

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 17 Octobre 2016

1558

■ Marseille - Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 1 – Compte rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2015 - Convention n T1600918CO passée avec Marseille Habitat – Approbation de l'avenant n 19 - Marseille 1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville dans le 2ème arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq avenues dans le 4ème arrondissement

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.

97 immeubles entraient dans le champ de la concession lot n°1 au 31 décembre 2015.

Conformément aux objectifs redéfinis dans le cadre du CRAC au 31/12/2014, 65 immeubles seront réhabilités entièrement ou partiellement ainsi que 24 lots de copropriétés. L'ensemble des immeubles entrés dans le champ de la concession demeurent sous surveillance, Marseille Habitat s'assurant de la sécurité des occupants et intervenant auprès des services compétents si cela s'avère nécessaire.

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

34 immeubles ont été entièrement réhabilités par le concessionnaire, par leur propriétaire ou par d'autres acteurs suite à l'action du concessionnaire.

20 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier.

11 autres immeubles n'ont pas encore faits l'objet de travaux mais présentent une situation globale (engagement des procédures notamment de maîtrise foncière) qui permet d'envisager un traitement dans le cadre de la concession.

Parmi ces 65 immeubles actifs, 10 « opérations » (représentant 14 immeubles) sont susceptibles d'avoir une incidence sur le résultat de la concession au-delà du 31/12/2016, soit car la maîtrise n'a pas encore abouti, soit car des contentieux en cours n'auront pas abouti dans ces délais.

Afin d'achever l'ensemble de ces procédures et notamment pour tenir compte des délais d'appel éventuels, il est proposé une prorogation de deux années supplémentaires, portant l'échéance de la concession au 31 décembre 2018 sans augmentation de la participation du concédant.

Pour les 32 immeubles restant, le concessionnaire ne prévoit pas d'engager d'action foncière d'ici la fin de la concession car les procédures ne peuvent être menées à leur terme dans ces délais. Toutefois, il exercera une vigilance pour, au cas par cas, saisir toute opportunité permettant d'aboutir à une réhabilitation. Si elle n'aboutissait pas, la réhabilitation de ces immeubles sera recherchée dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », Opération Programmée d'Améliorations de l'Habitat en cours de mise en place.

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

Acquisitions

2 lots ont été acquis, de manière amiable, dans 1 copropriété, dans la perspective de son redressement ;

12 lots ont été acquis dans le cadre d'une procédure de carence en vue de la maîtrise totale de l'immeuble.

Procédure de Carence

Le concessionnaire a poursuivi la mise en œuvre de deux procédures de carence pour l'acquisition des immeubles sis 63 rue d'Aubagne - 13001 (arrêté de DUP-cessibilité en 2015, ordonnance d'expropriation demandée à la Préfecture) et sis 8 Halle Delacroix - 13001 (arrêté de DUP-cessibilité en 2015, ordonnance d'expropriation demandée à la Préfecture).

Relogements

Le concessionnaire n'a pas procédé à des relogements en 2015.

Cessions

12 cessions ont été réalisées :

- cession de 4 logements en accession : 2 logements au 58 rue Curiol – 13001 et 1 logement au 81 rue Longue des Capucins – 13001 ;
- cession avec cahier des charges de 2 immeubles sis 3 rue de la Rotonde et 5 rue de la Rotonde – 13001 ;
- cession de 2 immeubles de logements sociaux à Erilia aux 31 et 31A rue Francis de Pressensé - 13001
- cession à Marseille Habitat société, de 5 immeubles : 133 bd de la Libération -13001 (immeuble sur rue, l'immeuble de fond de cour restant la propriété d'un privé), 61, rue Tilsit – 13006, 41 rue Nationale – 13001, 48, rue Nationale – 13001, 19 rue Lafayette – 13001.

1 compromis a également été signé pour 1 immeuble.

Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2015, une étude géotechnique préalable aux démolitions intérieures d'1 immeuble a été effectuée ainsi que des diagnostics de repérage de l'amiante « avant travaux » sur 2 immeubles.

Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 8 immeubles de la concession.

Des travaux de restructuration et réhabilitation partielle ont été effectués dans 1 immeuble entier et pour des lots en diffus dans 2 immeubles (dont la réhabilitation complète d'un logement).

Des études de maîtrise d'œuvre ont été réalisées pour 3 immeubles.

Travaux d'office

Des travaux d'office ont été réalisés aux adresses suivantes :

- 3 impasse de Roux (13001) : les travaux d'office, prescrits par un arrêté d'insalubrité remédiable de 2012, se sont poursuivis pour pallier la carence des copropriétaires.

Gestion transitoire

Le concessionnaire assure la gestion transitoire (paiement des charges de copropriété, des taxes foncières et des dépenses d'entretien courant des logements ou immeubles acquis dans le cadre de la concession) de 8 immeubles et de lots dans 5 immeubles en copropriété.

Communication

Depuis 2010, dans le cadre de la campagne de communication sur la lutte contre l'Eradication de l'Habitat Indigne, le concessionnaire assure la production et la diffusion d'une lettre annuelle à l'ensemble des partenaires de l'opération EHI.

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°07/1437 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'Eradication d'Habitat Indigne n°T1600918C0 en date du 23 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix-Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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 n°1 et l'avenant n°19 à la convention de concession joint en annexe n°2. Le CRAC constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession. Il s'établit comme suit :

Les dépenses :

Sur l'exercice 2015, les dépenses réalisées s'établissent à 1 323 490 Euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2014 qui les estimait à 2 980 765 Euros.

Le montant global des acquisitions est de 294 630 Euros et est inférieur aux prévisions à hauteur de 715 850 Euros. Cette baisse est due au fait que des acquisitions ont été reportées pour des raisons techniques ou de manière volontaire pour maîtriser la trésorerie.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 176 076 Euros, en baisse par rapport aux 624 429 Euros prévus au CRAC au 31/12/2014. Cette baisse provient de la décision d'externaliser les travaux de la concession et de céder les biens acquis avec cahier des charges de réhabilitation.

Le montant des frais financiers s'établit à 93 617 Euros en baisse par rapport aux prévisions (117 375 Euros).

Au 31 décembre 2015, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 17 021 692 Euros soit un taux d'avancement de 84,4% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés sont ceux des acquisitions d'immeubles et de lots de copropriétés (88,3%) et des travaux de réhabilitation (86,8%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2015, les recettes s'élèvent à 4 024 863 Euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2014 (5 770 736 Euros). Cet écart, essentiellement dû à des recettes de cession en deça des prévisions, résulte d'une crise de l'immobilier ancien déjà exprimée à l'occasion du CRAC au 31 décembre 2014 qui persiste et entraîne un retard dans la commercialisation. Le manque d'attractivité de certains quartiers a également poussé le concessionnaire à maintenir une baisse des prix de vente des logements. Le concessionnaire est tenu, pour trouver des acquéreurs d'immeubles à réhabiliter, de pratiquer des prix de cessions bas, compatibles avec les équilibres d'exploitation des programmes qui doivent supporter des coûts de réhabilitation très élevés.

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 6 895 473 Euros soit un taux d'avancement de 71,3 % du montant prévisionnel total des recettes. Les postes les plus avancés sont ceux de la cession d'immeubles à réhabiliter et de lots d'immeubles restructurés.

Au terme de la concession, en décembre 2018 :

- les dépenses sont estimées à 20 176 967 Euros en légère hausse de 0,86% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2014 (20 002 873 Euros).
- les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 9 669 990 Euros en légère hausse de 0,73% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2014 approuvé (9 599 206 Euros).

Le déséquilibre entre recettes et dépenses s'est donc confirmé pour les opérations restant à conduire. Aussi, et pour ne pas augmenter la participation d'équilibre, le requalibrage à 65 immeubles proposé dans le CRAC au 31 décembre 2014 est établi.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre les dépenses et les recettes qui s'élève à 10 510 000 Euros est inchangée par rapport au CRAC précédent.

Solde de trésorerie

Fin 2015, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 161 373 Euros.

La durée de l'opération

10 opérations présentent une situation qui nous permet de penser qu'elles ne pourront pas être menées à terme dans les délais actuels de la concession dont la clôture est prévue au 31 décembre 2016, compte tenu des procédures contentieuses en cours ainsi que des acquisitions et cessions non encore abouties. Pour cette raison il est proposé de proroger l'opération de deux ans et de porter l'échéance de la concession au 31 décembre 2018, à budget constant.

La prorogation de la durée de la concession nécessite l'approbation par le conseil métropolitain d'un avenant n°19 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

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'Eradication de l'Habitat Indigne concédée à Marseille Habitat est transférée à la Métropole 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 ;
- Qu'il convient d'approuver l'avenant n°19 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat afin de proroger de deux ans l'opération et d'en porter l'échéance au 31 décembre 2018 ;

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°1 n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat joint en annexe n°1.

Article 2 :

La Métropole d'Aix-Marseille Provence approuve l'avenant n°19, joint en annexe n°2, à la convention de concession n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

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



METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ÉRADICATION HABITAT INDIGNE

LOT 1

Concession d'aménagement n°07/1437
n°T1600918C0

Compte rendu Annuel aux Collectivités
2015

Arrêté au 31 décembre 2015

Bilan prévisionnel 2016 - 2018



Juillet 2016

SOMMAIRE

NOTE DE CONJONCTURE	4
LES DÉPENSES	12
1 - LES ACQUISITIONS	12
1-1 ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A202 + A204)	12
1-2 ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Poste B102)	14
2 - ETUDES	16
2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)	16
2-2 ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVES (Postes A101 + A103)	16
2-3 EXPERTISES SPECIFIQUES (STRUCTURES, SONDAGES...) ET ETUDES PREALABLES (Postes A104 + A110)	16
3 – FRAIS DE RELOGEMENTS (Postes A300 + A301 + A302 + A303+ A304+A305)	17
4 - TRAVAUX	18
4-1 NEUTRALISATIONS – GARDIENNAGE - DEMOLITIONS – CONFORTEMENTS (Postes A400 + A401 + A402)	18
4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)	18
4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)	18
4-4 HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE (Poste A406)	19
4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)	19
4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408)	20
4-7 REALISATION D'AMENAGEMENTS / EQUIPEMENTS PUBLICS (Poste A409)	20
4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)	20
4-9 FRAIS D'ANNONCE – PARUTION ET AUTRES ET CONCEDES (Postes A411 + A412)	20
4-10 REHABILITATION LOTS DIFFUS ET HONORAIRES (Postes B200+B201)	21
5 - GESTION TRANSITOIRE (Postes A500 + A501 + A502+ A503 + B300 + B301 + B302 + B303)	22
6 - TRAVAUX D'OFFICE (Postes C100+C101+C102+C103)	23
7 - CONCERTATION COMMUNICATION COMMERCIALISATION ASSURANCE (Poste D100, D101 et D102)	24
8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)	25
9 - FRAIS FINANCIERS (Postes F100+ F101 + F102+F103)	26
10 – CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100)	27
11 - TVA DUE DEFINITIVEMENT (Poste G100 – TVA SUR DEPENSES)	27
LES RECETTES	28
1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)	28
2 – LOCATIONS (Poste B100)	31



3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)	31
4 - PARTICIPATION VILLE (Poste D100 + D101)	31
5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102).....	32
TABLEAUX FINANCIERS	33



NOTE DE CONJONCTURE

PREAMBULE

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 et un volet coercitif. L'objet étant de traiter 500 immeubles dégradés sur l'ensemble de la Ville découpée en deux lots géographiques.

L'action s'articule de la manière suivante :

- L'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) : après réalisation de diagnostics complets permet d'aider les propriétaires privés (techniquement et financièrement) à mettre en œuvre un plan de redressement pérenne lorsqu'il est à leur portée,
- lorsque le diagnostic conclut à une situation trop complexe ou dégradée qui, de ce fait, relève d'une intervention publique, la concession d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) permet la maîtrise foncière, amiable ou au titre de l'utilité publique, afin de traiter l'immeuble avec les moyens qui s'imposent.

Marseille Habitat est titulaire de la concession « EHI » couvrant le lot n°1 « Centre Sud » approuvée par délibération n°07/0125/EHCV du 10 décembre 2007 et notifiée le 12 décembre 2007.

L'objectif de départ était de traiter sur une durée de 7 ans, 75 immeubles environ à démolir ou à restructurer en vue de la remise sur le marché de logements neufs ou réhabilités et 25 lots de copropriété en diffus afin de redresser des copropriétés en difficulté, et enfin, effectuer en substitution aux propriétaires défaillants des travaux d'office prescrits dans le cadre de procédures coercitives.

Il a été nécessaire à mi-parcours, lors de la validation du CRAC au 31 décembre 2011 (délibération n°12/0631/SOSP) et de l'avenant n°13, de proposer un recalibrage des objectifs opérationnels et financiers.

Cela a permis d'ajuster les objectifs en tenant compte de la réalité opérationnelle pour atteindre le redressement de 75 immeubles sur un volant de 95 inscrits en concession, de proroger l'opération de deux ans (soit une fin en 2016), de porter la participation de la Ville de 8 600 000€ à 9 900 000€.

Le sixième bilan, arrêté à décembre 2014, a confirmé les constats effectués jusqu'alors :

- des avis des domaines qui restent élevés malgré l'état du bâti,
- une commercialisation difficile qui se solde bien souvent par des cessions à prix abattus ayant pour conséquence de creuser plus fortement les déficits d'opérations.
- les ventes avec cahier des charges ne suscitent pas l'engouement escompté et de nombreux appels à projet restent sans réponse,
- la majorité des immeubles demeure située dans l'hyper-centre et soumise à une réglementation très stricte ne permettant pas de densification,
- Les modifications du PLU ont apporté des contraintes supplémentaires (obligation de création de place de parking y compris pour les logements sociaux en dehors de l'hyper-centre etc.)...



- une lenteur des procédures administratives qui font que les maîtrises foncières aboutissent tardivement, ce qui est inadéquate avec les délais de la concession
- un volume important de travaux à réaliser compte tenu de l'état des immeubles générant des coûts élevés en inadéquation avec les attentes des acquéreurs et ne permettant pas d'atteindre un équilibre d'opération.

Il a été décidé de limiter l'intervention du concessionnaire aux immeubles représentant le cœur de cible de l'opération d'Eradication de l'Habitat indigne et de différer le traitement des immeubles pour lesquels les procédures engagées ne pourront pas aboutir en 2016 et qui ne présentent pas de réels dangers pour leurs occupants dans un nouveau cadre opérationnel.

Lors de l'approbation du dernier CRAC 2014, les objectifs de traitements sont ainsi passés de 75 à 65 immeubles avec une augmentation de la participation du concédant passant ainsi de 9 900 000€ à 10 510 000€.



entièrement par le concessionnaire (Maîtrisés)	- 25 Sénac	- 25 Sénac			
	- 61 Aubagne	- 61 Aubagne			
	- 19 Arc	- 19 Arc			
	- 1 Palud	- 1 Palud			
	- 17-21 Curiol	- 17-21 Curiol			
	- 41 Vauban	- 41 Vauban			
	- 31 Pressensé	- 31 Pressensé			
	- 31A Pressensé	- 31A Pressensé			
	- 3 Providence	- 3 Providence			
	- 13 Arc		- 13 Arc		
	- 81 LdC	- 81 LdC			
	- 44 Nationale	- 44 Nationale			
	- 9 Duguesclin		- 9 Duguesclin		
	- 41 Nationale		- 41 Nationale		
	- 58 LdC		- 58 LdC		
	- 48 Nationale		- 48 Nationale		
	- 3 Rotonde		- 3 Rotonde		
	- 61 Tilsit		- 61 Tilsit		
	- 49 PSJ			- 49 PSJ	
	- 5 Rotonde		- 5 Rotonde		
	- 13 Curiol			- 13 Curiol	
	- 15 Curiol			- 15 Curiol	
	- 18 Guidicelli		- 18 Guidicelli		
	- 19 Lafayette		- 19 Lafayette		
	- 10 Vigneron		- 10 Vigneron		
	- 8 H. Delacroix			- 8 H. Delacroix	
	- 63 Aubagne			- 63 Aubagne	
	- 23 Aubagne		- 23 Aubagne		
	- 36 Curiol			- 36 Curiol	
	- 6 Curiol			- 6 Curiol	
	- 8 Baussenque	- 8 Baussenque			
	- 17 Musée		- 17 Musée		
	- 15 Arc			- 15 Arc	
	- 51 PSJ			- 51 PSJ	
	36 (29)	14	13	9	
Sous-Total =	65	34	20	11	

Sur les 32 immeubles restants, aucune action foncière ne sera entreprise par le concessionnaire, toutefois une action renforcée sera conduite pour aboutir à la mise en œuvre d'un programme de travaux par les propriétaires.

	Objectifs prévisionnels proposés au CRAC 2013-2014	Travaux réalisés au 31/12/2015	Immeubles en cours de travaux au 31/12/2015	Immeubles sans travaux
Immeubles faisant l'objet d'une DUP de Restauration Immobilière sans intervention foncière du	- 45/47 P. Maries - 4 Lafayette - 22 Musée - 30 P. Maries - 34 P. Maries - 5 Pressensé - 4 Delui		- 22 Musée	- 45/47 P. Maries - 4 Lafayette - 30 P. Maries - 34 P. Maries - 5 Pressensé - 4 Delui

concessionnaire	7		1	6
Immeubles en veille avec une surveillance du concessionnaire	- 88 Gouffé - 16 Académie - 4B J. Trinquet - 9 Saint Esprit - 27 Canebière - 27 Aubagne - 197 Capelette - 80 B. Dubois - 66 Progrès - 15 Thubaneau - 21 Thubaneau - 11 J. Roque - 2 Bel Air - 3 Palud - 5 Palud - 2 Pollak - 28 Accoules - 6 F. Rey - 4 Nationale - 25 Musée - 13 Aubagne - 1 Puits Bauss. - 2 Puits Bauss. - 46 Caisserie - 25 Rome		- 27 Canebière	- 88 Gouffé - 16 Académie - 4B J. Trinquet - 9 Saint Esprit - 27 Aubagne - 197 Capelette - 80 B. Dubois - 66 Progrès - 15 Thubaneau - 21 Thubaneau - 11 J. Roque - 2 Bel Air - 3 Palud - 5 Palud - 2 Pollak - 28 Accoules - 6 F. Rey - 4 Nationale - 25 Musée - 13 Aubagne - 1 Puits Bauss. - 2 Puits Bauss. - 46 Caisserie - 25 Rome
	25			25
Sous-total =	32	0	2	30
Total =	97	34	22	41

10 « opérations » (représentant 14 immeubles) sont susceptibles d'avoir une incidence sur le résultat de la concession au-delà du 31/12/2016 pour les raisons mentionnées dans le tableau ci-dessous.

Opération	Maîtrise foncière non aboutie	Contentieux en cours pouvant avoir une incidence financière importante	Risque de contentieux lié à la fixation des indemnités	Ne peut pas être cédé en l'état (relogement à faire, cahier des charges en cours, travaux non achevés...)
13-15, rue de l'Arc (1 ^{er})	*		*	
19, rue Lafayette (1 ^{er})		*		
10, rue des Vignerons (6 ^o)		*	*	*
49-51, rue du Pt St Jean (1 ^{er})			*	*
61-63, rue d'Aubagne (1 ^{er})	*		*	
8, Halles Delacroix (1 ^{er})			*	*
13-15, rue Curiol (1 ^{er})		*		
4, Pte Baussenque (2 ^o)	*			*
18, rue F. vents (2 ^o)	*			*
6, rue Curiol (1 ^{er})		*		



Afin d'achever l'ensemble de ces procédures et notamment pour tenir compte des délais d'appel éventuels, il est proposé une prorogation de 2 années supplémentaires de la concession avec une rémunération du concessionnaire de 90000€.

Les travaux :

- 34 immeubles ont été réhabilités par le concessionnaire, par leur propriétaire ou par d'autres acteurs suite à l'action du concessionnaire.
- 22 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier
- 10 immeubles présentent une situation globale (avancées des procédures notamment de maîtrise foncière) qui permet de penser que leur traitement devrait être achevé au terme de la concession
- 31 immeubles présentent à ce jour des avancées qui ne sont pas suffisantes pour affirmer que leur traitement complet soit envisageable avant fin 2018. Toutefois, le concessionnaire demeure vigilant, au cas par cas, si des opportunités se présentent ou si des situations se débloquent, pour accélérer et finaliser le traitement des immeubles concernés. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », OPAH à mettre en place, etc.

Les cessions :

Sur les 29 immeubles acquis par le concessionnaire, 20 immeubles ont été cédés:

- 15 immeubles ont été cédés avant travaux dont 12 pour réaliser des logements ou des foyers sociaux,
- 3 immeubles entiers après réhabilitation complète ont été mis en copropriété et vendus lot par lot.
- 2 immeubles ont été cédés après travaux à un bailleur social en vue d'un conventionnement PLS de 18 logements.
-

Les relogements : Aucun relogement n'a eu lieu en 2015. Au total 41 relogements ont été réalisés depuis le début de la concession.

Adresses	Occupation	Adresses Relogement	Dates Rlgt
15 Place des Marseillaises	2A+2E	58 rue Berlioz	01/11/2010
15 Place des Marseillaises	2A+2E	34 bd de Paris	01/10/2010
15 Place des Marseillaises	1A+3E	15 bd Camille Pelletan	01/01/2011
10 rue des Vignerons 13006	1A	25 rue du Petit-Puits 13002	06/12/2012
29 rue Baussenque 13002	1A	68 BD DE PARIS	14/11/2012
4bis rue Trinquet/	1+2H	13 rue Belle de Mai	01/11/2013
1 rue des Carmelins 13002	1+1H	68 bd de Paris	15/04/2013



9 bd d'Athènes 13001	2A+3E	77 rue Thiers	05/02/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+1E	27 rue Francis de Pressense	12/06/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+1E	Campagne Larousse Bt I 1	02/07/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+4E	Campagne Larousse l'Espérance	05/07/2013
61 rue d'Aubagne 13001	1A	LE CLOS SEON	01/05/2014
81 rue Longue des Capucins		11 rue d'AUBAGNE	24/03/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	2A+2E	Les Hauts de Paris	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	2A	23 rue Thubaneau	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	1A	182 bd National	01/02/2011
13 rue de l'Arc 13001	2A+3E	116 bd National	01/08/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	15 rue Camille Pelletan	01/04/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	6 rue Canonge	01/06/2011
3 rue de la Providence	1A	27 Tapis Vert	01/08/2011
3 rue de la Providence	2A+1A+2E	20 pressense	01/09/2011
3 rue de la Providence	1A	8 Bernard Du Bois	01/06/2011
41 rue Nationale 13001	1A+3A+2E	27 Lanthier	01/12/2011
41 rue Nationale 13001	4A	Impasse des Olivades	01/11/2012
		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		84 rue Bernard du Bois	27/08/2012
18 rue Fontaine des Vents	1A	9 Bausseque	09/02/2012
7 rue Pavillon 13001	1A	7 rue Puits St Antoine	10/08/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	60 rue du Génie	17/05/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	4 rue Saint-Théodore	17/08/2010
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	22/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	8 Bernard du Bois	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 4	17/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	12 Parmentier 2	05/08/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	6 Convalescents	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	24/09/2009

La gestion des biens acquis :

6 immeubles, représentant 22 logements et 4 commerces génèrent des produits locatifs.

Trésorerie :

A l'occasion du dernier CRAC le concessionnaire a fait part des difficultés de trésorerie qu'il rencontrait et qui ne permettaient pas de faire face aux dépenses nécessaires au bon déroulement de l'opération (notamment acquisitions et travaux).

Le versement de la participation Ville (610 000€) en juillet 2015 et la vente des immeubles 31 et 31A Pressensé en septembre 2015 (2 800 000€) ont permis de remettre à l'équilibre la trésorerie et d'engager de nouvelles dépenses.



LES DÉPENSES

1 - LES ACQUISITIONS

1-1 ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A202 + A204)

Cf. Tableau des acquisitions prévisionnelles en annexe

- **Cumul au 31/12/2014** : 4 906 356€
- **Réalisations 2015** : 58 475€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 250 000 €)

En 2015, la concession n'a pas acquis d'immeuble entier (seulement des lots de copropriété cf. paragraphe 1-2 acquisitions de lots en diffus) mais a consigné la somme de 68 475.40€ suite à décision du juge dans le cadre de l'expropriation de l'immeuble sis 10, rue des Vignerons (13006) pour lequel une première consignation d'un montant d'un euro avait été effectuée en 2013.

La concession a également reçue la somme de 10 000€ correspondant au reliquat de la somme séquestrée lors de l'acquisition de l'immeuble sis 6, rue Canonge visant à garantir Marseille Habitat contre toutes procédures relatives au relogement des occupants.

- **Prévisionnel** : 350 000€ dont la totalité en 2016.

Il s'agit de l'acquisition auprès de la Ville de Marseille de l'immeuble situé 36, rue Curial (1^{er}) pour 250 000 €, immeuble préempté par la ville en 2013.

Ainsi que de la maîtrise du :

15, rue de l'Arc (1^{er}) pour lequel une procédure d'expropriation pour création de logements sociaux est en cours. Coût estimé à 100 000 €.



Immeuble situé 15, rue de l'Arc - 13001

1-1-1 FRAIS ANNEXES AUX ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A200+ A201+ A203+ A205 +A206)

• **Cumul au 31/12/2014**: 214 848€

• **Réalisations 2015** : 18 865€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 50 000€)

Il s'agit tant des frais de notaires liés à l'acquisition des biens décrits ci-dessus, que des frais liés à la conduite des expropriations (avocats, huissiers, commissaires enquêteurs etc...), ou encore des frais de réalisation des diagnostics immobiliers....

En 2015, ces frais se décomposent comme suit :

13 411 € - Il s'agit des frais liés à la conduite des expropriations concernant soit des demandes de fiches immeubles et copies d'acte de propriété (15 Arc / 10 Vignerons) soit des frais d'avocat (18 Guidicelli / 10 Vignerons), soit des constats d'huissier relatifs à l'affichage des arrêtés d'ouverture d'enquête publique et/ou parcellaire(15 Arc / 45-47 petites Maries), soit des rémunérations des commissaires enquêteurs relatives aux enquêtes publiques via la Caisse des Dépôts et Consignations (5, rue F. de Pressensé / 4, rue Delui / 40, Ste Françoise /33 longue des Capucins / 51 petit St Jean /15, rue de l'Arc / 45-47, rue de Petites Maries) soit des parutions dans la presse des arrêtés d'ouvertures d'enquêtes (15, rue de l'Arc et 45-47, rue des Petites Maries).

2 706 € - Auxiliaires de justice : il s'agit des frais d'avocat et d'huissier liés à l'expulsion de l'occupant du 49 rue Petit Saint-Jean, à la procédure d'éviction commerciale du 6, curiol, à la rédaction du protocole d'accord du 6, rue Canonge ainsi que du constat d'affichage du PC du 5 Rotonde

- 951 € - Frais d'acquisition des biens Ville de Marseille : ce poste est en négatif puisqu'il s'agit d'une régularisation (remboursement de la provision sur frais versée pour l'acquisition de l'immeuble 23 rue d'Aubagne, acquisition ayant eu lieu en Février 2014).

1 376€ - Frais d'acquisition: il s'agit des frais de notaire liés à réalisation de la division en volume des immeubles 31 et 31A rue F. de pressensé (1^{er}) ainsi que des frais de publication de l'ordonnance d'expropriation de l'immeuble situé 10, rue des Vignerons (13006).

2 324 € - Frais liés à la réalisation des diagnostics avant-vente (81, rue Longue des Capucins / 5, rue de la Rotonde /9, rue Duguesclin /18, rue Guidicelli).

• **Prévisionnel** : 60 835€ dont 55 835€ en 2016

Un pourcentage de 10% du montant des acquisitions amiables prévisionnelles a été retenu ainsi que des frais liés aux procédures d'expropriation et des diagnostics transactionnels.

1-2 ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Poste B102)

• **Cumul au 31/12/2014** : 794 150€

• **Réalisations 2015** : 218 250€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 367 850€)

Les acquisitions de lots en diffus permettent d'intervenir dans des copropriétés dégradées en vue de les redynamiser lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires bloquent la réalisation de travaux. Elles peuvent également permettre d'acquérir des lots dans des copropriétés où des procédures coercitives (type DUP de restauration immobilière) sont lancées. Le concessionnaire réhabilite ainsi les lots acquis et participe aux travaux de parties communes.

En 2015, Marseille Habitat a consigné 204 250€ correspondant aux indemnités d'expropriation des lots 1 – 2 – 3 – 4 – 5- 9- 10 – 11 – 14 – 15 – 16 – 17 situés 8, rue des Halles Delacroix (13001).

Ont également été acquis, pour 14 000€ les lots n° 6 et 7 situés dans la copropriété 29, rue Baussenque (13002).



Immeuble situé 8 Place Halles Delacroix – (1er)

• **Prévisionnel** : 317 700€ dont la totalité en 2016.

En 2016, Marseille Habitat a acquis auprès de la Ville de Marseille deux lots dans la copropriété 18, Fontaine des Vents (2°) pour 80 000€.

Devraient également être acquis :

- Les trois lots (soit l'immeuble entier) situés 51, rue du petit Saint-Jean (1er) dont les copropriétaires n'ont manifesté aucune volonté de réaliser les travaux prescrits dans le cadre d'une DUP RI. L'ordonnance d'expropriation a été prise le 24/11/2015. L'immeuble a été estimé à 174 700 €
- Trois lots dans la copropriété située 4, rue Porte baussenque (2°) devraient également être acquis pour 23 000 €. Il s'agit de trois appartements expropriés par la Ville de Marseille dans le cadre de la DUP de restauration immobilière.



Immeuble situé 18, rue Fontaine des vents - (2^e)



Immeuble situé 4, rue Porte Baussenque – (2^e) –

1-2-1 FRAIS ANNEXES AUX ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Postes B100+B101+ B103+B104)

- **Cumul au 31/12/2014** : 74 666€

- **Réalisations 2015** : - 960€

(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 48 000€)

Il s'agit tant des frais notariés liés aux acquisitions amiables réalisées que des frais liés aux procédures coercitives engagées dans les copropriétés.

Ces frais se décomposent comme suit :

306 € - Frais liés à la conduite des expropriations – Ces frais ne concernent que l'opération du 8 Halles Delacroix, il s'agit des commandes de fiches immeubles et significations d'acte par voie d'huissier dans le cadre de la procédure d'expropriation.

-2 083 € - Frais d'acquisition : il s'agit des frais de notaire liés aux acquisitions des lots de copropriétés acquis en 2015 (17, rue du Musée ; 29, rue Baussenque) ainsi que de la régularisation des frais liés aux acquisitions des années précédentes (133, Bd de la Libération). Le montant de la régularisation étant supérieur aux dépenses réalisées, ce poste est négatif.

817 € - Il s'agit de la réalisation ou de l'actualisation de diagnostics immobiliers : 29, rue Baussenque et 17, rue du Musée ainsi que de la définition des lots de copropriété et calculs des millièmes dans la copropriété 18, Fontaine des vents.

- **Prévisionnel** : 101 270€ dont 31 770€ en 2016.

Soit 10% du montant des acquisitions ainsi que des frais liés à la conduite des expropriations et auxiliaires de justice.

2 - ETUDES

2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)

- **Cumul au 31/12/2014** : 24 774€
- **Réalisations 2015**: 0 €
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 0€)

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée en 2015.

- **Prévisionnel** : 0€

2-2 ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVES (Postes A101 + A103)

- **Cumul au 31/12/2014**: 66 653€
- **Réalisations 2015** : 1 850€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 5 000€)

Il s'agit d'une étude géotechnique, préalable aux démolitions intérieures, effectuée sur l'immeuble 19, rue Lafayette.

- **Prévisionnel** : 0€

2-3 EXPERTISES SPECIFIQUES (STRUCTURES, SONDAGES...) ET ETUDES PREALABLES (Postes A104 + A110)

- **Cumul au 31/12/2014** : 105 577€
- **Réalisations 2015**: 7 325€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 10 000€)

Il s'agit des diagnostics ou études spécifiques avant-travaux ou permettant la réalisation de cahiers des charges.

En 2015, des diagnostics de repérage de l'amiante « avant travaux » ont été effectués sur les immeubles 19 Lafayette (13001) et 6, curiol (13001).

- **Prévisionnel** : 0€

3 – FRAIS DE RELOGEMENTS (Postes A300 + A301 + A302 + A303+ A304+A305)

• **Cumul au 31/12/2014** : 26 649€

• **Réalisations 2015** : 3 617€

(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 653 000€)

Il s'agit des frais de déménagements, des indemnités liées aux abonnements des services concédés (ERDF /GRDF /SEM), des travaux de remise en état, des frais de réservation de logements destinés aux relogements des personnes devant libérer les immeubles acquis par le Concessionnaire, des frais juridiques liés aux relogements des personnes (expulsions de squat, assignations des locataires...) mais aussi du versement d'indemnités d'évictions commerciales et frais de contentieux.

En 2015, ces frais concernaient le déménagement de l'occupant du 9 rue Duguesclin suite à son expulsion le 31/10/2014.

Ainsi que des frais de procédure liés à l'assignation du locataire commercial du local sis 31, Pressensé (13001).

• **Prévisionnel** : 539 339€ dont 156 172€ en 2016

Il est prévu une augmentation substantielle de ces frais notamment en raison des procédures d'expropriation ou d'évictions commerciales pour lesquelles des indemnités pourraient être dues à l'issue des jugements et notamment pour les adresses suivantes : 19 Lafayette (l'arrêté d'insalubrité irrémédiable ayant été annulé par le TGI) ; le 6 rue Curiol ; le 10 vigneron etc...

4 - TRAVAUX

4-1 NEUTRALISATIONS – GARDIENNAGE - DEMOLITIONS – CONFORTEMENTS (Postes A400 + A401 + A402)

- **Cumul au 31/12/2014** : 335 498€
- **Réalisations 2015** : 4 756€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 60 000€)

Il s'agit des travaux de démolition, neutralisation et confortement.

En 2015, ces dépenses ont consisté essentiellement en la location de porte sécurisée type SITEX (48 rue Nationale), évacuation d'encombrants ou de matériaux (5 Rotonde / 19 Lafayette), travaux de purge, murages et reproduction de clés (61 Tilsit / 18 Guidicelli / 9 Duguesclin / 19 Lafayette / 10 Vignerons).

- **Prévisionnel** : 16 668€ dont la totalité en 2016

Quasiment tous les immeubles maîtrisés par le concessionnaire nécessitent d'être neutralisés, certains immeubles doivent également faire l'objet de travaux de confortement.

4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)

- **Cumul au 31/12/2014** : 0€
- **Réalisations 2015** : 0€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

La localisation des immeubles figurant dans les différents avenants ne permet pas la réalisation de constructions neuves mais principalement des restructurations et des réhabilitations lourdes. En effet, la grande majorité des immeubles se situe dans le 1^{er} arrondissement de Marseille, en ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager) avec interdiction de démolir (et donc de reconstruire).

4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)

- **Cumul au 31/12/2014** : 2 781 800€
- **Réalisations 2015** : 18 880€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 320 000€)

Il s'agit essentiellement de la réfection partielle du plancher du rez-de-chaussée de l'immeuble 6, rue Curisol (18 635€) ainsi que quelques diagnostics avant-vente (245€) des immeubles 31 et 31A Pressensé.

- **Prévisionnel** : 478 663€ dont 328 383€ en 2016.



En 2016, il est prévu la réalisation d'environ 50% des travaux sur l'immeuble sis 10, rue des Vignerons ainsi que la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité qui incombent au propriétaire des murs au 36, rue Curiol (13001).



L'immeuble situé 10, rue des Vignerons - 6^e

4-4 HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE (Poste A406)

- **Cumul au 31/12/2014** : 390 189€
- **Réalisations 2015** : 3 444€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 30 000€)

Il s'agit des honoraires de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, de SPS et de BET.

Si les travaux sont souvent réalisés « hors concession », la phase étude est essentiellement effectuée par le concessionnaire car elle est essentielle dans la détermination du produit de sortie.

Ainsi, en 2015, trois opérations étaient concernées par ce poste : l'opération 10 Vignerons qui a généré des dépenses de Contrôle Technique et de SPS, l'opération 41 Nationale avec des dépenses de SPS et 61 Tilsit avec des dépenses de Contrôle Technique.

- **Prévisionnel** : 33 060€ dont 16 530€ en 2016

Concerne la maîtrise d'œuvre du 10 rue des Vignerons.

4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)

- **Cumul au 31/12/2014** : 31 515€
- **Réalisations 2015** : 800€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 5 000€)

Il s'agit des frais de contentieux liés à la résiliation du bail de l'immeuble situé 6, rue Curiol (1^{er}).

- **Prévisionnel** : 0€

4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408)

- **Cumul au 31/12/2014**: 0€
- **Réalisations 2015**: 0€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015: 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

Ce poste a été supprimé car aucune localisation susceptible d'accueillir ces parkings n'est programmée.

4-7 REALISATION D'AMENAGEMENTS / EQUIPEMENTS PUBLICS (Poste A409)

- **Cumul au 31/12/2014** : 0 €
- **Réalisations 2015** : 0 €
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 0 €)
- **Prévisionnel** : 0€

A ce stade aucun autre immeuble susceptible d'être valorisé en espace public n'a été identifié.

4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)

- **Cumul au 31/12/2014** : 66 534€
- **Réalisations 2015** : 0€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 5000 €)

En 2015, aucuns travaux n'ont été réalisés par la concession sur des immeubles entiers. Aucune assurance DO n'a été contractée.

- **Prévisionnel** : 0€.

Il est possible qu'une assurance DO soit nécessaire en 2016 pour les travaux à réaliser au 10, rue des vigneron. Son montant est compris dans le prévisionnel des travaux (poste A404-réhabilitations restructurations).

4-9 FRAIS D'ANNONCE – PARUTION ET AUTRES ET CONCEDES (Postes A411 + A412)

- **Cumul au 31/12/2014**: 94 106€
- **Réalisations 2015** : 4 854€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 3500€)



Il s'agit des frais de reproduction des marchés, frais d'annonce, constats d'affichages de permis de construire etc... ainsi que des frais de raccordements des réseaux (ERDF, GRDF, SEM, France TELECOM), d'individualisation de compteur, de câblage, consommations etc...

En 2015, ces dépenses ont concerné deux opérations : 61 Tilsit et 5 Rotonde. Avec des constats d'affichage du permis de construire pour 937€ et la publication d'appels d'offres pour 755€.

- **Prévisionnel** : 2 000€ dont la totalité en 2016

Il s'agit essentiellement de travaux de raccordement au réseau EDF de l'immeuble 18, rue F. et R. Guidicelli.

4-10 REHABILITATION LOTS DIFFUS ET HONORAIRES (Postes B200+B201)

- **Cumul au 31/12/2014** : 229 852€

- **Réalisations 2015** : 108 112€

(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 145 000€)

Ce poste a poursuivi la tendance 2014 avec un montant élevé de travaux en copropriété. Avec deux opérations qui se distinguent : 58, rue curiol (1^{er}) où la réhabilitation des parties privatives s'est poursuivie en 2015 (53 067€ + 3 233€ d'honoraires maîtrise d'œuvre et CSPS) et le 29, rue Baussenque (2^o) avec la réhabilitation complète d'un logement (43 722€).

Sont également comptabilisés le désamiantage de l'immeuble 133, Bd de la libération (7913€) et des travaux de purge des faux plafonds au 17, rue du Musée (173€).

- **Prévisionnel** : 87 425€ dont la totalité en 2016

En 2016, sera prélevée la retenue de garante relative aux travaux dans les logements de l'immeuble sis 58 rue curiol, achevés en 2015. Sont également prévus une partie des travaux dans les immeubles 52/54 rue d'Aubagne ; 18 F. des Vents ; 4 Porte Baussenque ; 40 Sainte Françoise ; 51 Ptt St Jean...

5 - GESTION TRANSITOIRE (Postes A500 + A501 + A502+ A503 + B300 + B301 + B302 + B303)

• **Cumul au 31/12/2014**: 395 074€

• **Réalisations 2015** : 88 721€

(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 145 000€)

Correspond aux charges de copropriété, taxes foncières et à l'entretien courant des logements ou des immeubles acquis par la Concession. Ils se répartissent comme suit :

- Impôts et taxes : **49 733€** pour les immeubles suivants : 19, rue Lafayette (1^{er}) – 3, rue de la rotonde (1^{er}) – 58, rue Curiol (1^{er}) – 63, rue d'Aubagne (1^{er}) – 8, rue Halles Delacroix (1^{er}) – 81, rue Longue des Capucins (1^{er}) – 40, rue Ste Françoise (2^o) – 133, Bd de la Libération (1^{er}) – 52/54, rue d'Aubagne (1^{er}) – 17, rue du Musée (1^{er}).
- Charges de copropriété : **22 087 €** pour les immeubles 81 Longue des Capucins (1^{er})(1262€) – 133 bd de la Libération (1^{er}) (4 230.15€) – 58, rue Curiol (1^{er}) (9 244.44€) – 52/54 rue d'Aubagne (1^{er}) 4 524€ – 17, rue du Musée (1^{er}) 133€ – 63, rue d'Aubagne (1^{er})863€ – 40, rue Ste Françoise (2^o) 299€– 29, rue baussenque (82€)
- Entretien courant : **6 758 €** soit essentiellement des travaux complémentaires au 31-31A rue F. de Pressensé (4 760€), des consommations d'eau (1 439€ - dont une consommation importante au 49, rue du Petit St jean due à une fuite d'eau : 865€), d'électricité (477€) et quelques travaux de serrurerie.
- Assurances multirisques et divers : **13 306.8€** soit 8 383.9€ d'assurances multirisque et 1 758€ de frais divers comprenant des frais de serrurerie (reproduction de clés, ouverture de porte, mise ne place de porte sécurisée...), des frais d'avocat liés aux référés préventif et la réalisation de diagnostics transactionnels...

• **Prévisionnel** : 189 733€ dont 98 503€ sur 2016

Il s'agit essentiellement des impôts fonciers (8 Halle Delacroix, 18 F. des Vents ; 81 Ldc40 rue Ste Françoise ; 52-54, rue d'Aubagne ; 58 rue Curiol ; 29 rue Baussenque ; 49 rue du petit Saint Jean ; 23 Aubagne ; 18 guidicelli etc...). Ainsi que des charges de copropriété et de l'entretien courant de ces mêmes immeubles.

6 - TRAVAUX D'OFFICE (Postes C100+C101+C102+C103)

- **Cumul au 31/12/2014** : 123 089€

- **Réalisations 2015**: 35 230€

(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 55 929€)

Il s'agit des travaux, honoraires et frais divers liés à la réalisation des travaux (ou relogements) réalisés en lieu et place du propriétaire (ou copropriétaire) défaillant faisant suite à la prise d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

En 2015, les travaux d'offices engagés en 2014 suite à l'arrêté d'insalubrité remédiable du 2012-29 du 04 mai 2012, se sont poursuivis dans la copropriété du 3, impasse de Roux.

- **Prévisionnel** : 40 000€ dont la totalité en 2016.

Cela correspond à la finalisation des travaux nécessaires à la levée de l'arrêté d'insalubrité de l'immeuble 3, impasse de roux.

7 - CONCERTATION COMMUNICATION COMMERCIALISATION ASSURANCE (Poste D100, D101 et D102)

• **Cumul au 31/12/2014** : 54 708€

• **Réalisations 2015** : 2 332€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 6 000€)

Une campagne de communication a été mise en place par les deux concessionnaires depuis 2010, prévoyant la publication de deux lettres annuelles diffusées à l'ensemble des partenaires de l'opération EHI.

Cette campagne se matérialise également par la création de bâches publicitaires apposées sur les immeubles depuis la maîtrise et pendant les travaux, une bâche de commercialisation annonce la mise en vente des immeubles réhabilités.

Ce poste est en constante diminution depuis 2012, année où un document bilan de 12 pages, un film documentaire sur le dispositif EHI et une conférence de presse étaient venus renforcer la campagne publicitaire. Ces actions n'ont pas été renouvelées depuis.

En 2015, il n'y a eu aucune parution de la lettre EHI. En effet, aucune parution n'avait été prévue en janvier puisqu'une publication avait eu lieu en décembre 2014. La lettre prévue en décembre 2015 est finalement parue en mars 2016.

Les dépenses réalisées en 2015, ne concernent finalement que des appels à candidatures parus dans la presse pour les opérations 6, rue Curiol (1^{er}) ; 23, rue d'Aubagne (1^{er}) et 18, rue F. et R.Guidicelli (7^o).

Le poste « assurance concessionnaire » est nul car les assurances des immeubles sont imputées depuis 2013 « opération par opération ».

• **Prévisionnel** : 4 000€ dont 2400€ en 2016

Correspond à la publication d'une lettre en 2016 et d'une lettre de clôture soit au total 3 200€ ainsi que de la publication d'un appel à candidature.



8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)

- **Cumul au 31/12/2014** : 4 014 849 €

- **Réalisations 2015** : 629 000 €
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 629 000€)

Rémunération conforme à la convention de la concession.

- **Prévisionnel** : 764 000 €. Dont 644 000€ en 2016.

Ce poste prévoit une rémunération complémentaire du concessionnaire de 90 000€ en vue d'une prorogation de la concession de deux années supplémentaires.

Etant précisé que 10 dossiers, soit 14 adresses (cf. P7) devraient rester actifs pendant cette période.

9 - **FRAIS FINANCIERS** (Postes F100+ F101 + F102+F103)

• **Cumul au 31/12/2014** : 525 447 €

• **Réalisations 2015** : 93 617 €

(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 117 375€)

Il s'agit des frais bancaires et des frais financiers liés aux emprunts que le concessionnaire doit souscrire avec la garantie de la Ville de Marseille le cas échéant, aux frais et intérêts dus sur les lignes de trésorerie ouvertes pour la Concession auprès d'établissements bancaires ou enfin, aux avances qu'il consent à la Concession afin de mener à bien les objectifs de l'opération.

En 2015, la Concession a payé 93 617 € de frais financiers et bancaires dont :

- 60 375 € de frais financiers sur emprunts. Le détail de l'emprunt CEPAC mis en place en juin 2010 est indiqué dans le tableau ci-dessous. Cet emprunt a été soldé le 25 juillet 2015.

k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Capital remboursé					1 750	1 750
CRD	3 500					
Intérêts		129	121	121	121	60

- 30 983 € de frais financiers sur court terme

En 2014, une ligne de crédit a été ouverte auprès du Crédit Agricole pour un montant de 2,4 M€, ramenée à 1,75 au 01/01/2016, au taux : E3M + 1,20%

Une ligne complémentaire de 1,8 M€, ramenée à 1 M€ au 01/01/2016, a été mise en place en 2015 auprès de la CEPAC avec une rémunération égale à E3M + 0,90%

- 2 198 € d'intérêts sur avances

• **Prévisionnel** : 45 000€ dont 12 000€ en 2016



10 – CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100)

- **Cumul au 31/12/2014** : 19 716 €
- **Réalisations 2015** : 0 €
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 20 000€)
- **Prévisionnel** : 2 000 €

11 - TVA DUE DEFINITIVEMENT (Poste G100 – TVA SUR DEPENSES)

- **Cumul au 31/12/2014** : 422 151€
- **Réalisations 2015** : 26 323€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 75 111€)

Correspondant au solde de TVA définitivement réglé au titre des dépenses.

- **Prévisionnel** : 123 582€ dont 74 366€ en 2016



LES RECETTES

1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)

- **Cumul au 31/12/2014** : 2 324 662€
- **Réalisations 2015** : 3 870 580€
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 5 679 925 €)



Cession à ERILIA – volumes 2 des immeubles 31 et 31A Pressensé (I3001)- soit 18 logements

Ce poste est en nette augmentation par rapport aux années précédentes. En une seule année, le volume des ventes est deux fois supérieur au montant des cessions réalisées depuis le début de la concession.

Cela s'explique en partie par la lenteur des procédures de maîtrise foncière. En effet, les procédures coercitives engagées en début de concession (notamment les expropriations) ont abouti tardivement retardant ainsi la réhabilitation des immeubles et leur mise en vente. Cette année 9 immeubles et 3 lots de copropriété ont été cédés.

Il s'agit des volumes n°2 des immeubles 31 et 31A rue F. de Pressensé (soit 18 appartements entièrement réhabilités) à la société ERILIA pour 2 800 000€.

Mais également de plusieurs immeubles « à réhabiliter » avec cahier des charges :

- Le 3, rue de la rotonde à la société Habitat et Humanisme pour 65 000€ en vue de créer 5 logements sociaux avec financement PLAI.
- Le 61, rue de Tilsit à Marseille Habitat « société » pour 100 728€ en vue de créer 2 logements sociaux avec financement PLS.
- Le 41, rue Nationale à Marseille Habitat « société » pour 154 000€ en vue de créer 4 logements sociaux avec un financement PLS.
- Le 133, Bd de Libération à Marseille Habitat « société » pour 100 630€ en vue de créer 4 logements sociaux avec un financement PLS.
- Le 5, rotonde à la SCI Rotonde pour 130 000€ en vue de créer 4 logements.
- Le 48 Nationale / 58 Longue des Capucins à Marseille Habita pour 100 000€ en vue de créer 5 logements sociaux avec un financement PLAI.
- Le 19, rue Lafayette à Marseille Habitat « société » pour 110 000€ en vue de créer 5 logements sociaux avec un financement PLS.



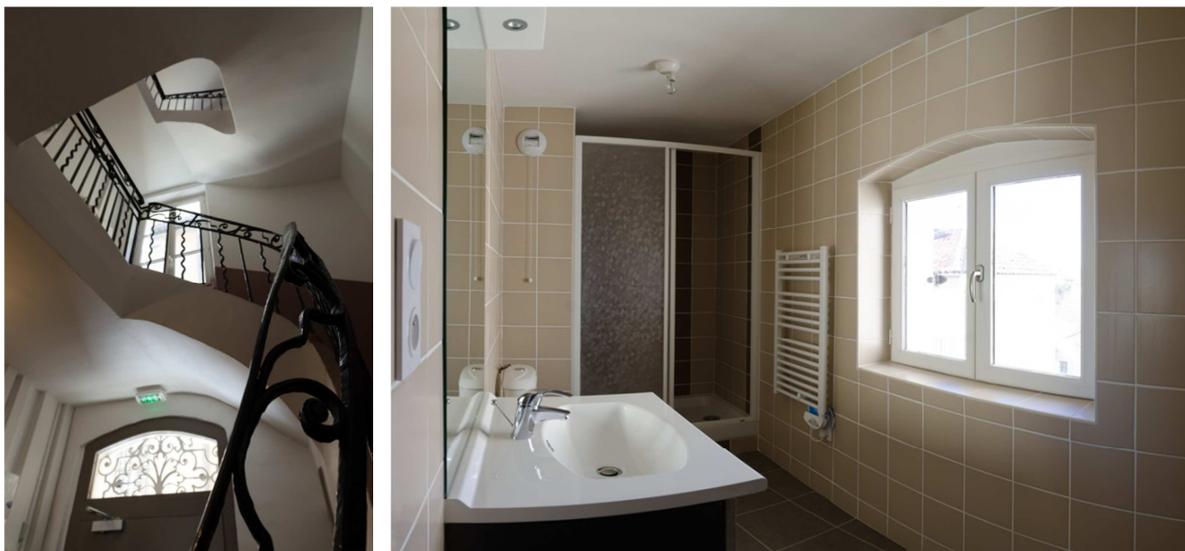
Immeubles 3 et 5 rue de la Rotonde (13001)



Immeuble 61, rue TILSIT (13006)

Deux appartements ont été cédés dans la copropriété du 58, rue Curiol (13001) pour 229 000€ dont un après réhabilitation, l'autre avec le second œuvre à réaliser.

Un appartement au 81, rue Longue des Capucins (13001) a été vendu pour 81 222€ après travaux dans un immeuble entièrement réhabilité.



Un immeuble entièrement réhabilité au 81, rue Longue des Capucins - 13001

● **Prévisionnel** : 2 718 496 € dont 1 855 746€ en 2016

En 2016, devraient être cédés les immeubles suivants :

- Le **18, rue F. et R. GUIDICELLI** (165 000€) dont la vente a été actée en mai 2016.
- Le **23, rue d'Aubagne** : un compromis ayant été signé en février 2016 pour 60 000€.
- L'immeuble situé **9, rue Duguesclin** (125 000€) déjà sous compromis.
- **61 Aubagne** (66 000€) et, après expropriation des derniers lots, son mitoyen **n°63** (69 000€), à un bailleur social en vue d'une réhabilitation conjointe.
- L'immeuble **13, rue de l'Arc** (68 400€) ainsi que celui du **15, rue de l'Arc** (63 000€) en cours d'expropriation en vue de la création de logements sociaux.
- Le **49, rue du Petit Saint Jean** (72 000€) avec son mitoyen **n°51** (50 000€) en cours d'expropriation en vue d'une réhabilitation conjointe.
- Le **36, rue Curiol** pour 147 500€
- Le **17, rue du Musée** (130 000€) pour lequel un compromis a été signé le 20 novembre 2015.

Ainsi que les lots suivants :

- Le local commercial du **31, rue F. de Pressensé** (226 903€) à la Ville de Marseille pour y créer la sortie des caves à Jazz.
- Les derniers lots dans l'immeuble **81, rue Longue des Capucins**, étant ici précisé que ces ventes ont été actées en janvier et mars 2016 pour 70 500€ et 91 200€
- Deux lots dans l'immeuble **58, rue Curiol** pour un montant total de 165 263€ : un lot ayant déjà été cédé en février 2016 pour 85 263€
- Un lot réhabilité dans la copropriété sis **29, rue Baussenque** (101 180€), pour lequel un compromis a été signé en avril 2016.
- Deux lots à réhabiliter dans la copropriété **18 F. des Vents** : 84 000€
- Un lot réhabilité dans la copropriété **40, rue Sainte Françoise** : 100 800€

2 – LOCATIONS (Poste B100)

- **Cumul au 31/12/2014** : 356 626€
- **Réalisations 2015** : 142 486€

Il s'agit des loyers (commerces et habitations) perçus pendant la gestion transitoire des immeubles avant le relogement des occupants ou après réhabilitation.

Comme l'année précédente, ce poste est resté relativement élevé notamment grâce à la location des 18 logements du 31-31A rue Francis de Pressensé (qui malgré leur cession en septembre 2015 ont rapporté 87 565 €) en plus des logements du 61 rue d'Aubagne (10 243 €) et du 40 rue Sainte Françoise (7 299 €).

Mais aussi grâce aux baux commerciaux du 6 Curiol (9 943 €), du 48 rue Nationale (11 230 €), 49 rue du petit Saint-Jean (12 468€) et 31 rue Francis de Pressensé (3 738 €).

- **Prévisionnel** : 46 130 € dont 27 678 € en 2016

Une forte baisse des recettes locatives est envisagée par rapport à 2016 en raison de la cession des immeubles 31 et 31A rue F. de Pressensé. Une recette locative est cependant attendue pour les logements loués dans les immeubles suivants : 61, rue d'Aubagne ; 40, rue Ste Françoise ; 6, rue Curiol et 49, rue du Petit St Jean mais compte tenu des cessions programmées, le montant des loyers escomptés a été évalué à la moitié de ceux perçus en 2015.

3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)

- **Cumul au 31/12/2014** : 0 €
- **Réalisations 2015** : 0 €
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0 €

Les seules subventions auxquelles le concessionnaire est éligible sont des subventions pour équipement public ou RHI.

La concession n'a pas vocation à effectuer elle-même la création de logements aidés, elle n'est donc pas éligible à ces subventions.

4 - PARTICIPATION VILLE (Poste D100 + D101)

- **Cumul au 31/12/2014**: 8 800 000 €
- **Réalisations 2015** : 1 610 000 €
(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 500 000 €)
- **Prévisionnel** : 100 000€



5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102)

• **Cumul au 31/12/2014** : 137 711€

• **Réalisations 2015** : 503€

(PM : prévisionnel 2014 pour 2015 : 0€)

• **Prévisionnel** : 2 000€ dont 1000€ en 2016



TABLEAUX FINANCIERS



CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2015

Ligne	Intitulé	Bilan		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		Bilan	
		Initial	Nouveau	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-4 158 000	106 333	-1 834 215	-2 169 988	-2 826 150	-4 996 138	968 546	-4 027 592	4 311 373	283 781	-244 593	39 188	-242 606	-203 418	206 442	3 023	3 023	-103 310
	DEPENSES	86 237 000	20 002 873	2 914 186	10 729 923	3 109 235	13 839 158	1 859 044	15 698 202	1 323 490	17 021 692	2 233 752	19 255 444	504 415	19 759 859	417 108	20 176 967	20 176 967	174 094
A	Intervention en Renouvellement Urbain	69 460 000	11 076 009	1 824 980	6 795 059	1 730 296	8 525 355	709 080	9 234 435	174 522	9 408 957	951 089	10 360 046	290 000	10 650 046	264 977	10 915 023	10 915 023	-160 986
A1	Etudes	150 000	212 004	28 770	175 369	15 576	190 944	6 060	197 004	9 175	206 179	0	206 179	0	206 179	0	206 179	206 179	-5 825
A100	Etudes préliminaires urbaines, programme		24 774		24 774		24 774		24 774		24 774		24 774		24 774		24 774	24 774	0
A101	Etudes techniques de faisabilité		13 800	4 300	8 800		8 800		8 800	1 850	10 650		10 650		10 650		10 650	10 650	-3 150
A102	Diagnostocs sociaux		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A103	Relevés		57 853	4 445	51 853	2 400	54 253	3 600	57 853		57 853		57 853		57 853		57 853	57 853	0
A104	Expertises spécifiques (structures, sond		87 425	12 888	69 665	5 300	74 965	2 460	77 425		77 425		77 425		77 425		77 425	77 425	-10 000
A110	Etudes préalable		28 152	7 137	20 277	7 876	28 152		28 152	7 325	35 477		35 477		35 477		35 477	35 477	7 325
A2	Acquisitions	23 690 000	5 731 444	457 537	4 316 665	256 788	4 573 453	547 751	5 121 204	77 340	5 198 544	405 835	5 604 379	0	5 604 379	5 000	5 609 379	5 609 379	-122 065
A200	Frais liés à la conduite des expro		69 582	10 633	33 183	18 341	51 524	8 058	59 582	13 411	72 993	16 668	89 661		89 661	5 000	94 661	94 661	25 079
A201	Auxiliaires de justice		40 459	965	7 508	2 826	10 334	10 125	20 459	2 706	23 165		23 165		23 165		23 165	23 165	-17 294
A202	Montant des acquisitions	19 600 000	4 262 170	271 000	3 318 231	155 559	3 473 790	510 380	3 984 170	58 475	4 042 646	350 000	4 392 646		4 392 646		4 392 646	4 392 646	130 475
A203	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	2 940 000	108 341	12 050	76 256	-1 102	75 154	10 947	86 101	1 376	87 476	35 000	122 476		122 476		122 476	122 476	14 136
A204	Montant des acquisitions de biens VdM	1 000 000	1 172 186	149 991	844 186	78 000	922 186		922 186		922 186		922 186		922 186		922 186	922 186	-250 000
A205	Frais d'acquisition de biens VdM	150 000	49 177	7 965	17 465	2 885	20 350	3 827	24 177	-951	23 226		23 226		23 226		23 226	23 226	-25 951
A206	Diagnostocs liés aux acquisitions (plomb		29 529	4 933	19 836	279	20 115	4 414	24 529	2 324	26 853	4 167	31 020		31 020		31 020	31 020	1 491
A207	Acquisitions/amodiation de parkings indé		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A3	Frais de relogement	500 000	704 649	6 906	23 229	850	24 079	2 570	26 649	3 617	30 266	156 172	186 438	290 000	476 438	93 167	569 605	569 605	-135 044
A300	Frais d'hébergement		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A301	Déménagements		42 680	3 400	10 930	850	11 780	900	12 680	2 060	14 740	26 000	40 740		40 740	8 167	48 907	48 907	6 227
A302	Indemnités de relogement		18 000		0		0		0		0		0		0		0	0	-18 000
A303	Indemnités d'évictions commerciales		600 000		0		0		0		110 172	110 172	240 000	350 172	70 000	420 172	420 172	-179 828	
A304	Frais de procédure		43 969	3 506	12 299		12 299	1 670	13 969	1 557	15 526	20 000	35 526	50 000	85 526	15 000	100 526	100 526	56 557
A305	Prestations d'accompagnement social		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A4	Travaux	44 620 000	4 144 643	1 304 919	2 170 217	1 417 888	3 588 105	111 538	3 699 643	32 734	3 732 377	363 581	4 095 958	0	4 095 958	166 810	4 262 768	4 262 768	118 125
A400	Neutralisation, protection,		241 606	31 697	152 687	-1 103	151 584	30 022	181 606	4 756	186 362	16 668	203 030		203 030		203 030	203 030	-38 576
A401	Prestations de gardiennage		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A402	Démolitions, confortements, mise en état	1 200 000	173 892	19 337	123 842	30 050	153 892		153 892		153 892		153 892		153 892		153 892	153 892	-20 000
A403	Travaux de construction neuve	18 900 000	0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A404	Travaux de reconstruction ou réhabilita	18 000 000	3 101 800	1 065 768	1 470 959	1 284 571	2 755 530	26 270	2 781 800	18 880	2 800 680	328 383	3 129 063		3 129 063	150 280	3 279 343	3 279 343	177 543
A405	Travaux de VRD et d'aménagement		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A406	Honoraires de maîtrise d'œuvre et d'ingé		420 189	88 377	267 347	80 327	347 674	42 515	390 189	3 444	393 633	16 530	410 163		410 163	16 530	426 693	426 693	6 504
A407	Frais de procédure		36 515	667	23 440	6 336	29 776	1 739	31 515	800	32 315		32 315		32 315		32 315	32 315	-4 200
A408	Création de parking	5 920 000	0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A409	Aménagements espaces publics	600 000	0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A410	Assurance DO		71 534	53 117	53 117	6 141	59 258	7 277	66 534		66 534		66 534		66 534		66 534	66 534	-5 000
A411	Frais annonces, parutions et autres		23 359	3 114	18 315	1 561	19 876	1 484	21 359	1 692	23 051		23 051		23 051		23 051	23 051	-309
A412	Concédé		75 747	42 842	60 510	10 006	70 515	2 232	72 747	3 162	75 910	2 000	77 910		77 910		77 910	77 910	2 162
A5	Gestion transitoire	500 000	283 269	26 849	109 580	39 195	148 775	41 160	189 935	51 655	241 591	25 501	267 092	0	267 092	0	267 092	267 092	-16 178
A500	Impôts et taxes		177 588	24 107	62 919	28 636	91 555	21 699	113 254	38 396	151 650	14 334	165 984		165 984		165 984	165 984	-11 604
A501	Charges de copropriété		7 673	-300	5 124	549	5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673	5 673	-2 000
A502	Entretien courant		73 190	3 042	41 537	2 568	44 105	14 085	58 190	6 282	64 472	11 167	75 639		75 639		75 639	75 639	2 449
A503	Assurance		24 819		7 443	7 443	7 443	5 376	12 819	6 978	19 796		19 796		19 796		19 796	19 796	-5 022
B	Intervention dans les copropriétés en vu	2 713 000	2 096 657	217 984	475 907	470 667	946 574	357 233	1 303 807	362 467	1 666 275	509 897	2 176 172	84 730	2 260 902	76 000	2 336 902	2 336 902	240 244
B1	Acquisitions de lots de copropriété en d	963 000	1 291 666	177 072	419 151	333 963	753 115	115 701	868 816	217 290	1 086 106	349 470	1 435 576	39 500	1 475 076	30 000	1 505 076	1 505 076	213 410
B100	Frais liés à la conduite des expro		19 433	835	2 076	7 764	9 839	3 593	13 433	306	13 739		13 739	39 500	53 239	20 000	73 239	73 239	53 806
B101	Auxiliaires de justice		12 594	1 877	3 746	936	4 682	1 912	6 594		6 594		6 594		6 594	10 000	16 594	16 594	4 000
B102	Montant des acquisitions	963 000	1 162 000	165 250	390 000	301 250	691 250	102 900	794 150	218 250	1 012 400	317 700	1 330 100		1 330 100		1 330 100	1 330 100	168 100
B103	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu		81 696	7 190	21 411	15 990	37 400	7 296	44 696	-2 083	42 614	31 770	74 384		74 384		74 384	74 384	-7 313
B104	Diagnostocs liés aux acquisitions (plomb		15 943	1 919	1 919	8 024	9 943		9 943	817	10 760		10 760		10 760		10 760	10 760	-5 183
B2	Travaux	1 250 000	454 852	15 639	16 839	77 115	93 954	135 898	229 852	108 112	337 964	87 425	425 389	0	425 389	0	425 389	425 389	-29 463
B200	Travaux de réhabilitation de parties pri		402 688	8 898	10 098	60 230	70 328	117 360	187 688	104 878	292 567	87 425	379 992		379 992		379 992	379 992	-22 697
B201	Honoraires de maîtrise d'œuvre		52 164	6 741	16 885	23 626	18 538	42 164	3 233	45 397		45 397		45 397		45 397	45 397	-6 767	
B3	Gestion transitoire	500 000	350 139	25 273	39 917	59 588	99 505	105 634	205 139	37 066	242 205	73 002	315 207	45 230	360 437	46 000	406 43		

Ligne	Intitulé	Bilan		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		Bilan	
		Initial	Nouveau	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé
E3	Rémunération (animation, coordination gé	3 956 000	5 231 000	584 000	2 745 000	599 000	3 344 000	614 000	3 958 000	629 000	4 587 000	644 000	5 231 000	90 000	5 321 000	0	5 321 000	5 321 000	90 000
E300	Animation, coordination générale et gest		5 231 000	584 000	2 745 000	599 000	3 344 000	614 000	3 958 000	629 000	4 587 000	644 000	5 231 000	90 000	5 321 000		5 321 000	5 321 000	90 000
F	Frais financiers	2 457 000	734 354	120 928	258 226	127 307	385 532	139 915	525 447	93 617	619 064	12 000	631 064	22 000	653 064	11 000	664 064	664 064	-70 290
F100	Frais financiers sur emprunts		611 425	120 750	249 550	120 750	370 300	120 750	491 050	60 375	551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	551 425	-60 000
F101	Frais financiers sur court terme		87 676					15 644	15 644	30 983	46 627	10 000	56 627	20 000	76 627	10 000	86 627	86 627	-1 049
F102	Autres frais financiers		23 842	178	8 676	6 557	15 232	110	15 342	60	15 402	2 000	17 402	2 000	19 402	1 000	20 402	20 402	-3 440
F103	Frais financiers sur avances		11 411					3 411	3 411	2 198	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	5 609	-5 802
G	TVA perdue	5 258 000	515 562	124 165	259 510	126 964	386 474	35 677	422 151	26 323	448 474	74 366	522 839	17 685	540 524	31 531	572 056	572 056	56 494
G100	TVA irrécupérable		515 562	124 165	259 510	126 964	386 474	35 677	422 151	26 323	448 474	74 366	522 839	17 685	540 524	31 531	572 056	572 056	56 494
H	Non Valeurs		39 716	19 716	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	2 000	21 716	21 716	-18 000
H100	Créances Irrécouvrables		39 716	19 716	19 716		19 716		19 716		19 716		19 716		19 716	2 000	21 716	21 716	-18 000
	RECETTES	82 079 000	20 109 206	1 079 971	8 559 935	283 085	8 843 020	2 827 590	11 670 610	5 634 863	17 305 473	1 989 159	19 294 632	261 809	19 556 440	623 550	20 179 990	20 179 990	70 784
A	Produits de cession	71 834 000	8 936 447	497 028	1 747 275	223 900	1 971 175	353 487	2 324 662	3 870 580	6 195 242	1 855 746	8 050 988	239 200	8 290 188	623 550	8 913 738	8 913 738	-22 709
A1	Cession de charge foncière	3 413 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131 400	131 400	0	131 400	0	131 400	131 400	131 400
A100	cession de charge foncière "libre"		0									0	0		0		0	0	0
A101	cession de charge foncière "logement soc		0									131 400	131 400		131 400		131 400	131 400	131 400
A102	Cession d'espaces publics		0									0	0		0		0	0	0
A2	Cession de lots de construction neuve	12 981 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A200	accession sociale	2 100 000	0									0	0		0		0	0	0
A201	accession à coût maîtrisé	2 520 000	0									0	0		0		0	0	0
A202	accession libre	6 720 000	0									0	0		0		0	0	0
A203	accession bailleur social	1 641 000	0									0	0		0		0	0	0
A3	Cession d'immeubles neufs en VEFA	18 270 000	501 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-501 300
A300	accession à coût maîtrisé		369 000									0	0		0		0	0	-369 000
A301	accession libre		132 300									0	0		0		0	0	-132 300
A302	accession bailleur social		0									0	0		0		0	0	0
A4	Cession de lots restructurés	27 000 000	1 314 415	497 028	497 028	168 900	665 928	353 487	1 019 415	3 110 222	4 129 637	262 880	4 392 517	0	4 392 517	368 550	4 761 067	4 761 067	3 446 652
A400	accession à coût maîtrisé	12 000 000	70 000									0	0		0		0	0	-70 000
A401	accession libre	15 000 000	1 244 415	497 028	497 028	168 900	665 928	353 487	1 019 415	3 110 222	1 329 637	262 880	1 592 517	1 592 517	368 550	1 961 067	1 961 067	716 652	
A402	cession bailleur social	0	0							2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	
A5	Cession d'immeubles à réhabiliter	1 500 000	3 724 732	0	1 250 247	55 000	1 305 247	0	1 305 247	760 358	2 065 605	1 195 403	3 261 008	239 200	3 500 208	255 000	3 755 208	3 755 208	30 476
A500	Cession d'immeubles à réhabiliter		3 724 732		1 250 247	55 000	1 305 247		1 305 247	760 358	2 065 605	1 195 403	3 261 008	239 200	3 500 208	255 000	3 755 208	3 755 208	30 476
A6	Cession de lots réhabilités en diffus	2 750 000	3 396 000	0	0	0	0	0	0	0	0	266 063	266 063	0	266 063	0	266 063	266 063	-3 129 937
A600	accession à coût maîtrisé		352 000									0	0		0		0	0	-352 000
A601	accession libre		244 000									165 263	165 263		165 263		165 263	165 263	-78 737
A602	accession bailleur social		2 800 000									100 800	100 800		100 800		100 800	100 800	-2 699 200
A7	Autres cessions	5 920 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A700	Cession de parkings indépendants	5 920 000	0									0	0		0		0	0	0
A701	Cession d'équipements ou d'aménagements		0									0	0		0		0	0	0
B	Produits de gestion	225 000	662 759	82 943	312 660	59 185	371 845	174 103	545 948	154 283	700 231	33 413	733 644	22 609	756 252	0	756 252	756 252	93 493
B100	Revenus locatifs : loyers		473 437	35 701	155 364	45 242	200 606	156 020	356 626	142 486	499 112	27 678	526 790	18 452	545 242	0	545 242	545 242	71 805
B101	Revenus locatifs : charges		48 840	166	25 493	7 484	32 977	15 863	48 840	17 873	66 713	4 735	71 448	3 157	74 605	0	74 605	74 605	25 765
B102	Produits financiers		137 711	47 076	131 063	6 458	137 521	190	137 711	503	138 214	1 000	139 214	1 000	140 214	0	140 214	140 214	2 503
B103	Produits de gestion		2 771		741		741	2 030	2 771	-6 579	-3 809	-3 809	-3 809	-3 809	-3 809	-3 809	-3 809	-3 809	-6 579
C	Subventions	1 420 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C100	Subventions RHI		0									0	0		0		0	0	0
C101	Subvention ANRU		0									0	0		0		0	0	0
C102	Subvention Ville		0									0	0		0		0	0	0
C103	Subvention CUM		0									0	0		0		0	0	0
C104	Subvention Conseil Général		0									0	0		0		0	0	0
C105	Subvention Conseil Régional		0									0	0		0		0	0	0
D	Participation du Concédant	8 600 000	10 510 000	500 000	6 500 000	0	6 500 000	2 300 000	8 800 000	1 610 000	10 410 000	100 000	10 510 000	0	10 510 000	0	10 510 000	10 510 000	0
D100	Remboursement travaux d'office		0									0	0		0		0	0	0
D101	Participation d'équilibre		10 510 000	500 000	6 500 000	0	6 500 000	2 300 000	8 800 000	1 610 000	10 410 000	100 000	10 510 000	0	10 510 000	0	10 510 000	10 510 000	0
	FINANCEMENT		0	0	3 500 000	1 400 000	4 900 000	-750 000	4 150 000	-4 150 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	AMORTISSEMENTS		5 464 422	0	1 407 422	0	1 407 422	3 407 000	4 814 422	5 172 333	9 986 755	0	9 986 755	0	9 986 755	0	9 986 755	9 986 755	4 522 333
A	REMBOURSEMENTS AVANCES		3 064 422		1 407 422	0	1 407 422	1 657 000	3 064 422	1 022 333	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	4 086 755	1 022 333
A100	Remboursement avances		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422	7 422	0
A101	Remboursements d'avances reçues d'autres		3 057 000		1 400 000		1 400 000	1 657 000	3 057 000	1 022 333	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333	4 079 333	1 022 333
B	AVANCES VERSEES		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B100	Avances versées à autres opérations		0		0		0		0		0	0	0		0		0	0	0
C	EMPRUNTS		2 400 000		0	0	1 750 000	1 750 000	4 150 000	5 900 000	0	5 900 000	0	5 900 000	0	5 900 000	0	5 900 000	3 500 000
C100	Amortissement Emprunts		3 500 000</																

Intitulé	Total au 31/12/2014		Réalisé 2015		Prévisionnel 2016		Prévisionnel 2017		Prévisionnel 2018	
	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT
2300 CONCESSION EHI	0 €	472 €	0 €	0 €						
2311 EHI 63 RUE D'AUBAGNE	175 650 €	8 328 €	0 €	0 €				19 500 €		
2312 EHI 41 BD VAUBAN	210 000 €	4 648 €	0 €	0 €						
2314 EHI 6 RUE CANONGE	227 000 €	4 619 €	-10 000 €	1 200 €						
2315 EHI 49 RUE DU PETIT ST JEAN	80 000 €	15 787 €	0 €	946 €						
2317 EHI 62 RUE CAISSERIE	0 €	48 €	0 €	0 €						
2318 EHI 61 RUE TILSIT	188 000 €	10 012 €	0 €	0 €						
2321 EHI 1 RUE DE LA PALUD	120 000 €	29 412 €	0 €	0 €						
2322 EHI 19 RUE DE L'ARC	165 000 €	6 715 €	0 €	0 €						
2323 EHI 27 CANEBIERE	0 €	211 €	0 €	0 €						
2325 EHI 8 HALLES DELACROIX	27 000 €	2 325 €	204 250 €	306 €	40 000 €	4 000 €				30 000 €
2327 EHI 25 RUE SENAC	180 000 €	17 903 €	0 €	0 €						
2330 EHI 17 A 21 RUE CURIOL	0 €	5 059 €	0 €	0 €						
2333 EHI 18 RUE FENELON & ROBERT G	134 980 €	7 502 €	0 €	1 620 €						
2336 EHI 61 RUE D'AUBAGNE	204 141 €	3 218 €	0 €	0 €						
2337 EHI 9 RUE DUGUESCLIN	141 090 €	4 762 €	0 €	1 060 €		4 167 €				
2338 EHI 36 RUE DE L'ACADEMIE	100 000 €	4 176 €	0 €	0 €						
2339 EHI 19 RUE LAFAYETTE	158 558 €	4 492 €	0 €	0 €						
2341 EHI 14 RUE DU PETIT SAINT JEAN	0 €	539 €	0 €	0 €						
2342 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESSEN	1 707 000 €	20 566 €	0 €	1 400 €						
2344 EHI 18 RUE FONTAINE DES VENTS	4 000 €	1 036 €	0 €	300 €	80 000 €	8 000 €				
2345 EHI 13 RUE CURIOL	0 €	4 122 €	0 €	0 €		4 167 €				
2346 EHI 15 RUE CURIOL	0 €	2 176 €	0 €	0 €		4 167 €				
2347 EHI 36 RUE CURIOL	0 €	0 €	0 €	0 €	250 000 €	25 000 €				
2348 EHI 29 RUE BAUSSENQUE	0 €	0 €	14 000 €	1 792 €						
2350 EHI 81 RUE LONGUE DES CAPUCIN	61 500 €	4 406 €	0 €	304 €						
2351 EHI 5 RUE FRANCIS DE PRESSENC	0 €	4 480 €	0 €	628 €						
2352 EHI 46 RUE CAISSERIE	0 €	146 €	0 €	0 €						
2353 EHI 41 RUE NATIONALE	184 195 €	3 753 €	0 €	0 €						
2354 EHI 3 RUE DE LA PROVIDENCE	113 000 €	3 308 €	0 €	0 €						
2355 EHI 3 RUE DE LA ROTONDE	70 000 €	1 568 €	0 €	0 €						
2356 EHI 44 RUE NATIONALE	100 000 €	2 692 €	0 €	0 €						
2357 EHI 48 RUE NATIONALE/58 CAPUC	165 500 €	4 705 €	0 €	0 €						
2359 EHI 8 RUE BAUSSENQUE	78 000 €	2 394 €	0 €	0 €						
2360 EHI 7 RUE DES MAUVESTIS	0 €	951 €	0 €	0 €						
2361 EHI 31A RUE FRANCIS DE PRESSE	0 €	4 179 €	0 €	-26 €						
2362 EHI 58 RUE CURIOL	161 500 €	15 835 €	0 €	0 €						
2364 EHI 22 RUE DU MUSEE/13 RUE LOI	0 €	624 €	0 €	0 €						
2365 EHI 10 RUE DES VIGNERONS	1 €	201 €	68 475 €	1 316 €						
2366 EHI 13 RUE DE L'ARC	149 991 €	4 085 €	0 €	0 €		4 167 €				
2367 EHI 15 RUE THUBANEAU	0 €	100 €	0 €	0 €						
2368 EHI 21 RUE THUBANEAU	0 €	140 €	0 €	0 €						
2370 EHI 3 RUE JEMMAPES	0 €	350 €	0 €	0 €						
2371 EHI 4 RUE PORTE BAUSSENQUE	0 €	0 €	0 €	0 €	23 000 €	2 300 €				
2372 EHI 51 RUE DU PETIT SAINT JEAN	0 €	4 683 €	0 €	628 €	174 700 €	17 470 €		20 000 €		
2373 EHI 40 RUE SAINTE FRANCOISE	73 000 €	8 836 €	0 €	780 €						
2374 EHI 4 RUE DELUI	0 €	4 402 €	0 €	780 €						
2376 EHI 33 RUE LONGUE DES CAPUCIN	0 €	4 777 €	0 €	628 €						
2377 EHI 28 RUE DES DOMINICAINES	0 €	29 €	0 €	0 €						
2383 EHI 23 RUE D'AUBAGNE	150 000 €	7 760 €	0 €	-951 €						
2385 EHI 88 COURS GOUFFE	0 €	152 €	0 €	0 €						
2387 EHI 15 RUE DE L'ARC	0 €	0 €	0 €	3 903 €	100 000 €	10 000 €				5 000 €
2388 EHI 16 RUE DE L'ACADEMIE	0 €	1 798 €	0 €	0 €						
2389 EHI 133 RUE DE LA LIBERATION	291 000 €	18 503 €	0 €	-8 183 €						
2393 EHI 6 RUE CURIOL	100 000 €	7 251 €	0 €	400 €						
2394 EHI 52/54 RUE D'AUBAGNE-21/23	35 000 €	2 890 €	0 €	0 €						
2398 EHI 5 RUE DE LA ROTONDE	118 400 €	5 789 €	0 €	800 €						
2402 EHI 17 RUE DU MUSEE	27 000 €	10 114 €	0 €	4 825 €						
2403 EHI 8 RUE DES CONVALESCENTS	0 €	459 €	0 €	0 €						
2405 EHI 45-47 RUE DES PETITES MARI	0 €	31 €	0 €	3 448 €		4 167 €				
TOTAL	5 700 506 €	289 513 €	276 725 €	17 905 €	667 700 €	87 605 €	0 €	39 500 €	0 €	35 000 €

Situation de l'immeuble				Cessions			
N°	Voie	Adresse	Etat d'occupation	Procédure en cours / Avancée	Date acte définitif	Prix de vente	Acquéreur
ANNEE 2010							
6	rue	CANONGE			01/06/2010	25 000	MARSEILLE HABITAT
36	rue	ACADEMIE			01/06/2010	122 838	MARSEILLE HABITAT
41	bd	VAUBAN			15/06/2010	225 554	MARSEILLE HABITAT
						373 392	
ANNEE 2011							
1	rue	DE LA PALUD			01/09/2011	70 000	MARSEILLE HABITAT
19	rue	DE L'ARC			01/09/2011	216 855	MARSEILLE HABITAT
3	rue	DE LA PROVIDENCE			01/12/2011	200 000	SCI JLM
44	rue	NATIONALE			01/12/2011	140 000	MARSEILLE HABITAT
25	rue	SENAC			21/12/2011	250 000	BOUILLAUD
						876 855	
ANNEE 2012							
25	rue	SENAC			17/04/2012	153 528	BEITONE
25	rue	SENAC			23/05/2012	158 500	HERBERT
25	rue	SENAC			27/09/2012	185 000	MARCHETTI
						497 028	
ANNEE 2013							
17/21	rue	CURIOL			27/02/2012	1	MARSEILLE HABITAT
25	rue	SENAC			30/05/2013	168 900	VALETTE
8	rue	BAUSSENQUE			09/12/2013	55 000	sci K & G
						223 901	
ANNEE 2014							
25	rue	LONGUE DES CAPUCINS			22/05/2014	78 000	BAKHAYOKO
31-A	rue	FRANCIS DE PRESSENSE			02/12/2014	275 487	VDM
						353 487	
ANNEE 2015							
5		CURIOL - Lot 7			18/02/2015	136 000	CLEMENT Catherine
18		ROTONDE - Vol 2			19/05/2015	65 000	HABITAT & HUMANISME
18		LIBERATION			01/06/2015	100 630	MH EN PROPRE
4		TILSIT			01/06/2015	100 728	MH EN PROPRE
4		NATIONALE			01/06/2015	154 000	MH EN PROPRE
30		PRESSENSE - LOT VOL 2			30/09/2015	1 400 000	ERILIA
30		PRESSENSE - LOT VOL 2			30/09/2015	1 400 000	ERILIA
14		ROTONDE			12/10/2015	130 000	SCI ROTONDE (KAROUBI-GARCIA)
14		NATIONALE			16/10/2015	100 000	MH EN PROPRE
5		CURIOL - Lot 13			20/11/2015	93 000	JIMENEZ
5		LAFAYETTE - vol 2			1er/12/2015	110 000	MARSEILLE HABITAT
18		LONGUE DES CAPUCINS lots 6&3			16/12/2015	81 222	M. ET Mme FARGERE

2008

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
29 RUE D'AUBAGNE	2007-43&2007-70	Neutralisation immeuble	3 642,06 €	3 962,38 €
63 RUE D'AUBAGNE	06/333/DPSP	Purge facade sur rue	13 497,50 €	14 521,86 €
TOTAL			17 139,56 €	18 484,24 €

2009

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
29 RUE D'AUBAGNE	2007-43&2007-70	Neutralisation immeuble	390,00 €	466,44 €
1 RUE DE LA PALUD	09-373-DPSP	Clos et couvert	48 200,00 €	51 641,61 €
TOTAL			48 590,00 €	52 108,05 €

2010

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
29 RUE D'AUBAGNE	2007-43&2007-70	Neutralisation immeuble	416,00 €	492,44 €
7 PAVILLON	2009-61	Relogement	455,00 €	480,00 €
TOTAL			871,00 €	972,44 €

2011

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
29 RUE D'AUBAGNE	2007-43&2007-70	Neutralisation immeuble	412,50 €	457,47 €
18 FONTAINE DES VENTS	11/169/SPGR	Equipe maîtrise d'œuvre	3 580,00 €	4 281,68 €
TOTAL			3 992,50 €	4 739,15 €

2012

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
29 RUE D'AUBAGNE	2007-43&2007-70	Neutralisation immeuble	390,00 €	466,00 €
TOTAL			390,00 €	466,00 €

2013

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
9 BD D'ATHENES	2012-28	Maîtrise d'œuvre	5 316,00 €	6 357,94 €
19 RUE LAFAYETTE	2012-25	Relogement	2 200,00 €	2 631,20 €
29 RUE D'AUBAGNE	2007-43&2007-70	Neutralisation immeuble	37,50 €	44,85 €
10 RUE VIGNERONS	2012-24	Serrurerie	370,00 €	395,90 €
3 IMP. DE ROUX	2012-29	Travaux parties communes	43 877,24 €	46 948,65 €
TOTAL			51 800,74 €	56 378,54 €

2014

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
10 RUE VIGNERONS	2012-24	Mise en place porte PATOZ	305,00 €	335,50 €
TOTAL				335,50 €

2015

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
3 IMP. DE ROUX	2012-29	Honoraires + Travaux Parties p	35 230,00 €	38 902,45 €
TOTAL				38 902,45 €

GLOBAL

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
29 RUE D'AUBAGNE	2007-43&2007-70	Neutralisation immeuble	5 288 €	5 890 €
63 RUE D'AUBAGNE	06/333/DPSP	Purge facade sur rue	13 498 €	14 522 €
1 RUE DE LA PALUD	09-373-DPSP	Clos et couvert	48 200 €	51 642 €
7 RUE PAVILLON	2009-61	Relogement	455 €	480 €
18 RUE FONTAINE DES VENTS	11/169/SPGR	Equipe maîtrise d'œuvre	3 580 €	4 282 €
9 BD D'ATHENES	2012-28	Maîtrise d'œuvre	5 316 €	6 358 €
19 RUE LAFAYETTE	2012-25	Relogement	2 200 €	2 631 €
10 RUE VIGNERONS	2012-24	Serrurerie	675 €	731 €
3 IMP. DE ROUX	2012-29	Travaux parties communes	79 107 €	85 851 €
TOTAL			158 318,80 €	172 386,37 €



**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE
CONCESSION D'AMENAGEMENT - LOT N°1
n°T1600918C0**

AVENANT N°19

Entre

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean Claude Gaudin, en vertu d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

Et

MARSEILLE HABITAT, Société d'Economie Mixte locale au capital de 473 079,30 euros, dont le siège est à Marseille, Hôtel de Ville et les bureaux « Espace Colbert », 10 rue Sainte Barbe – 13001, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 061 800 140, et représentée par son Directeur Monsieur Christian GIL, en vertu de la délégation de pouvoir reçue de Madame Arlette FRUCTUS, Présidente et Directrice Générale en date du 12 juin 2008.

Dénommée le concessionnaire

IL EST EXPOSE AU PRÉALABLE

La convention de concession passée avec MARSEILLE HABITAT pour le lot n°1 (1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements ainsi que les quartiers Grands-Carmes et Hotel de Ville dans le 2ème arrondissement, les quartiers Blancarde et Cinq Avenue dans le 4ème arrondissement), a été approuvée par délibération du conseil Municipal n°07/1257/EHCV du 10 décembre 2007 et notifiée le 12 décembre 2007.

Cette convention concernait au démarrage 13 immeubles entiers au départ sur un objectif prévisionnel global de 75 immeubles entiers à traiter. Les nouveaux immeubles relevant de l'éradication de l'habitat indigne sont ajoutés par avenant. Un premier avenant (délibération n°08/0845/SOSP du 8 octobre 2008) a porté cette liste à 18 immeubles (retrait de 3 immeubles relevant du lot n°2 et ajout de 8 adresses supplémentaires) soit 17 immeubles entiers et 1 partiel.

Un avenant n°2 (délibération n°09/0258/SOSP du 30 mars 2009) a porté la liste à 30 adresses soit 28 immeubles entiers et 2 partiels.

Un avenant n°3 (délibération n°09/0626/SOSP du 29 juin 2009) a porté la liste à 33 adresses soit 29 immeubles entiers et 4 partiels.

Un avenant n°4 (délibération n°09/1116/SOSP du 16 novembre 2009) a porté la liste à 37 adresses.

Un avenant n°5 (délibération n°10/0244/SOSP du 29 mars 2010) a porté la liste à 45 adresses.

Un avenant n°6 (délibération n°10/0389/SOSP du 10 mai 2010) a porté la liste à 47 adresses.

Un avenant n°7 (délibération n°10/0569/SOSP du 21 juin 2010) a porté la liste à 58 adresses.

Un avenant n°8 (délibération n°10/0849/SOSP du 27 septembre 2010) a porté la liste à 61 immeubles.

Un avenant n°9 (délibération n°11/0062/SOSP du 7 février 2011) a porté la liste à 68 immeubles.

Un avenant n°10 (délibération n°11/0286/SOSP du 4 avril 2011) a porté la liste à 74 immeubles.

Un avenant n°11 (délibération n°11/0995/SOSP du 17 octobre 2011) a porté la liste à 78 immeubles.

Un avenant n°12 (délibération n°11/1280/SOSP du 12 décembre 2011) a porté la liste à 93 immeubles.

Un avenant n°13 (délibération n°12/0631/SOSP du 25 juin 2012) a porté la liste à 94 immeubles.

Un avenant n°14 (délibération n°12/0957/SOSP du 8 octobre 2012) a porté la liste à 95 immeubles.

Un avenant n°15 (délibération n°13/0058/SOSP du 11 février 2013) a porté la liste à 96 immeubles.

Un avenant n°16 (délibération n°13/1311/SOSP du 9 décembre 2013) a porté la liste à 97 immeubles.

Un avenant n°17 (délibération n°15/0485/UAGP du 29 juin 2015) est de porter la participation d'équilibre global de l'opération de 9 900 000 € à 10 150 000 €

Un avenant n° 18 (délibération n°T1600918C0 du 23 juin 2016) a permis de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Les résultats présentés dans le CRAC au 31/12/ 2015 montrent que conformément aux objectifs redéfinis au 31/12/2014, 65 immeubles sont en voie d'être réhabilités entièrement ou partiellement ainsi que 24 lots de copropriété. Cependant, 10 opérations* (représentant 14 adresses) sont susceptibles d'avoir une incidence sur les résultats de la concession au-delà du 31/12/2016, soit car la maîtrise foncière n'a pas encore abouti, soit car des contentieux en cours n'auront pas abouti dans ces délais.

*Opération	Maîtrise foncière non aboutie	Contentieux en cours pouvant avoir une incidence financière importante	Risque de contentieux lié à la fixation des indemnités	Ne peut pas être cédé en l'état (relogement à faire, cahier des charges en cours, travaux non achevés...)
13-15, rue de l'Arc (1 ^{er})	*		*	
19, rue Lafayette (1 ^{er})		*		
10, rue des Vignerons (6 ^o)		*	*	*
49-51, rue du Pt St Jean (1 ^{er})			*	*
61-63, rue d'Aubagne (1 ^{er})	*		*	
8, Halles Delacroix (1 ^{er})			*	*
13-15, rue Curiol (1 ^{er})		*		
4, Pte Bausseque (2 ^o)	*			*
18, rue F. vents (2 ^o)	*			*
6, rue Curiol (1 ^{er})		*		

Afin d'achever l'ensemble des procédures et notamment pour tenir compte des délais d'appel éventuels, il est proposé **une prorogation de deux années supplémentaires** de la concession.

La rémunération du concessionnaire sera de 90 000€. Elle sera versée dans sa totalité en 2017. Pour autant, le montant de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste inchangée.

Ainsi le présent avenant a pour objet de proroger de deux années la convention de concession d'Eradication de l'Habitat Indigne pour le lot 1 portant ainsi la durée de la concession de 9 à 11ans. Il modifie l'article 4 du traité de concession intitulé « date d'effet et durée de la concession d'aménagement ».

Cet avenant a également pour objet d'augmenter la rémunération du concessionnaire. Cet avenant modifie l'article 22 du traité de concession concernant les modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

La durée de 7 années précisée en article 4, conduite à 9 ans par avenant n° 13 du 27/07/2012 est portée à **11 ans soit jusqu'au 31/12/2018.**

ARTICLE 2 :

L'article 22 de la partie 3 du traité de concession modifié par avenant n°13 du 27/07/2012 puis par avenant n° 17 du 10/07/2015 est modifié comme suit : la rémunération du concessionnaire pour la période 2017-2018 sera de 90 000€ et sera versée dans sa totalité en 2017.

ARTICLE 3 :

Les autres stipulations de la concession objet du présent avenant sont et demeurent en vigueur, la concession étant appliquée dans les conditions antérieures jusqu'à son échéance, sauf, le cas échéant, accord contraire entre l'autorité concédante et le concessionnaire.

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
---	----------------------------------