

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 17 Octobre 2016

1580

■ **Compte rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2015 de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne - Convention n 07/1455 (lot 2) passée avec Urbanis Aménagement – Marseille 2ème (Joliette et Arenc) 3ème, 4ème (Chartreux et Chutes Lavies) 13ème, 14ème, 15ème, 16ème arrondissements**

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

Par délibération n°05/1244/EHCV du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville de Marseille s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet incitatif, l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et un volet coercitif, une concession d'aménagement, dite concession « EHI ».

Cette concession porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle est répartie géographiquement en 2 lots (centre-sud lot n°1 et nord lot n°2). En séance du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé les conventions avec les opérateurs suivants, Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

Il est demandé à chaque concessionnaire :

- de traiter 75 immeubles environ, soit par démolition, restructuration ou réhabilitation durable en vue de la remise sur le marché de logements,
- d'acquérir 25 lots de copropriété afin de redresser des copropriétés en difficulté,
- et enfin, d'effectuer, en substitution des propriétaires, des travaux d'office prescrits dans le cadre de procédures coercitives.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement n°07/1455 relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté Urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant n° 18 à la convention de concession d'Éradication d'Habitat Indigne en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La concession présente au 31 décembre 2015 le bilan opérationnel suivant :

- 20 immeubles entièrement réhabilités,
- 14 immeubles partiellement réhabilités,
- 19 réhabilitations à venir,
- 22 immeubles en veille n'ayant pas fait l'objet de travaux.

Au total, 131 logements ont été livrés et 114 restent à livrer d'ici la fin de l'opération.

Le bilan d'activité de la concession sur le lot 2 s'établit ainsi pour l'année 2015 :

Acquisitions :

La maîtrise foncière et l'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de cette concession ont lieu soit par négociation amiable, soit par préemption soit par expropriation. En 2015, ont été réalisées :

- l'acquisition amiable de 2 lots au 34 rue du Bon Pasteur 13002
- l'acquisition auprès de la Ville de Marseille d'un lot à cette même adresse (bien vacant et sans maître).

Procédures publiques

- La procédure de bien en état manifeste d'abandon a été engagée sur 2 immeubles mais n'est pas allée à son terme :

Concernant le 7 traverse du Prieur 13015, des négociations amiables sont toujours en cours avec les héritiers suite au décès de la propriétaire.

Concernant le 52 rue Condorcet 13016, le bien a été vendu à un investisseur qui s'est rapproché du concessionnaire et a entrepris en 2015 des travaux de réhabilitation de l'immeuble.

- La procédure de carence engagée sur le 11 boulevard Battala 13003 a abouti en 2015 à la mise à disposition publique du projet simplifié d'acquisition et à l'approbation de la poursuite de l'expropriation au profit d'Urbanis Aménagement en Conseil Municipal du 16 décembre 2015.

- L'arrêté de déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière des immeubles situés 24, 26, 28 et 30 rue du Bon Pasteur 13002 a été pris par la Préfecture en Août 2015.

- L'annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité frappant l'immeuble sis 10 boulevard des Italiens dans le 15ème arrdt a été confirmée par le Conseil d'État en mars 2015 du fait d'un avis du CODERST insuffisamment motivé quant au caractère irrémédiable de l'insalubrité. L'ensemble de la procédure d'expropriation de cet immeuble se trouve ainsi annulée. L'objectif initial de sortir cet immeuble de l'insalubrité a toutefois été rempli : l'immeuble a été entièrement réhabilité par Urbanis Aménagement et 10 logements neufs ont été livrés en juillet 2015. C'est l'association HAS qui loue en bloc l'immeuble pour un projet social innovant.

Relogements

En 2015, 8 ménages ont été relogés définitivement dans le parc d'Urbanis Aménagement : 5 issus des immeubles de la concession et 3 orientés par la Ville de Marseille.

Interventions dans les copropriétés

Les interventions en copropriété prennent différents aspects selon le contexte rencontré.

- En 2015, 3 lots de copropriété ont été acquis pour du portage ce qui porte à 66 le nombre de lots acquis depuis le début de la concession. L'objectif est de participer au redressement de ces copropriétés.

- L'intervention spécifique d'Urbanis Aménagement sur la copropriété du Mail G dans le 14ème arrdt :

la copropriété a fait l'objet en septembre 2013 d'un arrêté d'insécurité des équipements communs. Mandaté à l'origine pour préparer la réalisation de travaux d'office, Urbanis Aménagement a accompagné la copropriété dans la réalisation des travaux prescrits : remise aux normes des ascenseurs, mise aux normes du réseau de chauffage et d'eau chaude sanitaire, mise aux normes électriques et sécurité, etc. Près de 390 000 euros de travaux ont été réalisés et financés pour partie par L'ANAH et la Ville de Marseille. Aujourd'hui, Urbanis Aménagement poursuit son travail d'accompagnement de la copropriété notamment concernant la gestion. Le travail du cabinet d'expertise comptable Copro +, s'est poursuivi et a abouti en 2015 à l'approbation des comptes des 5 années antérieures lors d'une assemblée générale en février 2015. La situation globale de la copropriété s'est bien améliorée mais elle reste fragile et nécessite encore une assistance et un suivi de la part de l'opérateur pour un redressement durable.

Travaux

En 2015, 8 chantiers ont été réceptionnés :

- 2 immeubles entièrement réhabilités : 10 bvd des Italiens 13015 (10 logements) et 31 avenue Camille Pelletan 13002 (4 logements) ,

- 7 logements réhabilités : 23 rue Donaz 13015 (2 logements), 6/8 rue Desaix 13002 (2 logements), 15 rue Charpentier 13003 (2 logements), 76/78 rue de la Belle de Mai 13003 (1 logement),

- Démolition de l'îlot Lyon /Séraphin (6 immeubles démolis),

Cessions

- 3 immeubles entiers ont été vendus : l'immeuble sis 3 rue Schiaffini 13003 a été revendu à un investisseur et les immeubles sis 7 rue Barbini et 29 rue Danton dans le 3ème arrdt ont été revendus au bailleur social LOGIREM.

- 1 terrain nu issu des démolitions des immeubles sis 14/16 rue Séraphin et 149 à 155 rue de Lyon dans le 15ème arrdt (îlot RHI) a été revendu au bailleur social NLP pour la construction de 30 logements collectifs.

- 1 logement a été revendu à un bailleur au 76/78/80 rue de la Belle de Mai 13003.

Par ailleurs, en 2015, des compromis ont été signés pour la vente de 4 logements réhabilités ou avec cahier des charges (1/3 rue du Jet d'Eau, 50 rue Félix Pyat, 6 traverse Caria et 80 Bvd National).

Etudes

- Domaine Duverger 13002 : il s'agit d'une copropriété horizontale où Urbanis Aménagement est propriétaire d'un immeuble situé au 4B et où la Ville de Marseille est copropriétaire de lots au 4A et au 2B. Urbanis Aménagement a préparé en 2015 un appel à manifestation d'intérêt sur l'ensemble de ses lots et sur les lots Ville. Il est question de les céder en vue de créer des ateliers d'artistes et de créateurs. La consultation des opérateurs a été lancée en juillet 2016.

- Ilot Burel/Plombières/Notre Dame de Bon Secours : il a été admis que l'immeuble situé 3 bvd Burel (3^{ème} arrondissement) et maîtrisé par Urbanis Aménagement ne pouvait pas être traité sans étudier le contexte dans lequel il est implanté. Aussi, courant 2015, un opérateur a été désigné, dans le cadre d'un appel d'offre lancé par urbanis Aménagement, pour la réalisation d'une étude urbaine sur l'ensemble de l'îlot. Cette étude réalisée avec l'appui des services de la Ville et de l'agence d'urbanisme sera rendue au 3ème trimestre 2016.

Travaux d'office

Les travaux d'office sur le 11 Bvd Battala dans le 3ème arrondissement ont été achevés (cage d'escalier + électricité).

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du conseil métropolitain, le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2015 joint en annexe 1.

Le compte-rendu annuel à la Collectivité constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession (décembre 2017). Il s'établit comme suit :

Les dépenses :

Sur l'exercice 2015, les dépenses s'élèvent à 1 822 687 Euros. Elles sont donc nettement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 2 889 586 Euros. Ceci s'explique par un report d'acquisition d'un certain nombre de biens , un changement de stratégie sur certains immeubles qui impose un changement ou un abandon de programme ou des procédures contentieuses en cours qui retardent la mise en œuvre de dépenses (11 Battala, 10 Italiens).

Au 31 décembre 2015, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 13 988 076 Euros soit un taux d'avancement de 71% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus

avancés sont ceux des acquisitions de terrains et d'immeubles (70%), des travaux de reconstruction et de parking (74%) et des honoraires sur travaux (75%).

Au terme de la concession en décembre 2017, le montant prévisionnel des dépenses atteint 19 620 966 Euros. Il est en hausse de 3 % par rapport au prévisionnel du CRAC 2014 ce qui est dû notamment aux immeubles sur lesquels des contentieux sont en cours générant des dépenses supplémentaires (3 Bvd Burel, 10 Bvd des Italiens). Il se répartit entre budget « études générales »(3%), « acquisitions terrains et immeubles bâtis »(34%), « travaux d'aménagement »(6%), « travaux avant recyclage et réhabilitation »(8%), « honoraires sur travaux »(2%), « travaux de reconstruction et de parking »(19%), « frais annexes »(3%), « rémunération Urbanis Aménagement » (25%) et « frais financiers »(0,1%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2015, les recettes s'élèvent à 1 053 669 Euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Le CRAC au 31 décembre 2014 prévoyait des recettes à hauteur de 1 496 470 Euros. Cette baisse s'explique notamment par le retard dans la perception de subventions publiques pour certaines opérations (RHI séraphin notamment).

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 5 118 408 Euros soit un taux d'avancement de 53 % du montant prévisionnel total des recettes. Les postes les plus avancés sont ceux de la cession de lots d'immeubles restructurés et des subventions.

Au terme de l'opération en décembre 2017, les recettes globales de l'opération, hors participation de la Ville, s'établissent à 9 715 615 Euros en hausse de 4% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2014 approuvé (8 981 000 Euros).

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La participation à l'équilibre de l'opération reste inchangée et s'élève à 10 037 924 Euros. Le concessionnaire, Urbanis Aménagement, a perçu au 31 décembre 2015 une participation de 10 000 000 d'Euros de la part de la Ville de Marseille soit 99,6 % du total des versements prévus. Le solde de la participation (37 924 Euros) sera versé en 2017 par la Métropole désormais concédante de l'opération.

Solde de trésorerie

Fin 2015, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 567 993 Euros, les décaissements ayant été nettement moins importants que prévus.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

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

- La délibération n° HN 01-003/16/CM du 17 mars 2016 portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Oùï le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Que l'opération d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne concédée à Urbanis Aménagement est transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- Qu'il convient d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2015 ;

Délibère

Article 1 :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2015 de la Concession EHI lot n°2 n°07/1455 passée avec Urbanis Aménagement joint en annexe n°1.

Article 2 :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve le solde de participation d'un montant de 37 924 Euros à verser au concessionnaire Urbanis Aménagement en 2017.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

Pour enrôlement,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Ville de Marseille

Concession d'Aménagement pour
L'Eradication de l'Habitat Indigne – EHI (lot n° 2)
Convention d'aménagement n°T1600919CO



Compte Rendu d'Activités de l'année 2015
Le 05 septembre 2016

Équipe URBANiS Aménagement

Direction de concession:

Jean-Marc NATALI

jeanmarc.natali@urbanis.fr

Directrice adjointe de concession:

Véronique EYRAUD

veronique.eyraud@urbanis.fr

Chef de programme :

Pierre PAGEON

Chargé de programme :

Fabrice MAURIZE

Chargée de mission - Urbaniste :

Zhaoying DRAGON

Assistantes Maître d'Ouvrage :

Nathalie CANDON – Emmanuelle SAID

Assistante de direction – chargée de gestion :

Eliane METERT

Contact URBANiS Aménagement

Siège social

188 allée de l'Amérique Latine

30900 NIMES

Tel : 04 66 29 29 21 / fax : 04 66 38 09 78

contact.ua@urbanis.fr

Bureau de Marseille

29 Boulevard d'Athènes 13001 MARSEILLE

Tel : 04 86 26 06 85/Fax 04 86 26 06 80

marseille.ua@urbanis.fr

www.urbanis.fr

*Approuvé par délibération du Conseil
Municipal du*

En page de garde : photos de l'opération RHI Séraphin et visualisation du projet du groupement Nouveau Logis
Provençal (NLP) et Donjerkovic Architecte

Sommaire

Introduction et visuels	4
Contexte et objectifs de l'opération	11
1 - Le contexte de l'opération	11
2 - Le Périmètre de la concession	11
3 - L'objet de la concession	12
4 - Les objectifs de la concession	12
L'activité de la concession en 2015	13
1 - Intervention sur les immeubles de la concession	13
1.1 - Les modes de maîtrise foncière	13
1.2 - La gestion des biens acquis / 2015	14
1.2 - Les procédures publiques en 2015	15
1.3 - Le relogement des occupants	18
1.4 - L'intervention dans les copropriétés	19
1.5 - Les travaux réalisés depuis le début de la concession: des résultats visibles	21
1.6 - Les cessions en 2015	22
1.7 - L'avancement des acquisitions et revente par adresse	23
2 - L'avancement des études en 2015	23
3- Intervention en matière de réalisation de travaux d'office	30
4- Gestion de la concession	30
4.1 - Une équipe dédiée	30
4.2 - Des comités de pilotage (COFIL)	31
Analyse du réalisé 2015	32
1 - Le réalisé 2015 par rapport aux années antérieures	32
2 - Le réalisé 2015 par rapport au prévu 2015	32
2.1 - Analyse par poste de recettes (Annexe A6)	33
2.2 - Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)	34

Introduction et visuels

Le présent document est le compte rendu d'activités à la Ville de Marseille concernant la Concession pour l'Eradication de l'Habitat Indigne, lot n°2 pour l'année 2015.

Cette concession, confiée à URBANiS AMÉNAGEMENT par délibération des conseils municipaux du 1er octobre 2007 et du 10 décembre 2007, a été notifiée le 17 décembre 2007. L'avenant N°17 du 29 juin 2015 prolonge la concession d'une année. Elle s'achèvera le 17 décembre 2017. L'année 2018 sera consacrée à la clôture.

INDICATEURS - CONCESSION EHI LOT N°2

L'état d'avancement des immeubles traités ou à traiter sur la concession lot EHI n°2 est le suivant à la date du 31 décembre 2015 :

- **20 immeubles entièrement réhabilités ;**
- **14 immeubles partiellement réhabilités;**
- **22 immeubles en veille, pas de travaux réalisés**
- **19 réhabilitations à venir**

Soit 75 immeubles au total intégrés à la concession par avenants successifs.

- **131 logements livrés depuis le début de la concession**
- **114 logements encore à livrer**

La concession EHI en quelques images

Les résultats de la concession sont visibles voici ci-dessous quelques photos avant-après de certaines réalisations.

32 rue du Bon Pasteur 13002

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements locatifs conventionnés

Livraison avril 2014



18, rue Edgar Quinet 13015

Maitre d'ouvrage : Logirem

5 logements sociaux PLAI

Vente 2010. Livraison des logements par Logirem 2012



Résidence George Braque 13016

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements en accession

Livraison février 2011



50 Félix Pyat 13003 : Solaris

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

10 logements en accession sociale (chèque premier logement)

Livraison avril 2012



80 bd National 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Portage de deux logements (1 locatif, 1 accession)

Livraison 2014



1-3 Jet d'Eau 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements en accession (chèque premier logement)

Réception des travaux mai 2012



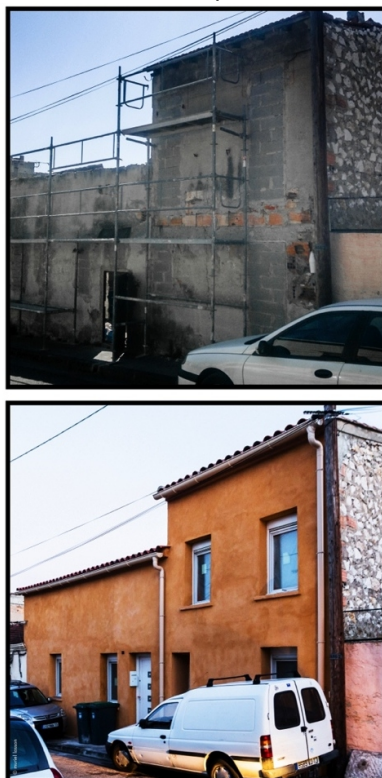
10 bd Joseph Bodo 13015

Maitre d'ouvrage : M. Kessi –Propriétaire occupant
3 logements (1 occupé par la propriétaire, 2 locatif)
Vente avril 2014. Fin travaux juillet 2015.



19 Louis Bonnefoy 13015

Maitre d'ouvrage : M. Miloudi – propriétaire occupant
1 logement
Vente 2012. Réception des travaux début 2015.



19 Butineuse 13015

Maitre d'ouvrage : M. Boughanmi – propriétaire Bailleur

4 logements locatifs (HAS)

Vente 2013. Réception des travaux février 2014.



54 Condorcet 13016

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Démolition

Réception juin 2014



10 bd des Italiens 13015

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

10 logements locatifs (HAS)

Réception juillet 2015



Contexte et objectifs de l'opération

1 - Le contexte de l'opération

La présente concession d'aménagement, dite EHI lot N°2, a été approuvée par le conseil Municipal du 1^{er} Octobre 2007 et par celui du 10 décembre 2007.

Elle a été notifiée à URBANiS AMÉNAGEMENT le 17 décembre 2007.

Dans la continuité de son action contre l'habitat indigne, la Ville de Marseille a signé avec l'Etat un second protocole pour l'éradication de l'habitat indigne le 25 Novembre 2008.

Ce protocole 2008-2013 implique fortement les deux concessions EHI pour favoriser le renouvellement du parc obsolète en mettant en œuvre des outils d'aménagement pour résorber les situations de dégradation extrême.

Le protocole inscrit par ailleurs la présente convention dans la stratégie du Programme local de l'habitat et notamment sur son objectif 2 qui vise à diversifier l'offre en logement et à requalifier le parc existant (public et privé).

Enfin la présente concession participe à l'Engagement Municipal pour le Logement, adopté par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2006 et qui vise trois grands objectifs :

- favoriser le logement social
- favoriser la production de logement à coûts maîtrisés en accession à la propriété, notamment grâce à un dispositif de « chèque premier logement »
- accompagner la mutation du parc ancien

2 - Le Périmètre de la concession

Le Lot n°2 est composé du: 3^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} arrondissements en totalité ainsi que les quartiers Joliette et Arenc dans le 2^{ème} arrondissement, les quartiers Chartreux et Chutes Lavies dans le 4^{ème} arrondissement.

La Ville de Marseille a établi une première liste de 15 Immeubles en décembre 2007, puis des avenants successifs (17 avenants) ont porté la liste à 75 immeubles.

3 - L'objet de la concession

Cette opération a pour objet:

- d'intervenir en renouvellement urbain en traitant les situations d'habitat indigne par maîtrise foncière et travaux sur des immeubles, préalablement repérés ou le cas échéant sur des groupes d'immeubles ou îlots, en vue de la remise sur le marché de logements réhabilités, d'immeubles et de logements neufs ou de terrains nus,
- de participer au redressement des copropriétés en difficulté par l'acquisition de lots et la conduite de procédures adaptées
- de pallier la défaillance de propriétaires de biens frappés d'arrêtés de péril en effectuant pour leur compte les travaux prescrits eu égard aux pouvoirs de police du Maire

4 - Les objectifs de la concession

La présente concession porte sur 75 immeubles, certains comportant des lots de copropriété en diffus.

Ce programme comporte un objectif de mixité en matière d'habitat avec un pourcentage de 25% de logements locatifs sociaux et 20% en accession sociale.

L'activité de la concession en 2015

Les missions du concessionnaire

Nous intervenons dans le cadre de la concession à plusieurs niveaux. Notre activité durant l'année 2015 est détaillée selon les termes de la concession:

- Intervention sur les immeubles de la concession,
- Intervention en matière d'études d'îlots,
- Intervention en matière de travaux d'office.

1 - Intervention sur les immeubles de la concession

1.1 - Les modes de maîtrise foncière

L'objectif de la concession est de « recycler » 75 immeubles initialement en mauvais ou très mauvais état et d'aboutir soit à leur transformation, soit à leur démolition pour une reconstruction.

La maîtrise foncière et l'acquisition de ces biens ont lieu par négociation amiable, par préemption ou par expropriation dans le cadre de la concession.

1 acquisition amiable



1 acquisition auprès de la Ville de Marseille

> Les acquisitions amiables à des propriétaires privés en 2015

- **34, rue du Bon Pasteur 13002 (lots 11 et 13) :** Acquisition M BELHAOUES, 18 500€

> Les acquisitions des biens appartenant à la ville de Marseille en 2015

- **34, rue du Bon Pasteur 13002 (lot 9) :** 10 000€

1 acquisition en stand-by
2 acquisitions reportées



Gestion UA : 21 immeubles concernés

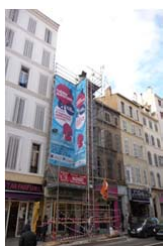
>Les acquisitions reportées en 2016

- **7, tse du Prieur 13015** : Problème succession. Compromis prévu au premier semestre 2016.
- **6/8, rue Desaix 13003 (3 lots)** : Maîtrise foncière achevée. Acquisition lot 18 auprès de l'EPAEM en stand-by.
- **7-9 bd Jean Salducci** : préemption via la Métropole AMP (ex-MPM) fin 2015. Signature de l'acte premier semestre 2016.

1.2 - La gestion des biens acquis / 2015

D'après le traité de concession, URBANiS AMÉNAGEMENT doit gérer les biens acquis, occupés ou vacants jusqu'à leur remise ou leur cession.

Pour les immeubles acquis depuis le début de la concession, URBANiS AMÉNAGEMENT a effectué les démarches suivantes en 2015 :



- **21, rue Edgar Quinet 13015** : (2 logements) assurance « propriétaire Non occupant » (PNO). Logements vacants et sécurisés. Vente prévue en 2016.
- **31, avenue Camille Pelletan 13002** : Assurance « propriétaire non occupant » (PNO). 4 logements en location à l'association « HAS » depuis avril 2015.
- **23, Antoine Donaz 13015** : Assurance « propriétaire non occupant » (PNO). Sécurisation régulière du site. 2 logements en location depuis novembre 2015.
- **4, rue Duverger 13002** : Sécurisation suite à acquisition. Assurance PNO. Vacant.
- **29, rue Danton 13003** : Neutralisation de l'immeuble. Assurance PNO. Vente en décembre 2015.
- **34, rue du Bon Pasteur 13002** : Sécurisation d'appartements suite à acquisition. Assurance PNO. Relogement des locataires achevé.
- **14/16, rue Séraphin 13015** : Vente à NLP en juin 2015.
- **153/155, rue de Lyon 13015** : Vente à NLP en juin 2015.
- **3, rue Roger Schiaffini 13003** : Accompagnement pour le relogement temporaire de la dernière locataire. Sécurisation et assurance PNO. Vente en 2015.
- **36, rue du Bon Pasteur 13003** : Sécurisation logement et assurance PNO. 1 locataire à reloger.
- **7, rue Barbini 13003** : Immeuble sécurisé, débarrassé et assurance PNO. Vente en décembre 2015.



- **3, bd Burel 13003** : Assurance PNO. Situation de squat dangereuse. En attente de la procédure d'expulsion.
- **76-78-80 rue Belle de Mai 13003** : Logements sécurisés, assurance PNO. Vente en octobre 2015.
- **6-8 rue Desaix 130 03** : Logements sécurisés, assurance PNO. 2 logements en location depuis Juillet 2015.
- **15 Charpentier 13003** : Logements sécurisés, assurance PNO. 2 logements en location depuis juillet et septembre 2015.
- **32 Bon Pasteur 13002** : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 3 logements en location.
- **34 b Bon Pasteur 13002** : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 2 logements en location.
- **80 bd National 13003** : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 1 logement en location.
- **50 Félix Pyat 13003** : Logements réhabilités assurance PNO. Gestion locative du local associatif. 3 logements, dont 1 lot sous compromis.
- **54 Condorcet 13016** : Immeuble démoli, sécurisation du terrain, assurance terrain.
- **10 Italiens 13015** : 10 logements en location à l'association HAS depuis avril 2015.

1.2 - Les procédures publiques en 2015

D'après la concession, URBANiS AMÉNAGEMENT doit assister la ville dans la poursuite et le suivi de toutes procédures nécessaires à la réalisation des objectifs de l'opération et qui ne peuvent être déléguées au concessionnaire, notamment en matière d'insalubrité, de péril, d'abandon manifeste, de carence. Le concessionnaire travaille donc en étroite collaboration avec le service de l'Aménagement et de l'Habitat le service de sécurité et le service d'hygiène de la ville de Marseille.

Il est à noter une baisse du nombre d'arrêtés pris en matière d'insalubrité et de péril concernant nos immeubles, par rapport aux deux dernières années.

➤ Au niveau de l'insalubrité

- **76/78/80, rue Belle de Mai 13003** : Travaux de main-levée de l'arrêté d'insalubrité rémissible sur les parties communes en cours de réalisation en 2015. Main-levée de l'arrêté prévue début 2015.

- **14/16 rue Séraphin & 149/151, rue de Lyon 13015** : Abrogation des arrêtés d'insalubrité irrémédiable en septembre 2015 suite à la démolition des immeubles.

> Au niveau du péril

- **50, rue de la Joliette 13002** : arrêté de péril imminent pris le 6 mai 2015 (immeuble évacué – immeuble interdit à toute occupation). Relance de la procédure de DUP « Logement social ». Dossier DUP « logement social » déposé en Préfecture le 22 octobre 2015.
- **31, av Camille Pelletan 13002** : Main-levée de l'arrêté de péril en avril 2015 suite à la réalisation de travaux (parties communes & privatives).
- **11, bd Battala 13003** : Main levée des arrêtés de péril en avril 2015 suite à la réalisation des travaux d'office.

> Au niveau des biens en état manifeste d'abandon

- **7 traverse du Prieur 13015** : Délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2014 déclarant la parcelle en état manifeste d'abandon et approuvant la poursuite de la procédure d'expropriation. Non poursuite de la procédure du fait du décès de la propriétaire et de la négociation amiable engagée avec les héritiers pour une acquisition à 200.000 € (compromis reporté en 2016 – difficulté liée à un mineur et à l'obtention d'un accord du juge des tutelles).
- **52, Condorcet 13016** : délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2014 approuvant le lancement d'une procédure de bien en état manifeste d'abandon. Non poursuite de la procédure suite à la vente de l'immeuble et à son acquisition par un investisseur avec un projet de travaux. Travaux engagés en 2015, réception prévue 1^{er} semestre 2016.

> Au niveau de la procédure de carence

- **11, bd Battala 13003** : Ordonnance rendue le 10 mars 2014 par le TGI de MARSEILLE déclarant l'état de carence de la copropriété. Le dossier de projet simplifié d'acquisition publique a été déposé à la ville et a été approuvé lors du conseil municipal du 16 décembre 2015. Demande de l'arrêté de DUP et de cessibilité auprès de la Préfecture prévue courant 1^{er} semestre 2016.

> Au niveau des procédures d'injonction de ravalement de façade :

- **80, bd National 13003** : Injonction de ravalement de façade en date 23 janvier 2014. Travaux réalisés et réceptionnés en 2015.

>Au niveau des procédures d'Opération de Restauration Immobilière :

- **30, 28, 26 et 24, rue du Bon Pasteur 13002** : Immeubles sous arrêté de DUP « Travaux de Restauration Immobilière » (13/08/2015). Animation et pilotage de l'ORI en lien avec les propriétaires en cours à fin 2015. Procédure s'inscrivant dans l'opération RHI-THIRORI « Bon Pasteur ».

>Au niveau des procédures d'expropriation d'immeubles insalubre :



- **10, bd des Italiens 13015** : Pour mémoire, immeuble sous arrêté d'insalubrité irrémédiable depuis juin 2008. Une procédure d'expropriation dérogatoire visant des immeubles insalubres irrémédiables (articles L.511-1 et suivants du code de l'expropriation / ex loi « Vivien ») a été initiée par Urbanis Aménagement, expropriant, sur la base de l'arrêté d'insalubrité irrémédiable en vue de la suppression du caractère insalubre de l'immeuble. L'exproprié a formé un recours en annulation contre l'arrêté de DUP et de cessibilité. Sa requête a été rejetée en première instance devant le Tribunal Administratif de Marseille en juillet 2011. L'exproprié a interjeté appel et la Cour Administrative d'Appel a infirmé le jugement du Tribunal Administratif et a annulé l'arrêté de DUP et de cessibilité au motif notamment que l'arrêté d'insalubrité était **entaché d'illégalité** du fait d'un avis du CODERST insuffisamment motivé sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité. Urbanis Aménagement a formé un pourvoi devant le Conseil d'Etat. Dans sa décision rendue en mars 2015, le Conseil d'Etat a confirmé l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel. **La procédure d'expropriation se trouve donc annulée** par effet de cascade. Dès lors, deux options, au choix de l'exproprié, sont envisageables :

1° - Soit il demande la restitution de son bien et sollicitera dès lors, à l'appui de l'arrêt du Conseil d'Etat, l'annulation de l'ordonnance d'expropriation auprès de la Cour de Cassation (dans ce cas, un débat sera engagé sur les modalités de restitution au regard des travaux effectués par Urbanis Aménagement sur l'immeuble, la plus-value apportée à l'immeuble, l'existence d'un bail, etc).

2° - Soit il ne souhaite pas la restitution de son bien et dans ce cas, une négociation devra avoir lieu sur les dommages et intérêts à lui devoir en contrepartie. Cette indemnité complémentaire (en sus de l'indemnité déjà consignée d'un montant de 151.920 euros) sera fixée par le juge de l'expropriation.

L'exproprié qui dans un premier temps souhaitait la restitution de son bien, a finalement préféré s'orienter sur le versement d'une indemnité en contrepartie de la dépossession irrégulière de son bien (indemnité souhaitée à hauteur de 617 000 euros ainsi que des dommages et intérêts à hauteur de 80 000 euros). Le 16 décembre 2015, le juge de l'expropriation a rendu une décision condamnant Urbanis Aménagement à régler une indemnité de dépossession de **514.480 euros**, **80.000 euros** de dommages et intérêts et **2.500 euros** d'article 700. Au regard de ce jugement particulièrement critiquable, Urbanis Aménagement a interjeté appel de cette décision ; procédure d'appel qui se déroulera sur 2016.

L'objectif de la concession a été atteint puisque Urbanis Aménagement a réhabilité entièrement un immeuble insalubre et a créé ainsi 10 logements locatifs conventionnés de qualité. La concession demandera au juge l'indemnisation de travaux réalisés. Les 10 logements sont loués en bloc pour 10 ans à loyers conventionnés à l'association HAS pour un projet social innovant.

Depuis le début de la concession

77 ménages relogés dont :

- 12 temporairement
- 65 définitivement (dont 8 en 2015)

1.3 - Le relogement des occupants

Pour ce point fondamental à la réussite de l'opération, URBANiS AMÉNAGEMENT doit « Réunir les informations sur la connaissance des ménages », « Le rapprochement de l'offre en logement et la demande étant réalisé sous la responsabilité de la Ville de Marseille ».

En 2015, 8 ménages ont été relogés, dont 3 ménages orientés par la Ville de Marseille.

Les adresses concernées par des relogements temporaires ou définitifs durant cette période sont les suivantes :

○ **14-16 rue Séraphin 13015**

Ces immeubles situés au cœur de la RHI Séraphin étaient occupés par 13 familles gitanes. Les immeubles ont été évacués suite à la prise de 2 arrêtés de péril imminent.

Les 3 familles qui étaient encore relogées en parc relais (Ccas et Adoma) en 2015 ont été relogées définitivement. 2 familles ont été relogées dans le parc social, et une famille dans un immeuble d'Urbanis Aménagement (23 Donaz).

Toutes les familles sont aujourd'hui relogées définitivement.

○ **23 rue Antoine Donaz 13015**

Immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable. 4 familles sur 5 ont été relogées définitivement. 1 famille qui était relogée temporairement en parc relais (ADOMA) en 2014 a été relogée au 6/8 rue Desaix.

Après réhabilitation complète de deux lots (loyers conventionnés) dans cette copropriété, deux familles ont intégré les logements, une famille orientée par la Ville de Marseille et une famille venant de la rue Séraphin.

○ **36, rue du Bon Pasteur 13002**

Suite à l'arrêté de péril imminent du 24 novembre 2010, sur les 3 familles accompagnées, 2 familles se sont relogées par leurs propres moyens, 1 a été relogée définitivement, locataire, depuis 2013, au 80 bd national 13003 Marseille, géré par UA.

Il reste encore deux familles de cet immeuble à reloger.

○ **6-8 rue Desaix 13002**

Après réhabilitation de deux logements en loyers conventionnés, deux familles se sont installées, une orientée par la Ville et l'autre venant de la rue Antoine Donaz.

○ **15 rue Charpentier**

Après réhabilitation de deux logements en loyers conventionnés, deux hommes seuls orientés par la Ville ont signé un bail avec UA.

Il apparaît que durant les dernières années de concession, le volet gestion locative s'intensifie, aujourd'hui 22 locataires occupent nos biens.

1.4 - L'intervention dans les copropriétés

>Le portage de lots

La concession prévoyait d'acquérir 25 lots aux adresses identifiées par les équipes d'OAHF afin d'inciter et soutenir les syndicats de copropriétaires à redresser leur gestion et à conduire les travaux de réhabilitation des parties communes nécessaires le cas échéant.

Les actions menées dans ces copropriétés sont différentes en fonction du contexte rencontré.

Le rachat de l'intégralité des lots peut être envisagé, la réhabilitation de certains logements avec revente ou mise en location. Toutes les situations sont traitées au cas par cas par une action adaptée à tous les niveaux : social, technique, juridique... L'intervention du concessionnaire en portage de lots concerne les adresses indiquées dans le tableau ci-dessous. Soit un total de 66 lots acquis depuis le début de la concession, dont 3 en 2015.

> Adresse	> Nbre de lots acquis de 2008 à 2014	> Nbre de lots acquis en 2015
80 National 13003	2	0
31, avenue Camille Pelletan 13002	7	0
4 rue Duverger 13002	6	
76, 78, 80 rue Belle de Mai 13003	6	0
3, rue Roger Schiaffini 13003	10	0
21, rue Edgar Quinet 13015	3	0
6/8, rue Desaix 13003	4	0
32, rue du Bon Pasteur 13002	3	0
23, tse Antoine Donaz 13015	9	0
19, rue de la Butineuse 13015	6	0
13/15, bd Charpentier 13003	3	0
34, rue du Bon Pasteur 13002	4	3
Total	63	3

>L'intervention sur le Mail G, 19 rue de Crau 13014

Cette grande copropriété de 86 lots présente de multiples dysfonctionnements. L'un d'entre eux est lié à l'état des équipements communs de l'immeuble.



En septembre 2013, « un arrêté d'insécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation non imminente » a été pris par la Ville de Marseille.

C'est dans ce cadre qu'URBANIS AMENAGEMENT a été mobilisé pour anticiper et éviter la réalisation de travaux d'office au cas où les copropriétaires ne seraient pas en mesure d'assurer la réalisation de ces travaux : travail avec le BET, contrôleur technique, SPS, Marins pompiers, Services Municipaux.

En parallèle, nous conseillons le conseil syndical pour la réalisation de ces travaux et l'accompagnons dans toutes les démarches pour permettre leur bonne mise en œuvre.

A noter que le montant des travaux dans le cadre de la levée de l'arrêté est évalué à environ 300 000 €.

La Ville de Marseille a accordé 60 000 € de subventions et l'ANAH 150 000 €, les copropriétaires doivent financer le reste à charge.

Les travaux de mise en sécurité des parties communes ont démarré le 2 septembre 2014 :

- mise en sécurité de l'immeuble : 2015
- fin 2015/2016 : réparation et mise aux normes des 2 ascenseurs
- fin des travaux début 2016



A ce jour, les réserves du contrôleur techniques sont presque entièrement levées. La levée de l'arrêté est en attente de la validation officielle.

Urbanis Aménagement réalise les missions d'assistance à la copropriété suivantes :

- assistance pour la bonne réalisation des travaux de mise en sécurité des parties communes par la copropriété (phase études et phase travaux)
- assistance pour la constitution et le suivi des dossiers de subventions ANAH et Ville
- assistance du conseil syndical à la gestion de la copro (cabinet Copro+)
- vérification par Copro+ de la bonne gestion par le cabinet COGEFIM
- pédagogie vers les habitants de l'immeuble (participation aux AG, visite des logements etc.)



La travail avec le cabinet Copro+ a permis de vérifier les comptes de la copropriété sur les 5 dernières années d'exercices. Ce travail a conduit à un vote massif en Assemblée Générale le 2 février 2015 qui a permis de valider les comptes des 5 années en la présence de Mme Barnasson du cabinet Copro +.

Le travail du cabinet Copro+ a permis d'engager une dynamique vertueuse de recouvrement. Les créances des copropriétaires ont significativement diminué. Un certain nombre de copropriétaires ont repris le paiement de leurs charges.

Un rapport de diagnostic sur la situation (juridique, social, technique, financier) du Mail G a été soumis à la Ville en novembre 2015. Le rapport souligne la situation encore fragile de la copropriété. Cependant, des améliorations importantes sont à noter en termes de recouvrement, d'occupation, et de la réalisation de travaux permettant la levée de l'arrêté.

L'équipe d'Urbanis Aménagement suit également les ventes via la vérification des DIA. Urbanis Aménagement rencontre les futurs acquéreurs et s'assure que la vente se déroule dans de bonnes conditions. Urbanis Aménagement a décidé de préempter sur le lot N°19 (surface : 96m²) en Janvier 2016, au motif d'un prix de vente trop élevé (110 000€) et du manque de stabilité financière des acquéreurs. La préemption d'Urbanis Aménagement au prix de 38 000 euros a donné lieu à un retrait de la vente par le propriétaire.

L'amélioration de la situation de la copropriété reste cependant fragile. Il s'agit de maintenir les efforts pour un redressement durable du Mail G. Le volet travaux d'office ayant été mis de côté suite à l'action de la copropriété, l'intervention d'Urbanis Aménagement se concentre désormais sur le volet d'assistance à la copropriété.

1.5 - Les travaux réalisés depuis le début de la concession: des résultats visibles

>Chantiers réceptionnés

En 2015, 8 chantiers ont été réceptionnés :

- **10 bd des Italiens 13015** : Réhabilitation, création de 10 logements. Réception juillet 2015.
- **RHI « Séraphin » 13015** : Démolition. Réception 1^{er} semestre 2015.
- **23 tse Antoine Donaz & tse Antoine Caria 13015** : Réhabilitation lourde de deux duplex.
- **6/8 rue Desaix 13003** : Réhabilitation de deux logements. Réception mai 2015.
- **15 rue Charpentier 13003** : Réhabilitation de deux logements. Réception mai 2015.
- **76, 78, 80 rue Belle de Mai 13003** : Réhabilitation d'un logement. Réception octobre 2015.
- **31 avenue Camille Pelletan** : Réhabilitation des parties privatives et parties communes, 4 logements.
- **11 boulevard Battala 13003** : Travaux d'office. Réception mars 2015.

Des fiches d'opérations sont réalisées régulièrement pour illustrer et synthétiser le travail de la concession immeuble par immeuble. Ces fiches ont été conçues en concertation avec la Ville de Marseille et sont disponibles pour plus d'une vingtaine d'opérations.

>Travaux avant et après recyclage en 2015

Tout comme en 2014, le concessionnaire a poursuivi en 2015 l'exécution de travaux de sécurisation et de neutralisation d'immeubles. Des petits travaux ont également été menés sur des immeubles recyclés :

- 7 traverse du Prieur 13015
- 23 tse Antoine Donaz 13015
- 4 bis Duverger 13002
- 34 Bon Pasteur 13002
- 34 B bon Pasteur 13002
- 15 rue Charpentier 13003
- 76-78-80 Belle de Mai 13003
- 6-8 rue Desaix 13002
- 1-3 Jet d'Eau 13003
- 31 Pelletan 13002
- RHI Séraphin : gardiennage terrain
- 1/3 Jet d'Eau 13003
- 21 rue Edgar Quinet 13015
- 50 rue de la Joliette 13002

1.6 - Les cessions en 2015

• Les ventes (5)

- **3 rue Schiaffini 13003** : Vente à la SCI BARRACUDA, 45 000€.
- **7 rue Barbini 13003** : Vente à LOGIREM en décembre 2015, 120 000€.
- **29 rue Danton 13003** : Vente à LOGIREM en décembre 2015, 100 000€.
- **76/78/80 rue Belle de Mai 13003** : Vente à propriétaire bailleur en octobre 2015, 19 900€.
- **RHI Séraphin ; 14/16 rue Séraphin 13015, 149/151 rue de Lyon 13015 et 153/155 rue de Lyon 13015** : Vente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015, 659 375€.

• Les compromis (4)

- **1/3 Jet d'eau 13003 (1 logt)** : Sous compromis. Vente en 2016, 65 000€.
- **50, rue Félix Pyat, 13003** : 1 lot sous compromis. Vente en 2016, 79 550€.
- **6, traverse Caria, 13015** : vente avec cahier des charges. Vente en 2016, 17 500€
- **80 boulevard National 13003** : Sous compromis. Vente en 2016, 90 000€.

• Les reports (3)

- **21, rue Edgar Quinet 13015 (2 lots)** : Problème d'inversion de lot. Compromis prévu au premier semestre 2016 (32 000€).
- **54, rue Condorcet 13003** : Protocole foncier signé fin 2015. Signature avec la Métropole prévue en 2016 (93 000€).
- **Local associatif 50, rue Félix Pyat 13003** : Compromis prévu au premier semestre 2016 (65 000€).

1.7 - L'avancement des acquisitions et revente par adresse

Une réflexion a été engagée concernant la stratégie d'acquisition et de vente des immeubles d'ici à fin 2017. Il s'agit de minimiser les risques de situation d'acquisition partielle ou de biens non cédés en fin de concession.

Une étude de marché portant sur les loyers et le prix de vente des biens dans les quartiers concernés a été menée. Un test de commercialisation a également été mené sur 5 immeubles.

Compte tenu de ces éléments et de l'avancement de la maîtrise foncière et des reventes, la ville et le concessionnaire disposent des informations nécessaires pour agir afin de limiter le risque pour la Ville de disposer d'un stock peu opportun en fin de concession. UA considère cet objectif comme une priorité.

2 - L'avancement des études en 2015

Celles-ci nous sont confiées par la ville de Marseille afin de définir des stratégies d'intervention et ses modalités juridiques.

- **Îlot 149/ 151 rue de Lyon - 14/16, rue Séraphin -13015 (R.H.I « Séraphin »)**

Conformément à la délibération prise par le conseil municipal du 16 novembre 2009, une opération de RHI dite « Séraphin » a été initiée sur un périmètre défini comprenant 6 parcelles soit 7 corps de bâtiment dont un garage automobile ayant un emplacement stratégique en cœur d'îlot.

Le concessionnaire a déposé en juillet 2010 un dossier de demande de vérification de l'éligibilité de l'opération et de financement de l'étude de calibrage, complété en octobre 2010 et qui a fait l'objet d'un accord sans réserve par la commission nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne lors de sa séance du 17 décembre 2010. L'ANAH a réservé au titre de l'étude de calibrage 133.533 € de subventions.

Suite au dépôt, en mai 2011, d'un dossier de demande de subventions et à la réunion de la commission nationale pour la lutte contre l'Habitat Indigne du 8 décembre 2011, l'ANAH a réservé 154.000 € de subventions pour le volet accompagnement social et logement et 1.362.663 € pour le volet déficit d'acquisitions-démolition. Des demandes d'acomptes ont été formalisées en 2011, 2012 et 2013 auprès de l'ANAH.

En vue de l'aménagement de cet îlot par un bailleur social, un appel à projet a été lancé sur la base d'un cahier des charges dont le contenu a été défini préalablement à la suite d'une concertation citoyenne. Après deux tours de sélection, en décembre 2013, le jury, en présence de Madame Arlette Fructus, a

proposé comme lauréat le groupement Nouveau Logis Provençal et Donjerkovic Architectes (Marseille). Une trentaine de logements sociaux seront construits, accompagnés des places de parking et des jardins. (Cf image ci-dessous)



Image: Donjerkovic Architectes

Un compromis de vente a été signé entre deux parties le 14 mars 2014.

Il est à noter également qu'il a été nécessaire de solliciter des diagnostics avant les travaux de démolition (notamment amiante). A cet effet et après consultation de plusieurs opérateurs, Urbanis Aménagement a mandaté la société QUALICONSULT (reconnue par ailleurs) au regard de son prix et du nombre de prélèvements estimé. Après réalisation des diagnostics, un contentieux est né entre les parties du fait d'une différence très importante entre le nombre de prélèvements prévu contractuellement et celui réellement effectué et facturé. Nonobstant le non-respect des engagements contractuels et malgré des tentatives de négociation, la société QUALICONSULT a, dans un premier temps, assigné Urbanis Aménagement en référé ; sa requête a été rejetée par le Tribunal de Commerce. Une nouvelle assignation a été formalisée au fond par la société QUALICONSULT ; leur demande a été également rejetée par le Tribunal de Commerce qui a jugé que l'économie du contrat avait été modifiée et qu'il était indispensable que le prestataire informe préalablement le donneur d'ordre. La société QUALICONSULT a cru bon d'interjeter appel. L'arrêt de la Cour d'Appel a été rendu au 1er semestre 2016, avec une issue positive pour Urbanis Aménagement.

Pour mener à bien les travaux de démolition un Bureau d'études techniques spécialisé en démolition (Ginger CEBTP) a été missionné en tant que maître d'œuvre. Les travaux de démolition des immeubles ont commencé fin octobre 2014.

La réception des travaux a été faite en avril 2015. Le terrain nu a été livré au bailleur Nouveau Logis Provençal le 26 juin 2015 marquant par la signature de l'acte de vente entre deux parties. La construction se poursuivra au 1^{er} semestre 2016.



Terrain nu : immeubles entièrement démolis début 2015

Une vidéo de présentation de l'opération « RHI Séraphin » a été produite par UA. Cette vidéo a été diffusée sur les sites internet de l'ANAH et d'Urbanis. Elle constitue un support de communication efficace sur la réussite de cette opération.

• Bon Pasteur : Îlot 22 à 36, rue du Bon Pasteur 13002

La ville de Marseille a commandé une étude urbaine sur cet îlot le 16 décembre 2009. Les conclusions de l'étude préconisent notamment la mise en œuvre d'une opération de THIR-ORI (financement de l'ANAH sur le traitement de l'habitat insalubre remédiable et les Opérations de Restauration Immobilière) sur les immeubles du 36, 30, 28, 26 et 24 rue du Bon Pasteur. La Ville de Marseille a sollicité une étude complémentaire présentée à l'EPAEM, la ville de Marseille et à l'OPAH RU en octobre 2012.

Les immeubles allant du 24 au 30, rue du Bon Pasteur feront l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), suite à la délibération du Conseil Municipal du 17 Juin 2013. L'enquête publique s'est déroulée du 22 avril 2015 au 12 mai 2015. L'arrêté déclarant d'Utilité Publique les travaux de restauration immobilière a été pris le 13 août 2015 ; entraînant le début de la phase d'animation avec les propriétaires.

Les immeubles du 32 et du 34, rue du Bon Pasteur seront réhabilités par le biais de la copropriété où U.A est copropriétaire. Dans ce cadre, U.A participe notamment sur le plan financier aux travaux des parties communes tout en réhabilitant ses propres logements.

L'immeuble du 36, rue du Bon Pasteur, sous arrêté d'insalubrité remédiable, a fait l'objet d'une procédure de DUP « Logement Social ». L'ordonnance d'expropriation au profit d'Urbanis Aménagement, a été rendue en décembre 2014. Après la réalisation de travaux (gros œuvres, aménagement de plateaux), ce foncier sera cédé à un bailleur social.

Le dossier d'éligibilité du périmètre et de financement de l'étude de calibrage a été déposé en novembre 2014 par URBANIS AMENAGEMENT auprès de l'ANAH. Il est passé en Commission Nationale LHI en décembre 2014 avec un avis favorable. La subvention retenue pour l'étude de calibrage est de 94.878 €.

L'étude de calibrage est en cours de rédaction et son rendu est prévu pour mai 2016 afin de passer au CNLHI en juillet 2016.



ETAT DES LIEUX

- **Domaine Duverger au 2B et 4 rue Duverger 13002**

Le « Domaine Duverger » se situe dans le quartier « Les Grands Carmes », en plein cœur du périmètre d'Euroméditerranée, dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille. Il est composé de 4 immeubles sis 2B, 4A et 4B rue Duverger (cf. illustration ci-dessous).



- UA est propriétaire de l'intégralité de l'immeuble au 4B (Bât A) dont l'acquisition amiable a été

faite en octobre 2012 suite à un arrêté de péril imminent. Les occupants ont été relogés et l'immeuble est aujourd'hui vacant et sécurisé.

- La Ville de Marseille est propriétaire de plusieurs lots au 4A et 2B (Bât B et C). Ce sont des locaux d'activités dont certains sont loués, d'autres vacants. Ces locaux n'ont pas vocation à être conservés dans le patrimoine communal. En effet, le bilan économique montre que la Ville perdait 6 000 euros par an ; avec un manque à gagner de l'ordre de 157 780 euros par an.
- L'étude urbaine sur îlot Fiacres-Duverger-Montolieu, conduite par l'Etablissement Public Aménagement d'Euroméditerranée (EPAEM) et confiée au cabinet Savignat-Blanc a préconisé que le Domaine Duverger devrait être maintenu et l'activité artistique, qui y est déjà présente, renforcée.

En août 2013, la Ville de Marseille a confié à UA la mission de préparer un appel à projet auprès des opérateurs intéressés par l'acquisition de l'ensemble des locaux municipaux et ceux d'UA. L'opérateur retenu devra réhabiliter les bâtiments en vue de créer des ateliers d'artistes et des logements dédiés.

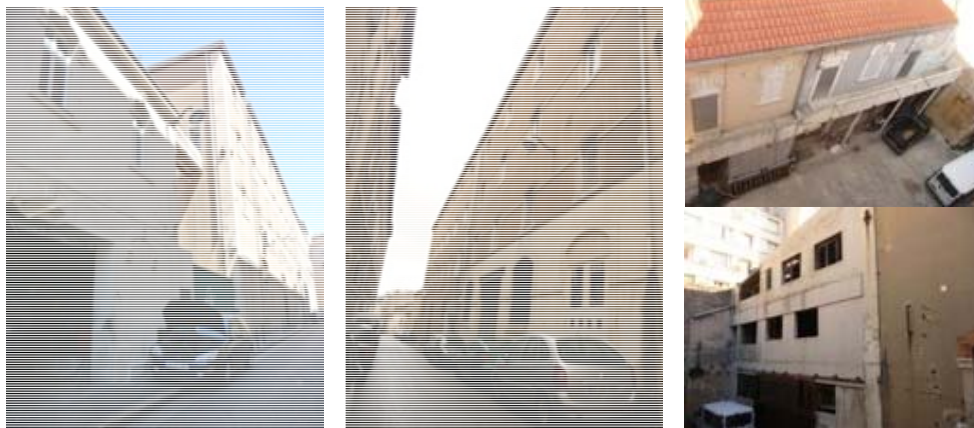
Pour réaliser cette mission, UA a proposé de travailler en trois phases :

Phase 1 : Prise de connaissance du contexte urbain, de la situation juridique et des contraintes techniques ;

Phase 2 : Consultation des opérateurs pour la création d'une résidence d'artistes ;

Phase 3 : Vente de l'immeuble avec cahier des charges.

La phase 1, validée en novembre 2014, a confirmé la possibilité d'un projet de création d'ateliers d'artistes.

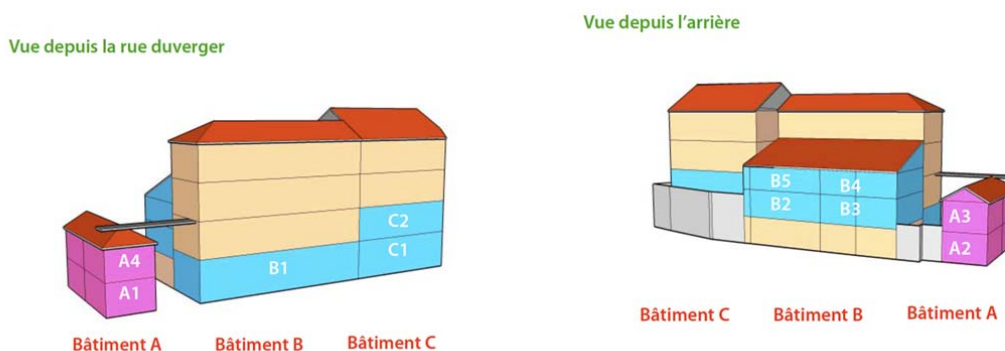


UA propose de vendre les biens lot par lot. Le concept est que la Ville de Marseille offre 2 000 m² de locaux aux artistes et créateurs. Les locaux seront vendus bruts, clos et couverts. Cette option a été validée par l'ensemble des partenaires de l'opération.

Pour trouver des futurs acquéreurs, un appel à manifestations d'intérêt (AMI) sera lancé auprès des personnes physiques ou morales (particuliers ou structures) qui exercent des activités artistiques et/ou culturelles, ce qui constitue la phase 2 de la mission. Nous sommes actuellement dans cette phase et en pleine préparation de l'AMI. Au total, 11 locaux dont 4 appartenant à UA seront mis en vente. La superficie des locaux en vente varie entre 65 à 450 m².

Un film de communication a été réalisé pour l'AMI et nous sommes dans l'attente de l'avis du service communication de la Ville de Marseille sur ce film.

Afin que la vente des locaux se fasse dans les meilleures conditions, la Ville de Marseille et UA ont initié en novembre 2016 la mise à jour du règlement de copropriété. Cependant, le projet a été abandonné compte tenu de la complexité juridique du projet et des réticences de certains copropriétaires.



Préalablement au lancement de l'AMI, une assemblée générale extraordinaire sera organisée en juin 2016 par le Syndic dans l'objectif de voter les travaux en parties communes.

L'AMI sera lancé en été 2016. Les candidats disposeront de deux mois et demi pour y répondre. La décision concernant les futurs acquéreurs sera prise avant fin 2016.

La phase 3 se consacre aux ventes des locaux avec cahier des charges dès 2017. Dans le cadre de ces ventes avec cahier des charges le concessionnaire interviendra en amont à la rédaction des cahiers des charges de cession et en étroite collaboration avec le notaire de la Ville et le service foncier. L'équipe s'occupera également de la bonne réalisation des travaux dans le cadre de ces cessions.

• Îlot Burel – Plombières – Notre Dame de Bon Secours 13003

L'immeuble situé 3 Boulevard Burel dans le 3ème arrondissement, en frange du quartier de la Belle de Mai, a été inscrit dans la concession d'aménagement en 2008. Une procédure d'expropriation s'appuyant sur l'insalubrité irrémédiable de l'immeuble a abouti en octobre 2012 à la maîtrise totale de l'immeuble par UA.

Voué à la création de logements sociaux, cet immeuble a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs sociaux qui n'est pas allé à son terme. En effet, le zonage sur le secteur, issu du nouveau PLU en vigueur depuis juin 2013, ne permet pas une constructibilité suffisante pour un projet intéressant et viable.

C'est suite à cela que la question de la prise en compte de l'intégralité de l'îlot a été posée par le service de l'urbanisme de la Ville de Marseille. En effet, il a été constaté d'une part la dégradation globale du bâti, et d'autre part, sa faible densité notamment en son cœur.

Par ailleurs, il convient de noter que, dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville (OGCV) portée par la Ville de Marseille et pour laquelle l'opérateur retenu est la SOLEAM, l'îlot Burel appartient au pôle d'intervention Belle de Mai.

Ce périmètre fait partie de ceux pour lesquels les interventions restent à définir. Réaliser une étude d'îlot dans ce secteur permettra de préciser ces interventions. Durant l'année 2014, UA a préparé le cahier des charges de consultations pour la réalisation de cette étude urbaine (définition du périmètre, du programme, notation des candidats..). Ce travail s'est fait en concertation avec les services concernés de la Ville de Marseille et l'AGam.

UA a lancé la consultation en mars 2015. Le groupement Barriquand & Frylender et Audrey Le Henaff a été désigné pour la réalisation de cette étude urbaine pré-opérationnelle. La phase 1 s'est terminée en novembre 2015 par la présentation du diagnostic orienté et la phase 2 ayant pour l'objectif de définir les orientations du projet a pris fin en janvier 2016. L'équipe travaille actuellement sur la phase 3 qui concerne la partie faisabilité et programmation. Le rendu final est prévu pour début mai 2016 et une réunion d'appropriation sera organisée par la Ville de Marseille fin mai 2016.



3- Intervention en matière de réalisation de travaux d'office

Il s'agit pour URBANiS AMÉNAGEMENT d'effectuer pour le compte du Concédant les travaux prescrits par arrêté de péril ou d'insalubrité en cas de défaillance des propriétaires concernés.

En 2015, il n'y a pas eu d'intervention en termes de travaux d'office.

4- Gestion de la concession

4.1 - Une équipe dédiée

Le concessionnaire URBANiS AMÉNAGEMENT a constitué une équipe spécialisée pour la bonne réalisation de la concession EHI.

En 2014, le pôle technique a lui été augmenté, par une plus grande présence de notre AMO, 2 architectes ayant la mission d'AMO sont aujourd'hui présentes dans l'équipe et suivent les chantiers.

Enfin, la chargée d'opération - Urbaniste - Zhaoying Dragon, qui avait rejoint l'équipe, pour s'occuper notamment de la mise en place de la RHI Séraphin, poursuit sa mission sur la RHI mais également sur le Domaine Duverger et le 3 bd Burel.

L'intégralité de l'équipe est payée sur les frais de fonctionnement Urbanis Aménagement dans le cadre de la rémunération prévue au traité de concession.

L'équipe est constituée en 2015 de 9 intervenants représentant 6 équivalents temps plein :

- d'un Directeur de mission : Jean Marc Natali
- d'une Directrice adjointe de mission : Véronique Eyraud
- d'un chef de programme – référent juridique : Pierre Pigeon
- d'un chargé de programme : Fabrice Maurize
- de deux architectes assistantes à Maîtrise d'ouvrage : Nathalie Candon & Emmanuelle Said
- d'une urbaniste : Zhaoying Dragon
- d'une responsable Gestion : Eliane Metert
- d'une chargée de mission : Chloé Malavolti

- *d'un appui en matière de montage et suivi de dossiers de subventions : URBANiS*

- *d'un appui en expertise comptable : Jean-Yves Garcia – Exalis*
- *d'un commissaire aux comptes (Audit et Finances - Avignon -)*

Par ailleurs l'équipe a fait appel à des cabinets d'études en urbanisme et comptabilité copropriété (copro +) et en diagnostic technique et à des architectes pour réaliser certaines missions, un appui juridique est également assuré par deux cabinets d'avocats.

4.2 - Des comités de pilotage (COPIL)

4 COPIL ont eu lieu en 2015 qui ont fait l'objet d'un ordre de jour et d'un relevé de décisions de la part d'Urbanis Aménagement.

- ❖ COPIL n° 31 du 26 03 2015
- ❖ COPIL n° 32 du 11 06 2015
- ❖ COPIL n° 33 du 24 09 2015
- ❖ COPIL n° 34 du 03 12 2015

Analyse du réalisé 2015

1 - Le réalisé 2015 par rapport aux années antérieures

Le tableau ci-dessous (joint en annexe A7) indique les recettes et les dépenses réalisées et réglées par la concession. Par rapport aux années précédentes on constate une stabilisation des recettes, et une relative diminution des dépenses. Ces éléments indiquent que la concession ne rencontre pas d'événements significatifs qui remettraient en cause son équilibre général.

Réglé TTC par année de 2008 à 2015

Désignation lignes budgétaires En Euros	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423

Tableau de synthèse : recettes dépenses annuelles de 2008 à 2015

2 - Le réalisé 2015 par rapport au prévu 2015

Comme le montre le tableau en annexe A6

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2015	Réalisé TTC 2015	Taux de réalisation
Sous-total recettes	2 496 470	2 053 669	82.26 %
Sous-total dépenses	-2 889 586	-1 822 687	63.07 %
Sous-total trésorerie transitoire	-19 332		
Trésorerie brute	567 993	1 211 423	213.28 %

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2015

Les recettes réelles de l'année 2015 correspondent assez bien aux prévisions (82%). Les dépenses réelles sont fortement inférieures aux prévisions (-1 822 687 € réalisé contre -2 889 586 € prévu), ce qui dégage une trésorerie positive. Les éléments ci-dessous permettent d'analyser les raisons des différences entre prévu et réalisé.

2.1 - Analyse par poste de recettes (Annexe A6)

>702 – Autres produits, y compris produits financiers :

> Tendances :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : 401 477 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : 281 240 € soit 70 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : 70 378 €

Réalisation 2015 : 81 005 €

Le taux de réalisation est de 115 %.

Le poste « autres produits » contient les revenus locatifs et les produits financiers. On peut considérer que pour la fin de la concession il sera légèrement supérieur au prévisionnel établi en 2011.

Pour 2015, ce poste est en augmentation significative par rapport à 2014 (34 124 €), la cause étant une mise en location d'appartements réhabilités par Urbanis Aménagement.

Notamment pour les adresses suivantes qui sont louées fin 2014 :

- 80 Boulevard National – 13003 MARSEILLE
- 34 B rue Bon Pasteur 13002 MARSEILLE
- 32 rue Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE
- et pour les deux immeubles loués courant 2015 :
- 31 Pelletan (avril 2015)
- 10 Italiens (été 2015).

>705 – Cession d'immeubles/ de lots/ de terrains :

> Tendances :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : 6 053 759 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : 2 938 357 € soit 48,53 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : 295 000 € (cession d'immeubles) + 5 292 € (cession de lots) + 63 200 € (cession de lots d'immeubles restructurés) + 15 459 € (cession de parking) + 625 000 € (cession de terrain) soit 1 003 951 €

Réalisation 2015 : 284 900 € (cession d'immeubles) + 659 375 € (Cessions de terrain) soit 944 275 €.

Le taux de réalisation de ces recettes en 2015 est donc de 94 %.

Le marché immobilier de la vente en ancien s'est amélioré dans son ensemble sur le territoire national en 2015 (Hausse du nombre de transactions, avec légère baisse des prix) , il est resté difficile sur Marseille et plus particulièrement dans les quartiers comme Belle de Mai. Ainsi les ventes prévues de logements réhabilités (Solaris 0/3, Jet d'eau 1/2) n'ont pas eu lieu en 2015, malgré nos efforts de commercialisation. Fort heureusement, les actions menées en 2015 porteront leurs fruits en début 2016 : signature d'une promesse sur Jet d'eau et d'une autre sur 50 Pyat, 2 ventes prévues début 2016.

>Autres Produits/ subventions :

> Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : 3 260 379 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : 1 898 630 € soit 58,23 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : 622 141 €

Réalisation 2015 : 228 389 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2015 est de 37 %.

Il s'agit principalement de la subvention ANAH pour la RHI séraphin reportée au premier semestre 2016 pour des raisons techniques, mais non remise en cause pour un montant de 260 302€. Mais aussi de celle de la Ville de Marseille et de l'ANAH sur certaines opérations de réhabilitation de logements par Urbanis Aménagement. Ces subventions sont simplement décalées.

>Autres Produits/ participation Ville de Marseille :

> Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : 10 037 924 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : 10 000 000 € soit 99,60 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : 1 000 000 €

Réalisation 2014 : 1 000 000 €

Comme prévu, la subvention d'équilibre d'un montant de 1 Million d'euros de la Ville de Marseille a été versée, elle reste un point clef de la réussite opérationnelle du dispositif.

2.2 - Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)

>381- Etudes générales :

> Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : -447 013 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : - 467 697 € soit 104 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : -53 979 €

Réalisation 2015 : - 31 899 €

Le taux de réalisation est de 59 %

Ce poste concerne, notamment les études de produits de sortie et de faisabilité technique, les diagnostics plomb réseau et amiante, les diagnostics structure, les études pour le domaine Duverger, les frais de géomètre pour les restructurations de copropriété. En 2015, la moindre dépense est due au décalage de la mission d'étude concernant l'îlot Burel, confiée à un prestataire

>382 - Acquisitions Terrains et immeubles bâtis :

> Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : -6 807 212 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : - 4 499 475 € soit 66,09 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : -725 969 €

Réalisation 2015 : -106 865 €

Pour 2015, le poste 382, acquisitions Terrains et immeubles bâtis, se décompose de la manière suivante :

Les acquisitions des adresses suivantes :

- 34 rue Bon Pasteur 13002 Lot 9
- 34 rue Bon Pasteur 13002 Lot 11 et 13

Comme indiqué en annexe 1 le montant 2015 s'élève à : -28 500 €

A cela s'ajoute :

- les frais d'actes notariés pour 2015, les frais de modifications de copropriétés, soit -7 716 €
- l'assistance juridique soit -45 103 €
- les frais de relogement, de diagnostic, d'expropriation et procédure, établissement plans et géomètre, soit -25 545 €

Ce qui nous donne un total réglé de -28 500 + -78 364 € = -106 864 € figurant au CRAC.

Le taux de réalisation pour l'année 2015 est de 15 %.

Certaines acquisitions envisagées en 2015 ont été reportées :

- 6/8, rue Desaix 13003 (renoncement à l'acquisition d'un cœur d'îlot)
- 7, traverse du Prieur 13015 (décès de la propriétaire et succession compliquée)
- 3, rue Hoche 13003 (modification dans stratégie portage de lots, renoncement à cette acquisition)
- 11 rue Battala (report du à la procédure en cours)
- 10 italiens (report du à procédure en cours de cassation par le propriétaire)
- Ilots bon pasteur (report du à la saisie du juges des expropriations par les propriétaires, en vue d'augmenter leurs indemnisations)

Ceci explique cette forte différence entre prévision et réalisation (619 104 €).

Pour l'année 2016, l'abandon de certaines acquisitions sera acté dans le nouveau bilan prévisionnel.

Le poste acquisitions sera donc globalement inférieur au prévisionnel 2011.

>383 - Travaux d'aménagement :

> Tendances :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : - 1 139 808 €TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : -647 125 € soit 56,77 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : - 499 476 €

Réalisation 2015 : -382 330 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2015 est de 76 %.

Le taux de réalisation au trois quart des travaux d'aménagement contient les travaux suivants :

- Démolition de la RHI Séraphin.
- Sécurisation du 23 Donaz, 21 Quinet, 31 Pelletan, 7 Prieur, 13 Charpentier et 1 Jet d'eau.
- MOE du 3 Burel et 54 Condorcet.

>384 - Travaux recyclage et réhabilitation :

> Tendances :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : - 1 326 594 €TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : -722 204 € soit 54,44 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 :- 347 455 €

Réalisation 2015 : -147 650 €

Le taux de réalisation pour l'année 2015 est de 42 %.

Les opérations financées en 2015 sont :

- Dépollution jardinet : RHI Séraphin

- Débouchage canalisation, nettoyage et désinfection : 10 Italiens
- Travaux (serrurerie, plomberie, électricité, nettoyage et désencombrement, pose boîtes aux lettres, pose sous compteurs, sécurisation, parties communes) 21 Quinet, 32 Bon Pasteur, 31 Pelletan, 29 Danton, 34B Bon Pasteur, 50 Joliette, 80 National, 15 Charpentier, 6 Desaix, 50 Pyat, 4 Duverger, 7 Barbini, 3 Schiaffini, 32 Bon Pasteur, 76 78 80 Belle de Mai.

>385 - Travaux de reconstruction complète, de restructurations lourdes, et honoraires:

Dans notre prévision initiale, le poste 385 regroupait à la fois les travaux et les honoraires.

> Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : - 4 433 969 €TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : - 3 591 582 € soit 81 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : -523 815 €

Réalisation 2015 : -552 600 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2015 est de 105 %.

Les programmes et les travaux de réhabilitation de logements ont portés sur les adresses suivantes :

76 78 80 Belle de Mai, 32 Bon Pasteur, 34 B Bon Pasteur, 23 Donaz,
15 Bd Charpentier, 6 8 rue Desaix, 11 Battala, RHI séraphin, 80 National.

>386 - Frais annexes

> Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : -643 648 €TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : -482 801 € soit 75,01 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 :- -93 658 €

Réalisation 2015 : - 81 571 €

Le réalisé est de 87 %

Les principaux frais annexes sont :

- Les impôts locaux pour les immeubles acquis
- Les frais de copropriété pour les immeubles acquis
- Les assurances
- Les frais financiers et bancaires
- Les frais de communication

Une ligne de crédit de 200 000 euros était activée en début d'année, elle a été remboursée en juin 2015.

Deux lignes supplémentaires ont été utilisées en avril et mai 2015 pour un montant total de 250 000 €. Ces lignes ont été remboursées en juillet 2015.

>386-300 - Rémunération du concessionnaire :

> Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2018 : -4 803 022 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : -3 553 170 € soit 73,97 % de la prévision totale

> Année 2015 :

Prévisionnel 2015 : -643 079 €

Réalisation 2015 : -515 081 €.

La part fixe 2015 de la rémunération d'UA a été de 425 025,48 €, conformément au forfait actualisé comme indiqué dans le traité concession, mais seuls 10 mois ont été réglés au 31/12 : soit 354 187,90 €.

Courant 2015, ont été réglés 70 393,46 € qui correspondent aux deux dernier mois du forfait de 2014.

La part variable de 2014, réglée en 2015, s'est élevée à 90 498 €.

Soit un total dans l'année de 515 079,36 €, en transfert de charges.

Synthèse 2015

Les encaissements réalisés ont donc été assez conformes aux prévisions et les décaissements nettement moins importants suite à des décalages dans le temps et à des modifications de stratégie d'intervention sur certains immeubles.

Il en résulte une trésorerie plus forte que prévue en fin d'année 2015.

Cette trésorerie sera utile, compte tenu de la fin des importantes participations annuelles de la Ville de Marseille, qui sera effective dès 2016.

Le marché immobilier dans l'ancien est mieux portant partout en France, plutôt en nombre de transaction qu'en prix, puisque ceux-ci s'effritent. Marseille n'échappe pas à cette tendance, mais nos quartiers anciens et certains noyaux villageois restent sous valorisés pour des logements réhabilités de manière digne et durable. Ceci explique le faible niveau des ventes et des prix des logements réhabilités et occupés, avec des prix raisonnables intégrés dans le prévisionnel.



Ville de Marseille -
Concession d'Aménagement
pour l'Eradication de l'Habitat
Indigne –
EHI (lot n° 2)

05 septembre 2016

Annexes au Compte rendu
d'Activités du 31 décembre
2015

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
du

Contact :
29 Boulevard d'Athènes
13001 Marseille
tél. 04 86 26 06 85

www.urbanis.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

1 - Annexes

- A1 - Tableaux des acquisitions au 31/12/2015
- A1 Bis - Tableaux des cessions au 31/12/2015
- A2 - Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2015
- A3 - Tableau prévisionnel TTC de la concession
- A4 - Estimation des besoins de financement
- A5 – Comparaison prévu/réalisé 2015 des acquisitions et cessions
- A5 Bis- Tableau des acquisitions par adresse
- A6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2015
- A7 - Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession
- A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2013, 2014 et 2015

Annexe 1 : Tableaux des acquisitions au 31/12/2015

**Annexe A1- Tableau des acquisitions
de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2015**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNEE 2008							
						NÉANT	O€
ANNEE 2009							
15	14/16	Rue	Marcel Redelsperger 13016	VDM	Copro	09/07/2009	60 900,00 €
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	M. Bensimon	Pleine	25/03/2009	81 540,00 €
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	VDM	Pleine	09/07/2009	54 873,00 €
4	1	Rue	Jet d'eau (du) 13003	M. Accardi	Pleine	25/03/2009	27 000,00 €
9	3	Rue	Jet d'eau (du) 13003	SCI Saladin	Pleine	24/09/2009	25 000,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 29/10/2009	83 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (3 lots)	SCI Cléa	03/04/2005	30/06/2009	58 506,55 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Gauche	10	04/11/2009	39 600,00 €
				M. Ivars	11	24/09/2009	32 560,00 €
				M. Delogu	17	07/10/2009	32 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2009							495 479,55 €

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires - Assistance de relogement

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2010							
11	19	rue	19 Quinet 13003	Mme BRITEL	3	07/04/2010	22 000,00 €
				SCI BEGONIA	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/07/2010	110 000,00 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Pelanchon	12	03/05/2010	40 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de)13015	M. Sliti	14 - 15	03/03/2010	38 500,00 €
				M. Draï	23	16/06/2010	12 798,00 €
				M. Belaid	4 - 19 - 20	16/06/2010	33 000,00 €
37	31	Av	Camille Pelletan	Euromed	2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/03/2010	40 570,00 €
36	153-155	Rue	Lyon (de) ADD	M. Hammache	1- 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10	25/11/2010	200 000,00 €
22	18	Imp.	Louis Bonnefoy	M. Zevaco	Pleine	25/11/2010	15 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2010							511 868,00 €

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires - Assistance de relogement

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2011							
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	SCI Hakem	1	18/05/2011	115 000,00 €
				Ville de Marseille	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/05/2011	158 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de)13015	M. Pendola	local commercial	06/04/2011	385 000,00 €
				M. Elbaz	3 - 9 - 7 - 10 - 11 21 - 22 - 24	01/06/11	70 000,00 €
				Mme N'Gonga	6	08/09/2011	10 392,00 €
				Mr Grellet	29 - 30	20/10/2011	16 476,14 €
12	21	Rue	Quinet 13015	M. Kieffer	2	16/02/2011	25 000,00 €
				M. Jagger	6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €
24	54	rue	Condorcet 13016	Ville de Marseille	Pleine	27/05/2011	8 300,00 €
44	19	rue	Butineuse 13015	M. Ziani	7	27/05/2011	8 000,00 €
62	3	rue	Schiaffini 13003	Epoux Gaillard	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	08/09/2011	80 000,00 €
50	76	rue	Belle de Mai 13003	M. Prevost/Mme Le Gouille	2 - 3 - 8 - 9	31/01/2011	40 000,00 €
39	80	rue	National 13003	Ville de Marseille	3	27/05/2011	76 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2011							1 024 868,14 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2011							2 032 215,69 €

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires - Assistance de relogement

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2012							
50	80	rue	Belle de Mai 13003	VDM	20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	EPAEM	pleine	18/10/2012	93 070,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	M. ABBES	4	16/04/2012	12 000,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	M. PEREZ	10 et 12	25/09/2012	25 824,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. PATURZO (France Domaine)	18	16/07/2012	3 872,00 €
37	31	av	Camille Pelletan	EPAEM	4	18/10/2012	70 648,00 €
37	31	av	Camille Pelletan	SCI LES TILLEULS	5	01/10/2012	50 000,00 €
44	19	rue	La Butineuse	M. BENMEDDOUR	1 à 5	14/02/2012	37 000,00 €
51	4	rue	Duverger	Mrs BENTOUTI et AMOUYAL	38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix	EPAEM	2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €
38	3	rue	Burel	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	03/12/2012	27 330,00 €
66	15	Bd	Charpentier	EPF	9 - 10 et 13	27/12/2012	56 062,26 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Chiarello	27	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012,	2 662,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Activ'syndic	12	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012,	4 356,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Sci Les 3 bricoles	25	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012,	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Mme Benmechta	5	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012,	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Kerboua	26 - 28	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012,	6 975,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Moussaoui	13 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012,	4 689,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Di Grandi	1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12,	16 792,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Abdelli	2	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12,	11 989,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Poudens et Mme Gaudout	3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12,	13 190,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Palermo	4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12,	22 795,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Favro et Mme Fouque	10	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12,	11 322,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Aid	11	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12,	10 922,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mr Cohen et Mme Safar	13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12,	11 722,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12,	9 588,00 €
TOTAL prix d'achat 2012							743 156,30 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2012							2 775 371,99 €

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

2012	CODE COULEUR	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation	TOTAL	133 778,00 €
2012	CODE COULEUR	Acquisition à l'amiable	TOTAL	609 378,30 €
2012		Les montants des consignations versées pour des biens n'ayant pas obtenu d'ordonnance d'expropriation	TOTAL	304 541,00 €
2012		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2012	TOTAL	47 000,00 €
2012		Les frais notariés de 2012 et les régularisations des frais notariés des années précédentes	TOTAL	45 042,69 €
2012		Un montant de consignment avancé sans ordonnance d'expropriation- remboursement prévu 2013	TOTAL	27 330,00 €
TOTAL ACQUISITIONS ET FRAIS - 2012				1 167 069,99 €

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

2012		Assistance juridique	TOTAL	46 732,68 €
2012		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation - solde technique	TOTAL	3 491,45 €
TOTAL AUTRES FRAIS - 2012				50 224,13 €

TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2012				1 217 294,12 €
--	--	--	--	-----------------------

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires - Assistance de relogement

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNEE 2013							
55	6 8	rue	Desaix 13003	M. Ranaivoson	6	09/12/2013	25 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix 13003	SCI Modari	3	17/12/2013	25 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (terrain)	M. Olivi	11	27/06/2013	5 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Karakachian	6 et 18	29/03/2013	8 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Aubert	terrain	10/12/2013	16 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Vahanian Mme Deguirmendjian/Franc e domaine	7/16/17	09/12/2013	20 904,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	8	15/10/2013	7 900,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	VDM	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/01/2013	58 075,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	M. Stratta	2	30/01/2013	18 100,00 €
62	7	rue	Barbini 13003	VDM	propriété unique	19/04/2013	177 537,00 €
63	29	rue	Danton 13003	VDM	propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €
57	32	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	02/06/2007	15/10/2013	44 900,00 €
61	3	rue	Schiaffini 13003	SCI Céline	8	01/08/2013	15 500,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcidier	2	18/03/2013	60 000,00 €
SOUS TOTAL prix d'achat 2013							612 916,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	Déconsignation	-9 588,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consort Gren	18	24/05/2013	9 588,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €
	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcidier	2	Déconsignation	-7 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2013							646 506,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 421 877,99 €

DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2013

2013		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition	TOTAL	-784,33 €
2013		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation	TOTAL	68 420,00 €
2013		Acquisition à l'amiable	TOTAL	612 916,00 €
2013		Les montants des consignations versés en 2012 et déconsignés en 2013 suite à acquisition à l'amiable	TOTAL	-27 330,00 €
2013		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2013	TOTAL	0,00 €
2013		Les frais notariés de 2013 et les régularisations des frais notariés des années précédentes	TOTAL	14 415,58 €
2013		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2013 d'une acquisition à l'amiable	TOTAL	-7 500,00 €
TOTAL ACQUISITIONS ET FRAIS - 2013				660 137,25 €

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC

2013		Assistance juridique	TOTAL	54 010,11 €
2013		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation - solde technique	TOTAL	17 855,16 €
TOTAL AUTRES FRAIS - 2013				71 865,27 €

TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2013				732 002,52 €
--	--	--	--	---------------------

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires - Assistance de relogement

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2014							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 421 877,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M NEDJAR	Lot 7	08/07/2014	10 000,00 €
49	3	Rue	Schiaffini 13003	M PHAN	Lots 9/10	06/03/2014	32 000,00 €
32	149/151	Rue	Lyon 13015	Ville de Marseille	Lot 8	17/12/2014	11 016,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2014							53 016,00 €
36	155	Rue	Lyon 13015	M MIHOUBI	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitaire 24/9/13 paiement 07/02/2014	63 258,00 €
36	155	Rue	Lyon 13015	SARL CHERINE	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitaire 24/9/13 paiement 07/02/2014	41 022,00 €
47	36	Rue	Bon Pasteur	Indivision BOUCHOUK	Lot 6	15/05/2014 jugement d'adjudication	15 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions par ordonnance d'expropriation et jugement d'adjudication 2014							119 780,00 €
TOTAL Acquisitions 2014- Hors frais							172 796,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2014 - Hors frais							3 594 673,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2014							
TYPE							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	53 016,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	119 780,00 €
CONSIGNATIONS / DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €
		Les montants des consignations versés en 2013 et déconsignés en 2014 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2014 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-7 354,11 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2014				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2014				TOTAL	12 273,97 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2014							177 715,86 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2014							
		Assistance juridique				TOTAL	39 192,07 €
		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation				TOTAL	25 292,70 €
TOTAL autres frais - 2014							64 484,77 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2014							242 200,63 €

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires - Assistance de relogement

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2015							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2014							3 594 673,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	VDM	Lot 9	31/07/2015	10 000,00 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M BELHAOUES	Lot 11 et 13	04/03/2015	18 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2015							28 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions par ordonnance d'expropriation et jugement d'adjudication 2015							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2015- Hors frais							28 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2015 - Hors frais							3 623 173,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2015							
TYPE							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	28 500,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS / DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €
		Les montants des consignations versés en 2014 et déconsignés en 2015 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2015 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	0,00 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2015				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2015 + Frais modification copropriété				TOTAL	7 716,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2015							36 216,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2015							
		Assistance juridique				TOTAL	45 103,00 €
		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géomètres				TOTAL	25 545,00 €
TOTAL autres frais - 2015							70 648,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2015							106 864,00 €

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires - Assistance de relogement

Annexe 1 Bis : Tableaux des cessions au 31/12/2015

**Annexe A1 Bis - Tableau des cessions
de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2015**

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2008						
				NÉANT	O€	
ANNÉE 2009						
				NÉANT	O€	
ANNÉE 2010						
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	03/03/2010	130 000,00 €EPF	
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	22/12/2010	55 000,00 €LOGIREM	
TOTAL cession 2010					185 000,00 €	
ANNÉE 2011						
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	145 972,00 €	M. AIT IDIR et Mme MAGNIER (lots 3 et 6)
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	145 987,50 €	M. COMBE et Mme FORESTIER (lots 2 et 5)
15	1	Montée	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	105 915,00 €	M. FRANCESCHI immeuble
15	14	Rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	169 860,00 €	M. ARAB et Mme GUENDOUZ (lots 1 et 4)
TOTAL cession 2011					567 734,50 €	
TOTAL cession 2008/2009/2010/2011					752 734,50 €	

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2012						
4	13	rue	Jet d'Eau 13003 (Lot 103)	25/09/2012	75 000,00 €	Mme KUCHEIDA
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 22 39 50)	26/04/2012	81 500,00 €	Mr BALCAN
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 21 et 38)	26/04/2012	78 000,00 €	Mme BOURAZI
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 28 et 32)	26/04/2012	79 900,00 €	SCI ILAR
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 37 et 30)	26/04/2012	126 000,00 €	Mme BOURCART
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 31 et 25)	26/04/2012	128 500,00 €	Mr LE BOZEC
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 24 et 35)	26/04/2012	79 900,00 €	M. AUGE
22	18	rue	Bonnefoy 13015	09/13/12	32 272,00 €	Mr MILOUDI
11	19	rue	Quinet 13015 (lots 1 à 6)	18/12/2012	30 000,00 €	HABITAT et HUMANISME
TOTAL cession 2012					711 072,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2012					1 463 806,50 €	
ANNÉE 2013						
44	19	rue	Butineuse (lots 1 et 2)	21/02/2013	75 000,00 €	SCI JOJANE
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 20 et 29)	18/01/2013	95 000,00 €	SCI FERGAL
TOTAL cession 2013					170 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2013					1 633 806,50 €	
ANNÉE 2014						
4	3	rue	Jet d'Eau - 13003 (Lots 101-104)	14/03/2014	130 000,00 €	M GIGORY
26	10	avenue	10 Avenue Joseph Bodo - 13015	16/01/2014	99 000,00 €	M KESSI MME MIS
57	270	avenue	270 Avenue Roger Salengro - 13015	29/12/2014	131 000,00 €	SUD HABITAT
TOTAL cession 2014					360 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2014					1 993 806,50 €	

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2015						
49	3	rue	Schiaffini 13003	06/01/2015	45 000,00 €	SCI BARRACUDA
46	14/16	rue	Séraphin 13015	26/06/2015	659 375,00 €	ENLP
32	149 151	rue	Lyon 13015			
36	153 155	rue	Lyon 13015			
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	09/10/2015	19 900,00 €	M JABNOUN
62	7	rue	Barbini 13003	29/12/2015	120 000,00 €	LOGIREM
63	29	rue	Danton 13003	23/12/2015	100 000,00 €	LOGIREM
TOTAL cession 2015					944 275,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2015					2 938 081,50 €	

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2015

Annexe 2: tableau récapitulatif des travaux d'office de la concession EHI Lot N°2 de 2008 à 2015 par année										
compte CRAC	adresse	réalisé au 31/12/08 HT	réalisé au 31/12/08 TTC	réalisé au 31/12/09 TTC	réalisé au 31/12/2010 TTC	réalisé au 31/12/2011 TTC	réalisé au 31/12/2012 TTC	réalisé au 31/12/2013 3 TTC	réalisé au 31/12/2014 TTC	réalisé au 31/12/2015 5 TTC
	5 rue de la rascasse -13016-									
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€							
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€							
	29 rue de Séon- 13016-									
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€						
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€						
384-400	travaux			16 841,52€	882,20€					
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC			1 064,32€	42,20€					
	149/151 rue de Lyon - 13015									
381-160	diag structure immeuble et expertises									
	suivi tech travaux									
384-400	travaux				6 652,93€	11 564,23€				
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				266,12€	553,23€				
	36 rue Bon Pasteur									
381-160	diag structure immeuble et expertises									
	suivi tech travaux									
384-400	travaux				1 286,50€					
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				61,55€					
	5/7 Bd Gémey									
381-160	diag structure immeuble et expertises									
	suivi tech travaux									
384-400	travaux					2 036,15€				
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					97,41€				
	23 Donaz									
381-160	diag structure immeuble et expertises									
	suivi tech travaux									
384-400	travaux					9 238,15€				
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					441,95€				
	14 Séraphin									
381-160	diag structure immeuble et expertises									
	suivi tech travaux									
384-400	travaux						1 468,68€			
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						70,26€			
	16 Séraphin									
381-160	diag structure immeuble et expertises									
	suivi tech travaux									
384-400	travaux						18 148,33€			
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						868,22€			
	11 Battala									
384-400	Travaux d'office								46 538,02€	
381-180	Expertises techniques								478,40€	
384-700	Honoraires sur travaux d'office								3 229,20€	
385400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€	
	Total par comptes									
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€						
381-180	Expertises techniques								478,40€	
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€					3 229,20€	
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€	16 841,52€	8 821,63€	22 838,53€	19 617,01€		46 538,02€	
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€	1 064,32€	369,87€	1 092,60€	938,48€		7 663,00€	
385400	Honoraires sur travaux d'office									
	TOTAL GENERAL	4 160,00€	5 174,37€	23 311,76€	9 191,50€	23 931,13€	20 555,49€	0,00 €	57 908,62 €	0,00 €

Annexe 3 : Tableau prévisionnel TTC de la concession

ANNEXE A3 : TABLEAU PREVISIONNEL TTC DE LA CONCESSION EHI LOT N°2

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA Budget actualisé	TTC	2015	2016	2017	2018
A : 702-Autres Produits	399 160	2 317	401 477	81 005	102 234	12 582	5 240
A : 705-Cession d'Immeubles	2057 776	18 855	2076 631	284 900	259 208	327 126	85 115
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1099 154		1099 154		39 836	1046 734	12 584
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1503 210	13 500	1516 710		361 278	224 150	57 482
A : 705-Cession de Lots Neufs							
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	288 289		288 289		65 000	223 286	3
A : 705-Cession de Parking	13 000	1 600	14 600		3 297	5 652	5 651
A : 705-Cession de Terrains	804 375	3 500	807 875	659 375	18 291	128 856	1 353
A : 705-Subventions	3260 379		3260 379	228 389	759 730	481 008	121 011
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	250 500		250 500			250 500	
A : 995-Prêts				-200 000			
A : 999-Participation du concédant	10037 924		10037 924	1000 000		37 926	-2
Sous-total recettes	19713 767	39 772	19753 539	2053 669	1608 874	2737 820	288 437
B : 1-Concession Marseille							
B : 3-Gruppe 3-Autres Immeubles Listés							
B : 381-Etudes Générales	-374 995	-72 018	-447 013	-31 899	-65 039	-105 495	-26 680
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-6705 266	-101 946	-6807 212	-106 865	-874 062	-938 844	-494 831
B : 383-Travaux d'Aménagement	-955 905	-183 903	-1139 808	-382 330	-94 133	-117 720	-95 203
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1230 851	-95 743	-1326 594	-147 650	-139 687	-223 305	-217 359
B : 385-Honoraires sur Travaux	-363 337	-43 026	-406 363	-59 558	-10 477	-17 532	-17 540
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3699 326	-328 280	-4027 606	-493 042	-462 396	-158 844	-158 839
B : 386-Frais Annexes	-610 702	-32 646	-643 348	-81 571	-72 776	-44 116	-43 655
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-4775 987	-27 035	-4803 022	-515 081	-630 863	-391 006	-227 983
B : 446-TVA							
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-20 000		-20 000	-4 691	-1 316	-2 256	-933
Sous-total dépenses	-18736 369	-884 597	-19620 966	-1822 687	-2350 749	-1999 118	-1283 023
D : 446-TVA	1	82 167	50 902		-6 818	-11 688	-11 683
Sous-total trésorerie transitoire	1	82 167	50 902		-6 818	-11 688	-11 683
Trésorerie brute				1211 423	462 730	1189 744	183 475

Annexe 4 : Estimation des besoins de financement

Annexe A4 : Estimation des besoins de financement de la concession EHI lot N° 2														
				Prévisionnel										
date	taux	maxi		dec-13	juin-14	dec-14	juin-15	dec-15	juin-16	dec-16	juin-17	dec-17	juin-18	dec-18
prêt 1-CAL	eurib 3 mois + 2,376			200 000	100 000	0								
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171			800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	200 000	200 000	0			
	ligne utilisée en juin 2014				-100 000	-100 000	-100 000	0						
prêt 3 CAL	(eurib 3 mois) + 1,728			500 000	375 000	375 000	250 000	250 000	250 000	125 000	125 000	0		
	ligne utilisée en juin 2014				-100 000	-100 000	-100 000	0						
prêt 4 CAL	(eurib 3 mois) + 1,691					1 500 000	1 500 000	1 250 000	1 250 000	1 000 000	1 000 000	0		
	ligne utilisée en avril 2015						-100 000	0						
	ligne utilisée en mai 2015						-150 000	0						
	ligne utilisée en juin 2015						-100 000	0						
Montant plafond des prêts hors utilisation				1 500 000	1 075 000	2 475 000	2 150 000	1 900 000	1 700 000	1 325 000	1 125 000	0	0	0
Montant total des lignes utilisées				0	-200 000	-200 000	-550 000	0						
Solde des prêts après utilisation des lignes				1 500 000	875 000	2 275 000	1 600 000	1 900 000	1 700 000	1 325 000	1 125 000	0		
besoin de trésorerie identifié CRAC 2015				380 816	-363 600	980 442	272 078	1 211 423	1 441 684	462 730	1 459 639	1 189 744	686 106	183 475
besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)				0	711 400	3 455 442	2 422 078	3 111 423	3 141 684	1 787 730	2 584 639	1 189 744	686 106	183 475

Commentaires: 2 Lignes utilisées en juin 2014 pour un total de 200 000 € remboursées en juin 2015.

2 lignes utilisées en avril et mai 2015 pour un total de 250 000 € remboursées en juillet 2015

Le prêt 4 d'un montant initial de 1 500 000 euros devrait permettre d'assurer le financement de la trésorerie jusqu'à la fin de la concession

Annexe 5 : Comparaison prévu/réalisé 2015 des acquisitions et cessions

Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2015 des acquisitions et cessions immobilières

Acquisitions				
Adresse	Prévu 2015	Réalisé 2015	Commentaires	
6/8, rue Desaix 13003 (3 lots)	25 000,00 €	0,00 €	Maîtrise foncière achevée. Acquisition lot 18 en suspens.	
34, rue du Bon Pasteur 13002 (lot 9)	10 000,00 €	10 000,00 €	Acquisition Ville de Marseille	
34, rue du Bon Pasteur 13002 (lots 11 et 13)	18 500,00 €	18 500,00 €	Acquisition M BELHAQUES	
7, tse du Prieur 13015	200 000,00 €	0,00 €	Problème succession. Compromis en 2016	
TOTAL	253 500,00 €	28 500,00 €		

Cessions				
Adresse	Prévu 2015	Réalisé 2015	Commentaires	
3 rue Schiaffini 13003	45 000,00 €	45 000,00 €	SCI BARRACUDA	
21, rue Edgar Quinet 13015 (2 lots)	32 500,00 €	0,00 €	Problème inversion de lot. Compromis prévu pour 2016	
54, rue Condorcet 13003	93 000,00 €	0,00 €	Prix en cours de négociation entre VDM et MPM. Signature avec Métropole prévue en 2016.	
1/3 Jet d'eau 13003 (1 logt)	63 000,00 €	0,00 €	Sous compromis. Vente en 2016	
7 rue Barbini 13003	120 000,00 €	120 000,00 €	Vente à LOGIREM en décembre 2015.	
29 rue Danton 13003	100 000,00 €	100 000,00 €	Vente à LOGIREM en décembre 2015.	
76/78/80 rue Belle de Mai 13003	19 900,00 €	19 900,00 €	Vente à propriétaire bailleur en octobre 2015.	
14/16 rue Séraphin 13015				
149/151 rue de Lyon 13015	659 375,00 €	659 375,00 €	Vente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.	
153/155 rue de Lyon 13015				
50 Pyat 13003	200 000,00 €	0,00 €	3 logements (2 T2 et 1T3). 1 lot sous compromis pour vente en 2016.	
Local associatif 6550 Pyat 13003	65 000,00 €	0,00 €	Vente reportée en 2016	
80 National 13003	80 000,00 €	0,00 €	Sous compromis vente en 2016	
TOTAL	1 477 775,00 €	899 275,00 €		

Annexe 5 Bis: Tableau des acquisitions par adresse

Annexe 5Bis-Tableau des acquisitions par adresse et niveau de maîtrise foncière de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2015

N° Concession					Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2015				
	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
5	23 rue Antoine Donaz 6 trse Antoine Caria 13015			6 et 18	29/03/2013	8 000,00 €			OUI	OUI en partie	Lots 3 / 4 / 5 Mise en location 2 logements depuis Novembre 2015. Terrain sous compromis en 2015 vente en 2016
				terrain	10/12/2013	16 500,00 €					
				7/16/17	09/12/2013	20 904,00 €					
				03/04/2005	30/06/2009	58 506,55 €					
				11	27/06/2013	5 500,00 €					
62	7	rue Barbini	13003	propriété unique	19/04/2013	177 537,00 €		OUI		OUI	Revente en décembre 2015 à LOGIREM
50	76 rue Belle de Mai			2 - 3 - 8 - 9	31/01/2011	40 000,00 €			OUI	oui en partie	Octobre 2015 revente avec cahier des charges à propriétaire bailleur (lots 20/24). Vente prévue en 2016 des lots 2/3/8/9.
				20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €					
26	10 Bodo			1/3/4/5/6/7/8/9 /10/11	30/01/2013	58 075,00 €		OUI		OUI	Revente à propriétaire bailleur avec cahier des charges en 2014
				2	30/01/2013	18 100,00 €					
47	36 rue Bon Pasteur			8	15/10/2013	7 900,00 €		OUI			Acquisitions à l'amiable. Paiement des indemnités d'expropriation en 2016
				6	15/05/2014 Jugement d'adjudication	15 500,00 €					
				1/2/3/4/5/7/9/1 0/11	16/12/2014 ordonnance d'expropriation	325 230,00 €					
48	34 rue Bon Pasteur			pleine	18/10/2012	93 070,00 €		OUI			* Immeuble sous arrêté d'insalubrité irréversible. * Maîtrise foncière partielle (partie habitable). * Objectif : réaliser les travaux avec les propriétaires des 3 locaux commerciaux volontaires / Accompagnement de la copropriété. * Immeuble intégré dans l'opération RHI - THIRORI "BON PASTEUR"
				4	16/04/2012	12 000,00 €					
				10 - 12	25/09/2012	25 824,00 €					
				7	08/07/2014	10 000,00 €					
				9	31/07/2015	10 000,00 €					
				11 - 13	04/03/2015	18 500,00 €					
57	32	rue Bon Pasteur	13002	02/06/2007	15/10/2013	44 900,00 €			OUI		3 logements en location depuis décembre 2014

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
38	3 rue burel 13003			5 - 9 et 16	03/12/2012	27 330,00 €		OUI		NON	Etude urbaine dans le cadre du nouveau PLU
				1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €					
				2	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 989,00 €					
				3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	13 190,00 €					
				4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	22 795,00 €					
				10	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 322,00 €					
				11	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	10 922,00 €					
				13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 722,00 €					
				18	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	9 588,00 €					
				5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €					
				18	Déconsignation	-9 588,00 €					
				18	24/05/2013	9 588,00 €					
44	19 rue la Butineuse 13015			7	27/05/2011	8 000,00 €			OUI	OUI	Revente le 21/12/2013 à propriétaire bailleur avec cahier des charges
				1 à 5	14/02/2012	37 000,00 €					
37	31 avenue Camille Pelletan			- 3 - 6 - 7 - 8	23/03/2010	40 570,00 €			OUI		Mise en location à HAS depuis juin 2014
				4	18/10/2012	70 648,00 €					
				5	01/10/2012	50 000,00 €					
66	13/15 Boulevard Charpentier 13015			9/10	27/12/2012	56 062,26 €			OUI		Mise en location 2 appartements depuis septembre 2015
				Parcelle garage							Vente prévue courant 2016
24	54 rue Condorcet 13016			Pleine	27/05/2011	8 300,00 €		OUI		NON	Vente prévue à METROPOLE en 2016
63	29 rue Danton 13003			propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €		OUI		OUI	Revente en Décembre 2015 à LOGIREM

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat	Maitrise foncière non achevée	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
55	6 8 rue Desaix 13003			2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €			OUI		Mise en location de 2 appartements (lots 2/3 et 6/7) depuis juillet 2015
				6	09/12/2013	25 000,00 €					
				3	17/12/2013	25 000,00 €					
51	4 rue Duverger 13002			38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €			OUI		Travaux en cours. Revente prévue en 2017 (Ateliers d'artistes)
10	18 rue Edgar Quinet 13015			Pleine	09/07/2009	54 873,00 €		OUI		OUI	Revente faite à LOGIREM le 22/12/2010
43	50 rue Felix Pyat 13003			10	04/11/2009	39 600,00 €		OUI		OUI EN PARTIE	Revente partielle de 7 lots sur 10 à des propriétaires occupants et hors local commercial. Lot 1 sous compromis fin 2015 vente prévue 2016. Local commercial compromis prévu courant 2016.
				11	24/09/2009	32 560,00 €					
				17	07/10/2009	32 000,00 €					
				12	03/05/2010	40 000,00 €					
				1	18/05/2011	115 000,00 €					
				2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/05/2011	158 000,00 €					
17	4 rue des Industriels 13003			Pleine	25/03/2009	81 540,00 €		OUI		OUI	Revente faite à EPF en 2010
6	10 Bd des Italiens 13015			Pleine	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 29/10/2009	83 500,00 €		OUI			Mise en location HAS depuis juillet 2015
				Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €					
4-9	1-3 rue du jet d'eau 13003			Pleine	25/03/2009	27 000,00 €		OUI		OUI EN PARTIE	2 lots vendus à propriétaires occupants au 31/12/2015. Dernier lot sous compromis en 215 signature prévue pour 2016.
				Pleine	24/09/2009	25 000,00 €					
22	18 impasse Bonnefoy			Pleine	25/11/2010	15 000,00 €		OUI		OUI	Revente faite le 9/03/2012 à propriétaire occupant avec cahier des charges

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
46	14/16 rue Séraphin 13015				ordonnance d'expropriation en date du 11/04/2013, consignation en date du 10/12/12	109 112,00 €		OUI		OUI	Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
					ordonnance d'expropriation en date du 11/04/2013, consignation en date du 10/12/12	64 111,00 €					
					ordonnance d'expropriation en date du 11/04/2013, consignation en date du 10/12/12	31 968,00 €					
32	149-151 rue de Lyon 13015				ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	2 662,00 €		OUI		OUI	Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
					ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 356,00 €					
					ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	3 388,00 €					
					ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	3 388,00 €					
					ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	6 975,00 €					
					ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 689,00 €					
					03/03/2010	38 500,00 €					
					16/06/2010	12 798,00 €					
					16/06/2010	33 000,00 €					
					06/04/2011	385 000,00 €					
					01/0611	70 000,00 €					
					08/09/2011	10 392,00 €					
					20/10/2011	16 476,14 €					
					29/06/2012	47 000,00 €					
					16/07/2012	3 872,00 €					
					17/12/2014	11 016,00 €					

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat	Maitrise foncière non achevée	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
36	153-155 rue de Lyon 13015				25/11/2010	200 000,00 €		OUI		OUI	Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
					18/03/2013	60 000,00 €					
					Déconsignation (+7500 € -7500 €)	0,00 €					
					ordonnance d'expropriation 8/04/2013, jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014	63 258,00 €					
					ordonnance d'expropriation 8/04/2013, jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014	41 022,00 €					
15	14/16 rue Marcel Redelsperger 13016			Copro	09/07/2009	60 900,00 €			OUI	OUI	Revente faite en 2011 à propriétaires occupants
39	80 Boulevard National 13003			3	27/05/2011	76 000,00 €			OUI	OUI EN PARTIE	1 lot en location et 1 lot sous compromis en décembre 2015. Vente en 2016.
11	19 rue Quinet 13003			3	07/04/2010	22 000,00 €		OUI		OUI	Revente fin 2012 à Habitat et Humanisme
				1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/07/2010	110 000,00 €					

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat	Maitrise foncière non achevée	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
12	21 rue Quinet 13003			2	16/02/2011	25 000,00 €			OUI	NON	Nouveau compromis vente prévue en mai 2016.
				6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €					
61-62	3 rue Roger Schiaffini 13003			8	01/08/2013	15 500,00 €		OUI		OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges.
				1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	08/09/2011	80 000,00 €					
				9 et 10	06/03/2014	32 000,00 €					
TOTAL PAR CATEGORIES						29	0	17	12		
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2014						4 208 094,99 €					

Annexe 6 : Comparatif prévu et réalisé TTC 2015

Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2015 de la concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	Prévu TTC 2015	Réalisé TTC 2015	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	70 378	81 005	115%
A : 705-Cession d'Immeubles	295 000	284 900	97%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	5 292		-
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	63 200		-
A : 705-Cession de Lots Neufs			
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus			
A : 705-Cession de Parking	15 459		-
A : 705-Cession de Terrains	625 000	659 375	105%
A : 705-Subventions	622 141	228 389	37%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités			
A : 995-Prêts	-200 000	-200 000	100%
A : 999-Participation du concédant	1 000 000	1 000 000	100%
Sous-total recettes	2 496 470	2 053 669	82%
B : 381-Etudes Générales	-53 979	-31 899	59%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-725 969	-106 865	15%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-499 476	-382 330	76%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-347 455	-147 650	42%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-38 218	-59 558	155%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-485 597	-493 042	101%
B : 386-Frais Annexes	-93 658	-81 571	87%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-643 079	-515 081	80%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-2 155	-4 691	217%
Sous-total dépenses	-2 889 586	-1 822 687	63%
Trésorerie brute	567 993	1 211 423	213%

Annexe 7 : Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession

ANNEXE 7 : BUDGET REALISE ET PREVISIONNEL DE LA CONCESSION EHI LOT N°2

Désignation lignes budgétaires	TVA			Réalisé											Prévisionnel	
	HT	Budget actualisé	TTC	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		
En Euros																
A : 702-Autres Produits A : 705- Cession d'Immeubles A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés A : 705-Cession de Lots Neufs A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus A : 705-Cession de Parking A : 705-Cession de Terrains A : 705-Subventions A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités A : 995-Prêts A : 999-Participation du concédant	399 160	2 317	401 477	15 322	23 242	25 830	55 826	22 215	23 857	34 124	81 005	102 234	12 582	5 240		
	2057 776	18 855	2076 631			185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	259 208	327 126	85 115		
	1099 154		1099 154									39 836	1046 734	12 584		
	1503 210	13 500	1516 710					648 800	95 000	130 000		361 278	224 150	57 482		
	288 289		288 289									65 000	223 286	3		
	13 000	1 600	14 600									3 297	5 652	5 651		
	804 375	3 500	807 875								659 375	18 291	128 856	1 353		
	3260 379		3260 379					54 814	745 851	869 576	228 389	759 730	481 008	121 011		
	250 500		250 500										250 500			

Annexe 8 : Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2013, 2014 et 2015

Annexe A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2013, 2014 et 2015 de la Concession EHI lot N° 2

	CRAC 2013	CRAC 2014	CRAC 2015	Evolution CRAC 2015 / CRAC 2014
Désignation lignes budgétaires				
En Euros				
A : 702-Autres Produits	307 260	376 095	401 477	7%
A : 705-Cession d'Immeubles	2 874 278	1 954 781	2 076 631	6%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 911 500	1 176 954	1 099 154	-7%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 450 500	1 305 280	1 516 710	16%
A : 705-Cession de Lots Neufs	31 650	0	0	
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	504 000	384 014	288 289	-25%
A : 705-Cession de Parking	141 250	45 600	14 600	-68%
A : 705-Cession de Terrains	905 000	740 000	807 875	9%
A : 705-Subventions	2 524 447	2 874 538	3 260 379	13%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	0	123 600	250 500	103%
sous total recettes	10 649 885	8 980 862	9 715 615	8%
A : 999-Participation du concédant	10 037 924	10 037 924	10 037 924	0%
Sous-total recettes	20 687 809	19 018 786	19 753 539	4%
B : 381-Etudes Générales	-280 821	-600 843	-447 013	-26%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-6 284 443	-6 265 900	-6 845 216	9%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 770 135	-1 100 441	-1 139 808	4%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 552 939	-1 476 241	-1 326 594	-10%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-511 517	-403 926	-406 363	1%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-4 059 428	-3 719 026	-4 027 606	8%
B : 386-Frais Annexes	-954 884	-627 936	-643 348	2%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-4 816 096	-4 803 022	-4 803 022	0%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-50 000	-20 000	-20 000	
Sous-total dépenses	-20 280 263	-19 017 335	-19 658 970	3%
Solde avant TVA	407 546	1 451	94 569	
sous total trésorerie transitoire			50 902	
Total trésorerie brute à fin 2018			145 471	