

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 28 Juin 2017

3929

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat - Marseille 1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville 2ème arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq Avenues 4ème arrondissement - Approbation de l'avenant 20 à la convention de concession**

Monsieur le Président de la Métropole 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 2016.

Conformément aux objectifs redéfinis dans le cadre du CRAC au 31 décembre 2014, 65 immeubles devaient être réhabilités entièrement ou partiellement ainsi que 24 lots de copropriétés. Le CRAC arrêté au 31 décembre 2016 met en avant la nécessité de réintégrer dans la liste des immeubles à traiter deux immeubles dont la maîtrise et le recyclage n'étaient pas envisagés au 31 décembre 2015 portant ainsi le nombre d'immeubles à traiter de 65 à 67. Le déficit opérationnel prévisionnel relatif à ces deux opérations (de l'acquisition jusqu'à la vente avec cahier des charges) est estimé à 400 000 Euros et la rémunération afférente du concessionnaire est estimée à 90 000 Euros. 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.

Afin de réaliser ces deux opérations supplémentaires, il est donc proposé d'augmenter la participation du concédant à l'équilibre de l'opération de 500 000 Euros.

La concession présente au 31 décembre 2016 le bilan opérationnel suivant :

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

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

12 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.

Pour les 30 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'Amélioration de l'Habitat.

Le bilan d'activité de la concession pour l'année 2016 s'établit ainsi :

Acquisitions

5 lots ont été acquis, de manière amiable, dans 2 copropriétés, dans la perspective de leur redressement ;

3 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 en juin 2016) et sis 8 Halle Delacroix - 13001 (arrêté de DUP- cessibilité en 2015, ordonnances d'expropriation en mai et juin 2016).

Relogements

Le concessionnaire n'a procédé à aucun relogement en 2016.

Cessions

10 cessions ont été réalisées :

- cession de 5 logements en accession : 2 logements au 58 rue Curiol – 13001 et 2 logement au 81 rue Longue des Capucins – 13001 ; 1 logement au 29, rue Baussenque – 13002
- cession avec cahier des charges de 3 immeubles sis 18, rue Guidicelli – 13007 et 9, rue Duguesclin et 17 rue du Musée – 13001 ;
- cession à la Ville de Marseille d'un rez-de-chaussée d'immeuble au 31, rue Francis de Pressensé – 13001 pour réaliser l'opération d'ouverture des Caves à Jazz de la Cité de la Musique à Velten.
- cession à Marseille Habitat société de 2 lots dans l'immeuble sis 18, rue Fontaine des Vents dans l'objectif d'une maîtrise complète de l'immeuble en vue de sa réhabilitation.

Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2016, des diagnostics et études spécifiques « avant travaux » ont été réalisés sur 1 immeuble.

Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 3 immeubles de la concession.

Des travaux de restructuration et réhabilitation partielle ont été effectués dans 1 immeuble (travaux de désamiantage).

Des études de maîtrise d'œuvre ont été réalisées pour 1 immeuble.

Travaux d'office

Des travaux d'office ont été réalisés à l'adresse suivante :

- 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 11 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.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1er janvier

2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600918CO (ex-n°07/1437) en date du 23 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole 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 2016 joint e et l'avenant n°20 à la convention de concession. 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 2016, les dépenses réalisées s'établissent à 1 269 230 Euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2015 qui les estimait à 2 233 752 Euros.

Le montant global des acquisitions est de 389 093 Euros et est inférieur aux prévisions à hauteur de 755 305 Euros. Cette baisse est due à la longueur des procédures d'expropriation qui n'ont pas permis d'acquérir en 2016 deux immeubles dont le paiement du prix avait été prévu au CRAC de 2015.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 98 741 Euros, en baisse par rapport aux 491 006 Euros prévus au CRAC au 31/12/2015. Cette baisse provient essentiellement d'un retard dans la maîtrise d'un immeuble sur lequel des travaux importants devaient être engagés en 2016 par le concessionnaire.

Le montant des frais financiers s'établit à 1 048 Euros en légère baisse par rapport aux prévisions (12 000 Euros).

Au 31 décembre 2016, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 18 290 922 Euros soit un taux d'avancement de 85,4% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés sont ceux des acquisitions d'immeubles et de lots de copropriétés (81,3%) et des travaux de réhabilitation (84%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2016, les recettes s'élèvent à 1 195 022 Euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2015 (1 889 159 Euros). Cet écart, essentiellement dû à des recettes de cession en deçà des prévisions, résulte de la lenteur des procédures d'expropriation nécessaires à la maîtrise de ces biens destinés ensuite à être cédés.

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 8 090 495 Euros soit un taux d'avancement de 77,8 % du montant prévisionnel total des recettes. Les postes les plus avancés sont ceux de la cession d'immeubles à réhabiliter (61,9%) et de lots d'immeubles restructurés (92,8%).

Au terme de la concession, en décembre 2018 :

- les dépenses sont estimées à 21 405 526 Euros en hausse de 5,7% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2015 (20 176 967 Euros).
- les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 10 396 433 Euros en hausse de 7% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2014 approuvé (669 990 Euros).

Le déséquilibre entre recettes et dépenses s'est donc confirmé pour les opérations restant à conduire, les déficits d'opérations étant toujours très élevés compte tenu de l'écart entre les montants d'acquisition de biens très dégradés par voie d'expropriation et le montant de cession avec cahier des charges de ces immeubles à des investisseurs privés ou des bailleurs sociaux chargés de les réhabiliter.

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 11 010 000 Euros a augmenté de 500 000€ par rapport au CRAC approuvé en 2016 (10 510 000 Euros) et résulte principalement du recyclage, dans le cadre de cette opération de deux immeubles supplémentaires.

L'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan de la concession nécessite l'approbation par le conseil métropolitain d'un avenant n°20 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

Solde de trésorerie

Fin 2016, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 25 793 Euros.

La durée de l'opération

L'échéance de la concession a été fixée au 31 décembre 2018 par avenant n°19 et reste inchangée. Elle pourrait être prorogée à l'occasion de l'approbation du CRAC au 31 décembre 2017 en fonction des opérations dont les procédures contentieuses risquent de dépasser ce délai.

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 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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2016 et l'avenant n°20 à la convention passée avec Marseille Habitat.

Délibère

Article 1 :

La Métropole Aix-Marseille Provence approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2016 de la Concession EHI lot n°1 n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat joint en annexe n°1.

Article 2:

Est approuvé la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 11 010 000 Euros, en hausse de 500 000 Euros au regard du CRAC précédent (10 510 000 Euros), dont 1 410 000 Euros a été versé par la Ville de Marseille alors concédant et 100 000€ ont été payé au 31 décembre 2016 par la Métropole Aix-Marseille Provence, le versement du solde étant prévu selon l'échéancier suivant :

2017 : 0 Euros

2018 : 500 000 Euros

Article 3 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence approuve l'avenant n°20, joint en annexe n°2, à la convention de concession n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

Article 4:

Monsieur le Président de la Métropole 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

**Compte rendu Annuel aux Collectivités
2016**

Arrêté au 31 décembre 2016

Bilan prévisionnel 2017 - 2018



Avril 2017

SOMMAIRE

NOTE DE CONJONCTURE	4
LES DÉPENSES	10
1 - LES ACQUISITIONS	10
1-1 ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A202 + A204)	10
1-2 ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Poste B102)	12
2 - ETUDES	14
2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)	14
2-2 ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVES (Postes A101 + A103)	14
2-3 EXPERTISES SPECIFIQUES (STRUCTURES, SONDAGES...) ET ETUDES PREALABLES (Postes A104 + A110)	14
3 – FRAIS DE RELOGEMENTS (Postes A300 + A301 + A302 + A303+ A304+A305)	15
4 - TRAVAUX	16
4-1 NEUTRALISATIONS – GARDIENNAGE - DEMOLITIONS – CONFORTEMENTS (Postes A400 + A401 + A402)	16
4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)	16
4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)	16
4-4 HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE (Poste A406)	17
4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)	17
4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408)	18
4-7 REALISATION D'AMENAGEMENTS / EQUIPEMENTS PUBLICS (Poste A409)	18
4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)	18
4-9 FRAIS D'ANNONCE – PARUTION ET AUTRES ET CONCEDES (Postes A411 + A412)	18
4-10 REHABILITATION LOTS DIFFUS ET HONORAIRES (Postes B200+B201)	19
5 - GESTION TRANSITOIRE (Postes A500 + A501 + A502+ A503 + B300 + B301 + B302 + B303)	20
6 - TRAVAUX D'OFFICE (Postes C100+C101+C102+C103)	21
7 - CONCERTATION COMMUNICATION COMMERCIALISATION ASSURANCE (Poste D100, D101 et D102)	22
8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)	23
9 - FRAIS FINANCIERS (Postes F100+ F101 + F102+F103)	24
10 – CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100)	25
11 - TVA DUE DEFINITIVEMENT (Poste G100 – TVA SUR DEPENSES)	25
LES RECETTES	26
1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)	26
2 – LOCATIONS (Poste B100)	28



3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)	28
4 - PARTICIPATION VILLE (Poste D100 + D101)	28
5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102).....	29
TABLEAUX FINANCIERS	30



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'Eradication 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.

Le traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2007, depuis, 19 avenants sont venus le modifier portant :

- le nombre d'immeubles inscrits en concession de 13 à 97,
- l'objectif de traitement à 65 immeubles (intervention sur immeubles entiers ou sur certains lots de copropriété) contre initialement 75 immeubles et 25 lots de copropriété,
- la participation du concédant de 8 600 000 € à 10 510 000 €

Par avenant n° 18 du 22 décembre 2015, la métropole Aix-Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'Aménagement.



ETAT D'AVANCEMENT

Au cours de l'année 2016, aucune adresse supplémentaire n'a été ajoutée à la liste des immeubles à traiter. Ainsi, au 31 décembre 2016, **97 immeubles** entraient dans le champ de la concession.

Les derniers objectifs approuvés, visaient la réhabilitation complète ou partielle au 31/12/2018 de **65 immeubles** (dont 7 portants sur 24 lots de copropriétés).

Sur les **32 immeubles restants**, l'action du concessionnaire consistait uniquement en une veille active. Marseille Habitat devant s'assurer de la sécurité des occupants et intervenir auprès des services compétents si cela s'avérait nécessaire.

C'est ainsi qu'au 31/12/2016, le concédant a constaté que deux immeubles particulièrement dégradés, sous DUP de restauration immobilière et entièrement occupés nécessitaient une action plus coercitive allant jusqu'à la maîtrise foncière.

Il est donc proposé de revoir les objectifs en réintégrant ces deux immeubles portant ainsi le nombre d'immeubles à traiter partiellement ou entièrement par le concessionnaire de 65 à 67 (*dont 7 immeubles portant sur 24 lots de copropriété*). L'évaluation de la maîtrise foncière (acquisitions, frais de procédure, relogements, évictions) ayant été estimés à 967 000€ et le déficit afférent après cession avec cahier des charges à 400 000€.

La concession présente donc au 31 décembre 2016 le bilan opérationnel suivant :

	Objectifs proposés au 31/12/2016	Travaux réalisés au 31/12/2016	Immeubles en cours de travaux ou phase préparation de chantier au 31/12/2016	Immeubles sans travaux
Intervention en redressement (Lots Maîtrisés)	<ul style="list-style-type: none"> - 4 Porte Bauss. (3) - 133 Libération (7) - 52/54 Aub (1) - 29 Bauss. (2) - 58 Curiol (6) - 40 Ste Franç. (2) - 18 FdV (2/3) <p style="text-align: center;">7imm. => 23 lots</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 133 Libé. (7) - 29 Bauss. (2) - 58 Curiol (6) - 40 Ste Franç.(2) <p style="text-align: center;">4imm. => 17 lots</p>	<ul style="list-style-type: none"> 4 Porte Bauss. (3) - 52/54 Aub (1) - 18 FdV (3) <p style="text-align: center;">3imm. => 7 lots</p>	
Immeubles traités par leurs propriétaires	<ul style="list-style-type: none"> - 78 Curiol - 16 Evéché - 146 H. Bertin - 2A Trois Mages - 155 P. Doize - 7 Pavillon - 56 St Savournin - 62 Caisserie - 28 Dominic. - 83 Consolat - 14 Mazagran - 15 pl. des Mars. 	<ul style="list-style-type: none"> - 78 Curiol - 16 Evéché - 146 H. Bertin - 2A Trois Mages - 155 P. Doize - 7 Pavillon - 56 St Savournin - 62 Caisserie - 28 Dominic. - 83 Consolat - 14 Mazagran - 15 pl. des Mars. 		



	- 23 Curiol - 7 Mauvestis - 25 Curiol - 9 J. Roque - 14A PSJ - 35 V. Scotto - 8 Aix - 33 LdC - 3 Jemmapes - 8 Convalescents	- 23 Curiol - 7 Mauvestis - 25 Curiol - 9 J. Roque - 14A PSJ - 35 V. Scotto - 8 Aix	- 33 LdC - 3 Jemmapes	- 8 Convalescents
	22	19	2	1
Immeubles à acquérir entièrement par le concessionnaire (Maîtrisés)	- 6 Canonge - 36 Académie - 25 Sénac - 61 Aubagne - 19 Arc - 1 Palud - 17-21 Curiol - 41 Vauban - 31 Pressensé - 31A Pressensé - 3 Providence - 13 Arc - 81 LdC - 44 Nationale - 9 Duguesclin - 41 Nationale - 58 LdC - 48 Nationale - 3 Rotonde - 61 Tilsit - 49 PSJ - 5 Rotonde - 13 Curiol - 15 Curiol - 18 Guidicelli - 19 Lafayette - 10 Vignerons - 8 H. Delacroix - 63 Aubagne - 23 Aubagne - 36 Curiol - 6 Curiol - 8 Baussenque - 17 Musée - 15 Arc - 51 PSJ - 4 delui - 5 Pressencé	- 6 Canonge - 36 Académie - 25 Sénac - 61 Aubagne - 19 Arc - 1 Palud - 17-21 Curiol - 41 Vauban - 31 Pressensé - 31A Pressensé - 3 Providence - 81 LdC - 44 Nationale - 9 Duguesclin - 3 Rotonde - 61 Tilsit - 5 Rotonde - 18 Guidicelli - 8 Baussenque	- 13 Arc - 41 Nationale - 58 LdC - 48 Nationale - 19 Lafayette - 10 Vignerons - 23 Aubagne - 17 Musée	- 49 PSJ - 13 Curiol - 15 Curiol - 8 H. Delacroix - 63 Aubagne - 36 Curiol - 6 Curiol - 15 Arc - 51 PSJ - 4 Delui - 5 Pressencé
	38 (30)	19	8	11
Total	67	42	13	12



Sur les 30 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 31/12/2016	Immeubles en cours de travaux au 31/12/2016	Immeubles sans travaux
Immeubles faisant l'objet d'une DUP de Restauration Immobilière sans intervention foncière du concessionnaire	- 45/47 P. Maries - 4 Lafayette - 22 Musée - 30 P. Maries - 34 P. Maries 5		- 22 Musée 1	- 45/47 P. Maries - 4 Lafayette - 30 P. Maries - 34 P. Maries 4
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 25		- 27 Canebière 1	- 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 24
Sous-total =	30	0	2	28
Total =	97	42	15	40

Afin de continuer à traiter l'ensemble des immeubles et d'intégrer les deux immeubles pré-cités (5, rue Pressencé et 4, rue Delui) il est proposé d'augmenter la participation du concédant de 500 000€ en 2018 correspondant à la participation au déficit de ces deux opérations de réhabilitation pour environ 400 000€ et au paiement de la rémunération du concessionnaire estimée à 90 000€ pour ces deux dossiers.



Les travaux :

- 42 immeubles ont été réhabilités par le concessionnaire, par leur propriétaire ou par d'autres acteurs suite à l'action du concessionnaire.
- 13 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier
- 12 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
- 28 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 30 immeubles acquis par le concessionnaire, 24 immeubles ont été cédés:

- 19 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.

Dans les copropriétés, sur les 24 lots maîtrisés 17 ont été cédés : dont 7 avant travaux pour création de logements sociaux PLS ; 8 après réhabilitation complète ; et 2 avant travaux pour du logement en accession.

Les relogements : Aucun relogement n'a eu lieu en 2016. 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 :

En 2016, 5 immeubles, représentant 4 logements et 4 commerces génèrent des produits locatifs.

LES DÉPENSES

1 - LES ACQUISITIONS

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

Cf. Tableau des acquisitions prévisionnelles en annexe

- **Cumul au 31/12/2015** : 4 964 831€
- **Réalisations 2016** : 258 796€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 350 000€)

Il s'agit de l'acquisition de l'immeuble sis 36, rue Curiol (13001) auprès de la Ville de Marseille suite à une préemption qu'elle avait réalisée en 2011.

- **Prévisionnel** : 1 025 200€ dont 168 200€ en 2017.

Il s'agit du paiement en 2017 de l'indemnité d'expropriation de l'immeuble situé 15, rue de l'Arc (13001). L'ordonnance d'expropriation ainsi que le jugement fixant l'indemnité ont été rendus, un protocole d'accord est en train d'être conclu avec l'exproprié afin qu'il se retire des procédures d'appels engagées. Le paiement devrait intervenir d'ici la fin du 1^{er} semestre 2017.

Le reste soit 857 000€ correspond à la maîtrise des immeubles 4 Delui -2^o (471 000€) et 5 Pressencé -1^{er} (386 000€) pour lesquels la Ville souhaite que les procédures d'expropriation initiées en 2014 soient poursuivies.



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 31/12/2015** : 233 713€

• **Réalisations 2016** : 20 852€

(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 55 835€ €)

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 2016, ces frais se décomposent comme suit :

9 594€ - 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 / 19 Lafayette) soit des frais d'avocat (10 Vignerons, 19 Lafayette, 13-15 Curiol, 15 Arc), soit des frais d'huissier relatifs à des significations de jugement ou constats de travaux (15 Arc / 10 Vignerons), soit des rémunérations des commissaires enquêteurs relatives aux enquêtes publiques via la Caisse des Dépôts et Consignations (15, rue de l'Arc / 45-47, rue de Petites Maries).

569 € - Auxiliaires de justice : il s'agit des frais d'avocat liés à la procédure d'éviction commerciale du 6, curiol (400€) et d'huissiers relatifs au constat d'affichage du permis de construire.

509 € - Frais d'acquisition: il s'agit d'un remboursement suite à la régularisation des frais de notaire liés à réalisation de la division en volume des immeubles 31 et 31A rue F. de pressensé (1^{er}), du paiement d'une provision sur frais relative à la résiliation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'immeuble 18 Guidicelli ainsi que de la contribution de sécurité immobilière versée dans le cadre de l'expropriation de l'immeuble 15, rue de l'Arc.

4 500 € - Frais d'acquisition des biens Ville de Marseille : il s'agit des frais d'acquisition de l'immeuble 36, rue Curiol (1^{er}).

5 680 € - Frais liés à la réalisation des diagnostics avant-vente (81, rue Longue des Capucins / 23 Aubagne, 6, curiol et 63 Aubagne).

• **Prévisionnel** : 196 745€ dont 156 745€ en 2017

Ce poste est en nette augmentation par rapport aux années précédentes car il intègre une partie des risques contentieux liés à l'annulation des arrêté de DUP et des évictions commerciales (19 Lafayette / 6 et 36 curiol notamment).



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

- **Cumul au 31/12/2015** : 1 012 400€

- **Réalisations 2016** : 102 000€

(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 317 700€)

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 2016, Marseille Habitat a acquis 2 lots dans l'immeuble 18, Fontaine des Vents (76 000€), 3 lots dans l'immeuble 4, rue Porte Baussenque (23 000€) et 3 caves dans l'immeuble 8, Halles Delacroix (1^{er}) (3 000€).

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



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



- **Prévisionnel** : 255 000€ dont la totalité en 2017.

En 2017, Marseille Habitat envisage d'acquérir un lot supplémentaire dans la copropriété 4, Porte Baussenque, (40 000€) permettant ainsi à Marseille Habitat de maîtriser 4 lots sur un total de 5. Un accord a déjà été signé avec une copropriétaire, la vente devrait être effective d'ici le mois de septembre.

Devraient également être versées les indemnités d'expropriation de 3 lots soit un immeuble entier situé 51, rue du Petit St Jean (13001) pour 175 000€. Un reliquat de 40 000€ a été prévu pour les contentieux liés à l'expropriation des lots situés 8Halles Delacroix.



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

• **Cumul au 31/12/2015** : 73 706€

• **Réalisations 2016** : 7 445€

(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 31 770€)

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 :

281 € - Frais liés à la conduite des expropriations – Ces frais concernent les opérations du 8 Halles Delacroix et 51 petit St Jean. Il s'agit des commandes de fiches immeubles et significations d'acte par voie d'huissier dans le cadre de la procédure d'expropriation.

600€ - Auxiliaires de Justice – Il s'agit de frais d'avocats liés à la cession d'un lot au 58 rue Curiol.

6 489€ - Frais d'acquisition : il s'agit des frais de notaire liés aux acquisitions des lots de copropriétés acquis en 2016 (18 Fontaine des Vents ; 8 Halles Delacroix ; 4 Porte baussenque) ainsi que de la régularisation des frais liés aux acquisitions des années précédentes (17, rue du Musée ; 29 Porte Baussenque). Sont également comptabilisés les frais relatifs aux demandes de fiches immeubles et la contribution de sécurité immobilière dans le cadre des expropriations.

75 € - Il s'agit de l'actualisation de diagnostics immobiliers en vue de la cession des lots de l'immeuble 17, rue du Musée - 13001.

• **Prévisionnel** : 68 334€ dont 28 334€ en 2017.

Il s'agit des frais liés à la conduite des expropriations, auxiliaires de justice, diagnostics immobiliers prévus dans les copropriétés sis 8, Halles Delacroix (1^{er}) 18, Fontaine des Vents (2^o), 63, rue d'Aubagne (1^o), 4, Porte Baussenque (2^o), 52/54 Aubagne (1^{er}) et 51, rue du Petit St Jean.



2 - ETUDES

2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)

- **Cumul au 31/12/2015** : 24 774€
- **Réalisations 2016** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 0€)

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée en 2016.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2015** : 68 503€
- **Réalisations 2016** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2015** : 112 902€
- **Réalisations 2016** : 10 411€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 0€)

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

En 2016, ces études et diagnostics ont été réalisés sur l'immeuble situé 10, rue des Vignerons (6°)

- **Prévisionnel** : 4 167€

Une étude spécifique pourrait être nécessaire en vue de la réalisation de cahier des charges des immeubles rue du Petit Saint Jean et/ou rue Curiol.



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

• **Cumul au 31/12/2015** : 30 266€

• **Réalisations 2016** : 29 855€

(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 156 172€)

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 2016, ces dépenses ont couvert essentiellement les frais liés au relogement du commerçant occupant le local sis 31, rue Pressencé et relocalisé au n° 6 de la même rue soit un déménagement et une mise en état du nouveau local pour poursuivre son exploitation (soit 29 405€).

Le reliquat soit 450€ concerne des frais de procédures relatifs à l'éviction commerciale de l'hôtel meublé situé 6, rue Curiol.

• **Prévisionnel** : 291 077€ dont 135 077€ en 2017

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 : 6 et 36 rue Curiol (13001) ainsi que 19, rue Lafayette (13001).



4 - TRAVAUX

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

- **Cumul au 31/12/2015** : 340 254€
- **Réalisations 2016** : 3 862€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 16 668€)

Il s'agit des travaux de démolition, neutralisation et confortement.
En 2016, ces dépenses ont consisté essentiellement en la pose de porte (13, rue de l'Arc et caves du 31 Pressencé) ainsi que du désencombrement au 49, rue du petit Saint Jean.

- **Prévisionnel** : 16 668€ dont la totalité en 2017

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 31/12/2015** : 0€
- **Réalisations 2016** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 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 31/12/2015** : 2 800 680€
- **Réalisations 2016** : 17 850€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 328 383 €)

Il s'agit du désamiantage de l'immeuble situé 10, rue des Vignerons. (13006).

- **Prévisionnel** : 456 962€ dont 70 000€ en 2017.

Il s'agit des travaux sur les immeubles 10 rue des Vignerons et 36 curiol hors honoraires d'architecte.





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

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

- **Cumul au 31/12/2015** : 393 633€
- **Réalisations 2016** : 10 048€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 16 530€)

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.

En 2017, ces frais sont entièrement imputables à l'opération 10, Vignerons (13006).

- **Prévisionnel** : 39 761€ dont 8 405€ en 2017

Le prévisionnel 2017, ne concerne que la maîtrise d'œuvre du 10 rue des Vignerons.

4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)

- **Cumul au 31/12/2015** : 32 315€
- **Réalisations 2016** : 1 001€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : €)

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 31/12/2015** : 0€
- **Réalisations 2016** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 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 31/12/2015** : 0€
- **Réalisations 2016** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 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 31/12/2015** : 66 534€
- **Réalisations 2016** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 0€)

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

- **Prévisionnel** : 15 000€ dont 5 000€ en 2017
Il s'agit de l'assurance DO des travaux sur l'immeuble 10, rue des Vignerons (13006).

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

- **Cumul au 31/12/2015** : 98 961€
- **Réalisations 2016** : 2 292€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 2 000€)

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 2016, ces dépenses ont concerné huit opérations : essentiellement pour des abonnements, consommations SEM et ERDF.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2015** : 337 964€

- **Réalisations 2016** : 14 200€

(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 87 425€)

Ce poste est en nette diminution par rapport aux années précédentes puisqu'il n'y a pas eu de réhabilitation de lots en diffus en 2016. Seules des démolitions ont été effectuées en parties privatives au 63, rue d'Aubagne.

- **Prévisionnel** : 293 926€ dont 105 759€ en 2017.

En 2017, les travaux de réhabilitation des parties privatives de la copropriété du 4 Porte Baussenque devraient démarrer. De petits travaux (démolitions intérieures, débarras, sécurisation...) sont envisagés dans d'autres copropriété comme 8 Halles Delacroix, 63 Aubagne, 51 petit St jean).

Les travaux sur parties communes sont provisionnés dans le compte B301-Charges de copropriété.



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

• **Cumul au 31/12/2015** : 483 795€

• **Réalisations 2016** : 61 094€

(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 98 503€)

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 : **24 737€** ce poste est en nette baisse par rapport à l'année précédente. Il s'agit des paiements et régularisations pour les immeubles suivants : 10, rue des Vignerons (6°) - 13, rue de l'Arc (1°) - 23, rue d'Aubagne (1°) - 6, rue Curiol (1°) - 9, Duguesclin (1^{er}) - 49, petit St Jean (1^{er}) - 61 et 63, rue d'Aubagne (1^{er}) - 8, rue Halles Delacroix (1^{er}) - 18, rue Guidicelli (6°) - 40, rue Ste Françoise (2°) - 52/54, rue d'Aubagne (1^{er}) - 17, rue du Musée (1^{er}) - 58, rue Curiol (1^{er}) - 81, rue Longue des Capucins (1^{er}) - 29 Baussenque (2°)
- Charges de copropriété : **29 798 €** pour les immeubles : 81 Longue des Capucins (1^{er}) - 18 F. des Vents - 58, rue Curiol (1^{er}) - 17, rue du Musée (1^{er}) - 40, rue Ste Françoise (2°) 29, rue baussenque
- Entretien courant : **4867 €** comprend essentiellement des dépenses relatives à des consommations électriques notamment durant les travaux (58 curiol - 52/54 Aubagne) ainsi que des consommations d'eau (49 petit St Jean - 61 Aubagne -81 longue des Capucins) et marginalement quelques dépenses comme des changements de chauffe-eau ou pose de verrou.
- Assurances multirisques et divers : **1 893 €** soit 1 196€ d'assurances multirisque et 697€ 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** : 83 334€ dont 44 167€ sur 2017

Il s'agit essentiellement des impôts fonciers (8 Halle Delacroix, 13-15, rue de l'Arc ; 61-63, rue d'Aubagne ; 40 rue Ste Françoise ; 52-54, rue d'Aubagne ; 49-51 rue du petit Saint Jean ; 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 31/12/2015** : 158 319€

- **Réalisations 2016** : 49 488€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 40 000€)

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 2016, les travaux d'offices engagés depuis 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 pour un montant de 30 903.5€.

Le reste soit 18 584.5€ concernent des travaux sur l'immeuble 10, rue des Vignerons qui ont été mal imputés comptablement. Cette erreur, repérée postérieurement à l'arrêté des comptes, sera rectifiée sur les comptes 2017.

- **Prévisionnel** : 0€

Aucune nouvelle adresse n'a été identifiée comme devant faire l'objet de travaux d'office.



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

• **Cumul au 31/12/2015** : 57 040€

• **Réalisations 2016** : 10 296€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 2 400€)

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

Le coût de cette campagne de communication s'est élevé à 1580€ en 2016 soit une seule lettre.

Sont également comptabilisés dans ce poste les avis d'appel à candidature publiés dans la presse et notamment en 2016 celui du 18, F. des Vents pour un coût HT de 820€.

Les frais de commercialisation se sont élevés quant à eux à 7896€ (9, rue Duguesclin et 58, rue Curial).

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

• **Prévisionnel** : 3 200€ dont 1 600€ en 2016

Correspond à la publication de deux appels à candidature en 2017 et d'une lettre de clôture en 2018. Il n'est pas prévu de lettre en 2017.



8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)

- **Cumul au 31/12/2015** : 4 643 849€

- **Réalisations 2016** : 644 000€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 644 000€)

Rémunération conforme à la convention de la concession.

- **Prévisionnel** : 210 000 € dont 90 000€ en 2017.

Une rémunération complémentaire du concessionnaire de 90 000€ est envisagée compte tenu de l'intégration de 2 adresses supplémentaires à traiter.



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

- **Cumul au 31/12/2015** : 619 064€

- **Réalisations 2016** : 1 048€

(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 12 000€)

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.

- **Prévisionnel** : 20 000€ dont 4 500€ en 2017



10 – CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100)

- **Cumul au 31/12/2015** : 19 716€
- **Réalisations 2016** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 0€)
- **Prévisionnel** : 2 000 dont 0€ en 2017

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

- **Cumul au 31/12/2015** : 448 474€
- **Réalisations 2016** : 24 692€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 74 366€)
Correspondant au solde de TVA définitivement réglé au titre des dépenses.
- **Prévisionnel** : 133 230€ dont 58 119€ en 2017



LES RECETTES

1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)

• **Cumul au 31/12/2015** : 6 195 242€

• **Réalisations 2016** : 1 158 043€

(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 1 855 746€)

En 2016, 3 immeubles à réhabiliter ont été cédés avec cahier des charges :

- 18, rue F. et R. GUIDICELLI l'immeuble a été vendu 165 000€ en mai 2016. La réhabilitation s'est achevée en décembre 2016.
- 9, rue DUGUESCLIN : cession intervenue en juin 2016 pour 125 000€ les travaux sont toujours en cours.
- 17, rue du Musée : cession intervenue en décembre 2016. L'investisseur a 18 mois pour réaliser les travaux.



L'immeuble 18, rue Guidicelli (13006) - AVANT et APRES TRAVAUX - avec surélévation d'un étage

Deux logements entièrement réhabilités ont été cédés dans la copropriété 81, rue Longue des Capucins (1^{er}), permettant ainsi à Marseille Habitat de sortir entièrement de cette copropriété et de se libérer de sa mission de syndic bénévole. IL s'agit :

- d'un appartement de type 2 : 70 500€
- d'un appartement de type 2 : 91 200€

Les deux derniers logements situés dans la copropriété 58, rue Curiol (1^{er}) et ayant fait l'objet de réhabilitations complètes ont également trouvé acquéreurs soit :

- un appartement de type 2 : 85 263€
- un appartement de type 2 : 85 000€

De la même manière, un logement dans la copropriété 29, Baussenque (2^o) a été cédé après avoir été réhabilité complètement. IL s'agit d'un logement de type 2 au prix de 101 180€.



Cession d'un logement situé 29, rue Baussenque (2^e) - Avant / après travaux :

Enfin, le local situé en rez-de-chaussée de l'immeuble 31, rue Francis de Pressencé a pu être cédé à la Ville de Marseille après division en volume de l'immeuble et relogement du commerçant suite à une procédure d'éviction commerciale. Cette libération permettra à la ville de créer les entrées des caves à Jazz, opération qui s'intègre dans le projet de renouvellement urbain de l'îlot VELTEN. La cession est intervenue au prix de 226 100€.

● **Prévisionnel** : 2 282 450 € dont 610 800€ en 2017

En 2017, devraient être cédés les immeubles suivants :

- **61 et 63 rue d'Aubagne (1^o)** : 95 000€ en vue de créer une micro-crèche en rez-de-chaussée et 4 logements sociaux (PLS) aux étages. Ce projet pourrait être porté par Marseille Habitat.
- **13 et 15 rue de l'Arc (1^o)** : 131 400€ en vue de créer des logements sociaux. Ces immeubles feront l'objet d'un appel à projet dès lors que la procédure d'expropriation du n° 15 sera entièrement aboutie (un accord amiable devant être finalisé avec l'exproprié d'ici la fin du 1^{er} semestre 2017).
- **49 et 51, rue du Petit Saint Jean (1^o)** : 122 000€ en vue de créer des logements sociaux. Un appel à projet sera lancé d'ici la fin du 1^{er} semestre 2017.
- **23, rue d'Aubagne (1^o)** : l'immeuble a été cédé le 11 avril 2017 en vue d'une réhabilitation avec cahier des charges. La cession est intervenue au prix de 60 000€. Un délai de 18 mois a été octroyé au nouvel acquéreur.
- **6, rue Curiol (1^o)** : l'immeuble a trouvé un acquéreur au prix de 145 000€ mais une procédure engagée par le commerçant évincé bloque la vente. Un aboutissement est escompté pour le second semestre 2017.

Le local situé 52/54 Aubagne sera également mis en vente pour une recette minimale attendue de 57 400€. Deux acquéreurs potentiels ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt pour ce local.

2 – LOCATIONS (Poste B100)

- **Cumul au 31/12/2015** : 499 112€

- **Réalisations 2016** : 33 870€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 27 678€)

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

Ce poste a nettement diminué par rapport à l'année précédente essentiellement en raison de la vente fin 2015 des logements situés 31 et 31A Pressencé qui généraient une recette locative importante.

En 2016, des loyers ont été perçus sur 5 adresses : un local commercial au 49 Petit St Jean (5159€) ; un local commercial et 3 logements au 61, rue d'Aubagne (10 243.20€) ; un local commercial au 31 Pressencé (1 225€) ; 40 Ste Françoise (7 299€) 6 rue Curisol (9 943€).

- **Prévisionnel** : 21 935 € dont 16 935 € en 2017

Ces recettes sont naturellement amenées à baisser puisque les immeubles sont destinés à être cédés en vue de leur réhabilitation.

3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)

- **Cumul au 31/12/2015** : 0€

- **Réalisations 2016** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 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 31/12/2015** : 10 410 000€

- **Réalisations 2016** : 100 000€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 100 000€)

- **Prévisionnel** : 500 000€



Il s'agit d'une participation complémentaire permettant de couvrir le déficit estimé généré par la maîtrise, traitement et recyclage de deux immeubles dont le traitement n'était pas prévu au 31/12/2015.

5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102)

- **Cumul au 31/12/2015** : 138 214€
- **Réalisations 2016** : 4€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 1 000€)
- **Prévisionnel** : 0€



TABLEAUX FINANCIERS

SUIVI DES ACQUISITIONS

Intitulé	Total au 31/12/2015		Réalisé 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
2300 CONCESSION EHI	0 €	472 €	0 €	0 €				
2311 EHI 63 RUE D'AUBAGNE	175 650 €	8 328 €	0 €	3 402 €		7 500 €		
2312 EHI 41 BD VAUBAN	210 000 €	4 648 €	0 €	0 €				
2314 EHI 6 RUE CANONGE	217 000 €	5 819 €	0 €	0 €				
2315 EHI 49 RUE DU PETIT ST JEAN	80 000 €	16 732 €	0 €	0 €		4 167 €		
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	231 250 €	2 631 €	3 000 €	568 €	40 000 €	2 000 €		50 000 €
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 €	9 122 €	0 €	650 €				
2336 EHI 61 RUE D'AUBAGNE	204 141 €	3 218 €	0 €	0 €		5 000 €		
2337 EHI 9 RUE DUGUESCLIN	141 090 €	5 822 €	0 €	0 €				
2338 EHI 36 RUE DE L'ACADEMIE	100 000 €	4 176 €	0 €	0 €				
2339 EHI 19 RUE LAFAYETTE	158 558 €	4 492 €	0 €	1 714 €		56 958 €		
2341 EHI 14 RUE DU PETIT SAINT JEAN	0 €	539 €	0 €	11 €				
2342 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESSENC	1 707 000 €	21 966 €	0 €	-31 €				
2344 EHI 18 RUE FONTAINE DES VENTS	4 000 €	1 336 €	76 000 €	4 000 €				
2345 EHI 13 RUE CURIOL	0 €	4 122 €	0 €	750 €		2 084 €		
2346 EHI 15 RUE CURIOL	0 €	2 176 €	0 €	750 €		2 084 €		
2347 EHI 36 RUE CURIOL	0 €	0 €	258 796 €	4 500 €				20 000 €
2348 EHI 29 RUE BAUSSENQUE	14 000 €	1 792 €	0 €	-86 €				
2350 EHI 81 RUE LONGUE DES CAPUCIN	61 500 €	4 709 €	0 €	62 €				
2351 EHI 5 RUE FRANCIS DE PRESSENC	0 €	5 108 €	0 €	0 €		2 500 €	386 000 €	2 500 €
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 PRESSENC	0 €	4 153 €	0 €	0 €				
2362 EHI 58 RUE CURIOL	161 500 €	15 835 €	0 €	600 €				
2364 EHI 22 RUE DU MUSEE/13 RUE LOI	0 €	624 €	0 €	0 €				
2365 EHI 10 RUE DES VIGNERONS	68 476 €	1 517 €	0 €	3 463 €				5 000 €
2366 EHI 13 RUE DE L'ARC	149 991 €	4 085 €	0 €	0 €		2 084 €		
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 €	23 000 €	2 400 €				
2372 EHI 51 RUE DU PETIT SAINT JEAN	0 €	5 311 €	0 €	197 €	175 000 €	20 917 €		
2373 EHI 40 RUE SAINTE FRANCOISE	73 000 €	9 617 €	0 €	0 €		2 084 €		
2374 EHI 4 RUE DELUI	0 €	5 183 €	0 €	0 €		2 500 €	471 000 €	2 500 €
2376 EHI 33 RUE LONGUE DES CAPUCIN	0 €	5 405 €	0 €	0 €				
2377 EHI 28 RUE DES DOMINICAINES	0 €	29 €	0 €	0 €				
2383 EHI 23 RUE D'AUBAGNE	150 000 €	6 809 €	0 €	1 263 €		1 500 €		
2385 EHI 88 COURS GOUFFE	0 €	152 €	0 €	0 €				
2387 EHI 15 RUE DE L'ARC	0 €	3 903 €	0 €	2 480 €	168 200 €	12 577 €		
2388 EHI 16 RUE DE L'ACADEMIE	0 €	1 798 €	0 €	0 €				
2389 EHI 133 RUE DE LA LIBERATION	291 000 €	10 320 €	0 €	0 €				
2393 EHI 6 RUE CURIOL	100 000 €	7 651 €	0 €	1 185 €		56 958 €		
2394 EHI 52/54 RUE D'AUBAGNE-21/23	35 000 €	2 890 €	0 €	0 €		2 084 €		
2398 EHI 5 RUE DE LA ROTONDE	118 400 €	6 589 €	0 €	0 €				
2402 EHI 17 RUE DU MUSEE	27 000 €	14 939 €	0 €	-287 €				
2403 EHI 8 RUE DES CONVALESCENTS	0 €	459 €	0 €	0 €				
2405 EHI 45-47 RUE DES PETITES MARI	0 €	3 479 €	0 €	706 €				
2371 EHI 4 RUE PORTE BAUSSENQUE					40 000 €	2 084 €		
TOTAL	5 977 231 €	307 418 €	360 796 €	28 297 €	423 200 €	185 079 €	857 000 €	80 000 €

Situation de l'immeuble				Cessions		
N°	Voie	Adresse		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	M:\0-PARTAGE\40- S	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						
81	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						
58		CURIOL - Lot 7		18/02/2015	136 000	CLEMENT Catherine
3		ROTONDE - Vol 2		19/05/2015	65 000	HABITAT & HUMANISME
133		LIBERATION		01/06/2015	100 630	MH EN PROPRE
61		TILSIT		01/06/2015	100 728	MH EN PROPRE
41		NATIONALE		01/06/2015	154 000	MH EN PROPRE
31A		PRESSENSE - LOT VOL 2		30/09/2015	1 400 000	ERILIA
31		PRESSENSE - LOT VOL 2		30/09/2015	1 400 000	ERILIA
5		ROTONDE		12/10/2015	130 000	SCI ROTONDE (KAROUBI-GARCIA)
48		NATIONALE		16/10/2015	100 000	MH EN PROPRE
58		CURIOL - Lot 13		20/11/2015	93 000	JIMENEZ
19		LAFAYETTE - vol 2		1er/12/2015	110 000	MARSEILLE HABITAT
81		LONGUE DES CAPUCINS lots 6&3		16/12/2015	81 222	M. ET Mme FARGERÉ
ANNEE 2016						
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS		11/01/2016	70 500	M. ISSAADI
58	rue	CURIOL		04/02/2016	85 263	SAGNES
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS		11/03/2016	91 200	Mme CARRERE-PASCAL
18	rue	GUIDICELLI		19/05/2016	165 000	M.et Mme GEDEON
9	rue	DUGUESCLIN		21/06/2016	125 000	SCI FAACT 1 (M. et Mme DURAND)
29	rue	BAUSSENQUE		23/06/2016	101 180	Melle BOUGEROL
58	rue	CURIOL		15/09/2016	85 000	SCI MATH - Mme MARIE
17	rue	MUSEE		23/12/2016	124 800	M. BERTIN
31	rue	F. de PRESSENSE		29/06/2016	226 100	Ville de Marseille
18	rue	FONTAINE DES VENTS		29/03/2016	84 000	MARSEILLE HABITAT

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				

2016

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
3 IMP. DE ROUX	2012-29	Honoraires + Travaux Parties p	30 903,50 €	33 993,85 €
TOTAL				

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	Honoraires + Txv PC + Txv PP	110 011 €	119 845 €
TOTAL			189 222,30 €	206 380,22 €

CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2016

Ligne	Intitulé	Bilan		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		Bilan	
		Initial	Approuvé	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-4 158 000	3 023	-1 834 215	-2 169 988	-2 826 150	-4 996 138	968 546	-4 027 592	4 311 373	283 781	25 793	309 573	-522 453	-212 880	213 787	907	907	-2 116
	DEPENSES	86 237 000	20 176 967	2 914 186	10 729 923	3 109 235	13 839 158	1 859 044	15 698 202	1 323 490	17 021 692	1 269 230	18 290 922	1 151 741	19 442 663	1 962 863	21 405 526	21 405 526	1 228 559
A	Intervention en Renouvellement Urbain	69 460 000	10 915 023	1 824 980	6 795 059	1 730 296	8 525 355	709 080	9 234 435	174 522	9 408 957	378 057	9 787 013	577 262	10 364 275	1 506 318	11 870 593	11 870 593	955 571
A1	Etudes	150 000	206 179	28 770	175 369	15 576	190 944	6 060	197 004	9 175	206 179	10 411	216 590	4 167	220 757	0	220 757	220 757	14 578
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		10 650	4 300	8 800		8 800		8 800	1 850	10 650		10 650		10 650		10 650	10 650	0
A102	Diagnosics 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		77 425	12 888	69 665	5 300	74 965	2 460	77 425		77 425	3 876	81 301	4 167	85 468		85 468	85 468	8 043
A110	Etudes préalables		35 477	7 137	20 277	7 876	28 152		28 152	7 325	35 477		42 012		42 012		42 012	42 012	6 535
A2	Acquisitions	23 690 000	5 609 379	457 537	4 316 665	256 788	4 573 453	547 751	5 121 204	77 340	5 198 544	279 648	5 478 192	324 945	5 803 137	897 000	6 700 137	6 700 137	1 090 758
A200	Frais liés à la conduite des expro		94 661	10 633	33 183	18 341	51 524	8 058	59 582	13 411	72 993	9 594	82 587	143 334	225 921	20 000	245 921	245 921	151 260
A201	Auxiliaires de justice		23 165	965	7 508	2 826	10 334	10 125	20 459	2 706	23 165	569	23 734	5 077	28 811	10 000	38 811	38 811	15 646
A202	Montant des acquisitions	19 600 000	4 392 646	271 000	3 318 231	155 559	3 473 790	510 380	3 984 170	58 475	4 042 646		4 042 646	168 200	4 210 846	857 000	5 067 846	5 067 846	675 200
A203	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	2 940 000	122 476	12 050	76 256	-1 102	75 154	10 947	86 101	1 376	87 476	509	87 986		87 986		87 986	87 986	-34 491
A204	Montant des acquisitions de biens VdM	1 000 000	922 186	149 991	844 186	78 000	922 186		922 186		922 186	258 796	1 180 982		1 180 982		1 180 982	1 180 982	258 796
A205	Frais d'acquisition de biens VdM	150 000	23 226	7 965	17 465	2 885	20 350	3 827	24 177	-951	23 226	4 500	27 726		27 726		27 726	27 726	4 500
A206	Diagnosics liés aux acquisitions (plomb		31 020	4 933	19 836	279	20 115	4 414	24 529	2 324	26 853	5 680	32 532	8 334	40 866	10 000	50 866	50 866	19 847
A207	Acquisitions/amodiation de parkings indé		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A3	Frais de relogement	500 000	569 605	6 906	23 229	850	24 079	2 570	26 649	3 617	30 266	29 855	60 121	135 077	195 198	156 000	351 198	351 198	-218 407
A300	Frais d'hébergement		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A301	Déménagements		48 907	3 400	10 930	850	11 780	900	12 680	2 060	14 740	8 000	22 740	10 000	32 740	15 000	47 740	47 740	-1 167
A302	Indemnités de relogement		0		0		0		0		0		2 538		2 538		2 538	2 538	0
A303	Indemnités d'évictions commerciales		420 172		0		0		0		21 405	21 405	120 000	141 405	141 000	282 405	282 405	282 405	-137 767
A304	Frais de procédure		100 526	3 506	12 299		12 299	1 670	13 969	1 557	15 526	450	15 976	2 539	18 515		18 515	18 515	-82 011
A305	Prestations d'accompagnement social		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A4	Travaux	44 620 000	4 262 768	1 304 919	2 170 217	1 417 888	3 588 105	111 538	3 699 643	32 734	3 732 377	35 053	3 767 430	100 073	3 867 503	428 318	4 295 821	4 295 821	33 053
A400	Neutralisation, protection,		203 030	31 697	152 687	-1 103	151 584	30 022	181 606	4 756	186 362	945	187 307	16 668	203 975		203 975	203 975	945
A401	Prestations de gardiennage		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A402	Démolitions, confortements, mise en état	1 200 000	153 892	19 337	123 842	30 050	153 892		153 892		153 892	2 917	156 809		156 809		156 809	156 809	2 917
A403	Travaux de construction neuve	18 900 000	0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A404	Travaux de restructuration ou réhabilita	18 000 000	3 279 343	1 065 768	1 470 959	1 284 571	2 755 530	26 270	2 781 800	18 880	2 800 680	17 850	2 818 530	70 000	2 888 530	386 962	3 275 492	3 275 492	-3 851
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		426 693	88 377	267 347	80 327	347 674	42 515	390 189	3 444	393 633	10 048	403 681	8 405	412 086	31 356	443 442	443 442	16 749
A407	Frais de procédure		32 315	667	23 440	6 336	29 776	1 739	31 515	800	32 315	1 001	33 317		33 317		33 317	33 317	1 001
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		66 534	53 117	53 117	6 141	59 258	7 277	66 534		66 534		66 534	5 000	71 534	10 000	81 534	81 534	15 000
A411	Frais annonces, parutions et autres		23 051	3 114	18 315	1 561	19 876	1 484	21 359	1 692	23 051	280	23 331		23 331		23 331	23 331	280
A412	Concédé		77 910	42 842	60 510	10 006	70 515	2 232	72 747	3 162	75 910	2 012	77 922		77 922		77 922	77 922	12
A5	Gestion transitoire	500 000	267 092	26 849	109 580	39 195	148 775	41 160	189 935	51 655	241 591	23 090	264 680	13 000	277 680	25 000	302 680	302 680	35 589
A500	Impôts et taxes		165 984	24 107	62 919	28 636	91 555	21 699	113 254	38 396	151 650	17 734	169 384	11 500	180 884	15 000	195 884	195 884	29 900
A501	Charges de copropriété		5 673	-300	5 124	549	5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673	5 673	0
A502	Entretien courant		75 639	3 042	41 537	2 568	44 105	14 085	58 190	6 282	64 472	4 160	68 632	1 500	70 132	10 000	80 132	80 132	4 493
A503	Assurance		19 796		7 443	7 443	7 443	5 376	12 819	6 978	19 796	1 196	20 992		20 992		20 992	20 992	1 196
B	Intervention dans les copropriétés en vu	2 713 000	2 336 902	217 984	475 907	470 667	946 574	357 233	1 303 807	362 467	1 666 275	161 650	1 827 924	420 260	2 248 184	242 334	2 490 518	2 490 518	153 617
B1	Acquisitions de lots de copropriété en d	963 000	1 505 076	177 072	419 151	333 963	753 115	115 701	868 816	217 290	1 086 106	109 445	1 195 551	283 334	1 478 885	40 000	1 518 885	1 518 885	13 809
B100	Frais liés à la conduite des expro		73 239	835	2 076	7 764	9 839	3 593	13 433	306	13 739	281	14 020	20 000	34 020	30 000	64 020	64 020	-9 219
B101	Auxiliaires de justice		16 594	1 877	3 746	936	4 682	1 912	6 594		6 594	600	7 194	4 167	11 361	10 000	21 361	21 361	4 767
B102	Montant des acquisitions	963 000	1 330 100	165 250	390 000	301 250	691 250	102 900	794 150	218 250	1 012 400	102 000	1 114 400	255 000	1 369 400		1 369 400	1 369 400	39 300
B103	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu		74 384	7 190	21 411	15 990	37 400	7 296	44 696	-2 083	42 614	6 489	49 102	4 167	53 269		53 269	53 269	-21 114
B104	Diagnosics liés aux acquisitions (plomb		10 760	1 919	1 919	9 943	9 943		9 943	817	10 760	75	10 835		10 835		10 835	10 835	75
B2	Travaux	1 250 000	425 389	15 639	16 839	77 115	93 954	135 898	229 852	108 112	337 964	14 200	352 164	105 759	457 923	188 167	646 090	646 090	220 701
B200	Travaux de réhabilitation de parties pri		379 992	8 898	10 098	60 230	70 328	117 360	187 688	104 878	292 567	12 400	304 967	96 145	401 112	171 167	572 279	572 279	192 287
B201	Honoraires de maîtrise d'œuvre		45 397	6 741	6 741	16 885	23 626	18 538	42 164	3 233	45 397	1 800	47 197	9 614					



**ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE
CONCESSION D'AMENAGEMENT - LOT N°1
n°T1600918CO**

AVENANT N°20

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 16 juin 2014.

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 approuvé 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) a porté la participation d'équilibre global de l'opération de 9 900 000 € à 10 150 000 €

Un avenant n° 18 (délibération du conseil municipal n°15/1210/UAGP du 16 décembre 2015) a permis de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. La convention n°07/1437 est transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence et devient la convention **T1600917CO**.

Un avenant n° 19 (délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-1116/16/CM du 17 octobre 2016) a porté la durée de la concession de 9 à 11 ans soit jusqu'au 31/12/2018 et augmenté la rémunération du concessionnaire de 90 000€.

Le CRAC arrêté au 31/12/2016 met en avant la nécessité de réintégrer dans la liste des immeubles à traiter deux immeubles dont la maîtrise et le recyclage n'étaient pas

envisagés au 31/12/2015 portant ainsi le nombre d'immeubles à traiter de 65 à 67. Le déficit opérationnel prévisionnel relatif à ces deux opérations (de l'acquisition jusqu'à la vente avec cahier des charges) étant estimé à 400 000€ et la rémunération afférente du concessionnaire étant estimée à 90 000€.

Il est donc proposé d'augmenter de 500 000€ la participation à l'équilibre global de l'opération, la portant ainsi de 10 650 000€ à 11 010 000€.

Cet avenant ayant également pour objet d'augmenter la rémunération du concessionnaire pour l'année 2018 de 90 000€.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1:

L'article 18 de la partie 3 du traité de concession est modifié comme suit :

La participation du concédant à l'équilibre global de l'opération passe de 10 650 000€ à 11 010 000€ selon le bilan prévisionnel annexé.

Le versement de la participation pour l'exercice à venir se fera en totalité en 2018 soit 500 000€.

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 et par avenant n° 19 du 13/01/2017 est modifié comme suit : la rémunération du concessionnaire pour l'année 2018, hors rémunération de clôture, est augmentée de 90 000€ et sera versée dans sa totalité en 2018.

ARTICLE 3 :

Les autres dispositifs 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 :
---	----------------------------------