanciers intéressés et le reliquat versé aux expropriés. Toutefois, la collaboration avec l'étude notariale sur cette question n'a pas été fructueuse dès lors qu'un seul acte de quittancement a pu être signé en avril 2025. Ainsi et d'un commun accord, il a été décidé de retirer le notaire de ces dossiers et de les confier dans leur intégralité au conseil du concessionnaire. Dans ce cadre, le concessionnaire traitera directement avec la Caisse des Dépôts et Consignations aux fins de libérer et distribuer les indemnités d'expropriation. A fin 2025, les opérations de déconsignation sont toujours en cours.

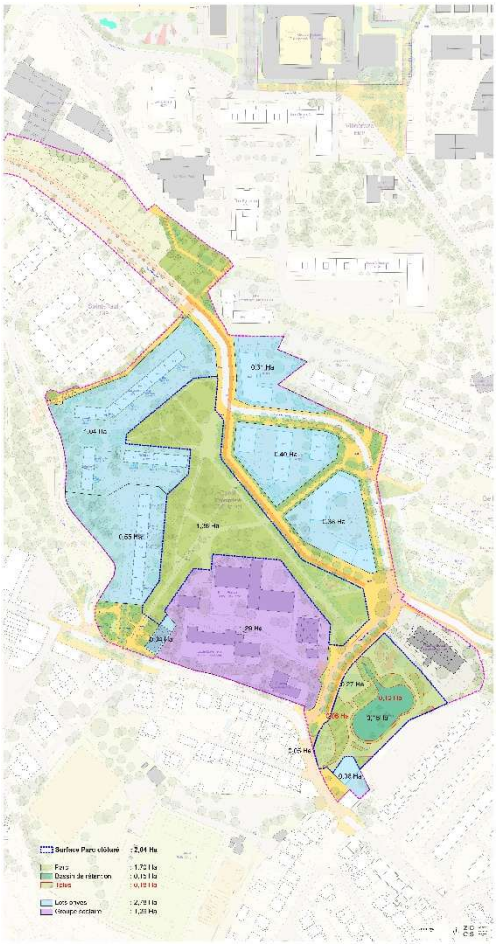
DUP Travaux : opération d'aménagement

Il sera rappelé que 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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.

Sur la base de la dernière programmation arrêtée du projet urbain, le concessionnaire a constitué les dossiers d'enquête publique et parcellaire en déposant une première version en Préfecture en mars 2025.



A la suite de la concertation inter-administrative, la Préfecture a remis au concessionnaire en septembre 2025 l'ensemble des avis des services consultés.

Les retours ont été globalement favorables sur le projet d'aménagement envisagé. Quelques observations ont été notamment émises par l'ARS mais aussi par la CCI et la CMA sur les commerces et leur devenir.

Des réponses circonstanciées ont été apportées aux différentes remarques par le concessionnaire avec l'appui de la Métropole AMP suivant un courrier valant mémoire adressé en décembre 2025 à la Préfecture. Un dossier d'enquête publique retravaillé ainsi qu'un dossier d'enquête parcellaire actualisé (avec un projet de démembrement du foncier établi par un géomètre-expert et consécutif à l'expropriation permettant notamment d'asseoir les limites de la future emprise du bâtiment D « autonomisé ») y ont été annexés.

1.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

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

Les acquisitions amiables vont se poursuivre sur l'année 2026 sur l'ensemble des bâtiments qui doivent être intégralement maîtrisés à terme c'est-à-dire bâtiments E, F, G, H et garages. Ces acquisitions amiables seront les dernières avant la phase d'expropriation et la prise de possession des biens en 2027.

Les commerces doivent eux aussi être acquis intégralement et démolis à terme. Pour cela, le concessionnaire désignera en 2026 une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de réaliser l'analyse

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

de la dureté foncière et engager les premières négociations dans une perspective d'acquisition amiable de ces lots.
La parcelle A30 propriété privée est également intégrée à cette mission.

De moins en moins de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) sont reçues sur le Parc Corot. Cela est probablement lié à la forte identification du concessionnaire et à la communication du projet urbain prévoyant la maitrise 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 2026 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

1.2.2 Acquisitions par procédures d'expropriation

Bâtiments A et C : perspectives des procédures suite à la DUP Carence
A fin 2025, il ne reste qu'une procédure en cours devant le Tribunal Administratif de Marseille tendant à obtenir l'annulation de l'arrêté de DUP et de cessibilité avec un calendrier procédural non déterminé même si une décision pourrait être attendue dans le courant de l'année 2026.
Le jugement obtenu en octobre 2025 devrait, sous toute réserve, conduire la juridiction administrative à ne pas donner suite à la demande en annulation formée par l'expropriée. Il convient de rappeler que ce recours n'est pas suspensif et n'entrave pas la bonne poursuite de la procédure d'expropriation.

Sur le volet de la fixation judiciaire des indemnités d'expropriation, il subsiste une procédure portant sur le bâtiment C et pour laquelle l'expropriée a formé un pourvoi en cassation. A fin 2025, le calendrier procédural n'est pas déterminé mais un arrêt devrait pouvoir être rendu dans le courant de l'année 2026.

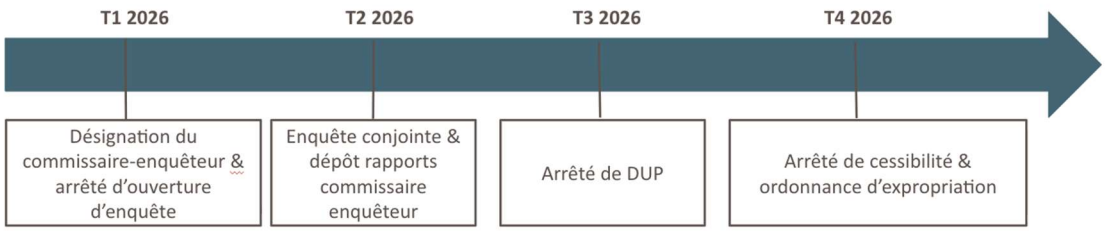
Enfin, il sera envisagé en 2026, la poursuite de la libération et de la distribution des indemnités d'expropriation sur les bâtiments A et C avec un objectif de désintéresser progressivement tous les créanciers et notamment les syndicats de copropriétaires (syndicats secondaires et syndicat principal) et ce, en lien avec la liquidation des comptes dont la mission a été confiée à AJAssociés.

DUP Travaux : perspectives

Sous réserve du retour de la Préfecture des Bouches-du-Rhône sur la dernière version du dossier d'enquête publique transmis en décembre 2025, une enquête publique conjointe portant sur l'intégralité des bâtiments (à l'exception du bâtiment D) et la parcelle avoisinante pourrait être organisée dans le courant du 2ème trimestre 2026 avec un commissaire-enquêteur désigné au 1er trimestre 2026 suivi d'un arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Le planning prévisionnel 2026-2027 des différentes étapes à venir sur la procédure de DUP pourrait être celui-ci bien que restant soumis aux aléas des instances administratives et judiciaires :

Année 2026



Année 2027

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026



2. Gestion

2.1 Avancement à fin 2025

Gestion locative : occupation des lots acquis au 31 décembre 2025

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

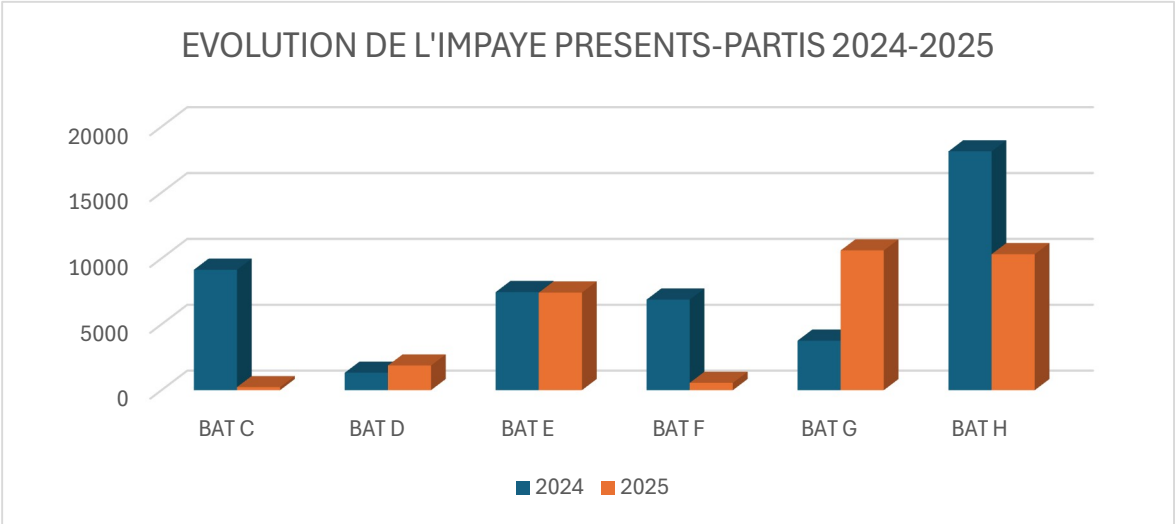
	Total	Loués	Dont utilisé en bureau	Vacants	Dont squattés	Réquisition FP en cours	Dont concours accordés en 2025
Bat A	0	Démoli					
Bat C	66	1		65	1	1	1
Bat D	12	10		2	0	0	0
Bat E	9	5		4	2	0	0
Bat F	27	2	1	25	3	0	0
Bat G	29	13		16	1	1	0
Bat H	18	11		7	3	0	2
	161	**42**	**1**	**119**	**10**	**2**	**3**

Le nombre de logements en gestion au 31/12/2025 sur la concession a augmenté :

- + 17 acquisitions sur les bâtiments E, F, G et H

Recouvrement et procédures contentieuses

Le montant des impayés (présents & partis) des ménages « locataires » a connu une forte baisse par rapport à l'année 2024 passant de 46 675,36 € à 30 999,72 € (soit – 33 %).



Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Le recouvrement sur les locataires présents s'améliore en 2025 sauf exception Bât G qui a connu une augmentation.

Traitement contentieux des squats

Au 31 décembre 2025, 7 lots sont squattés dans le patrimoine détenu par CDC Habitat Action Copropriétés :

BLOC	SECURISE	REQUETE	ASSIGNATION	CDT DE QUITTER	RFP	CONCOURS	EXPULSIONS REALISEES
Bat C5/C6	13	0	0	0	0	0	13
Bat D	0	0	0	0	0	0	0
Bat E	0	0	2	0	0		0
Bat F	0	2	0	0	0	0	3
Bat G	0	0	0	0	1	0	0
Bat H	0	0	0	0	0	2	0
	13	**2**	**2**	**0**	**1**	**2**	**16**

Le service contentieux a donc demandé 13 ordonnances sur requête, à la suite desquelles les lots ont été sécurisés et repris vide de toute occupation.
Des procédures d'assignations ont été engagées pour 2 lots à savoir les lots n°646 et n°673 au bâtiment E.
A ce jour, l'avancement des procédures au Parc COROT se présente comme suit :

- 10 sécurisations suite à l'évacuation du bâtiment C, réalisées en octobre 2025.
- 1 Réquisition de la force publique au bât G Lot 755
- 2 Concours de la force publique au bât H Lots 897 ET 920

Sécurisation des lots vacants et mise en sécurité des lots occupés

Evacuation et condamnation du bâtiment C
En juillet 2024, le groupement a pris la décision de renforcer la sécurisation des lots vacants du bloc C.
Malgré de nombreuses tentatives d'intrusion, plus aucun squat n'a réussi à s'installer sur ces bâtiments.
Cette stabilisation de la situation a permis de programmer en lien avec le concédant et les services de la préfète à l'égalité des chances, une évacuation globale et coordonnée des 13 squats présents en octobre 2025.
Au 31 décembre 2025, l'immeuble C6 a été complètement évacué et sécurisé.

Le bâtiment C5 est encore occupé par un ménage en attente de signature de bail et une occupation illégale en cours d'évacuation.
Le dispositif global de sécurisation dont la veille physique reste active sur l'ensemble du périmètre du bloc C.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

2.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

Durant l'année 2026, sur l'ensemble des logements propriétés du concessionnaire, le gestionnaire continuera :

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

Par ailleurs, l'ordonnance d'expropriation fin 2026 puis la prise de possession des biens en 2027 impliqueront une prise en gestion de l'ensemble des lots du parc (sécurisation, gestion locative) et des espaces extérieurs. Le gestionnaire devra donc s'outiller pour absorber cet accroissement d'activité.

3. Animation de la MOUS relogement

3.1 Avancement à fin 2025

3.1.1 Suivi et pilotage

Les relogements des ménages occupants des logements acquis par CDC HAC ont concerné l'ensemble des bâtiments concernés par la MOUS en 2025.

L'équipe de MOUS a priorisé les relogements en fonction des enjeux opérationnels :

- Le bâtiment C, qui doit faire l'objet d'une démolition dès le début d'année 2026,
- Le bâtiment F, sous arrêté de mise en sécurité,
- Le bâtiment H, qui fera également l'objet d'une démolition,
- Les bâtiments E et G, qui feront l'objet d'une réhabilitation lourde.

Les objectifs en termes de relogement définitif ont été déterminés dans un **plan de relogement**, transmis au mandataire du groupement ainsi qu'à la Métropole AMP en janvier 2025. Ce plan de relogement est construit au regard de la maîtrise foncière, des priorités par bâtiment et des acquisitions (rythme des acquisitions amiables et perspectives d'expropriation). Il tient également compte du rythme de mise à disposition des différentes typologies de logement par les bailleurs sociaux via la Plateforme Relogement (PFR) de la Métropole.
Le plan de relogement tient enfin compte de la complexité des situations des ménages, dont l'inéligibilité au logement social selon les situations administratives, ou encore le statut de propriétaire occupant.
Le Cahier des Clauses Techniques et Particulières (CCTP) de la MOUS établi en 2025 décline les missions suivantes :

- **<u>Equipe d'animation (*Urbanis*)</u>**
    - **Informe** les ménages sur le contexte opérationnel et ses conséquences pour les occupants
        - Contacte l'ensemble des ménages dont les logements sont acquis par CDC Habitat Action Copropriétés,
        - Rend compte à la coordinatrice des avancées et/ou des difficultés rencontrées quant à l'adhésion des ménages, et tout élément significatif lié

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

à leur relogement, afin de trouver des solutions adaptées, et d'informer les autres membres du groupement.

- **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 nécessaire, s'assure de l'actualisation des justificatifs des situations personnelles. Elle sollicite Action Logement via leur plateforme pour les salariés qui y sont éligibles, et engage les démarches nécessaires à l'obtention du NUD ANRU. 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.
- **Alerte** le concessionnaire sur les besoins en relogement temporaire / d'urgence des ménages concernés. Plusieurs facteurs peuvent nécessiter un relogement temporaire au sein du parc Corot : l'état de dégradation des logements occupés acquis par le concessionnaire, des situations de suroccupation avérée, une situation qui ne permet pas l'accès au logement social rapidement ou encore la réalité opérationnelle du projet d'aménagement. Le relogement d'urgence, quant à lui, intervient suite à un incident rendant le logement inhabitable (incendie, dégât des eaux, etc.)
- **Positionne** les ménages sur les offres de logement de la plateforme métropolitaine adaptées à leur situation (typologie, secteur, loyer, accessibilité, etc.), en respectant l'outil de cotation pour prioriser dans le cas où plusieurs ménages correspondent à une même offre, dans les meilleurs délais. L'équipe suit les **décisions des CALEOL** et en informe les ménages. Il lui est possible d'**accompagner les ménages lors des visites** des logements quand elle le juge pertinent pour aider à la prise de décision.
- **Organise le déménagement** du ménage, 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 concessionnaire (Cf. III.3).
- En fonction des difficultés rencontrées dans la maîtrise de la langue par certains habitants, la MOUS pourra **recourir aux services d'un interprète** mandaté par le concessionnaire.

- **Chefferie de projet (*Urbanis Aménagement*)**
  - **Coordonne** l'équipe de MOUS et la soutient pour les **dossiers complexes**
  - Prend en charge l'accompagnement au relogement des **propriétaires occupants** (soit 26 situations)
  - **Participe aux permanences** sur site pour recevoir les ménages dont la situation engendre un blocage au relogement
  - Participe aux commissions sociales et à l'**animation du partenariat local**
  - **Transmet mensuellement les besoins "actifs" en relogement** à la plateforme relogement et assure une **veille des offres de logement adaptés**.
  - **Élabore et alimente des outils adaptés** à la mission (Cf. II.2)
  - **Organise, anime et/ou participe aux réunions** de suivi du projet

Des réunions partenariales

En 2025, des **réunions mensuelles portant sur le relogement en présence de l'ensemble des membres du groupement** ont été organisées par CDC Habitat Action Copropriétés. La cheffe de projet MOUS représente l'équipe, et informe le groupement des avancées et éventuels blocages en termes de relogement.
La connaissance fine de l'ensemble des situations par la cheffe de projet est permise par la mise

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

en place de **réunions internes bimensuelles** (Urbanis et Urbanis Aménagement) au sein desquelles l'ensemble des situations est abordé, les blocages éventuels et actions à mettre en œuvre sont discutés en équipe opérationnelle.
Les réunions du groupement relatives au relogement permettent le suivi des évolutions en matière de relogement définitif et temporaire, l'échange d'informations relatives à la gestion locative. En effet, le relogement des ménages est en lien avec leur situation locative actuelle : le paiement régulier des loyers doit être justifié, Urbanis Aménagement travaille ainsi avec les familles accompagnées à l'éventuelle résorption de dettes locatives, en lien avec Marseille Habitat.
De la même façon, les déménagements doivent être anticipés autant que possible, pour permettre à Marseille Habitat de connaître la date de libération du logement, et obtenir un courrier relatif à la remise des clés des occupants (Cf. III.3). L'équipe de MOUS a mis en place un **processus en 2025, pour s'assurer du bon partage des informations nécessaires** suite à la libération des logements gérés par Marseille Habitat.
Des **réunions mensuelles ont également lieu avec le SASAL** (Service Accompagnement Social et Accès au Logement) de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le soutien du concédant, par sa présence en commission d'attribution des bailleurs sociaux par exemple, s'avère primordial.

Des outils de suivi adaptés

L'année 2025 a été marquée par la structuration de la MOUS, rendue nécessaire par l'objectif de relogement de l'ensemble des occupants des bâtiments concernés. Ainsi, l'équipe a fait part de la nécessité de s'appuyer sur des processus clairs, en termes de **traduction/interprétariat, de déménagement et d'aide financière exceptionnelle**, rédigés et utilisés dès le début d'année.

D'autre part, deux outils de suivi de la MOUS sont accessibles en ligne à l'ensemble des membres du groupement, mis à jour mensuellement en amont des réunions et actualisés au quotidien par l'équipe :

- Le ***tableau de suivi de la MOUS*** qui recense l'ensemble des ménages habitant au parc Corot, détaille les informations relatives aux ménages accompagnés dans le cadre de la MOUS et les propositions de logement qui leur sont faites.
- La ***fiche des indicateurs de la MOUS*** qui permet d'obtenir des indicateurs sur l'ensemble des bâtiments tels que le nombre de ménages à reloger, le nombre de ménages suivis par la MOUS, les relogés définitivement et temporairement et le nombre total de ménages suivis.

A noter également que depuis 2025, l'équipe a accès à l'outil **eRime qui vise à faciliter le suivi des relogements par l'ANRU**. Pour lui permettre l'utilisation optimale de l'outil, la MOUS a suivi une formation qui lui a permis de **compléter les informations relatives au relogement sur les bâtiments concernés avant la fin de l'année**. L'alimentation d'eRime constitue un challenge pour la MOUS, étant donné le temps à y impartir et la difficulté de complétude des items prévus. En effet, certaines données essentielles à l'obtention du forfait relogement de l'ANRU ne sont pas détenues par la MOUS. De plus, eRime n'est pas adapté au parc privé, les propriétaires occupants par exemple ne sont pas prévus en tant que tel dans le logiciel.

3.1.2 L'accompagnement au relogement

Les permanences hebdomadaires sur site

Les enquêtes sociales menées en 2024 avaient mis en lumière la pertinence de proposer une demi-journée de permanence sociale supplémentaire (le mardi après-midi), afin d'offrir davantage de possibilités aux occupants pour venir parler de leurs situations sociales particulières et de faire le point sur leur dossier de relogement.
Cependant, l'année 2025 a été marquée par des **difficultés récurrentes de maintien des permanences sur site**.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Les préoccupations sécuritaires ont eu un réel impact sur la présence sur site de l'équipe de MOUS, durant plusieurs semaines. Depuis l'été 2025, les permanences du mardi après-midi n'ont pu être tenues, et les permanences matinales ont dû être écourtées. Fort heureusement, elles sont à nouveau possibles jusqu'à midi depuis le mois de décembre, la situation s'étant récemment apaisée.
L'ensemble des créneaux de permanences sont communs aux équipes de la MOUS et du PDS et permettent d'avoir un regard croisé sur ces dispositifs complémentaires.

Le bâtiment C : l'urgence de la démolition

Dans la continuité de l'année précédente, les relogements ont été priorisés sur ce bâtiment, voué à la démolition dans des délais très restreints.
Début 2025, 14 ménages étaient encore à reloger définitivement au sein de ce bâtiment, parmi lesquels 3 ménages en logement temporaire sur site.
Le bilan de 2025 fait état de **9 relogements définitifs** dont deux anciens propriétaires occupants sur ce bâtiment **et 1 relogement temporaire** au sein du bâtiment G pour un locataire n'ayant pas accès au logement social.
Un seul ménage demeure occupant au sein du bâtiment C au 31 décembre 2025 : il s'agit d'une ancienne propriétaire occupante, qui héberge ses parents. Ces derniers sont en attente de leur relogement définitif au sein du parc social : le 19 décembre 2025, un logement neuf adapté leur a été attribué, la livraison est prévue fin janvier 2026.
Seule la propriétaire occupante, qui souhaite se reloger dans le privé par ses propres moyens, doit trouver une solution dans les plus brefs délais.

Le bâtiment F : sous procédure de sécurité

A l'inverse du bâtiment C, CDC HAC n'a pas encore pu acquérir la totalité des logements de ce bâtiment, l'accompagnement des occupants par la MOUS est soumis aux acquisitions.
Au 31 décembre 2025, l'état des lieux est le suivant :

- **Un ménage a bénéficié d'un relogement définitif** en 2025 au sein du parc social, et un ménage est accompagné depuis la mise en œuvre de son relogement temporaire au bâtiment D en 2024. La situation administrative de ce ménage ne le rend pas éligible au parc social pour l'instant.
- **Deux locataires sont accompagnés par la MOUS**, dont un en attente de la signature de son bail prévue début janvier 2026. Ces logements ont été acquis en septembre 2025 par CDC HAC.
- **6 logements doivent encore être maîtrisés**
    - 3 seraient occupés par des locataires
    - 2 sont occupés par leur propriétaire. L'un d'entre eux est tout de même accompagné par la MOUS, et attend la décision d'un bailleur social pour l'attribution d'un logement social : son logement est frappé d'une interdiction d'habiter, CDC HAC ne peut donc acquérir son logement tant qu'il en est occupant, ce pourquoi il a été demandé à la MOUS, de manière dérogatoire, de permettre son relogement en amont de l'acquisition.
    - 1 serait vacant

Les autres bâtiments : la nécessité d'anticiper

Comme abordé précédemment, la Métropole AMP a acté fin 2024 la mise en œuvre du relogement sur l'ensemble des bâtiments concernés par la MOUS du Parc Corot. Les échanges avec le concédant permettent à l'équipe d'avoir conscience de l'ensemble des projets de rénovation urbaine en cours/ à venir sur le territoire, et des besoins en relogement que cela implique. Aussi, la pratique de la MOUS est de prendre contact avec les ménages à reloger dès l'acquisition des

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

logements, pour amorcer la recherche de logement social, qui peut s'avérer fastidieuse en fonction de la situation de chaque ménage.
En 2025, 7 ménages issus des bâtiments E, G et H ont pu bénéficier d'un relogement définitif adapté au sein du parc social, ainsi répartis :

- **Bâtiment E**, au 31 décembre 2025 - ***13 logements restant à acquérir*** :
  - 3 occupants relogés définitivement
  - **8 locataires de CDC HAC accompagnés** par l'équipe de MOUS
    - Parmi eux, **2 positionnés sur un logement social**, dans l'attente de la Commission d'Attribution des Logements du bailleur à venir en 2026.

- **Bâtiment G**, au 31 décembre 2025 - ***46 logements restant à acquérir*** :
  - 3 locataires relogés définitivement
  - **8 locataires de CDC HAC accompagnés** par l'équipe de MOUS
    - Parmi eux, **2 positionnés sur un logement social**, dans l'attente de la Commission d'Attribution des Logements du bailleur à venir en 2026.

- **Bâtiment H**, au 31 décembre 2025 - 27 logements restant à acquérir :
  - 1 locataire relogé définitivement
  - 12 **locataires de CDC HAC accompagnés** par l'équipe de MOUS
    - Parmi eux, **3 positionnés sur un logement social**, dans l'attente de la Commission d'Attribution des Logements du bailleur à venir en 2026.

3.1.3 Synthèse des relogements

Le tableau ci-après récapitule l'**ensemble des relogements définitifs** qui ont eu lieu en 2025 :

Bâtiment d'origine	Composition familiale	Typo LLS[1]	Bailleur relogeur	Secteur	Nb propo[2]
C 5	Couple + 2 enfants majeurs	T4	UNICIL	13 013	7
	Adulte isolé	T2	UNICIL	13 011	2
	Adulte isolé	T2	3F SUD	13 014	1
C 6	Adulte isolé	T2	3F SUD	13 009	1
	1 adulte + 2 enfants	T4	UNICIL	13 013	4
	1 adulte + 1 enfant majeur	T3	VILOGIA	13 015	6
	1 adulte + 3 enfants dont 2 majeurs	T4	1001 VIES HABITAT	13 013	4

[1] Typologie du Logement Locatif Social
[2] Nombre total de propositions de logement social faites au ménage. Le motif peut être varié : dossier incomplet pour le bailleur, autre candidat accepté en CALEOL, refus du ménage après visite, etc.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

	1 adulte + 1 enfant majeur	T3	ERILIA	13 011	7
	Adulte isolé	T2	HMP	13 005	3
E 12	1 adulte + 3 enfants	T4	3F SUD	13 003	1
	Adulte isolé	T2	13 HABITAT	13 010	1
E 13	1 adulte + 6 enfants dont 2 majeurs	T5	SOGIMA	13 007	2
F 15	Couple + 3 enfants	T4	3F SUD	13 013	4
G 17	1 adulte + 2 enfants	T4	LOGIS MED	13 013	2
G 18	Couple + 4 enfants	T5	CDC HABITAT	Parc Corot	1
G 21	1 adulte + 3 enfants	T4	ERILIA	Gardanne	1
H 27	Couple + 3 enfants	T4	HMP	13 012	1
Totaux 2025	**17 ménages relogés définitivement**	**5 T2 2 T3 8 T4 2 T5**	**1 relogement sur site 1 hors Marseille 5 relogements dans le même arrondissement (5 T4)**		

Ce tableau ne permet pas d'appréhender l'ensemble des situations complexes, pourtant nombreuses et variées. Par exemple, 2 autres ménages sont accompagnés par l'équipe de MOUS depuis 2025, en dehors des bâtiments C, E, F, G et H : il s'agit de **2 familles évacuées du bâtiment A fin 2018**. La situation administrative de ces ménages ne leur permet pas l'accès au logement social à ce jour, soit 7 ans après leur évacuation. Ils bénéficient d'un logement temporaire hors site via SOLIHA dans le cadre de leur marché de MOUS pour les évacués : l'accompagnement de ces familles se fait en lien avec les travailleurs sociaux de SOLIHA.
La situation administrative de certains ménages ne permet pas l'accès au logement social, principale issue pour le relogement. Dans ce cas, l'équipe de MOUS consacre du temps à faciliter la résolution des blocages, que ce soit en se déplaçant au Service des Impôts des Particuliers avec le ménage par exemple, ou en faisant le lien avec les avocats et autres associations spécialisées dans les démarches de régularisation sur le territoire.
Au-delà de la situation administrative, la non-maîtrise de la langue, des droits et devoirs, les problématiques de santé physique ou mentale qui mettent à mal l'accompagnement au relogement sont autant de situations vécues par l'équipe de MOUS.
2 ménages dont le logement a été acquis en 2025 par CDC HAC **refusent un relogement temporaire, alors que leur logement est en mauvais état et nécessiterait une mise aux normes**, également refusée. L'équipe de MOUS, en lien avec MH et CDC HAC, met alors tout en œuvre pour accélérer le relogement définitif au sein d'un logement décent et adapté.
Enfin, un dernier exemple est celui des propriétaires occupants,
Une autre spécificité de l'intervention au sein du parc privé est l'accompagnement des propriétaires anciennement occupants avant acquisition de leurs logements.

Déménagements et frais d'installation

Pour rappel, à Marseille, la charte métropolitaine de relogement suscitée prévoit :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- jusqu'à 3 offres de relogement par ménage
- la prise en charge des frais de déménagement, ou l'attribution d'un forfait déménagement pour les ménages qui souhaitent déménager par leurs propres moyens
- la prise en charge des frais liés au changement d'adresse
- le transfert du dépôt de garantie *(pour les ménages originaires du parc social)*
- un accompagnement renforcé des ménages les plus fragiles

Il est à noter qu'un **travail autour de ces sujets a démarré courant 2025, à l'initiative de la Métropole AMP, dans le but d'harmoniser les pratiques des différents opérateurs MOUS**. En effet, malgré le cadre législatif général, les pratiques divergent quant aux aides attribuées aux ménages relogés, à la nature des prises en charge ou encore aux dépôts de garantie.
Courant 2025, le marché relatif aux déménagements a été relancé, le prestataire retenu précédemment ne donnant pas satisfaction. La Croix Rouge Insertion, avec qui l'équipe avait déjà travaillé, a été retenue par l'accord cadre et facilite les déménagements des ménages relogés, définitivement ou temporairement.
Comme abordé précédemment, un processus visant à clarifier les déménagements et les frais annexes prévus par la Charte relogement a été établi. Il rappelle :

- les modalités du forfait déménagement, obligatoirement octroyé en cas de départ du territoire métropolitain, conformément à ce que prévoit la Charte relogement MAMP
- le calibrage des prestations du déménageur, conformément au BPU
- le délai de réalisation de la prestation (48 heures)
- le remboursement, sur facture, des frais liés au changement d'adresse (ouverture de compteurs, suivi du courrier, etc).
- les modalités de stockage du mobilier, sous conditions
- l'octroi d'une aide financière exceptionnelle, qui doit être motivée par l'équipe MOUS, selon les situations (ménage en situation de grande précarité, présence de nuisibles ayant impliqué l'infestation des équipements / du mobilier de première nécessité, l'accession à un logement plus grand et mineurs à charge, ou un autre motif le justifiant).

Le CCTP de la MOUS mentionne aussi la **nécessaire coordination entre le prestataire, le ménage et le concessionnaire**. Marseille Habitat, en charge de la gestion locative des ménages du parc Corot jusqu'à leur relogement, a rappelé le besoin que **le ménage acte par écrit la date de libération du logement du parc Corot** et lui restitue les clés. L'équipe de MOUS se charge donc d'accompagner le ménage à la rédaction d'un courrier, mentionnant :

- la date de signature du nouveau bail
- la nouvelle adresse du logement attribué
- l'horaire de fin du déménagement, afin que Marseille Habitat puisse sécuriser le logement initial
- le montant du dépôt de garantie éventuel à reverser

Un **travail au niveau de la métropole est en cours pour harmoniser la procédure liée à la prise en charge du dépôt de garantie suite à chaque relogement définitif**, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

3.1.4 Limites

L'accompagnement au relogement de ménages en situation particulière, dans un temps opérationnel restreint, est souvent complexe, pour diverses raisons :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- certains ménages sont en **situation très précaire** ou travailleurs pauvres ne bénéficiant pas d'allocation logement, le taux d'effort à respecter pour le relogement est important, les charges des bailleurs sociaux étant souvent élevées
- comme abordé, la **situation administrative** de certains ménages ne permet pas l'accès au parc social. Au delà de ménages dans l'attente d'une régularisation au séjour, certains ménages n'ont pas de déclaration de revenus, d'autres sont en situation de dette locative, autant de situations qui entravent le relogement dans le parc social. Ces situations courantes nécessitent une implication particulière des chargé.e.s de mission sociale, une disponibilité et des compétences sur nombre de domaines de la vie quotidienne (emploi, santé, etc).
- le manque de **partenariat avec les acteurs locaux du travail social** est un des freins de notre intervention. Des commissions sociales sont organisées pour échanger autour de situations préoccupantes, mais n'ont à ce jour pas permis de rassembler les référents sociaux.
- le **manque d'adhésion** de certains ménages à l'accompagnement proposé par la MOUS est également une difficulté. Certains ne se présentent pas aux rendez-vous fixés, ou ne transmettent pas les documents nécessaires à la demande de logement social. L'équipe investit du temps à convaincre, rassurer, expliquer la réalité opérationnelle et l'obligation de relogement qui en découle
- les **modalités d'accès au parc social** sont complexes, l'équipe ne maîtrise pas les délais de passage en commission, ni ceux de libération/livraison du logement attribué. Parfois, les bailleurs sociaux effectuent des travaux (en amont de la CALEOL ou a posteriori) et la communication nécessaire pour rassurer les ménages en attente de relogement est restreinte.
- la **localisation des logements proposés** : la gestion en flux impose aux bailleurs sociaux un quota de mise à disposition de logements. Nombre d'entre eux mis à disposition de la plateforme relogement sont issus de **grands ensembles**, peu prisés par les ménages en attente de relogement. De plus, peu d'offres permettent un relogement **hors Marseille**.

Il est également à noter qu'en amont de l'expropriation, **les acquisitions à l'amiable n'impliquent pas l'extinction des baux en cours**. Cela signifie que l'obligation de relogement ne s'impose pas, l'équipe de MOUS compile les offres de logement adressées aux ménages pour en attester, mais le discours lié à la nécessité de les reloger définitivement en dehors du parc Corot peut être plus complexe.

3.1.5 Conclusion

L'année 2025 est marquée par une nouvelle dynamique de l'équipe de MOUS, à présent mobilisée sur **les relogements de l'ensemble des bâtiments**.
Du fait de la démolition imminente du bâtiment C, ce dernier a été priorisé. L'équipe de MOUS a permis **9 relogements définitifs et un temporaire au sein de ce seul bâtiment**. Un seul ménage, en cours de décohabitation et anciennement propriétaire occupant, demeure dans l'attente de la livraison du logement neuf et adapté du parc social qui lui a été attribué. Cette livraison est prévue fin janvier 2026.
Concernant les **autres bâtiments, 8 relogements définitifs** ont eu lieu cette année.
Ces chiffres montrent une augmentation du nombre de relogements en 2025, mais restent en deçà des objectifs fixés par le plan de relogement. Ce résultat s'explique en partie par le rythme des acquisitions amiables en 2025, ainsi que par le temps nécessaire à la complétude des demandes de logement pour être recevables par les bailleurs sociaux : avis d'imposition non conformes à la situation familiale, justificatifs de droit de garde manquants, etc. sont autant de freins à la constitution d'une demande de logement social.
Ces éléments témoignent de la difficulté de reloger ces ménages issus du parc privé, auxquels

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

s'ajoute la prise en compte des souhaits de localisation, peu concordante avec les offres à disposition : nombre d'offres de logement social concernent des grands ensembles, au sein desquels les familles ne souhaitent pas habiter.
Au 31 décembre 2025, 8 ménages ont une proposition de logement en cours, et 40 sont accompagnés par l'équipe de MOUS en vue de permettre leur éligibilité au logement social. Environ 135 ménages restent à reloger sur l'ensemble des bâtiments concernés, dont 92 sont occupants de lots non acquis par CDC HAC à ce jour.

En conclusion, **nous souhaitons attirer votre attention sur le dimensionnement du budget MOUS impacté par** les frais d'hébergement des 2 ménages issus du bâtiment A qui sont à la charge de la MOUS depuis 2025, un recouvrement des frais antérieurs est à envisager. Enfin, la Métropole AMP travaille à l'harmonisation des pratiques de l'ensemble des opérateurs de MOUS en termes d'indemnités, et les pratiques actuelles de la MOUS ne reflètent pas la majorité des aides allouées par d'autres (EPF, EPAEM, etc.).

3.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

La DUP aménagement visant l'expropriation des propriétaires des bâtiments E, F, G et H devrait aboutir fin 2026. A compter de la **prise de possession de l'ensemble des lots d'habitation, il est à prévoir une recrudescence du temps à consacrer à l'accompagnement au relogement**, y compris sur le volet des **propriétaires occupants**, dont certains souhaitent devenir propriétaires au bâtiment D, d'autres bénéficier d'une **accession sociale à la propriété**. L'ensemble des propriétaires occupants ne pourra le rester au sein du parc Corot, notamment en raison des conditions fixées par l'avenant 3 du traité de Concession, dont celle d'être à jour des charges de copropriété sur les 6 derniers mois avant l'obtention de la date de l'ordonnance d'expropriation.
Comme mentionné précédemment, l'ensemble des occupants, locataires ou propriétaires, ne pourront avoir accès au logement social. **D'autres pistes de relogement sont à envisager**, notamment pour les ménages en situation irrégulière sur le territoire mais bénéficiant d'un droit réel au relogement (occupants de bonne foi), ceux qui pourraient dépasser les plafonds du logement social ou encore des propriétaires occupants refusant de devenir locataires du parc social. Un travail partenarial, piloté par la Métropole AMP, s'amorce sur ce sujet.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

4.1 Avancement à fin 2025

4.1.1 Le pilotage de la mission

La convention de PDS fait état d'un certain nombre d'instances à mettre en œuvre annuellement. La première d'entre elles est la commission de suivi du PDS, qui s'est tenue le 16 juin 2025 et a réuni l'ensemble des partenaires du plan.

Cette commission, animée par AAMO, coordonnateur du PDS, a notamment permis de :

- Suivre les indicateurs de santé des copropriétés et l'avancement des différents volets d'actions inscrits à la convention du PDS
- Préciser les calendriers opérationnels, financiers et partenariaux de mise en œuvre des travaux urgents ;
- Valider les principes de financement et de préfinancement des travaux urgents ;
- Préciser les échéances importantes sur le PDS

Deux COTECH ont été animés par le coordonnateur de PDS, les 5 juin et 26 novembre. Ces comités techniques ont réuni l'ensemble des partenaires du PDS autour de l'avancement général du Plan de Sauvegarde, et des préparatifs liés à la seconde phase des travaux urgents en particulier.

Ces comités techniques ont notamment permis de :

- Suivre l'avancement des travaux urgents, distingués entre la conduite du projet spécifique à la gouvernance du bâtiment D, et les syndicats administrés par AJA
- Anticiper la réalisation d'une clause de revoyure du PDS sur l'année 2026
- Globalement, revenir sur les actions relatives au PDS, les réalisations et impacts qu'elles ont générés
- Partager l'avancement du dossier de DUP Aménagement
- Partager les réflexions sur les aménagements inscrits dans le projet urbain, notamment la démolition du Bâtiment C, les études préalables à l'aménagement des espaces publics et les préalables à la programmation du recyclage foncier acquis par CDC HAC (cf. bilan transversal infra).

Enfin, des réunions de coordination animées par le coordonnateur de Plan de Sauvegarde AAMO, réunissant le concessionnaire d'aménagement CDC HAC et son concédant Aix-Marseille Provence Métropole, la Ville de Marseille, et l'opérateur de Plan de Sauvegarde Urbanis Aménagement se réunissent toutes les six semaines pour suivre et accompagner au besoin l'avancement du PDS, en articulation aux autres dispositifs en cours sur la copropriété.

4.1.2 Eléments de bilan transversal

Une année marquée par un contexte sécuritaire dégradé

L'année 2025 a été marquée par un contexte sécuritaire qui a entravé les capacités d'intervention d'Urbanis et réduit son champ d'intervention sur la fin de l'année.

De fait, les consignes de mise en sécurité ont été, dans un premier temps, de supprimer la plage de permanence du mardi après-midi, et de réduire à une heure et demie les matinées de

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

permanences du mardi et jeudi. Les déplacements sur site et aux domiciles des occupants ont été limités aux seuls rendez-vous pris préalablement. Ce nouveau contexte a contraint Urbanis à annuler les veilles techniques et sociales (VTS) commissions entretien des 3 derniers trimestres de l'année 2025, et à animer une partie de ses permanences depuis le Centre Social, freinant la mobilisation des occupants et leur accompagnement.

Un constat collectif d'amélioration des conditions sur le quartier a permis d'envisager une réaffirmation de la présence sur site.

L'information et la concertation

Cette démarche est transversale à l'ensemble des dispositifs qui ont cours sur le Parc Corot. Au titre du Plan de Sauvegarde et de la gestion courante de la copropriété, des réunions à destination des copropriétaires ont été animées en juin 2025 visant à présenter la situation comptable de chacun des syndicats secondaires administrés par AJA, et proposer des rendez-vous individuels en présence de l'Administrateur Provisoire (AP) et d'Urbanis pour clarifier les éventuels soldes débiteurs. Ces réunions ont principalement mobilisé les copropriétaires des bâtiments G et H.

4.1.3 L'animation du Plan de Sauvegarde

Les commissions nouvelles instaurées en 2025

Au titre de l'année 2025 et de l'animation PDS au global, la méthodologie retenue prévoit le démarrage de certaines commissions thématiques non mises en place jusqu'ici.

- Les commissions sociales ont été réalisées le 10 mars et le 16 juin 2025, en présence du service relogement de la Métropole, de Marseille Habitat, du Centre Social et des équipes MOUS et PDS d'Urbanis et Urbanis Aménagement. Ces commissions ont respectivement pour objectifs de :
  - Aborder les situations d'accompagnement sociaux complexes auprès des occupants du Parc Corot,
  - Assurer des réorientations vers les services sociaux de droit commun lorsque cela était pertinent
  - Coordonner les accompagnements sociaux des locataires CDC HAC réalisés par Urbanis avec les accompagnements à la résorption d'impayés réalisés par Marseille Habitat (voir plus bas les conclusions des commissions sociales)

- Les premières commissions entretien s'appuyant sur des veilles techniques et sociales (VTS) ont été réalisées le 1er avril 2025, en présence d'AJA, de la direction Politique de la Ville de la Métropole, de la Régie Service 13, de Marseille Habitat et de CDC HAC. Les commissions des 2e, 3e et 4e trimestres n'ont pu se tenir suite à l'annulation des veilles techniques, action socle des commissions, dans le contexte d'une sécurité sur site dégradée. Ces commissions entretien ont pour objectifs de :
  - Relever l'ensemble des sujets d'entretien et de mésusages rencontrés
  - Coordonner des actions de sensibilisation, de veille, d'entretien et de réparations sommaires entre l'ensemble des partenaires concernés par Urbanis sur l'ensemble des parties communes de la copropriété, y compris les espaces extérieurs de Corot.

Au titre de l'animation spécifique au bâtiment D, en plus des ajouts précédents, la méthodologie retenue prévoit un accompagnement renforcé sur le volet de la gouvernance, et la préparation des prochaines étapes liées à son redressement (phase travaux d'amélioration, accompagnement et

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

anticipation de la scission de copropriété).

Les commissions thématiques poursuivies en 2025

Sur la lancée de 2024, certaines des commissions thématiques animées par Urbanis ont été poursuivies.

- Les commissions impayés ont été réalisées trimestriellement avec AJA sur les syndicats dont l'administrateur est chargé de la gestion comptable, à savoir les bâtiments E, F, G, H, garages, commerces et syndicat principal sur les 2 premiers trimestres de l'année, ainsi que sur le dernier trimestre. Les commissions impayés portant sur le 3e trimestre de l'année 2025 n'ont pu se tenir, et ont fait l'objet par Urbanis d'un envoi à AJA de l'ensemble des soldes actualisés des débiteurs au 30 septembre 2025, dernier jour avant appel de fonds du T4, précisant en outre l'ensemble des actions entreprises par Urbanis lors du 3e trimestre. A noter également que les commissions impayés du Syndicat Principal ont été fondues dans les commissions des syndicats secondaires, intégrant les soldes SP pour s'adapter à l'accompagnement des débiteurs par Urbanis.

  Concernant le bâtiment D, les commissions impayés se sont tenues chaque trimestre en présence du gestionnaire Foncia et du Conseil Syndical. Le chargé de mission chargé du suivi des débiteurs du bâtiment D assurait également une présence lors des commissions impayés tenues sur les syndicats sous AP, dans l'objectif d'assurer une coordination entre les suivis en cours par Foncia sur le syndicat secondaire et AJA sur le syndicat principal.

- Les commissions gestion ont été réalisées le 26 juin et le 13 novembre pour le bâtiment D, en présence du gestionnaire Foncia et du Conseil Syndical. Ces commissions avaient respectivement pour objectifs de :
  - préparer l'approbation des comptes et calibrer un budget prévisionnel adapté pour l'exercice 2026, en lien, notamment, avec la situation comptable et la résiliation de l'assurance Multirisques Immeuble (MRI)
  - observer la situation des comptes pour maîtriser les dépenses et anticiper d'éventuelles régularisations de charges à voter lors de l'approbation des comptes de l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) de 2026

- Les commissions gestion ont été réalisées en juin 2025 et le 30 septembre 2025 pour les bâtiments E, F, G, H, commerces, garages et syndicat principal en présence d'AJA. Ces commissions avaient respectivement pour objectifs de :
  - présenter la situation comptable aux propriétaires des syndicats secondaires des bâtiments d'habitation lors de réunions dédiées, tenues fin juin, afin de garantir une meilleure compréhension de la répartition des charges et d'apaiser les relations entre les copropriétaires et l'AP
  - construire une lecture partagée entre AJA et Urbanis de la situation comptable de chacun des syndicats, spécifiquement sur les recouvrements des créances copropriétaires et l'inscription des sommes en créances douteuses (voir plus bas les conclusions des commissions gestion)

4.1.4 Le volet financier

Des comptes maîtrisés et équilibrés en 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Au cours de l'été 2025, l'équipe de suivi animation du PDS a réalisé une mise à jour des données financières de l'ensemble des syndicats du Parc Corot, à l'exception des commerces, garages et du syndicat principal, dont les précédents exercices comptables n'avaient pas encore été approuvés à cette date.

Concernant les syndicats sous AP, les analyses rendues s'appuient essentiellement sur les annexes comptables des exercices comptables approuvés, mais mériteraient d'être complétés par une analyse des contrats en cours, ainsi que des échéanciers d'apurement de dettes avec certains des fournisseurs, permettant d'apprécier la solvabilité des dettes contractées par chacun des SDC. Ces contrats et protocoles seront étudiés sur 2026 avec l'AP.

Ces analyses permettent de faire état :

- d'une situation à l'équilibre sur le bâtiment E pour 2024, avec un prévisionnel fortement diminué, des dépenses réelles stables et une provision pour créances douteuses inchangée, synonyme de recouvrement en cours estimés faisables.

- d'une situation également parvenue à l'équilibre sur les bâtiments F et G, où les dépenses provisionnées sont plus claires et stables : leurs budgets prévisionnels sont restés équivalents (respectivement 70 000 € et 109 000 €) avec un solde positif en clôture sur les deux précédents exercices, permettant ainsi d'éviter des régularisations de charges après approbation. La prudence reste de mise pour les exercices à venir, en lien avec la dégradation avancée du bâtiment F et la vacance importante qu'il subit, alimentant les incivilités et nuisances. S'agissant du G, le principal poste en vigilance sur les exercices suivants concernera les frais d'entretien et petites réparations.

- d'une situation en nette amélioration pour le bâtiment H, grâce, notamment à une baisse continue du niveau de charges depuis 2021 (de 95 000 € en 2021, à 52 000 € en 2024), et une baisse du budget prévisionnel en conséquence (de 70 600 € en 2022 à 55 100 € en 2024). Comme pour les syndicats F et G, les deux précédents exercices sont bénéficiaires.

A noter, enfin, des soldes positifs entre produits et charges exceptionnelles sur l'ensemble des bâtiments. Ces sommes inscrites correspondent majoritairement aux reprises sur créances douteuses en produit, et à leurs dotations ainsi qu'aux pertes sur créances irrécouvrables en charges.

Sans approbation des comptes postérieure à 2023 sur les syndicats restants, il n'est pas encore possible de vérifier si cette maîtrise budgétaire observée sur les bâtiments se retrouve sur le syndicat principal, les commerces et les garages. Il est néanmoins permis de préciser ici que le poste eau n'existe plus sur les commerces (contrat interrompu par l'administrateur, faute de paiement de la part des propriétaires de commerces). Concernant le syndicat principal, les activités de la Régie, financée par CDC HAC et la GUP Anah, ont fortement diminué ses dépenses d'entretien et de réparation, second poste de charges le plus important. Quant aux honoraires de l'administrateur, principal poste de charges pour le syndicat principal, il est calculé sur la base d'un barème fixé par le nombre de lots ; la sortie des bâtiments A et C diminue de manière conséquente les dépenses, ce qui peut être corroboré par la forte baisse du prévisionnel 2026 par rapport aux précédents exercices (50 000 €, contre 82 600 € jusqu'ici).

La dernière version de ces analyses a été transmise au concessionnaire courant été 2025.

La finalisation du rattrapage des subventions ARG de l'ANAH pour l'ensemble des syndicats

Le dispositif de plan de sauvegarde permet aux gestionnaires de mobiliser des subventions

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

appelées Aides au Redressement de la Gestion (ARG) auprès de l'ANAH pour financer à 100% les dépenses liées au travail supplémentaire induit pour assainir la gestion des syndicats concernés, plafonnées à 5 000 € et un forfait de 150 € par logement si le syndicat concerné dépasse 30 logements. Pour mémoire concernant Corot, l'ANAH locale avait fait une exception : les dossiers d'ARG étaient 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 PDS (commissions de PDS, commissions impayés et gestion notamment) ;
- Assurer la présence des gestionnaires aux instances de travaux concernant la mise en route des travaux urgents ;
- Financer globalement les procédures de recouvrement de charges, allant de la rédaction des courriers de mise en demeure aux prestations des avocats réalisées pour obtenir des saisies immobilières.

Les dossiers de demandes de subvention des exercices 2025 et 2026 ont été déposés en décembre 2025 pour l'ensemble des syndicats, concluant l'exception autorisée par l'Anah sur les dossiers de Corot, au moment du passage de l'instruction des aides à la pierre à la Métropole. Ces demandes, atteignant systématiquement les plafonds, représentent un montant total de 110 900 € pour chaque exercice.

La poursuite et le renforcement du recouvrement des impayés

A l'exception des commissions impayés du 3e trimestre 2025 des syndicats administrés par l'AP, l'ensemble des commissions ont pu être réalisées. Ponctuant l'accompagnement régulier des copropriétaires dans l'explication et le paiement de leurs charges courantes, des régularisations éventuelles après approbation des comptes et des arriérés, ces commissions ont gagné en qualité d'échanges. Les services comptable et recouvrement des gestionnaires concernés ont été régulièrement sollicités en amont sur les suivis à coordonner. Les analyses des impayés, copropriétaire par copropriétaire, et de leurs évolutions depuis le démarrage de ces commissions ont permis d'affiner les pistes d'actions à proposer.

Concernant les bâtiments sous AP, les commissions impayés sont toujours réalisées en commun, afin de n'avoir qu'une seule matinée de travail pour l'administrateur. On observe des évolutions d'impayés très variées d'un syndicat à l'autre.

Si le bâtiment F se distingue par une diminution très franche de son niveau d'impayés, cette trajectoire est en grande partie due à l'acquisition par CDC HAC des lots de trois copropriétaires cumulant plus de 93 000 euros d'impayés, soit environ 125 points d'impayés[3]. Sur les cinq derniers copropriétaires privés du bâtiment F, deux respectent des échéanciers et un a payé la totalité de ses appels de fonds sans régler ses arriérés.

Avec une seule vente en 2025, intervenue en janvier 2025 soit avant l'analyse du T1 2025, le bâtiment E ne "bénéficie" pas du portage CDC HAC pour voir son taux d'impayés diminuer. Il est resté globalement stable, à un niveau très élevé. Quatre des treize copropriétaires privés ont été contactés par Urbanis pour être accompagnés à la résorption de leurs impayés. Un nouvel échéancier a été établi en 2025, portant le nombre d'échéanciers à quatre. Deux propriétaires occupants sont proches de régulariser totalement leur situation, soldant à eux deux 3 000 € des 3 500 € de leur niveau de dette au 31 mars 2025. Malgré des niveaux de dettes importants, et des procédures contentieuses lancées par l'AP, un bailleur et un occupant ont réduit leur solde au cours de l'exercice. A l'inverse, trois saisies immobilières sont engagées sur des propriétaires fortement débiteurs ne payant plus leurs appels de fonds, un contentieux est lancé après un

[3] Ces montants impayés sont figés et sortis des comptes 45, en attente de recouvrement partiel ou total après opposition sur les ventes.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

accompagnement infructueux et un accompagnement social est lancé sur un nouveau débiteur.

Les acquisitions CDC HAC sur l'exercice 2025 ont permis de sortir 22 000 € d'impayés des comptes de classe 45 du bâtiment G, expliquant de moitié la baisse du taux d'impayés sur la période. Pour le reste, l'établissement de sept échéanciers a pour une grande partie porté la dynamique baissière du niveau de dette sur l'année. Trois d'entre eux l'ont été sur décision de justice, et en lien avec des dettes importantes. Neuf mesures contentieuses sont en cours et sont en attente de jugement ou d'assignation. Deux copropriétaires ont soldé l'intégralité de leur dette au cours de l'année, cinq orientations CESF ont été proposées, dont l'une n'a rien donné et a été suivie par le lancement d'une procédure en contentieux.

Le bâtiment H présente le taux d'impayés le plus important des syndicats de logements, bien qu'il ait enregistré une baisse de 40 points au cours de l'année. Les acquisitions CDC HAC en 2025 ont sorti 32 000 € de créance copropriété des comptes de classe 45, soit l'équivalent de 52 % du budget prévisionnel. Deux ventes prévues en début d'année 2026 devraient sortir à nouveau 32 000 € des impayés de copropriétaires. Deux occupants fortement débiteurs ont réduit leurs arriérés au cours de l'exercice, tout comme trois propriétaires bailleurs. Cinq échéanciers ont été signés par des copropriétaires. Toutefois, la majorité des copropriétaires ne réglant pas leurs charges, la tendance reste très dégradée.

Enfin, les syndicats des commerces et garages n'observent aucune amélioration sur le plan financier. Les montants des impayés des garages, très importants relativement à leur prix de vente, augurent une part importante passée en créances irrécouvrables. Les commerces, eux, ne sont pas accompagnés par l'opérateur. A date, les procédures contentieuses ont été mises en veille par l'administrateur, dans l'attente de la prise d'arrêté de DUP.

Syndicat	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
E	295 %	298 %	297 %	291 %
F	206 %	167 %	77 %	80 %
G	243 %	203 %	197 %	200 %
H	535 %	480 %	488 %	490 %
SP	286 %	275 %	229 %	NC
Garages	838 %[4]	1 926 %	1 904%	1 950 %
Commerces	1 141 %2	1 162 %2	2 063%	2 087 %

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 immo	Échéancier
D	**4**	**0**	**1**
E	**2**	**4**	**4**

[4] : Les balances envoyées pour ce trimestre sortaient la créance douteuse des soldes des copropriétaires

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

F	**1**	**1**	**1**
G	**4**	**4**	**4**
H	**3**	**3**	**5**
Commerces	**0**	**0**	**1**
Garages	**11**	**1**	**0**

Les commissions gestion

Les premières commissions gestion ont été engagées cette année sur le Parc Corot.

Une commission gestion des bâtiments sous AP s'est tenue le 30 septembre 2025 Cette commission a permis de restituer l'ensemble des analyses financières réalisées conduites à l'été et d'interroger la gestionnaire sur les comptes de ces syndicats. Ces questions relevaient :

- Sur le plan de la gouvernance, soit de la complétude des procès-verbaux de prises de décisions légales de l'AP : approbation de l'ensemble des comptes de l'ensemble des syndicats ; comptabilisation des créances douteuses et des soldes des copropriétaires vendeurs ; engagement des saisies immobilières effectuées ;
- Sur le plan comptable : le traitement des soldes vendeurs, créditeurs ou débiteurs ; l'évaluation du montant des créances douteuses, et sa répartition sur le syndicat des copropriétaires concerné.

Cette commission gestion a contribué à améliorer la compréhension des modalités de travail de l'administrateur provisoire sans avoir, à ce jour, permis de cadrer une méthodologie de travail suivie et des pistes d'action visant à l'accompagnement à la gestion, la maîtrise des dépenses, et le respect de l'ensemble des éléments légaux.

- Certaines saisies immobilières engagées ne sont pas inscrites dans les PV des exercices concernés, pour retard d'envoi des pièces par les commissaires de justice.

Parmi les actions de coordination issues de la commission gestion :

- Un calendrier des approbations a été proposé par l'administrateur provisoire, s'agissant notamment des commerces, garages et SP, pour lesquels les exercices 2024 sont encore non approuvés à date ;
- Proposition d'un courrier de mise à disposition d'accompagnement Urbanis dans le courrier d'appel de charges émis par AJA

AJA envoie les grands livres conjoints aux balances comptables pour les prochaines commissions impayés, ce qui permettra à Urbanis de distinguer les créances douteuses de la créance "saine" pour chacun des copropriétaires.

4.1.5 Le volet technique

La mise en place de la phase 2 des travaux urgents

<u>Des travaux subventionnés à 100% et préfinancés</u>

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Pour rappel, la seconde phase de travaux urgents prévoit une participation publique au-delà du cadre général de l'Anah en Plan de Sauvegarde, puisque les dépenses administratives induites par les programmes de travaux sont subventionnées et quasiment intégralement avancées (assurance dommage-ouvrage et phase d'études avant travaux de la mission de maîtrise d'œuvre subventionnées et avancées, honoraires syndics prises en charge dans le cadre de l'ARG). Ces modalités exceptionnelles ont été jugées nécessaires à l'exécution des travaux urgents, les indicateurs financiers des syndicats concernés ne permettant pas de garantir leur finalisation avec un reste à charge important. En outre, l'objectif affiché est de ne demander aucune avance de subvention auprès des copropriétaires, requérant de fait des mécanismes de préfinancement des parts non avancées.

Ces préalables ont deux conséquences directes sur les modalités classiques de montage financier des aides publiques :

- La volonté de ne demander aucune avance de subvention aux syndicats de copropriété implique de monter des dossiers de demandes de subventions sans devis préalables, afin de pouvoir demander des avances venant préfinancer l'intervention maître d'œuvre jusqu'en phase DCE ; ces dossiers ont été déposés en 2024, avant d'être complétés par des engagements complémentaires en 2025 pour les syndicats le requérant (bâtiments E, F et H). Concernant le bâtiment G et le Syndicat Principal, les subventions notifiées en première instance sont plus importantes que les estimatifs sur devis, et les avances au-delà du plafond de 70% du plan de financement déposé. Une subvention surnuméraire pourrait donc être à restituer au dépôt du solde de subvention.
- Un objectif de reste à charge nul sur des syndicats sans capacités à aller chercher des mécanismes classiques d'emprunt collectif (CEPAC, Domofinance, etc.) implique de mobiliser les préfinancements SACICAP, sur des volumes d'encours peu élevés pour cette dernière. Le bâtiment D bénéficie de ce préfinancement, tandis que les autres syndicats comptent sur CDC HAC en qualité d'avanceur de sa quote-part travaux, tel que validé en 2025.

<u>Un calendrier de lancement des travaux modifié</u>

L'année 2025 a été marquée par la finalisation des préparatifs financiers et techniques des travaux urgents phase 2 du Parc Corot.

Concernant les syndicats sous administration provisoire, des dossiers pour engagement complémentaires ont été déposés en septembre 2025, afin d'être mis en cohérence avec les montants travaux actualisés sur les devis reçus en phase DCE. Les avances de ces engagements complémentaires ont été reçues en décembre 2025.
Au global, les avances des autres financeurs seront reçues au cours du T1 2026.

L'ensemble des mouvements de trésorerie prévisionnels ont été inscrits dans des tableaux de suivi garantissant :

- Une base de travail pour assurer un suivi partenarial mensuel des trésoreries des syndicats, en adéquation avec l'avancement des chantiers, s'agissant de l'ensemble des syndicats
- La mise en cohérence des plannings travaux avec la mobilisation de décaissements mensuels de la SACICAP, s'agissant du D

Ces outils de suivi ont été présentés en réunion aux financeurs, gestionnaires et au maître d'œuvre. Ces réunions ont également été l'occasion de proposer un déroulé de contrôle et de validation des factures tout au long des chantiers, assurant le bon circuit d'information sur les enjeux financiers (mobilisation d'engagement complémentaire, décalage du préfinancement), techniques (compte-rendu des chantiers, notes techniques justifiant des postes additionnels), et administratifs

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

(prorogation des chantiers, avenant aux conventions de financement et préfinancement).
Enfin, les garanties sécuritaires - exigées par Foncia - sont apportées par le lancement du dispositif Ras Le Vol, piloté par la FBTP13 et la Police Nationale sur demande du concessionnaire. Une réunion inaugurale avec l'ensemble des entreprises mandatées doit se tenir en début d'année 2026.

Un volet Lutte contre l'Habitat Indigne renouvelé et adapté aux objectifs du PDS

Cinq situations de suspicion d'habitat indigne ont été traitées au cours de l'année par Urbanis, qui mobilise un architecte après visite initiale d'un chargé de mission. Les rapports produits par l'architecte répertorient l'ensemble des désordres constatés au sens du décret-décence et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Ils sont joints à un courrier transmis aux copropriétaires bailleurs, dans le but d'appuyer techniquement la nécessité de faire réaliser des travaux. Les signalements sur la plateforme Signal Logement sont réalisés par Urbanis après retour négatif du propriétaire, ou sans réponse de sa part sous 30 jours.

En 2025, les situations se sont décomposées comme suit :

- Trois situations sur le bâtiment H, dont une a débouché sur un signalement réalisé en début d'année 2026, une sur une information auprès de CDC HAC, dont l'acquisition du lot concerné est prévue pour le premier trimestre 2026, et une sur un signalement accompagné d'un suivi conjoint du service Hygiène Santé pour désordres relatifs à l'état dégradé des parties communes ;
- Une situation sur le bâtiment E, réactualisée d'une précédente situation par l'apparition de nouveaux désordres constatés, avec envoi d'un rapport et signalement à venir ;
- Une situation sur le bâtiment G, dont le signalement effectué a donné lieu à une visite de l'opérateur LHI et à la suppression des allocations auprès du propriétaire.

4.1.6 Le volet social

Pour rappel, le Plan de Sauvegarde est doté d'une compétence travail social pour répondre aux objectifs d'accompagnement des occupants et propriétaires bailleurs de Corot. L'année 2024 a permis d'identifier finement le volume d'habitat indigne et les enjeux d'accès aux droits par des enquêtes sociales réalisées sur les bâtiments E, F, G et H, en lien avec les actions réalisées par la MOUS. L'année 2025 a eu pour enjeu de transformer ces diagnostics initiaux en démarrage d'accompagnements des ménages dans leurs démarches liées au logement, voire d'orientations vers les services sociaux de droits communs ou acteurs associatifs tiers appropriés à leurs besoins.

Un volume de ménages accompagnés en forte hausse

Pour ce faire, un travailleur social mobilisé au titre du PDS est présent deux fois par semaine sur site. Neuf ménages ont fait l'objet d'un démarrage d'accompagnement, avec suivis individuels renforcés. Ces accompagnements font l'objet, en fonction des besoins repérés par le travailleur social :

- Cinq évaluations socio-économiques : accompagnement éducatif budgétaire, estimation du reste à vivre, …
- Trois accompagnements d'occupants sans droit ni titre, ou en conflit avec le bailleur, par l'orientation vers des structures d'accompagnement aux démarches administratives
- Un accompagnement partenarial autour d'une situation complexe, en lien avec les services sociaux de droit commun

Par ailleurs, 26 propriétaires ont été accompagnés par le travailleur social concernant la situation spécifique de la résorption des impayés de charges :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- Deux propriétaires occupants du bâtiment D, dont un échéancier signé et un échéancier à confirmer pour le début d'année 2026
- Un propriétaire bailleur sur le bâtiment E
- Trois propriétaires sur le bâtiment F, dont un accompagnement clôturé après acquisition CDC HAC, et deux accompagnements de propriétaires occupants
- Sept propriétaires sur le bâtiment G, dont un clôturé pour régularisation de la dette et un pour acquisition CDC HAC
- Treize accompagnements sur le bâtiment H

Les propriétaires occupants des bâtiments intégrés à la future DUP aménagement sont également accompagnés par le PDS, en anticipation des accompagnements MOUS, lorsque des situations spécifiques sont identifiées en amont. Deux propriétaires occupants sont accompagnés par le PDS dans ce cadre en 2025.

Le lancement des commissions sociales

Afin de faciliter les circuits de réorientation des ménages auprès des services sociaux de droit commun, deux commissions sociales ont été tenues en 2025. Elles ont l'objectif de proposer un espace de travail partagé entre travailleurs sociaux de services distincts pour échanger sur des accompagnements sociaux complexes, garantir la réorientation des ménages vers les services adaptés et construire une relation de proximité entre les services sociaux et les ménages du Parc Corot par le travailleur social d'Urbanis en interlocuteur relais.

Ces deux commissions sociales se sont tenues en mars et en juin 2025. Elles ont réuni le service relogement de la Métropole, le Centre Social, l'équipe MOUS-PDS et le service de recouvrement des impayés locatifs de Marseille Habitat, et ont permis d'échanger sur l'accompagnement réalisé auprès de neuf ménages de Corot. Ces commissions ont permis, notamment, de geler le recouvrement d'un locataire d'un logement acquis par CDC sur le bâtiment D, suivi dans le cadre du PDS, de valider l'accompagnement PDS et le suivi partenarial sur cinq autres locataires par Marseille Habitat, et réorienter deux ménages vers des services sociaux pour des problématiques de conditions de vie dans le logement.

Les permanences

Comme précisé plus haut, les permanences ont été réduites à deux plages hebdomadaires d'1h30 les mardis et jeudis matins à partir du mois de juin, dans un contexte sécuritaire dégradé.

Les décomptes de passages d'occupants en permanence, non alimentés en début d'année 2025, ont été repris au cours du 4e trimestre 2025. Du 18 novembre 2025 au 16 décembre 2025, nous avons enregistré 37 rendez-vous tenus en permanence, dont 2 bailleurs, 2 propriétaires occupants et 33 occupants. Ces rendez-vous avaient pour origine une demande d'informations générales à 7 reprises, d'accompagnement à des démarches administratives en lien avec le logement à 7 reprises, de demandes de logements sociaux ou DALO à trois reprises, de rendez-vous pour la MOUS à 15 reprises et de ré-orientations vers d'autres partenaires à 5 reprises.

Le retour progressif aux horaires habituels, intervenu à partir du 4e trimestre 2025, s'est également accompagné d'un objectif de dynamisation de l'animation et d'appropriation du dispositif par les occupants. Des supports de sensibilisation et d'information sont diffusés de manière régulière depuis la fin d'année 2025, et doivent se poursuivre tout au long de l'année 2026.

Des premiers livrables ont été produits au cours du dernier trimestre de l'année, dont un livret d'information général sur les punaises de lit, comprenant les indices de leur présence dans le logement, les moyens de lutte existants sur le territoire et des contacts utiles. Ces supports sont disponibles en permanence et laissés en libre service, de telle manière à ce que l'occupant venu en permanence conserve une trace d'information de sa visite.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

La mobilisation des occupants constitue un enjeu clé de la réussite de ces formations. Des boucles SMS ont été construites, et l'intégration des coordonnées dans cette boucle sera proposée à chaque occupant rencontré en permanence. Ces nouveaux temps d'animations collectives seront également l'occasion pour certains occupants d'échanger entre eux, de consolider des liens de solidarité et constituer le socle d'un éventuel collectif habitant.

4.1.7 La Gestion Urbaine de Proximité

Pour rappel, l'année 2024 a été marquée par la validation d'une stratégie d'animation de démarche de GUP globale et intégrée au PDS. Urbanis a repris progressivement le pilotage de la démarche d'ensemble en 2025.

Les veilles techniques

Concernant les veilles techniques, si elles ont bien été amorcées en 2025, elles n'ont pu se tenir qu'au 1er trimestre, et au second uniquement pour le bâtiment D et le Syndicat Principal, dans le contexte d'une dégradation des conditions de sécurité sur site (voir supra).

Les actions de sur-entretien

En 2025, la convention Ateliers Chantier d'Insertion (ACI) signée entre CDC Habitat Action Corpropriétés en tant que concessionnaire, AJA en tant que gestionnaire du syndicat principal de Corot et des syndicats secondaires, Foncia en tant que syndicat du bâtiment D et la régie service 13 en tant que prestataire d'insertion a été renouvelée.

La Régie Service 13 a ainsi poursuivi ses interventions régulières sur les espaces extérieurs de Corot, chaque lundi, mardi après-midi et vendredi. Cette convention permet d'assurer l'entretien régulier des espaces verts, le ramassage des déchets ménagers et la valorisation des biodéchets. Ces interventions représentaient un volume de 3 990 heures d'insertion sur le premier semestre 2025.

L'intégration en 2025 d'AJA en qualité de gestionnaire des syndicats secondaires et Foncia en gestionnaire du bâtiment D a permis de réaliser des travaux de mise en peinture sur les soubassements des façades des bâtiments F et G, dont les seuls coûts liés aux matériaux sont supportés par les syndicats de copropriétaires

A terme, des actions de sur-entretien dans les cages d'escaliers pourront être menées en fonction des problématiques remontées en commissions entretien (désencombrement des paliers, recouvrement de tags, mise en peinture des halls, etc.).

L'ensemble de ces interventions font l'objet d'un suivi partenarial trimestriel dans le cadre de diagnostics en marchant animés par Urbanis, pour lesquels sont associés la Régie, les gestionnaires, CDC HAC, la Politique de la Ville, la Déléguée du Préfet et le Conseil Syndical du bâtiment D. Ces instances ont permis de prioriser certaines interventions jugées nécessaires, comme le rebouchage de trous dans la voirie des abords du bâtiment D.

Par ailleurs, la Métropole a mis à disposition 10 caissons de 30m cube de volume pour enlever les encombrants sur le foncier de la copropriété. Ces caissons étant uniquement déposés par la Métropole, un prestataire mandaté par le concessionnaire est chargé de rassembler l'ensemble des encombrants lors du jour de collecte. Urbanis s'est assuré de la bonne réception de ces caissons par la réalisation de campagnes d'affichages régulières, et a obtenu la mise à disposition de deux caissons supplémentaires en fin d'année pour éviter une suspension de service.

Enfin, l'identification sur site des garages acquis par CDC HAC a permis au concessionnaire de lancer une vaste opération de désencombrement et sécurisation sur son patrimoine.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

CDC HAC a remporté un appel à projet de sa fondation Innovations Sociales en Action (ISA) en présentant un projet visant à développer des activités créatives gratuites auprès des enfants du Parc Corot, contribuant au développement de pratiques artistiques auprès de publics éloignés des arts plastiques. L'association Arts et Développement a été désignée pour animer des ateliers de créations artistiques tout au long de l'été, avant une journée d'inauguration de grands panneaux de bois colorés à l'effigie d'oiseaux exotiques, disposés sur l'espace central de la copropriété, régulièrement occupé par les animations de proximité du Centre Social et des acteurs associatifs.

En novembre 2024, dans le cadre des futures opérations immobilières et de l'aménagement d'un espace vert inscrits dans le champ de la concession d'aménagement pilotée par CDC HAC, un pré-diagnostic écologique, un diagnostic phytosanitaire et des propositions d'actions intégrant la biodiversité ont été rédigés par CDC Biodiversité. En mai 2025, l'AP informe d'un risque de chute de branches d'arbres lié à un défaut d'entretien des grands arbres, en l'absence de ressources nécessaires en trésorerie du Syndicat Principal.

Ces interventions programmées pour 2025 ont été validées par CDC HAC en tant que porteur de l'action, rendant éligible l'action à la mobilisation de la GUP Anah. Une demande d'engagement complémentaire de GUP Anah a été montée par Urbanis, et sera instruite au cours du premier trimestre 2026.

4.1.8 Le bâtiment D

La gouvernance

Les instances de gestion

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. Des suivis hebdomadaires, puis bimensuels depuis septembre 2025, sont organisés afin de suivre les sujets courants du bâtiment D ainsi que les thématiques PDS (constitution des dossiers ARG, préparation des AG, des travaux, etc.). Ce partenariat s'est progressivement consolidé, notamment via la mobilisation des assistants administratifs et chargées de recouvrement permettant de gagner en fluidité sur certains sujets spécifiques.

Ce partenariat a été mis au défi par le besoin impérieux du dépôt de demande de subvention travaux avant la dernière commission d'attribution des aides de l'année 2025, dans le contexte national d'une période de réserve avant les élections municipales de 2026, et celui spécifique de Corot d'une phase DCE retardée par des premières versions de devis manquant de cohérence (suppression et/ou ajout de certains postes, attribution de postes aux mauvais syndicats, etc.).

Le syndicat du bâtiment D est accompagné de manière renforcée afin de parvenir à une gestion satisfaisante de la copropriété.

Pour ce faire, Urbanis participe à l'ensemble des AG, et y tient un rôle de présentateur des résolutions relatives au Plan de Sauvegarde. En 2025, 4 Assemblées Générales se sont tenues :

- Une AG Extraordinaire le 23 avril 2025, afin de mettre au vote la mission complète de maîtrise d'oeuvre et les mandats donnés au syndic pour déposer les subventions accordées au titre du PDS : l'AG ordinaire s'est tenue le 1er juillet et a permis de faire voter les résolutions nécessaires (approbation des comptes, avancée dans le dossier de travaux urgents, validation des devis d'ARG). L'architecte maître d'oeuvre est présent au cours de cette Assemblée Générale.
- L'AG Ordinaire, tenue le 24 septembre 2025 et votant l'approbation des comptes de l'exercice 2024, le budget prévisionnel 2026, le vote d'une nouvelle assurance multirisques, le renouvellement du conseil syndical et l'ouverture d'un compte travaux

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- Une AG Extraordinaire tenue le 24 octobre 2025, votant l'ensemble des devis recueillis en phase DCE,les résolutions relatives au financement et préfinancement des travaux urgents, et la convention Chantiers d'Insertion autorisant la Régie à intervenir sur des réparations sommaires dans le bâtiment D. L'architecte maître d'oeuvre est présent au cours de cette Assemblée Générale.
- Une AG Spéciale tenue le 28 octobre 2025 votant un complément travaux sur le lot électricité des travaux urgents

Ces 4 Assemblées Générales ont marqué des temps forts d'échanges entre les instances de gestion et avec l'opérateur. Des relances téléphoniques d'Urbanis coordonnées avec les envois de convocations de Foncia ont permis d'obtenir des majorités honorables. Le quorum de l'ensemble des projets de résolution a été atteint. Les copropriétaires ont également été invités à laisser leurs coordonnées à Urbanis et à récupérer des supports de présentation des ordres du jour laissés à disposition en cours de séance.

Le Conseil Syndical

Urbanis anime mensuellement les réunions du conseil syndical, en général le mercredi matin dans le local de permanence. Ces réunions réunissent habituellement plus de la moitié des membres du conseil syndical et permettent d'aborder les sujets principaux de la gestion de la copropriété.
Elles ont notamment été l'occasion de traiter des sujets suivants :

- Informations sur l'avancement des travaux urgents (avec présence de l'architecte maître d'oeuvre lors de deux de ces réunions)
- Thématique spécifique des caves dans le cadre des travaux urgents : suivi des identifications et accompagnement du CS, présentation du déroulé juridique prévu lors des travaux urgents
- Proposition de formations destinées au Conseil Syndical
- Informations relatives au PDS
- Remontées d'informations relatives au cadre de vie et aux relations de voisinage
- Coordination des actions Urbanis, Foncia et CS relatives à l'accompagnement des débiteurs de bonne foi
- Sujets de travail tiers (règlement intérieur, accès Jardin des Acanthes, Rapport annuel CS)

Les membres du Conseil Syndical ont à plusieurs reprises montré des signes d'essoufflement dans leur mobilisation au cours de l'année 2025. Le développement du réseau a abîmé la confiance que portait le CS pour l'action publique en général et le PDS en particulier, se sentant peu accompagné face à ce contexte dégradé qui menaçait leur sécurité. Des actions de recouvrement de tag sur les façades ont été portées intégralement par le SDC du D, sans que le CS ou le SDC ne soient concertés ni optimisation des dépenses via intervention de la Régie. Les délais prolongés avant démarrage des travaux urgents, bien qu'ils aient été justifiés en réunions CS, ont aussi été très mal accueillis. Les membres du CS ont regretté que leur investissement régulier, requis à des fins de remontées d'information et pour avancement de sujets courants relatifs à l'entretien, ne soit pas gratifié par des avancées majeures sur le PDS. Enfin, des échanges réguliers avec Marseille Habitat sont souhaités par les membres du Conseil Syndical, qui font régulièrement remonter des troubles du voisinage dont certains des locataires de logements acquis par CDC HAC seraient à l'origine.

Malgré 4 Assemblées Générales, et autant de campagnes de phoning visant à inciter les copropriétaires contactés à la mobilisation et à leur intégration au Conseil Syndical, aucun nouveau membre n'a pu être désigné (à l'exception de CDC HAC). Certains copropriétaires ont bien montré leurs intentions lors de nos échanges, mais cela n'a pas pu se concrétiser.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Les dynamiques patrimoniales

Le bâtiment D devant être redressé, il est important de porter un regard précis sur les dynamiques patrimoniales des copropriétaires. La mobilisation de ceux-ci est attendue pour le début du deuxième trimestre 2026, dans le cadre de l'enquête publique légalement conduite dans le cadre de la DUP aménagement.

L'autonomisation du bâtiment suite à la DUP

Pour rappel, le principe d'une DUP aménagement a été délibéré par la Métropole en juin 2024. Si le programme de travaux, le calendrier de scission et les préalables juridiques et fonciers à la définition de l'assiette foncière de la future copropriété du bâtiment D de Corot se sont précisés au cours de l'année 2025, cela n'a pas encore donné lieu à une présentation à l'ensemble des copropriétaires. Ces complexités juridiques et leurs enjeux ont néanmoins été abordés en commission de suivi en juin 2025, en présence du Conseil Syndical, puis abordés en réunion Conseil Syndical.

Pour précision, le Bâtiment D de Corot et ses copropriétaires se sont historiquement "détachés" du reste du Parc Corot et de son devenir, envisageant une scission du reste de la copropriété bien avant le démarrage du PDS. Certains copropriétaires ont rappelé ce souhait lors de l'Assemblée Générale de septembre 2025, déplorant que cette scission ne puisse être réalisée plus rapidement.

Volet financier : un syndicat affichant des indicateurs très encourageants

Une situation financière bousculée par la résiliation de l'assurance MRI, mais robuste et adaptée pour 2026

Concernant l'ensemble des autres indicateurs de la copropriété, on remarque des points forts structurellement installés dans la gestion du syndicat : les fournisseurs sont systématiquement payés à la clôture de l'exercice, la trésorerie est positive.

En revanche, et contrairement aux exercices précédents, le budget 2024 clos est déficitaire. Cela est notamment dû à une augmentation importante de la prime assurance Responsabilité Civile - Multirisques Immeuble (RC - MRI), en lien avec un exercice 2024 entamé et achevé par l'incendie de deux logements. A la mi-2025, l'assurance a été résiliée unilatéralement par la compagnie d'assurance, mettant en risque le SDC, non couvert légalement sur sa responsabilité civile. La RC a pu être souscrite à nouveau rapidement, mais avec une prime largement réévaluée et des franchises importantes, dégradant considérablement la couverture du SDC. Une nouvelle assurance RC - MRI a pu être souscrite, dans un second temps, pour garantir une couverture plus favorable. Celle-ci constituera néanmoins une dépense plus importante sur les prochains exercices (8 000 € contre 5 000 € avant les sinistres intervenus en 2024).

Ajouté à un contrat-type syndic ajusté à la hausse afin de répondre à l'engagement supplémentaire du gestionnaire au titre du PDS (6 réunions annuelles avec le CS au lieu d'une seule précédemment, par exemple), ce poste assurance largement sur-évalué dans le budget prévisionnel 2026 (13 000 €) explique un BP recalibré et haussier pour 2026. Il est la condition indispensable d'une maîtrise des dépenses et d'un retour à des exercices à l'équilibre, voire bénéficiaires. Cette décision a été prise collégialement par le Conseil Syndical et Foncia dans le cadre de la commission gestion tenue en juin 2025.

Par ailleurs, on constate que le niveau des charges demeure bas et largement supportable pour la plupart des copropriétaires, ce qui facilite la maîtrise du taux d'impayés. A noter que ces charges ne comprennent pas les dépenses de chauffage et consommations d'eau, qui ont fait l'objet d'une individualisation en toute autonomie il y a quelques années, pilotée par la présidente du Conseil Syndical et l'ancienne gestionnaire.

La bonne santé financière de ce syndicat est corrélée à une gestion satisfaisante, remplissant

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

toutes les obligations légales de gestion d'une copropriété et ne présentant pas de difficultés particulières.

Des créances copropriétaires stables en 2025, après une hausse liée à la régularisation des charges 2024

Tel que précisé plus haut, il apparaît que la situation financière du syndicat secondaire du bâtiment D est bien meilleure que celle des autres syndicats du Parc Corot, et ce sur tous les plans. A commencer par le taux d'impayés des copropriétaires *(voir plus bas)*, qui évolue entre 38 % et 59 % du budget prévisionnel en 2025.

Syndicat	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
D	38 %	42 %	59 %	50 %

Le syndicat du bâtiment D présente le taux d'impayés le plus bas de l'ensemble des syndicats du Parc Corot, bien qu'il reste encore au-dessus du seuil d'alerte de 25% fixé par l'Anah et la loi du 10 juillet 1965. Point positif à retenir, la part de copropriétaires à jour de leurs charges est passée de 19 % au cours du T1 2024, à 44 % au T4 2024 et 70 % au T4 2025. La part de gros débiteurs (>4 trimestres de charges) n'a, elle, pas évolué sur la même période, restant aux alentours de 15 %. Cela s'explique notamment par la longueur des procédures de recouvrement contentieuses lancées sur ces gros débiteurs, dont certaines ont été repoussées sur demande du SDC, pour pouvoir intégrer les comptes approuvés de l'exercice 2024. Les audiences au fonds des deux plus gros débiteurs, représentant plus de 40% de l'impayé (+ 9 000 €) sont prévues en mars 2026.

Le recouvrement de ces montants importants constitue un enjeu crucial pour le bâtiment D, notamment pour sécuriser les capacités d'emprunt du syndicat pour la phase de travaux d'amélioration dans le cadre du PDS. Le portage ciblé des lots restant à acquérir par CDC HAC sur le bâtiment D est un levier important. Il sera mobilisé en cas de saisies immobilières sur les deux lots en attente d'audience. Le concessionnaire est également entré en contact avec les héritiers d'une succession, troisième plus gros débiteur.

Enfin, un échéancier a été établi entre Foncia et le quatrième plus gros débiteur.

Volet technique

L'année 2025 a été marquée par la finalisation des préparatifs financiers et techniques des travaux urgents phase 2 du Parc Corot.

Concernant le bâtiment D, dont la gouvernance reste soumise au cadre général de la Loi du 10 juillet 1965, chaque étape a fait l'objet d'une validation en AG, au nombre de 4 cette année :

- Vote de la mission complète de maîtrise d'oeuvre
- Vote de l'ensemble des devis, avec mise en concurrence sur l'ensemble des lots travaux et ingénierie (Gros Oeuvre - Plomberie - Électricité - Menuiserie-Serrurerie - BCT - SPS - RAAT - MOE)
- Votes des mandats liés au financement et au préfinancement des travaux

Un dossier de demande de subvention a été déposé dans la foulée de la dernière Assemblée Générale Extraordinaire de l'année, en octobre 2025, afin d'obtenir une instruction favorable avant la période électorale. Les avances Anah ont été reçues en décembre 2025.

Les membres du Conseil Syndical ont été largement associés à ce sujet tout au long de l'année,

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

via la visite des caves et la présentation du programme de travaux en présence du MOE lors des réunions mensuelles du CS. Les copropriétaires ont également pu poser de nombreuses questions relatives aux travaux urgents en Assemblée Générale, en présence du MOE et d'Urbanis.

Des difficultés sont rencontrées pour obtenir les rendus dans les temps de la part du MOE. Nous accompagnons Foncia sur ce sujet, afin qu'ils relancent le maître d'œuvre efficacement.

Dans le cadre de la sécurité incendie du bâtiment D, le flocage d'un enduit coupe-feu et isolant thermique doit être déposé sur les planchers hauts des caves, afin de les isoler thermiquement des logements. Les caves étant parties privatives, la mobilisation de leurs occupants est essentielle à la bonne tenue de ces opérations. Pour rappel, une note préalable réalisée en 2024 précisait que les lots caves associés aux logements étaient répartis par erreur dans les faits : les logements CDC HAC sont loués sans cave, une partie des locataires du parc privé et propriétaires privés utilisent les mauvaises caves, la répartition des caves par cage d'escalier ne correspond pas au règlement de copropriété.

Une campagne de porte-à-porte s'est tenue au cours du second trimestre 2025. L'objectif de cette campagne était, à court-terme, d'identifier les occupants de chacune des caves, de connaître leur état d'encombrement, et, à long-terme, d'identifier quelle proportion de caves suivait une correspondance entre la propriété et l'usage. A noter que cette perspective long-terme fera partie des sujets de travail après scission, lors de la définition du contenu du futur règlement de copropriété.

La campagne de porte-à-porte a permis d'identifier les éléments suivants :

Au titre de l'occupation :

- 15 caves sont encombrées ou ouvertes, soit potentiellement encombrables
- 30 caves dont l'occupation est connue

Au titre de la propriété :

- 16 caves dont l'occupation correspond à la propriété
- 14 caves dont l'occupation ne correspond pas à la propriété
- 20 caves dont l'occupation n'est pas identifiée à ce jour
- 8 caves supplémentaires au D11, non prévues dans le règlement de copropriété et sur les plans de l'immeuble

A la suite de cette campagne, une note juridique a été produite afin d'accompagner le gestionnaire dans les procédures contentieuses à suivre, en cas de caves restant closes au lancement des travaux. Cette note a été partagée avec la gestionnaire et le Conseil Syndical, et validée par les instances de gestion au cours de l'été 2025.

Poursuite du suivi LHI

En 2025, un suivi LHI a été démarré, donnant lieu à une restitution en présence du bailleur, du Conseil Syndical, du locataire et de ses représentants et fixant les travaux préconisés ainsi que les modalités d'accompagnement du ménage à l'usage et l'entretien du logement. Une visite de contrôle des travaux réalisée est programmée pour le 1er trimestre 2026.

Concernant le bâtiment D, l'opérateur propose un accompagnement individuel auprès des copropriétaires souhaitant mobiliser des financements publics pour réaliser des travaux dans leur logement. Dans le cadre du volet LHI, le rapport technique est accompagné d'une grille de dégradation Anah renseignant l'éligibilité du logement à Ma Prime Logement Décent, un estimatif du programme de travaux à réaliser, la part subventionnable et une évaluation de l'absorption locative selon le conventionnement Anah choisi.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Pour rappel, deux situations de sur-occupation ont été identifiées et démarrées pour suivi en 2024. L'une d'entre elles est sur le point d'être clôturée, avec un relogement dans le parc social pour le ménage concerné. L'autre situation est toujours en cours de suivi. Enfin, les deux logements incendiés ont été restaurés au cours de l'année 2025.

4.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

4.2.1 L'ensemble de la copropriété

L'année 2025 a été marquée par la montée en puissance du PDS sur son rythme de croisière, parvenant à se saisir de l'ensemble des sujets portant enjeux sur le Parc Corot (déroulement des commissions thématiques, identification des indicateurs). Aussi l'année 2025 marque la reprise en pilotage par l'opérateur d'une démarche GUSP. Enfin, l'ensemble des montages de dossiers de subvention prévus ont été réalisés, permettant de faire sortir Corot de son caractère dérogatoire aux règles de l'Anah.

Si le démarrage retardé des travaux urgents demeure un point de vigilance à noter, il faut remarquer que l'ensemble des préalables financiers, techniques et sécuritaires ont été validés avant échéance, et permettent d'envisager favorablement leur déroulé sur l'année 2026.

L'année 2026 devra permettre de consolider ces acquis en dynamisant et ré-activant les champs d'actions interrompus par le contexte sécuritaire dégradé intervenu au cours de l'été 2025. La démarche de GUSP devra s'articuler avec l'ensemble des partenaires en présence, et déborder sur des actions à l'échelle du quartier en interface de la GUP publique. Enfin, et dans le cadre d'un dispositif arrivé à mi-chemin, l'opérateur aura pour objectif de faire des permanences un socle de mobilisation et de montées en capacité des occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires, sur leurs droits, devoirs, connaissances en matière d'habitat.

Volet juridique et foncier

- ➔ Précision du projet urbain et des impacts fonciers sur l'ensemble de la copropriété ;
- ➔ Précision de la stratégie de résidentialisation du bâtiment D afin d'animer la concertation avec les copropriétaires du bâtiment.

Volet gouvernance

- ➔ Poursuite de la fluidification des relations de travail avec les gestionnaires ;
- ➔ Maintien de la synergie entre les dispositifs de MOUS et de PDS.

Volet financier

- ➔ Poursuite des suivis impayés et amélioration de l'articulation résorption impayés - portage foncier ;
- ➔ Mise en place d'un travail d'apurement des comptes d'AJA, en anticipation des liquidations de syndicats à venir après l'expropriation ;

Volet technique

- ➔ Reprendre trimestriellement les veilles techniques sur site (VTS) afin de suivre l'état d'entretien des parties communes des bâtiments d'habitation ; poursuite des diagnostics en marchant 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.
- ➔ Assurer le démarrage des travaux urgents, accompagnement des habitants et incitation à leur participation active lors des phases chantiers, assurer le suivi financier et technique tout au long des travaux

Volet lutte contre l'habitat indigne

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

le lancement de commissions de Lutte contre l'Habitat Indigne régulières constitue un enjeu important pour l'année 2026. Ces commissions auront pour objectifs de :

- ➔ Identifier et associer l'ensemble des partenaires référents en matière de LHI et d'insalubrité ;
- ➔ Fixer un arbitrage global portant sur les éléments à signaler (intégration ou non des postes intégrés aux travaux urgents, etc.) ;
- ➔ Articuler les interventions de l'opérateur PDS et de l'opérateur LHI, garantir la bonne fluidité d'intervention, de la première visite du logement à la résolution des désordres constatés

Les courriers LHI envoyés par l'équipe n'ont globalement pas trouvé de réponse de la part des propriétaires, comme ce fut le cas en 2024. Une évolution de la méthode est à envisager pour 2026. Celle-ci devra poursuivre deux objectifs :

- Une accélération du processus afin de déclencher un éventuel signalement plus tôt ;
- Une amélioration du taux de réponse des propriétaires concernés.

Des modifications des documents produits et de la démarche d'ensemble sont à l'étude pour le premier trimestre 2026 :

- Rédaction d'un rapport plus facilement appropriable pour le propriétaire : préconisations travaux en première page avec mention manuscrite de l'intervention obligatoire des corps de métiers concernés, mention des désordres associé aux préconisations dans le corps du rapport ;
- Incitations claires à un rendez-vous CDC HAC et signalement immédiat sur la plateforme Signal Logement.

Volet social

- ➔ Poursuivre la dynamisation des commissions sociales ;
- ➔ Parvenir autant que possible à identifier, accompagner et orienter au besoin les ménages présentant les situations les plus complexes ;

Volet urbain et immobilier

- ➔ Mettre en place progressivement la stratégie de GUP validée ; Construire en partenariat son déroulé tout au long du PDS
- ➔ Mettre en place les sensibilisations GUP nécessaires en PDS (gestion des déchets, nuisibles, entretien du logement) dans le cadre plus global de l'animation partenariale de quartier ;
- ➔ Mettre en place avant l'été une ou des formations de sécurité incendie.
- ➔ Contribuer à l'accompagnement de ménages volontaires à la proposition alternative au relogement de maintien en statut de propriétaire sur le bâtiment D.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

4.2.2 Le bâtiment D

L'année 2026 sera cruciale, le démarrage des travaux urgents ainsi que la présentation de la future parcelle de la copropriété projetée constitueront des temps forts marqueurs des avancements du PDS.

Les perspectives d'action auprès des gros débiteurs augurent d'une trajectoire impayés favorable, par ailleurs essentielle au financement de la prochaine phase d'amélioration des travaux.

Les travaux de résidentialisation, quant à eux, doivent encore être précisés sur leurs modalités de financement et la concertation entre le SDC du bâtiment D et l'ensemble des acteurs responsables.

De manière synthétique, les objectifs thématiques de la mise en œuvre du PDS sur l'année 2026 sont les suivants :

Volet juridique et foncier

- ➔ Précision de la stratégie de résidentialisation du bâtiment D ;
- ➔ Présenter les enjeux de scission et de résidentialisation au second trimestre ;
- ➔ Accompagner le gestionnaire dans le suivi contentieux de l'ouverture des caves ;

Volet gouvernance

- ➔ Maintenir les liens de travail renforcés entre Foncia et Urbanis, afin d'assurer le suivi adéquat de cette copropriété en redressement ;
- ➔ Renforcer et dynamiser le conseil syndical ;
- ➔ Mettre en place des formations à destination des copropriétaires.

Volet financier

- ➔ Poursuivre le suivi renforcé des impayés, en accompagnant notamment Foncia dans la désignation de mandataires pour les successions vacantes ;
- ➔ Une fois le projet urbain précisé quant aux limites de la future copropriété, entamer le travail d'estimation du futur budget de gestion courante.

Volet technique

- ➔ Communiquer sur la mise en oeuvre des TU avant leur lancement ;
- ➔ Assurer le lancement des travaux urgents, via le suivi renforcé du gestionnaire et du MOE ;
- ➔ Fluidifier au mieux la mise en oeuvre des TU, via la médiation avec les occupants si nécessaire ;
- ➔ Dès le début du chantier, mettre en place le suivi mensuel de celui-ci avec l'ensemble des partenaires du PDS ;
- ➔ Relancer, au moment opportun, une campagne d'identification des situations de logements indignes.

Volet social

- ➔ Affiner la connaissance des propriétaires et occupants, afin de pouvoir les mobiliser dans le cadre des actions transversales du PDS ;
- ➔ Commencer à anticiper les éventuelles difficultés financières des copropriétaires pour assumer les RAC des travaux d'amélioration ;
- ➔ Poursuivre les médiations entre les occupants et leur propriétaire ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- ➔ Assurer le lien entre les acteurs associatifs (centre social notamment) et les habitants du bâtiment D ;
- ➔ Obtenir une intégration ponctuelle d'un espace d'échanges entre le Conseil Syndical et Marseille Habitat au titre des relations de voisinage ;
- ➔ Traiter la situation identifiée de suroccupation, en lien avec le concessionnaire d'aménagement et la Métropole ;
- ➔ Participer, avec le concessionnaire, aux réflexions relatives à l'intégration des nouveaux propriétaires dans le syndicat du bâtiment D (PO issus d'autres bâtiments du Parc Corot notamment) ;
- ➔ Assurer le lien entre les acteurs associatifs (centre social notamment) et les habitants du bâtiment D ;
- ➔ Maintenir le temps festif de fin d'année.

Volet urbain et immobilier

- ➔ Initier les réflexions sur la stratégie de cession des lots acquis par le concessionnaire
- ➔ Construire un espace d'échanges entre le Conseil Syndical et AJA, en tant que gestionnaire des espaces extérieurs de la copropriété.

5. Transversal

5.1 Avancement à fin 2025

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* ». Depuis le début de l'année 2025 la communication est assurée par la métropole qui s'est dotée d'un AMO. Ceci en collaboration et sous réserve de la validation expresse du concessionnaire.

En parallèle, le concessionnaire assure :

- 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,
- Le maquettage des éléments de communication quotidiens des travaux urgents.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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.

Les modalités d'échanges et d'accession ont été déterminées par voie d'avenant au traité de concession. Un travail de recensement des propriétaires susceptibles d'être éligibles a été réalisé par le concessionnaire. Ce travail a permis d'évaluer le coût que ces échanges fonciers pourraient représenter pour la concession.

5.1.3 Sécurité

Puis, les conditions de sécurité se sont à nouveau détériorées au milieu de l'année 2025 sur le site du Parc Corot avec :

- L'apparition d'un point de deal à l'été 2025 et par conséquent la suspension des permanences pendant le mois de juillet,
- Une recrudescence des squats au bâtiment F15.
  Pour rappel une opération d'expulsion (10 logements) s'est déroulée au mois d'octobre sur le bâtiment C et cette augmentation des squats au bâtiment F15 pourrait être liée à cet évènement.

En fin d'année, un constat collectif d'amélioration des conditions de sécurité sur le site a permis la reprise des permanences sur les horaires classiques.

5.1.4 Bastide

Suite à l'acquisition de la bastide située à l'entrée du quartier par CDC Habitat Action Copropriétés, le futur usage du bien a été entériné par avenant et ce dernier sera réhabilité en un équipement de santé.
Durant l'année 2025 une étude de faisabilité ainsi qu'un programme technique détaillé ont été réalisés par EGIS afin d'avoir une base technique et financière pour lancer une consultation de maîtrise d'œuvre.

Une rencontre avec le service financements européens de la métropole en cours d'année a permis de statuer sur une impossibilité de mobilisation d'une subvention FEDER pour cette réhabilitation compte tenu de la situation géographique de la bastide en dehors du périmètre QPV.

5.1.5 Appel à manifestation d'intérêt

L'année 2025 a été marquée par la consultation de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancée en mai 2025 dans le but de désigner un opérateur pour réaliser les constructions neuves (environ 160 logements) et l'acquisition amélioration des bâtiments E, F et G soit 112 logements.
Un groupement a rendu son offre le 1er décembre 2025.

5.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

5.2.1 Communication

Le concessionnaire sera mobilisé en 2026 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,
- Des supports dédiés au sujet de la démolition du bâtiment C en début d'année 2026 (palissades chantier, flyers, vidéo timelaps).

Dans le cadre de la démolition du bâtiment C le concessionnaire via l'entreprise en charge du chantier réalisera une vidéo de la démolition sur le même modèle que le bâtiment A afin d'alimenter les canaux de diffusion numériques.

La présence sur site du groupement concessionnaire sera maintenue en 2026 aux mêmes conditions que celles de l'année 2025.

Puis une nouvelle feuille de route concertation-communication sera élaborée et mise en œuvre.

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 d'adresser aux propriétaires occupants un courrier dans le but d'organiser des rendez-vous individuels avec le concessionnaire afin de d'identifier le besoin, l'éligibilité aux échanges fonciers et les perspectives. Toutefois il conviendra en amont de sécuriser juridiquement le procédé sur la base des éléments dont le concessionnaire et son concédant disposent.

5.2.3 Sécurité

Si les permanences ont repris en fin d'année 2025, la problématique de l'insécurité reste entière à Corot et doit faire l'objet de réflexions et d'améliorations concrètes afin que l'équipe projet puisse continuer à intervenir sur site dans des conditions correctes. De plus le lancement du chantier de démolition du bâtiment C et l'expropriation à venir en 2026 sont susceptibles de crisper les rapports sur le site.

Plus globalement, le sujet de la sécurité des biens et des personnes est susceptible de freiner le projet de renouvellement et de mettre à mal le calendrier contractuel des partenaires et financeurs de l'opération. Puis ce contexte sécuritaire implique une adaptation quotidienne du groupement pour assurer ses missions.
En cohérence avec ce constat, CDC HAC réalisera en 2026 une étude sureté sécurité.

5.2.4 Bastide

La maîtrise d'œuvre pour la réalisation du programme de la Bastide sera désignée au premier semestre 2026. Les études démarreront au second semestre 2026 et le permis de construire sera déposé avant la fin de l'année.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

En parallèle une réflexion sera portée sur une éventuelle occupation temporaire de la bastide. A ce titre un chiffrage de remise en service de cet équipement a été réalisé par EGIS.

5.2.5 Aménagements transitoires

A l'occasion d'ateliers organisés avec les habitants par l'AMO communication concertation PASSAGES de la métropole au cours de l'année 2025 le besoin d'aménagements transitoires a été identifié sur plusieurs espaces de la copropriété. Pour cela le concessionnaire se dotera en 2026 d'un prestataire pour la conception réalisation de ces aménagements en concertation avec les habitants.

5.2.6 Appel à manifestation d'intérêt

L'année 2026 devra permettre au concessionnaire en lien avec la métropole de désigner un groupement opérateur chargé de la réalisation des constructions neuves et la réhabilitation des bâtiment E, F et G. Ainsi, la première partie de l'année sera consacrée à auditionner le candidat et réaliser des ateliers de travail thématiques.
Et un protocole d'accord devrait être signé à l'été 2026.

6. Études

6.1 Avancement à fin 2025

Maîtrise d'œuvre des espaces publics

Le groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics composé de BASE (mandataire), SETEC, néo-éco et 8'18 a été désigné en fin d'année 2025 dans le but de concevoir les espaces extérieurs du Parc Corot et le parc municipal en cœur de quartier.

Etude de pollution des sols

En mars 2025, dans le cadre de la démolition du bâtiment A achevée en fin d'année 2024 et en vue des constructions neuves sur le lot 2 le concessionnaire a commandé une étude de pollution des sols ainsi qu'un complément. Ces productions montrent des impacts ponctuels au mercure ainsi qu'un impact ponctuel en hydrocarbures. Des recommandations ont été formulées afin d'orienter la façon de traiter ces déchets.

Réseau de chaleur urbain

En parallèle de l'étude d'opportunité réalisée par Manergy à la demande de CDC Habitat Action Copropriétés en 2025, la ville de Marseille mène une étude de faisabilité à l'échelle du quartier sur la mise en place d'un réseau de chaleur urbain. Le concessionnaire devra, dans le cadre de l'AMI, faire le lien entre la ville et le futur opérateur afin d'étudier la possibilité de raccordement au réseau de chaleur urbain.

6.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

Maîtrise d'œuvre des espaces publics

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Le groupement désigné sur cette mission devra restituer d'ici la fin du mois de mai 2026 un avant-projet sommaire puis un avant-projet avant la fin de l'année.
Pour mener à bien les études, des ateliers thématiques (circulation, parc) seront organisés avec le concessionnaire et les services compétents de la ville de Marseille et la métropole.
Le concessionnaire réalisera en 2026 une nouvelle étude de pollution des sols sur les prescriptions et le cahier des charges de BASE.

Etude sûreté

Sur la base de l'étude réalisée par le bureau CRONOS en 2018 le concessionnaire se dotera d'un prestataire afin de réaliser une étude sûreté sécurité. Cette dernière aura pour but d'alimenter les réflexions de la maîtrise d'œuvre des espaces publics sur des recommandations et des préconisations au sujet de la sécurité.

AMO commerces

Comme évoqué précédemment, le concessionnaire se dotera en 2026 d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour réaliser l'analyse de la dureté foncière et l'aider à évaluer et négocier les indemnités d'éviction de la galette commerciale vouée à la démolition et de la parcelle A30.

7. Travaux et honoraires techniques

7.1 Avancement à fin 2025

En 2025 aucun chantier n'a été engagé. La démolition du bâtiment C a été reportée en raison d'un relogement plus long que prévu et une opération d'expulsion des lots squattés tardive.

7.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

Démolition bâtiment C

L'année 2026 sera caractérisée par la démolition du bâtiment C.
Le calendrier opérationnel de l'opération, sous réserve que le relogement de l'ensemble des occupants en titre ait pu aboutir, prévoit le lancement du chantier au premier semestre.

L'entreprise de démolition du bâtiment C a été désignée en fin d'année 2025. L'ordre de service devra être délivré dès le bâtiment vide afin de permettre un mois de préparation pendant lequel les derniers déraccordements de réseaux seront effectués, l'emprise chantier sera déterminée et posée puis les derniers diagnostics seront réalisés.
De la même façon 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.

Le coût de la démolition du bâtiment C est plus important que celui du bâtiment A.

Cette différence est justifiée par :

- des méthodes de démolition différentes (pelle à grand bras pour le bâtiment A et démolition spécifique R+11 à R+16 pour le bâtiment C et pelle à grand bras à partir du R+10 jusqu'au RDC),

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- la durée du chantier est plus longue pour le bâtiment C, 13 mois au lieu de 9 mois pour le bâtiment A,
- une installation du chantier du bâtiment C plus contrainte avec des bâtiments d'habitation plus proches, des cheminements piétons à maintenir,
- les méthodes d'évacuation des déchets de curage différentes (évacuation par les coursives extérieures pour le bâtiment A et par les cages d'ascenseur intérieures pour le bâtiment C).

Aménagements transitoires

Le marché de conception réalisation lancé avant l'été 2026 devra permettre l'arrivée de premiers aménagements avant la fin d'année.

8. Rémunération

8.1 Avancement à fin 2025

Voir bilan financier CRAC

8.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

Voir bilan financier CRAC

9. Frais financiers

9.1 Avancement à fin 2025

Voir bilan financier CRAC

9.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

Voir bilan financier CRAC

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

III. Recettes (en HT)

1. Cessions

1.1 Avancement à fin 2025

Au 31 décembre 2025, aucune cession n'a eu lieu.

1.2 Prévisionnel 2026 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 2025

Voir bilan financier CRAC

2.2 Prévisionnel 2026 et années suivantes

Voir bilan financier CRAC

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

IV. Synthèse financière

1. Bilan financier

CR F25-002-CONSO Par Corot - Consolidé

			Bilan	Réalisé	Fin 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan			
Ligne	Intitulé	TVA	En cours	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	TTC	Ecart	Commentaire
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	2 925 358	-2 262 930	-3 089 370	826 441	-1 978 392	-2 980 584	6 274 393	-331 043	4 741 379	3 462 824		537 466	
	DEPENSES	0,00	43 577 531	19 062 870	15 195 470	3 867 400	6 179 555	7 363 927	3 738 961	5 693 920	4 306 788	46 346 020	49 870 481	2 768 489	
A	ACQUISITION FONCIERE	0,00	12 157 893	7 735 777	7 194 911	540 867	1 620 000	2 590 300				11 946 077	11 955 177	-211 816	
A0	Acquisitions	0,00	10 572 277	6 790 977	6 341 277	449 700	1 453 000	2 328 300				10 572 277	10 572 277		
A01	Acquisition Logement	0,00	9 501 977	6 692 677	6 302 977	389 700	1 041 000	1 768 300				9 501 977	9 501 977		
A02	Acquisition Parking	0,00	100 300	38 300	38 300		12 000	50 000				100 300	100 300		
A04	Acquisition Commerce	0,00	970 000	60 000		60 000	400 000	510 000				970 000	970 000		
A2	Frais d'acquisition/Foncier	0,00	1 585 616	944 800	853 633	91 167	167 000	262 000				1 373 800	1 382 900	-211 816	
B	GESTION LOCATIVE	0,00	7 475 867	4 526 522	3 063 614	1 462 908	1 004 003	972 367	522 856	250 750	51 250	7 327 748	7 630 204	-148 119	
B01	Travaux de sécurisation	20,00	1 130 360	1 350 902	693 553	657 349	148 000	171 510	60 000	20 000	5 000	1 755 411	1 942 692	625 051	
B02	Taxes foncières bâtis	0,00	1 182 951	461 516	363 700	97 816	185 000	204 000	107 000	72 000	10 000	1 039 516	1 039 516	-143 435	
B03	Assurances	0,00	262	336	262	74						336	336	74	
B04	Charges de copropriété	0,00	2 336 522	1 241 178	1 063 735	177 442	260 100	50 163	25 000	20 000	12 500	1 608 941	1 611 263	-727 581	
B05	Entretien et Maintenance	0,00	2 215 641	1 040 104	664 452	375 652	314 500	457 300	292 500	122 500	20 000	2 246 904	2 307 152	31 263	
B07	Impayés et contentieux	0,00		57 576		57 576	18 000	14 000	9 000	4 000	1 500	104 076	104 125	104 076	
B08	Autres frais de gestion/d'exploitation	20,00	610 131	374 911	277 912	96 999	78 403	75 395	29 356	12 250	2 250	572 565	625 122	-37 567	
C	ETUDES	0,00	147 266	235 045	147 266	87 778	75 000					310 045	357 027	162 779	
C0	Pré-études travaux	0,00	147 266	235 045	147 266	87 778	75 000					310 045	357 027	162 779	
C01	Etudes amont	20,00	19 580	35 630	19 580	16 050	75 000					110 630	131 056	91 050	
C10	Autres études technnique	20,00	127 686	199 415	127 686	71 728						199 415	225 971	71 729	
D	PRESTATIONS DE SERVICE	0,00	4 877 464	2 180 184	1 386 184	794 001	1 291 485	1 265 872	886 995	173 252	5 000	5 802 788	6 686 908	925 324	
D0	Animation/Frais de Gestion/Frais divers	0,00	4 782 001	2 083 136	1 320 720	762 416	1 286 485	1 260 872	881 995	168 252		5 680 740	6 541 724	898 739	
D01	Etudes/ expertises juridiques	20,00	978 546	883 572	505 970	377 602	264 002	156 997	10 000			1 314 571	1 561 439	336 025	
D02	Gestion urbaine de proximité	0,00		169 011	10 686	158 325	192 600	192 600	192 600			746 811	746 811	746 811	y compris aménagements transitoires
D03	Relogement / Accompagnement social	20,00	1 005 342	285 737	272 657	13 080	197 100	232 071	246 308	59 090		1 020 306	1 192 478	14 964	
D04	Suivi animation Plan de Sauvegarde	20,00	760 173	340 175	306 133	34 042	207 980	212 020				760 175	910 192	2	
D05	Médiation / Sécurité	20,00	2 034 354	404 640	225 273	179 367	424 803	467 184	433 087	109 162		1 838 876	2 130 804	-195 478	
D06	Autres prestation de service	20,00	3 586											-3 586	
D1	Communication / Commercialisation	0,00	95 463	97 048	65 463	31 585	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	122 048	145 184	26 585	
D10	Frais de communication / Concertation	20,00	95 463	97 048	65 463	31 585	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	122 048	145 184	26 585	
E	TRAVAUX	0,00	12 108 470	1 384 805	1 139 115	245 690	1 629 658	1 827 474	1 635 424	4 483 591	3 515 600	14 476 552	16 758 355	2 368 082	
E0	Honoraires techniques	0,00	1 273 830	310 811	197 026	113 785	171 988	177 329	215 493	383 042	319 600	1 578 263	1 849 561	304 433	
E01	Maîtrise d'oeuvre - Ingénierie (Bâtiment)	20,00	500 024	198 481	155 073	43 408	113 488	68 829	106 993	109 794		597 585	674 166	97 561	
E02	Maîtrise d'oeuvre - Ingénierie (VRD)	20,00	773 806	103 834	41 953	61 881	50 000	100 000	100 000	273 248	319 600	946 682	1 136 018	172 876	
E05	Autres honoraires techniques	20,00		8 496		8 496	8 500	8 500	8 500			33 996	39 377	33 996	
E1	Travaux sur le bâti / Superstructure	0,00	461 263	106 263	106 263		200 000	372 069	419 931	314 069		1 412 332	1 673 546	951 069	
E11	Remise en état de logements	20,00	200 000				200 000					200 000	240 000		
E12	Réhabilitation	20,00	155 000	106 263	106 263			372 069	419 931	314 069		1 212 332	1 433 546	1 057 332	
E13	Désamiantage/Curage	20,00	106 263											-106 263	
E2	Travaux de démolitions / mise en état des sols	0,00	3 177 377	967 731	835 825	131 906	1 257 670	278 076		1 054 000		3 557 477	3 721 073	380 100	
E20	Démolition	5,50	3 177 377	967 731	835 825	131 906	1 257 670	278 076		1 054 000		3 557 477	3 721 073	380 100	
E3	Travaux liés à l'aménagement du foncier	0,00	7 196 000					1 000 000	1 000 000	2 732 480	3 196 000	7 928 480	9 514 176	732 480	
E36	Autres travaux aménagement	20,00	7 196 000					1 000 000	1 000 000	2 732 480	3 196 000	7 928 480	9 514 176	732 480	Hors travaux résidentialisation du bâtiment D
F	MAITRISE D'OUVRAGE / Rémunérations	0,00	4 811 320	2 075 790	1 569 259	506 531	337 392	485 896	471 696	564 337	697 928	4 633 039	4 633 039	-178 281	
G	FRAIS FINANCIERS	0,00	1 999 251	924 746	695 122	229 625	222 017	222 017	221 990	221 990	37 010	1 849 771	1 849 771	-149 480	
	RECETTES	0,00	46 502 889	16 799 940	12 106 099	4 693 841	4 201 163	4 383 343	10 013 354	5 362 877	9 048 167	49 808 844	49 870 480	3 305 955	
R	IMMOBILIERE	0,00	6 162 392					489 510	940 725	2 411 829	2 320 329	6 162 393	6 224 029	1	
R0	CHARGES FONCIERES	0,00	1 120 657						702 000	209 329	209 329	1 120 658	1 182 294	1	
R01	Foncier Logement	5,50	1 120 657						702 000	209 329	209 329	1 120 658	1 182 294	1	
R1	BATIS	0,00	5 041 735					489 510	238 725	2 202 500	2 111 000	5 041 735	5 041 735		
R11	Logements sociaux vente en bloc	0,00	1 619 735					489 510	238 725	891 500		1 619 735	1 619 735		
R12	Logements libres vente à l'unité	0,00	2 622 000							1 311 000	1 311 000	2 622 000	2 622 000		
R14	Autres bâtis	0,00	800 000								800 000	800 000	800 000		
S	LOYERS	0,00	869 435	620 040	433 565	186 475	155 000	120 000	83 022	35 000	23 721	1 036 783	1 036 783	167 348	
T	PARTICIPATIONS/SUBVENTIONS	0,00	39 164 102	15 626 186	11 365 575	4 260 612	4 046 163	3 773 833	8 989 607	2 916 048	6 704 117	42 055 954	42 055 954	2 891 852	
T00	Participations	0,00	20 280 000	9 880 000	7 800 000	2 080 000	2 080 000	2 527 762	2 527 758	2 527 758	3 327 758	22 871 036	22 871 036	2 591 036	
T01	Participations consolidants	0,00	20 280 000	9 880 000	7 800 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000	2 080 000	20 280 000	20 280 000		
T02	Participations collectivités	0,00						447 762	447 758	447 758	1 247 758	2 591 036	2 591 036	2 591 036	Sub VDM pour le parc + CD 13 pour le projet ANRU
T1	Subventions ANRU	0,00	15 466 690	5 629 766	3 543 791	2 085 976	1 697 383	949 771	6 265 549		936 720	15 479 189	15 479 189	12 499	
T10	Subventions ANRU Aménagement	0,00	3 795 250	1 117 310	837 983	279 328	279 327	291 827	2 119 285			3 807 749	3 807 749	12 499	sub ANRU pour l'opération + sub ANRU étude de sécurisation
T11	Subventions ANRU Recyclage	0,00	11 671 440	4 512 456	2 705 808	1 806 648	1 418 056	657 944	4 146 264		936 720	11 671 440	11 671 440		
T12	Suvbentions ANRU portage massif	0,00													
T2	Subventions ANAH	0,00	1 085 944	98 600	13 964	84 636	268 780	296 300	196 300	388 290	115 990	1 364 260	1 364 260	278 316	
T20	Subventions ANAH carence	0,00													
T21	Subventions ANAH portage	0,00	285 944	13 964	13 964		20 000	20 000		115 990	115 990	285 944	285 944		Sub Anah portage ingénierie et travaux PP
T22	Subventions ANAH plan de sauvegarde	0,00	800 000	84 636		84 636	248 780	276 300	196 300	272 300		1 078 316	1 078 316	278 316	Sub Anah POS + études complémentaires + GUP et Sub VDM POS et études complémentaires
T3	Autres subventions	0,00	2 331 468	17 820	7 820	10 000					2 323 649	2 341 469	2 341 469	10 001	
T30	Autres subventions	0,00	2 331 468	17 820	7 820	10 000					2 323 649	2 341 469	2 341 469	10 001	Concours ISA + subvention non validée à ce jour par l'ANRU pour le bât G
V	PRODUITS DIVERS	0,00	306 960	553 713	306 960	246 754						553 713	553 714	246 753	
	TRESORERIE	0,00			4 088 987	4 218 085	2 542 482	-951 362	4 939 767	3 923 531	385 374	385 374	385 374		
	TVA sur dépense	0,00	4 685 171	537 231	630 069	-92 838	252 930	513 261	383 263	696 707	705 570	3 088 963			
	TVA sur recette	0,00	227 771	0	7 793	-7 793	0	0	0	11 513	0	11 513			

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

V. Annexes

Tableau des acquisitions cumulées au 31/12/2025

Bâtiment A	
Logements	96
Caves	96
Total	192

Bâtiment C	
Logements	66
Caves	66
Total	132

Bâtiment D	
Logements	12
Caves	12
Total	24

date	31/12/2025

Bâtiment E	
Logements	9
Caves	9
Total	18

Bâtiment F	
Logements	27
Caves	27
Total	54

Bâtiment G	
Logements	29
Caves	29
Total	58

Copro	
Logements	257
Caves	257
Garages	14
Maison	2
Total	530

Bâtiment H	
Logements	18
Caves	18
Total	36

Garages
1045
1046
1047
1048
1052
1056
1057
1058
1065
1072
1074
1075
1078
1083

Maison
77
78

Prix d'acquisition moyen		au m²
Bâtiment A		
expro	20 926,92 €	370,74 €
autres	18 437,54 €	318,64 €
Bâtiment C		
expro	26 240,00 €	466,89 €
autres	21 794,40 €	419,49 €
Bâtiment D	34 550,00 €	605,36 €
Bâtiment E	24 211,11 €	435,41 €
Bâtiment F	24 420,00 €	430,24 €
Bâtiment G	24 772,41 €	434,83 €
Bâtiment H	26 062,50 €	440,06 €

Tableau des acquisitions du 01/01/2025 au 31/12/2025

Bâtiment C	
Logements	0
caves	0
Total	0

Bâtiment D	
Logements	
caves	
Total	

date	du 01/01/2025 au 31/12/2025

Bâtiment E	
Logements	1
caves	1
Total	2

Bâtiment F	
Logements	3
caves	3
Total	6

Bâtiment G	
Logements	8
caves	8
Total	16

Copro	
Logements	17
Caves	17
Garages	0
Maison	0
Total	34

Bâtiment H	
Logements	5
caves	5
Total	10

Acquisitions par bâtiments	
Bâtiment	Lgt acquis
A	0
C	0
D	0
E	1
F	3
G	8
H	5
Garages	0
Maison	0
Total	17

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026