Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Maxime MARCHAND - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Anne REYBAUD-DECROIX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

CHLS-004-19798/26/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du Parc Corot (Marseille, 13ème arrondissement) passée avec CDC Habitat Action Copropriétés

166696

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

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

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

Les principales missions du concessionnaire sont les suivantes :

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

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 validée par les partenaires ainsi que la stratégie d'intervention. Un avenant n°3 a été signé le 2 janvier 2026. Cet avenant a permis de préciser que la réalisation d'un parc municipal était partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement et à établir son périmètre. Les modalités de participation de la Ville de Marseille à sa réalisation sont établies dans une convention tripartite Ville de Marseille – Métropole – CDC HAC approuvée concomitamment à l'avenant n°3 et signée le 19 janvier 2026. L'avenant n°3 conforte également la mission d'opérateur-gestionnaire de CDC HAC pour la réhabilitation et la gestion de la bastide située à l'entrée du Parc Corot, qui a vocation à accueillir un centre médico-social.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2025 par le concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés.

Programme :

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

- Accompagner le redressement de la copropriété du bâtiment D.
- Accompagner le reste des bâtiments vers une fin du régime de la copropriété compte-tenu de leur incapacité à se redresser.
- Réaliser des travaux de mise en sécurité des logements occupés financés à 100 % par les pouvoirs publics pour cause de carence, mais aussi des travaux d'amélioration.
- Assurer l'animation du PDS avec une équipe dédiée.
- Assurer une gestion urbaine de proximité pour améliorer le cadre de vie, accompagner les habitants.
- Réaliser des aménagements transitoires.

Le projet de renouvellement urbain porte les objectifs suivants :

- Agir sur l'habitat :
    - Démolition de 204 logements (bâtiments A, C, H, G23).
    - Réhabilitation et recyclage de 122 logements (bâtiments E, F et G acquis pour être transformés en majorité en logements sociaux).
    - Redressement du bâtiment D et maintien sous le régime de la copropriété (50 logements).
    - Construction d'environ 160 logements neufs répartis sur 3 lots pour diversifier l'offre résidentielle.

- Aménager durablement les espaces publics et les espaces communs tout en ouvrant le quartier sur son environnement
    - Aménagement d'un mail piéton central public végétalisé favorisant les piétons et les mobilités douces.
    - La création d'un parc public municipal en s'appuyant sur les espaces verts existants au cœur du quartier et aux abords du bassin de rétention.
    - De nouvelles voies et cheminements pour desservir chaque bâtiment et faciliter les accès et la desserte aux quartiers environnants, au parc de Font Obscure et vers les transports en commun.

- Développer les équipements en cœur de quartier afin d'offrir de multiples activités et opportunités à l'ensemble des habitants et usagers
    - La restauration de la bastide située à l'entrée du quartier et l'implantation d'un centre médico-social.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2025 :

Les actions suivantes ont été conduites en 2025 dans le cadre du Plan de Sauvegarde (liste non exhaustive) :

- Poursuite des actions de portage ciblé sur le bâtiment D.
- Préparation de la deuxième phase de travaux d'urgence.
- Déploiement du plan d'actions de Gestion urbaine de proximité.
- Poursuite et développement des actions de sur-entretien des espaces extérieurs de la copropriété dans le cadre du renouvellement de l'Atelier Chantier d'Insertion.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- Participation à l'élaboration d'une stratégie d'aménagements temporaires et/ou transitoires.
- Actions de sensibilisation (déchets, nuisibles, entretien du logement, sécurité incendie).
- Mise en œuvre de l'apurement des comptes de l'administrateur provisoire pour préparer les futures opérations de liquidation.
- Définition de la stratégie de scission et de résidentialisation pour le bâtiment D, en vue d'animer une concertation avec les copropriétaires du bâtiment.
- Mise en place de commissions sociales et poursuite de la dynamisation du suivi social
- Mise en place de veilles techniques trimestrielles afin de conforter le suivi de l'état d'entretien des parties communes des bâtiments d'habitation et des espaces extérieures ainsi que la résolution des désordres, et de coordonner les partenaires opérationnels du site.

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

- La poursuite des relogements – avec le renforcement de l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) et le renouvellement du prestataire en charge des déménagements.
- La poursuite du travail de maîtrise foncière, avec :
  - La poursuite de l'acquisition à l'amiable des lots des différents bâtiments de la copropriété (hors bâtiment D qui fait l'objet d'un redressement et d'un projet de maintien sous le régime de la copropriété) – ainsi que la gestion et sécurisation des biens acquis.
  - Le lancement de la procédure de DUP Aménagement, pour permettre l'acquisition des lots restant par voie d'expropriation à l'horizon 2027.
- La poursuite des opérations de travaux, avec :
  - L'aboutissement des procédures d'expulsion sur le bâtiment C et démarrage de l'opération de démolition.
  - La préparation et lancement d'un Appel à Manifestation d'intérêt pour désigner un opérateur en charge de la réalisation du programme de construction neuves et des opérations d'acquisition-amélioration des bâtiments E, F et G.
  - L'approfondissement des études de programmation et la préparation au lancement des études de maîtrise d'œuvre pour la Bastide, en vue de conduire les travaux de réhabilitation.
- La conduite d'une consultation pour désigner une maîtrise d'œuvre espaces publiques chargée de concevoir un projet d'espaces publics pour le quartier.
- La poursuite des études préalables nécessaires à la conduite de l'opération d'aménagement (études pollution, géomètre, etc…).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Les dépenses :

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des dépenses s'élevait à 43 577 531 euros HT.

Au 31 décembre 2025, le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 46 346 020 euros HT. Le montant prévisionnel de dépenses est en hausse de + 2 768 489 euros par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2024.

Cette hausse significative du montant de prévisionnel s'explique par l'augmentation de l'enveloppe de dépenses liées à la réhabilitation de la bastide pour l'installation d'un centre médico-social, à la consolidation du montant prévisionnel de dépenses pour l'aménagement des espaces publics et du futur parc municipal, et à la hausse des dépenses liées aux actions de gestion urbaine de proximité pour répondre au plan d'actions établi.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Les recettes (hors participations) :

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des recettes s'élevait à 7 338 787 euros HT.

Au 31 décembre 2025, le montant prévisionnel total des recettes s'élève à 7 814 526 euros HT.
Le montant prévisionnel de recettes est en augmentation de + 475 739 euros par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2024.

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

Les participations :

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des participations s'élevait à 20 280 000 euros HT. Au 31 décembre 2025, le montant prévisionnel des participations reste inchangé. L'échéancier versement de ces participations reste inchangé également. Il est prévu que la Métropole verse annuellement un montant de 2 080 000 euros HT en subvention à l'équilibre du bilan, jusqu'à l'échéance de la concession en 2030. Depuis 2020 et la signature du traité de concession, 7 800 000 euros HT ont déjà été versés.

Subventions :

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des subventions s'élevait à 18 884 102 euros HT.

Au 31 décembre 2025, le montant prévisionnel total des subventions s'élève à 21 775 954 euros HT, en hausse de + 2 891 852 euros HT par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2024.

Cette hausse s'explique par l'intégration dans le bilan prévisionnel, des subventions versées par la Ville de Marseille à hauteur de 1 492 532 euros HT soit 1 791 038 euros TTC pour la réalisation du parc municipal dans le cadre de la concession d'aménagement, à l'incorporation dans les dépenses prévisionnelles des subventions versées par le conseil départemental des Bouches-du-Rhône à hauteur de 800 000 € HT pour le renouvellement urbain du Parc Corot, et à l'augmentation du niveau de subventions ANAH attendu pour les actions de gestion urbaine de proximité.

Synthèse des évolutions du bilan prévisionnel :
Ainsi, le nouveau bilan d'opération porte :

- Une hausse du montant des dépenses prévisionnelles de l'opération de 43 577 531 euros HT à 46 346 020 euros HT, soit une augmentation de + 2 768 489 euros HT.
- Une hausse des recettes prévisionnelles (hors participations et subventions) de 7 338 787 euros HT, à 7 814 526 euros HT, soit une augmentation de + 475 739 euros.
- Une hausse du montant des subventions prévisionnelles de 18 884 102 euros HT à 21 775 954 euros HT, soit une augmentation de + 2 891 852 euros HT.
- Une participation globale de 20 280 000 euros HT sur la durée de la concession qui reste inchangée.

Perspectives 2026 :

Les principales perspectives 2026 pour le Plan de sauvegarde sont les suivantes (liste non exhaustive) :

- Poursuite des actions de portage ciblé sur le bâtiment D.
- Lancement de la deuxième phase de travaux d'urgence.
- Poursuite du déploiement du plan d'actions de Gestion urbaine de proximité.
- Poursuite et développement des actions de sur-entretien des espaces extérieurs de la

copropriété dans le cadre du renouvellement de l'Atelier Chantier d'Insertion.
- Participation à la mise en œuvre d'aménagements transitoires.
- Actions de sensibilisation (déchets, nuisibles, entretien du logement, sécurité incendie).
- Mise en œuvre de l'apurement des comptes de l'administrateur provisoire pour préparer les futures opérations de liquidation.
- Organisation d'une concertation avec les copropriétaires du bâtiment D sur la base de la stratégie de scission et de résidentialisation proposée.
- Poursuite des commissions sociales.
- Poursuite des veilles techniques trimestrielles afin de conforter le suivi de l'état d'entretien des parties communes des bâtiments d'habitation et des espaces extérieures ainsi que la résolution des désordres, et de coordonner les partenaires opérationnels du site.

En 2026, les principaux objectifs pour le projet de renouvellement urbain sont (liste non exhaustive) :

- La poursuite des relogements, et en priorité sur les bâtiments E et F ;
- La poursuite du travail de maîtrise foncière, avec :
  - La poursuite de l'acquisition à l'amiable des lots des différents bâtiments de la copropriété (hors bâtiment D qui fait l'objet d'un redressement et d'un projet de maintien sous le régime de la copropriété) – ainsi que la gestion et sécurisation des biens acquis.
  - La poursuite de la procédure de DUP Aménagement, pour permettre l'acquisition des lots restant par voie d'expropriation à l'horizon 2027.
- La poursuite des opérations de travaux, avec :
  - La démolition du bâtiment C ;
  - L'aboutissement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt via la signature d'un protocole d'accord avec un groupement-opérateur qui sera chargé de la réalisation du programme de constructions neuves et des opérations d'acquisition-amélioration des bâtiments E, F, G ;
  - La conduite des études de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la bastide et le dépôt d'un permis de construire ;
- La conduite des études de maîtrise d'œuvre pour la conception des espaces publiques du quartier, et la réalisation d'ateliers de concertation avec les habitants dans le cadre de ce travail de conception ;
- La conduite d'une étude sûreté-sécurité pour alimenter le travail de conception des espaces publics ;
- La conduite d'une mission AMO commerces pour définir le niveau d'indemnités à verser aux commerçants occupant la galette commerciale vouée à la démolition ;
- L'élaboration et la mise en œuvre d'une nouvelle feuille de route concertation-communication.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- La délibération n° DEVT 006-6812/19/CM du 26 septembre 2019 approuvant le lancement d'une procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative au Parc Corot et approuvant le principe de constitution d'une Commission d'Appels d'Offres spéciale pour son attribution ;
- La délibération n° CHL-009-12159/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'avenant n°1 au Traité de concession ;
- La délibération n° CHL-004-13590/23/CM du Conseil de la Métropole du 16 mars 20223 approuvant l'avenant n°2 au Traité de concession ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 26 juin 2025 approuvant l'avenant n°3 au Traité de concession d'aménagement et approuvant la convention financière tripartite Ville/Métropole/CDC HAC définissant les modalités de réalisation d'un parc municipal par CDC HAC pour le compte de la Ville dans le cadre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain du Parc Corot ;
- La délibération n°25/610/VET du Conseil municipal de Marseille du 3 octobre 2025 approuvant la convention financière tripartite Ville/Métropole/CDC HAC définissant les modalités de réalisation d'un parc municipal par CDC HAC pour le compte de la Ville dans le cadre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain du Parc Corot ;
- La délibération n°CP-2025-10-17-103 de la commission permanente du conseil départemental des Bouches-du-Rhône du 17 octobre 2025 approuvant une ventilation par quartier des participations départementales aux nouveaux programmes nationaux de renouvellement urbain à Marseille. ;
- La délibération n° HN 006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement du Parc Corot passée avec CDC Habitat Action Copropriétés ;
- Qu'il convient d'approuver l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement du Parc Corot conclu avec CDC Habitat Action Copropriétés à l'issue d'une procédure d'attribution approuvée par délibération DEVT 006-6812/19/CM du Conseil de la Métropole du 26 septembre 2019.

Délibère

<u>Article 1</u> :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement du Parc Corot, 13ème arrondissement Marseille, arrêté par CDC Habitat Action Copropriétés au 31 décembre 2025 ci-annexé.

<u>Article 2</u> :

Le nouveau bilan d'opération porte le montant des dépenses de l'aménageur de 43 577 531 euros HT à 46 346 020 euros HT, soit une hausse de + 2 768 489 euros HT ; le montant des recettes de l'aménageur (hors participations et subventions) de 7 338 787 euros HT à 7 814 526 euros HT, soit une augmentation de + 475 739 euros HT ; le montant prévisionnel des subventions de 18 884 102 euros HT à 21 775 954 euros HT, soit une hausse de + 2 891 852 euros HT ; la subvention d'équilibre d'un montant global de 20 280 000 euros HT versée par la Métropole reste inchangée.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

L'échéancier de versement reste établi comme suit :

- Au 31/12/2025 : 7 800 000 euros HT déjà versés ;
- 2026 : 2 080 000 euros HT.
- 2027 : 2 080 000 euros HT.
- 2028 : 2 080 000 euros HT.
- 2029 : 2 080 000 euros HT.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2026, en section d'investissement : autorisation de programme F110P20D01, opération d'investissement 180130500D « Concession Parc Corot ».

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et territoriale, Logement, Habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors Marseille

Martial ALVAREZ

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026