AVENANT N° 4 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT N° Z200132F00

CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE AU PARC COROT

Le présent avenant est conclu en application des dispositions suivantes :

❒ Article R. 2194-1 du code de la commande publique (clause de réexamen)

❒ Articles R. 2194-2 à R. 2194-4 du code de la commande publique (travaux, fournitures ou services supplémentaires devenus nécessaires)

❒ Article R. 2194-5 du code de la commande publique (circonstances imprévues)

☐ Article R. 2194-7 du code de la commande publique (modification non substantielle)

☒ Articles R. 2194-8 et R. 2194-9 du code de la commande publique (modification de faible montant)

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Le présent avenant est établi

Entre :

La Métropole Aix-Marseille-Provence
sise, 58, boulevard Charles Livon
13007 Marseille

Représentée par Monsieur le Président Nicolas ISNARD ou son délégataire, dûment habilité

d'une part,

et,

La société CDC Habitat Action Copropriétés
Domiciliée 33 avenue Pierre Mendes, 75013 Paris
N° SIRET : 85331903600010
représentée par M. Alexandra LESCAUT, dûment habilité à cet effet
En sa qualité de mandataire solidaire/conjoint

d'autre part,

Le présent avenant comporte 6 feuillets numérotés de 1 à 6.

Etant préalablement exposé que :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a notifié, le 15/05/2020, à CDC Habitat Action Copropriétés, un traité de concession d'aménagement n°Z200132F00 du Parc Corot situé à Marseille dans le 13e arrondissement, pour une durée de 8 ans à compter de sa notification portée à 10 ans par l'avenant n°1.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

contexte juridique de la copropriété et tenir compte du caractère spécifique de l'intervention dans une résidence habitée.

Les principales missions du concessionnaire sont les suivantes :

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

La rémunération de l'aménageur se décompose de la façon suivante :

a) Une part fixe de 3 600 000 euros sur la durée totale de la concession.
b) Deux parts variables :
   - La première correspondant à 2% des dépenses H.T. d'acquisition, relogements, neutralisation, démolition.
   - La seconde correspondant à 10% des recettes, telles que définies dans le bilan d'aménagement annexé, H.T. hors subvention, hors participation à l'équilibre du bilan, et hors participations publiques aux équipements publics. »

Le montant total des dépenses-recettes inscrit au bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement et présenté au CRAC (compte-rendu annuel à la collectivité 2024) arrêté au 31 décembre 2023, s'élevait à 43 577 531 euros HT.

La subvention versée par la Métropole pour équilibrer le bilan financier prévisionnel s'élève à 20 280 000 euros HT et est resté inchangée depuis la notification de la concession.

Depuis sa notification, trois avenants au traité de concession d'aménagements ont été signés, sans incidence sur le montant de la subvention d'équilibre versée par la Métropole :

- Un avenant n°1 a été signé le 22 aout 2022 pour étendre le périmètre géographique de la concession et porter sa durée de 8 à 10 ans ;
- Un avenant n°2 a été signé le 14 avril 2023 pour intégrer l'évolution du projet urbain et la stratégie d'intervention validée par les partenaires, et préciser la rémunération du groupement-concessionnaire (CDC HAC et ses 3 co-traitants) pour en faciliter la lecture avec variation nulle sur la rémunération globale ;

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- Un avenant n°3 a été signé le 2 janvier 2026 dans le but de définir les conditions d'accession à la propriété par certains propriétaires occupants expropriés, établir le périmètre du futur parc municipal et confier à l'aménageur la réhabilitation de la bastide en un centre de santé.

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant n°4 a pour objet d'ajuster le bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement, avec un volume de dépenses-recettes prévisionnels en augmentation et une subvention d'équilibre inchangée pour la Métropole.

En effet, le compte-rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2025, et qui doit faire l'objet d'une approbation en bureau métropolitain, enregistre une augmentation du volume global auquel s'équilibrent les dépenses et les recettes de l'opération, celui-ci passant de 43 577 531 euros HT à 46 346 020 euros HT, soit une augmentation de 6,98 % (donc supérieure à 5%).

L'augmentation des dépenses prévisionnelles est liée à :

- l'ajustement du budget pour la réhabilitation de la bastide en centre de santé. En effet, l'avenant n°3 a conforté la mission confiée au concessionnaire de réhabilitation de la bastide située à l'entrée du quartier pour y accueillir un centre de santé. La confirmation du programme pour la réhabilitation de la bastide et de sa mise en œuvre par le concessionnaire, associée à la conduite d'une étude de programmation au cours de l'année 2025 a permis de définir une enveloppe prévisionnelle consolidée à hauteur de 1,046 M€ HT, sur la base de laquelle le concessionnaire a lancé le marché de maîtrise d'œuvre complète pour la réhabilitation. Il s'agit donc d'inscrire cette dépense prévisionnelle ajustée au bilan proposé au CRAC 2025;
- au confortement de l'enveloppe de dépenses pour l'aménagement d'espaces publics- : en effet, l'actualisation des estimations préalables du projet d'espaces publics effectuée en 2025 sur la dernière version du projet urbain (avec de légères augmentations de surfaces à aménager et l'affirmation d'un parc municipal au cœur du quartier) a mis en évidence la nécessité d'augmenter les provisions de dépenses pour ce poste, qui passe ainsi de 7,196 M€ HT à 7,928 M€ HT;
- au financement d'une démarche d'aménagements transitoires et à l'intégration d'un programme d'actions de gestion urbaine de proximité (GUP) pluriannuel subventionné par l'ANAH dans le cadre du Plan de Sauvegarde. La conduite de ces deux démarches fait en effet partie des objectifs du Plan de sauvegarde et est confiée au concessionnaire au titre de la mise en œuvre de celui-ci. Un budget « Gestion urbaine de proximité » est déjà prévu dans les dépenses au bilan d'aménagement. Le travail, conduit au cours de l'année 2025, de définition d'un programme pluriannuel d'actions de gestion urbaine de proximité d'une part, et le dimensionnement d'une enveloppe « aménagements transitoires » (qui servira à la passation d'un marché ad hoc pour la construction de mobiliers temporaires par le concessionnaire) induit une augmentation du budget prévisionnel dédié à ces missions.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

L'augmentation des recettes prévisionnelles est liée à :

- l'intégration dans le bilan financier prévisionnel des participations versées par la Ville de Marseille pour la réalisation d'un parc municipal dans le cadre de la concession d'aménagement. Le versement de ces participations est encadré par une convention tripartite Ville de Marseille/Métropole/CDC HAC approuvée en conseil métropolitain (N° CHL-004-18677/25/CM en date du 6 octobre 2025) parallèlement à l'avenant n°3. L'enregistrement de cette nouvelle recette prévisionnelle est ainsi intégré dans le bilan prévisionnel proposé au CRAC 2025 ;
- l'intégration des subventions du conseil départemental des Bouches-du-Rhône au titre du NPNRU, suite à une délibération de celui-ci précisant une ventilation des subventions versées par opération.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES ANNEXES

L'annexe 7.1 du traité de concession est modifiée conformément aux adaptations mentionnées ci-dessus.

Extrait du bilan financier du CRAC 2025

			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	-148 319	
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	IMMOBILLIERE	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 concédants	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 PDS + études complémentaires + GUP et Sub VDM PDS 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	

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ARTICLE 2 - NOUVEAU MONTANT DU MARCHE

Le montant de la concession (volume global de dépenses-recettes au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement) est porté de 43 577 531 euros HT à 46 346 020 euros HT :

Montant initial	43 577 531,00 €
Impact des précédents avenants n° 1, 2 et 3	0,00 €
Impact du présent avenant	2 768 531,00 €
Nouveau montant	46 346 020,00 €

La subvention versée par la Métropole pour équilibrer le bilan financier de la concession d'aménagement, d'un montant de 20 280 000 € HT, demeure inchangé.

ARTICLE 3 - CLAUSE DE RENONCIATION À RECOURS

Le titulaire du marché renonce à tout recours, pour quelque motif que ce soit, pour des faits ou des prestations prévus ou liés au présent avenant.

ARTICLE 4 - SPÉCIFICATIONS DIVERSES

Toutes les clauses et conditions du marché initial demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux prescriptions du présent avenant lesquelles prévalent en cas de différence.

ARTICLE 5 - PRISE D'EFFET

Le présent avenant prend effet à compter de sa notification.

À ……., le ……	**À ……., le ……**
Le titulaire du marché Cachet et signature précédés de la mention *« Lu et approuvé »* (nom, prénom et fonction)	Pour le Président et par délégation, Le Vice-Président #sign

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026