

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2018

7414

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2017 de la concession de l'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes Lavies, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements et 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.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole 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° 07/1455 en date 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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.

La concession présente au 31 décembre 2017 le bilan opérationnel suivant :

- 24 immeubles acquis par le concessionnaire,
- 51 lots maîtrisés pour portage dans 12 immeubles : 27 logements ont été revendus à ce jour,
- 94 logements livrés dont 43 étaient sous maîtrise d'ouvrage Urbanis Aménagement.

Sur les 75 immeubles inscrits, 55 ont été traités.

Le bilan d'activité de la concession sur le lot 2 s'établit ainsi pour l'année 2017 :

Acquisitions :

La maîtrise foncière et l'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de cette concession ont lieu soit par négociation amiable, soit par préemption soit par expropriation. En 2017, ont été réalisés :

- 7 traverse du Prieur (13015) : acquisition amiable pour un montant de 200 000 euros.
- 36 rue du Bon Pasteur (13002) : prise de possession du dernier lot pour un montant de 34 000 euros.
- 11 Battala (13003) : ordonnance d'expropriation rendue le 5 mai 2017.

Procédures publiques :

- Des arrêtés liés au péril ou à l'insalubrité ont été pris en 2017 :
 - 3 Boulevard Burel (13003) : un arrêté de péril imminent pris en mars ordonnant l'évacuation des occupants sans droit ni titre puis la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité le 23 novembre 2017 suite à la démolition de l'immeuble par Urbanis.
 - 30 rue du Bon Pasteur (13002) : arrêté de péril imminent le 20 décembre 2017 avec évacuation et relogement temporaire des locataires concernés.
- L'aboutissement d'une procédure de carence engagée à l'encontre du syndicat des copropriétaires du 11 boulevard Battala (13003) : ordonnance d'expropriation en mai 2017 au profit d'Urbanis Aménagement.
- Des immeubles sous procédure de restauration immobilière : poursuite du pilotage et de l'animation de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles situés 24, 26, 28 et 30 rue du Bon Pasteur dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille. Saisine du Préfet fin 2017 pour la demande d'ouverture des enquêtes parcellaires préalable à la cessibilité des immeubles même si des travaux doivent être engagés en 2018 sur les 4 immeubles.

Relogements

En 2017, le dernier propriétaire occupant de l'immeuble situé 36 rue du Bon Pasteur (13002) a été définitivement relogé ce qui a permis de vider entièrement l'immeuble.

Interventions dans les copropriétés

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

- En 2017, il n'y a pas eu d'acquisition de lots pour portage. Pour rappel, 51 lots ont été acquis dans ce cadre depuis le début de la concession.

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

La copropriété fait l'objet d'un suivi important du concessionnaire depuis la prise en septembre 2013 d'un arrêté d'insécurité des équipements communs : accompagnement dans la réalisation des travaux prescrits et aujourd'hui, dans la gestion de la copropriété (suivi étroit de la copropriété par le cabinet d'expertise comptable Copro +). En 2017, les actions les plus importantes ont été :

- la participation active à l'assemblée générale du 15 mars 2017,
- l'aide au Conseil Syndical dans le cadre de la consultation pour la mise en concurrence du syndic (cahier des charges, analyse offre, réception des candidats),
- la réalisation d'un film sur les actions menées dans la copropriété.

Travaux

En 2017, 9 sites ont fait l'objet de travaux :

- 3 chantiers sous maîtrise d'ouvrage Urbanis Aménagement :

- 34 rue du Bon Pasteur (13002) : chantier en cours pour la livraison de plateaux à aménager,
- 4b rue Duverger (13002) : travaux de réhabilitation de locaux bruts réceptionnés en décembre 2017,
- 3 boulevard Burel (13003) : démolition du bâtiment, mise en état des sols, clôture et réalisation d'une fresque en collaboration avec l'association qui sera bénéficiaire du terrain ainsi libéré. Les travaux ont été réceptionnés en octobre 2017.

- 2 chantiers sous maîtrise d'ouvrage de bailleurs sociaux (fonciers ayant fait l'objet de DUP) :

- le site de la RHI Lyon/Séraphin (13015) : Nouveau Logis Provençal a livré une opération de 30 logements sociaux,
- 270 avenue Roger Salengro (13015) : travaux de création de logements sociaux en cours par LOGEO méditerranée.

- 4 chantiers sous maîtrise d'ouvrage privée ayant fait l'objet de cessions avec cahier des charges :

- 6 traverse Antoine Caria (13015) : 1 logement à créer (maison de ville).
- 3 rue Roger Schiaffini (13003) : 4 logements locatifs.
- 21 rue Edgar Quinet (13015) : 2 logements locatifs.
- 7/9 bd Jean Salducci (13016) : 7 logements locatifs

Cessions

Les cessions en 2017 concernent les adresses suivantes :

- 31 avenue Pelletan (13002) : vente de tous les lots d'habitation à un particulier (4 logements).
- 6/8 rue Desaix (13002) : vente de 2 logements déjà loués.
- 32 rue du Bon Pasteur (13002) : vente de 3 logements.
- 80 bd National (13003) : vente d'1 logement à un particulier.
- 50 rue Félix Pyat (13003) : vente d'un local à une association.
- 78 rue de la Belle de Mai (13003) : vente de 2 lots réhabilités à un particulier.
- 21 rue Edgar Quinet (13015) : vente de 2 logements à réhabiliter.
- 23 rue Antoine Donaz (13015) : vente de 2 logements réhabilités.
- 7/9 bd Jean Salducci (13016) : vente de l'immeuble entier.

La commercialisation par lots des biens acquis dans le cadre de la concession (en remplacement d'une vente en bloc) a permis une accélération des ventes et engagements courant 2017. L'objectif de céder la totalité des biens acquis d'ici la fin de la convention devrait être rempli.

Etudes

- Domaine Duverger (13002) : il s'agit d'une copropriété horizontale dans laquelle Urbanis Aménagement est propriétaire d'un immeuble situé au 4B et la Ville de Marseille est copropriétaire de lots au 4A et au 2B. Sur l'ensemble de ces lots, un appel à manifestation d'intérêt avait été lancé en 2016 en vue de créer des ateliers d'artistes et de créateurs. Au cours de l'année 2017 :

- La totalité des lots ont été attribués courant 2017 par une commission composée à cet effet,
- Urbanis Aménagement a par ailleurs rédigé avec les services fonciers de la Ville les cahiers des charges de cession,
- Le concessionnaire a également assisté les futurs propriétaires dans le montage de leurs dossiers de permis de construire qui ont tous été accordés en 2017,
- Urbanis Aménagement a enfin assisté la Ville pour la convocation d'une assemblée générale extraordinaire qui devait aboutir au vote de travaux en parties communes concernant la toiture d'un local.

- Ilot Burel/Plombières/Notre Dame de Bon Secours : Il s'agissait de réfléchir au devenir d'un ilot situé autour d'un immeuble maîtrisé par Urbanis Aménagement suite à une procédure d'expropriation (3 bd Burel 13003). La dernière version de l'étude a été rendue en juillet 2017. Il a été convenu d'intégrer cette amorce de réflexion aux études en cours sur la Belle de Mai et quartiers libres. En attendant, l'immeuble situé 3 bd Burel a été démoli par le concessionnaire et une convention d'occupation précaire a été signée avec l'association mitoyenne « la Fraternité » qui gèrera le terrain et y aménagera des équipements légers et démontables pour enfants et adolescents.

Travaux d'office

Il n'y a pas eu de travaux d'office en 2017.

A ce stade d'avancement de la concession, au regard des dossiers complexes encore en cours et qui devraient n'aboutir qu'en 2019, une prorogation de la durée de la concession d'un an s'avère nécessaire (jusqu'au 31 décembre 2019). En effet, cette année supplémentaire devrait permettre :

- la commercialisation et la revente de l'intégralité des biens acquis dans le cadre de la concession,
- l'aboutissement des procédures contentieuses encore en cours et des déconsignations dans le cadre des expropriations,
- le suivi des cahiers des charges après revente,
- le suivi et l'animation d'opérations complexes comme la RHI/THIRORI Bon Pasteur (13002),
- l'assistance auprès de la copropriété du Mail G encore fragile.

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 2017 joint en annexe.

Il s'agit également d'approuver l'avenant n°20 à la convention de concession d'aménagement prorogeant l'opération jusqu'au 31 décembre 2019 et joint en annexe.

Le compte-rendu annuel à la Collectivité constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession devant être porté au 31 décembre 2019. Il s'établit comme suit :

Les dépenses :

Sur l'exercice 2017, les dépenses s'élèvent à 1 341 616 euros et sont quasiment conformes aux prévisions qui les estimaient à 1 300 406 euros.

Au 31 décembre 2017, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 17 127 550 euros soit un taux d'avancement de 84% par rapport au prévisionnel final. Le poste le plus avancé est logiquement celui des acquisitions de terrains et immeubles bâtis (92%) et de ses frais annexes. Le poste le moins avancé est celui des travaux avant recyclage et réhabilitation. En effet, un certain nombre de chantiers importants et coûteux sont actuellement en cours.

Au terme de la concession en décembre 2019, le montant prévisionnel des dépenses atteint 20 265 513 euros. Il est en hausse de 0,3 % par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2016 ce qui est dû notamment à une hausse des dépenses du poste travaux et une hausse de la rémunération consécutive à la prorogation d'une année. Il se répartit entre budget « études générales » (2%), « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (30%), « travaux d'aménagement » (5,5%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (6%), « honoraires sur travaux » (2.5%), « travaux de reconstruction et de parking » (22%), « frais annexes » (3,5%), « rémunération Urbanis Aménagement » (28%) et « frais financiers » (0,1%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2017, les recettes s'élèvent à 1 267 030 euros. La participation du concédant à l'équilibre du bilan en 2017 de 37 924 euros a été versée début 2018. Le CRAC au 31 décembre 2016 prévoyait des recettes à hauteur de 1 502 898 Euros. Cette baisse s'explique essentiellement par le report de cessions initialement prévues en 2017. Au 31 décembre 2017, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 7 689 935 euros soit un taux d'avancement de 74 % du montant prévisionnel total des recettes. Les postes les plus avancés sont les postes autres produits (93%), cession d'immeubles (91%), subventions (84%) et cession de terrains (71%). Les postes les moins avancés sont les cessions de lots réhabilités (31%) et les ventes de terrain à la collectivité (37%). Concernant les cessions de lots, elles se poursuivront en 2018 avec notamment la vente des 10 logements sur le Bvd des Italiens (13015). Concernant les ventes de terrain à la collectivité, il s'agit de la rétrocession en fin de concession du terrain issu de la démolition du 3 bd Burel (13003) sur une zone objet de réflexions en terme d'aménagement urbain.

Au terme de l'opération en décembre 2019, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 10 362 577 euros en hausse de 3% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2016 approuvé (10 027 071 euros).

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

Malgré la prorogation du délai de la concession d'une année, la participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste inchangée à 10 287 924 euros grâce à une trésorerie estimée bénéficiaire à fin 2020.

Le concessionnaire, Urbanis Aménagement, a perçu au 31 décembre 2017 une participation du concédant de 10 000 000 d'euros soit 97 % du total des versements prévus. la participation 2017 de 37 924 euros a été versé par la Métropole début 2018. Le versement du solde de la participation interviendra en 2018 pour un montant de 250 000 euros. Il n'est pas prévu de participation du concédant en 2019.

Solde de trésorerie brute

Fin 2017, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 643 476 euros, inférieur au prévisionnel du CRAC 2016. Les recettes ont été inférieures au prévisionnel et les dépenses légèrement supérieures.

Avenant 20 à la convention de concession

Il est nécessaire d'approuver un avenant n°20 à la convention de concession pour proroger la durée de la convention de concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2019, et ce à participation à l'équilibre du bilan inchangée.

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 ;
- L'avis du Conseil de Territoire 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 2017 et l'avenant n°20 à la convention de concession passée avec Urbanis Aménagement.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2017 de la Concession EHI lot n°2 n°07/1455 passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé, avec une participation inchangée de 10 287 924 euros.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°20 à la convention d'aménagement n°07/1455, ci-annexé, qui proroge la convention jusqu'au 31 décembre 2019.

Article 3 :

Le solde de participation à verser en 2018 par la Métropole Aix-Marseille-Provence au concessionnaire Urbanis Aménagement reste inchangé et s'établit à 250 000 euros.

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

Métropole Aix Marseille Provence

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



Compte Rendu d'Activités de l'année 2017
Le 20 avril 2018

Équipe **URBANiS Aménagement**

Direction de concession :

Jean-Marc NATALI

jeanmarc.natali@urbanis.fr

Directrice adjointe de concession :

Véronique EYRAUD

veronique.eyraud@urbanis.fr

Chef de programme :

Pierre PAGEON

Chargé de programme :

Fabrice MAURIZE

Chargée de mission - Urbaniste :

Zhaoying DRAGON

Chargée de mission :

Chloé MALAVOLTI

Assistantes Maître d'Ouvrage :

Nathalie CANDON – Emmanuelle SAID

Assistante de direction – chargée de gestion :

Eliane METERT

Contact **URBANiS Aménagement**

Siège social

188 allée de l'Amérique Latine

30900 NIMES

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

contact.ua@urbanis.fr

Bureau de Marseille

8 Quai du Port 13002 MARSEILLE

Tel : 04 86 26 06 85

marseille.ua@urbanis.fr

www.urbanis.fr

*Approuvé par délibération du Conseil
Municipal du*

Introduction

Le présent document est le compte rendu d'activités à la Métropole Aix Marseille Provence concernant la Concession pour l'Eradication de l'Habitat Indigne, lot n°2 pour l'année 2017.

Cette concession, confiée à URBANiS AMÉNAGEMENT par délibération des conseils municipaux du 1er octobre 2007 et du 10 décembre 2007, a été notifiée le 17 décembre 2007.

Suite à la création de la Métropole Aix Marseille Provence, l'avenant 18 du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

INDICATEURS - CONCESSION EHI LOT N°2

L'état d'avancement des immeubles traités ou à traiter sur la concession lot EHI n°2 est le suivant à la date du 31 décembre 2017 :

- **24 immeubles acquis**
- **51 lots maîtrisés pour portage dont 27 ont été revendus :**
 - 3 au 32, rue du Bon Pasteur
 - 2 au 21, rue Quinet
 - 4 au 6/8, rue Desaix
 - 2 au 80, bd National
 - 6 au 76/78, rue Belle de mai
 - 6 au 31, av Camille Pelletan
 - 4 au 19, rue de la Butineuse
- **94 logements livrés tout confondu depuis le début de la concession**
 - 43 logements livrés par UA c'est à dire une « maîtrise 100% U.A. » de l'acquisition foncière à la revente en passant par les travaux
 - 51 logements livrés par d'autres opérateurs (privés/publics) et ayant nécessité l'intervention d'U.A. (maîtrise foncière voir travaux préparatoires)
- **75 immeubles au total intégrés à la concession par avenants successifs.**

La concession EHI en quelques images

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

32 rue du Bon Pasteur 13002

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements locatifs conventionnés

Livraison avril 2014



18, rue Edgar Quinet 13015

Maitre d'ouvrage : Logirem

5 logements sociaux PLAI

Vente 2010. Livraison des logements par Logirem 2012



Résidence George Braque 13016

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements en accession

Livraison février 2011



50 Félix Pyat 13003 : Solaris

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

10 logements en accession sociale (chèque premier logement)

Livraison avril 2012



80 bd National 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Portage de deux logements (1 locatif, 1 accession)

Livraison 2014



1-3 Jet d'Eau 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements en accession (chèque premier logement)

Réception des travaux mai 2012



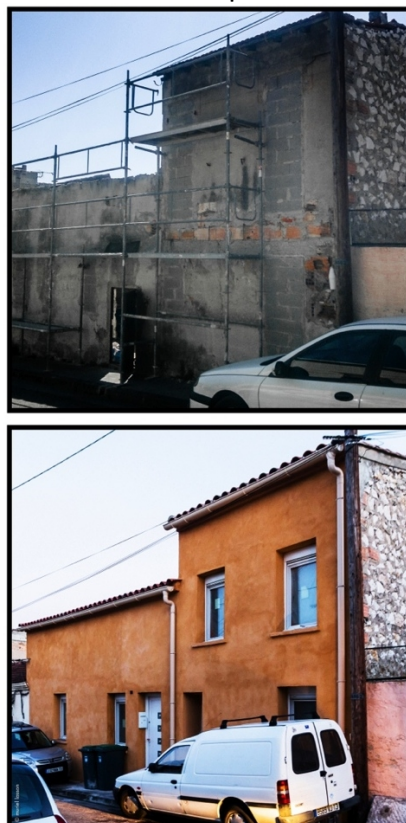
10 bd Joseph Bodo 13015

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



18 Louis Bonnefoy 13015

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



19 Butineuse 13015

Maitre d'ouvrage : M. Boughanmi – propriétaire Bailleur

4 logements locatifs (HAS)

Vente 2013. Réception des travaux février 2014.



54 Condorcet 13016

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Démolition

Réception juin 2014



10 bd des Italiens 13015

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

10 logements locatifs (HAS)

Réception juillet 2015



23 traverse Antoine Donaz 13015

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2014



15 rue Charpentier 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2015

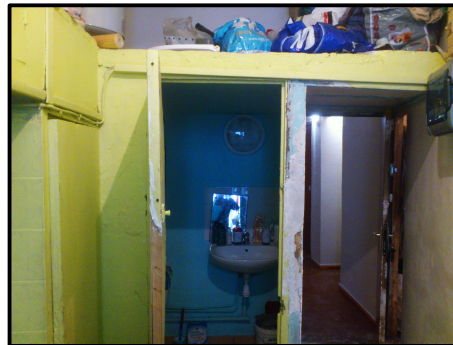


6-8 rue Desaix 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2015



4B rue Duverger 13002

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 locaux à aménager en atelier d'artistes

Réception décembre 2017



3 rue Burel 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Démolition d'un immeuble et réalisation d'une fresque créative en collaboration avec les enfants de l'association Fraternité

Réception octobre 2017



76, 78 et 80 rue Belle de Mai 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Réhabilitation d'un logement conventionné ANAH au 78 rue Belle de Mai

Réception en octobre 2015 et vendu en juin 2017

(Deux autres logements sis au 76 et 80 rue Belle de Mai s'agissant de la vente avec cahier des charges)



Opération RHI Séraphin (actualisation)

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Démolition des immeubles et revente de terrain à Nouveau Logis Provençal pour construction d'une trentaine de logements sociaux et 300 m2 de locaux d'activités.

Travaux de démolition réceptionnés en 2015.

Travaux de construction par NLP réceptionnés début 2018



Sommaire

Contexte et objectifs de l'opération 15

1 - Le contexte de l'opération	15
2 - Le Périmètre de la concession	16
3 - L'objet de la concession	16
4 - Les objectifs de la concession	16

L'activité de la concession en 2017 17

1 - Intervention sur les immeubles de la concession 17

1.1 - Les modes de maîtrise foncière	17
1.2 - La gestion des biens acquis / 2017	18
1.3 - Les procédures publiques en 2017	19
1.4 - Le relogement des occupants	20
1.5 - L'intervention dans les copropriétés	21
1.6 - Les travaux réalisés depuis le début de la concession : des résultats visibles	22
1.7 - Les cessions en 2017	23
1.8 - L'avancement des acquisitions et revente par adresse	24

2 - L'avancement des études en 2017 26

2.1 - Îlot 149/ 151 rue de Lyon - 14/16, rue Séraphin -13015 (R.H.I « Séraphin »)	26
2.2 - Bon Pasteur : Îlot 22 à 36, rue du Bon Pasteur 13002	29
2.3 - Domaine Duverger au 2B et 4 rue Duverger 13002	31
2.4 - Îlot Burel – Plombières – Notre Dame de Bon Secours 13003	34

3 - Intervention en matière de réalisation de travaux d'office 36

4 - Gestion de la concession 37

4.1 - Une équipe dédiée 37

4.2 - Des comités de pilotage (COPIL) 37

5 - Annexes à la partie écrite 38

Analyse du réalisé 2017 39

1 - Le réalisé 2017 par rapport aux années antérieures 39

2 - Le réalisé 2017 par rapport au prévu 2017 41

2.1 - Analyse par poste de recettes (Annexe A6) 41

2.2 - Analyse par poste de dépenses (Annexe A6) 43



Contexte et objectifs de l'opération

1 - Le contexte de l'opération

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

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

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

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

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

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

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

Depuis la création de la Métropole Aix Marseille Provence le 1^{er} janvier 2016, la présente concession s'inscrit dans la politique métropolitaine du logement. La Métropole Aix Marseille Provence est désormais le concédant de l'opération.

2 - Le Périmètre de la concession

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

La Ville de Marseille avait établi une première liste de 15 Immeubles en décembre 2007, puis des avenants successifs (19 avenants) ont porté la liste à 75 immeubles.

3 - L'objet de la concession

Cette opération a pour objet :

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

4 - Les objectifs de la concession

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

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

L'activité de la concession en 2017

Les missions du concessionnaire

Nous intervenons dans le cadre de la concession à plusieurs niveaux. Notre activité durant l'année 2017 est détaillée selon les termes de la concession :

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

1 - Intervention sur les immeubles de la concession

1.1 - Les modes de maîtrise foncière

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

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

> Les acquisitions foncières en 2017

- **7, tse du Prieur 13015** acquisition à l'amiable (acte signé le 20 septembre 2017 pour un montant de 200.000 euros hors frais de notaire) ;
- **36, rue du Bon Pasteur 13002** prise de possession du dernier lot (lot n°5) suite à l'ordonnance d'expropriation rendue en décembre 2014 pour un montant de 34.000 € (versement de l'indemnité à l'exproprié suite à son relogement, pour mémoire, propriétaire occupant).
- **11, bd Battala 13003**, ordonnance d'expropriation rendue le 5 mai 2017 (pour mémoire, indemnités de dépossession consignées fin 2016 ayant permis la prise de possession anticipée de l'immeuble en janvier 2017).

3 acquisition en 2017

Gestion UA : 18 immeubles concernés

> Les acquisitions reportées en 2018

- Aucune acquisition n'est projetée pour 2018.

1.2 - La gestion des biens acquis / 2017



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

Pour les immeubles acquis depuis le début de la concession, URBANiS AMÉNAGEMENT a effectué les démarches suivantes en 2017 :



- **21, rue Edgar Quinet 13015** : (2 logements) assurance « propriétaire Non occupant » (PNO). Logements vacants et sécurisés. Vendus le 13 octobre 2017.

- **31, avenue Camille Pelletan 13002** : Assurance « propriétaire non occupant » (PNO). 4 logements en location à l'association « HAS » depuis avril 2015 et vendus le 3 mars 2017.



- **23, Antoine Donaz 13015** : Assurance « propriétaire non occupant » (PNO). 2 logements en location depuis novembre 2015 et vendus en décembre 2017.

- **4, rue Duverger 13002** : Sécurisation suite à acquisition. Assurance PNO. Travaux de gros-œuvre achevés fin 2017. Vente de deux plateaux nus restant à aménager en ateliers d'artistes prévue en 2018.



- **34, rue du Bon Pasteur 13002** : Sécurisation d'appartements suite à acquisition amiable. Assurance PNO. Relogement des locataires achevé. Démarrage des travaux en septembre 2017 via la copropriété. Achèvement des travaux prévu fin du 1^{er} semestre 2018. Revente de 3 plateaux nus restant à aménager en second-œuvre prévue fin 2018.



- **36, rue du Bon Pasteur 13002** : Sécurisation logement et assurance PNO. 3 ménages relogés définitivement. Démarrage travaux 2018.

- **3, bd Burel 13003** : Situation de squat dangereuse. Procédure d'expulsion. Evacuation en mars 2017 suite à arrêté de péril imminent. Immeuble démoli courant de l'été 2017 et livraison du terrain en octobre 2017. Mise à disposition du terrain nu à l'association « La Fraternité » via une convention d'occupation précaire. Revente du terrain prévue en fin de concession à la Métropole Aix-Marseille Provence.



- **76-78-80, rue Belle de Mai 13003** : 3 logements sécurisés, assurance PNO. 2 ventes en l'état avec cahier des charges en octobre 2015, puis en mai 2016 et le dernier (rénové) en juin 2017.

- **6-8, rue Desaix 13003** : Logements sécurisés, assurance PNO. 2 logements en location depuis Juillet 2015. Vendus en juillet 2017.

- **15, Charpentier 13003** : Logements sécurisés, assurance PNO. 2 logements en location depuis juillet et septembre 2015. Vente prévue en 2018.



- **32, Bon Pasteur 13002** : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 3 logements en location. Vendus en août 2017.
- **34b, Bon Pasteur 13002** : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 2 logements en location. Vente prévue en 2018.
- **80, bd National 13003** : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 1 logement en location. 1er logement vendu en janvier 2016 (PO), 2^{ème} logement vendu en avril 2017 (PB).
- **50, rue Félix Pyat 13003** : Logements réhabilités assurance PNO. Vente du local en rez-de-chaussée en mai 2017 à l'association MEDIANCE 13. 2 logements vacants restant à la vente et reportée en 2018.
- **10, bd des Italiens 13015** : 10 logements réhabilités et mis en location à l'association HAS depuis avril 2015. Assurance PNO. Revente en 2018.
- **11, rue Battala 13003** : Acquisition suite ordonnance d'expropriation rendue en mai 2017. Relogement en cours pour 2 occupants. Assurance PNO. Logements vacants sécurisés. Revente en l'état avec cahier des charges de travaux prévue en 2018.
- **7, tse du Prieur 13015** : acquisition amiable en septembre 2017. Immeuble sécurisé. Assurance PNO. Revente en l'état avec cahier des charges de travaux prévue en 2018.
- **7/9, bd Jean Salducci 13016** : acquisition en octobre 2016. Sécurisation de l'immeuble. Revente en l'état avec cahier des charges de travaux en novembre 2017.

1.3 - Les procédures publiques en 2017

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

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

➤ Au niveau de l'insalubrité

- **3, bd Burel 13003** : Main levée de l'arrêté d'insalubrité irrémédiable du 23/11/2017 suite à la démolition de l'immeuble.

> Au niveau du péril

- **30, rue du Bon Pasteur 13002** : arrêté de péril imminent pris le 20 décembre 2017 avec évacuation et relogement temporaire des locataires des appartements situés au 1^{er} et 2^{ème} étage côté rue de l'immeuble.
- **3, bd Burel 13003** : Arrêté de péril imminent pris le 2 mars 2017 ordonnant l'évacuation des occupants sans droit, ni titre.

> Au niveau des biens en état manifeste d'abandon

Aucune procédure est en cours.

> Au niveau de la procédure de carence

- **11, bd Battala 13003** : Ordonnance d'expropriation rendue le 5 mai 2017. Plan de relogement des deux ménages en cours. Processus de liquidation de la copropriété en cours avec la désignation par le TGI le 13/09/2017 de Me GILLIBERT en tant que mandataire ad-hoc.

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

- **30, 28, 26 et 24, rue du Bon Pasteur 13002** : Immeubles sous arrêté de DUP « Travaux de Restauration Immobilière » (13/08/2015). Animation et pilotage de l'ORI en lien avec les propriétaires en cours. Procédure s'inscrivant dans l'opération RHI-THIRORI « Bon Pasteur ». Permis de construire obtenus sur les 4 immeubles. Le démarrage des premiers travaux (façades-toitures) est envisagé d'ici le 1^{er} trimestre 2018. Dépôt du dossier d'enquête parcellaire en octobre 2017 en vue d'obtenir l'ouverture de l'enquête parcellaire début 2018.

1.4 - Le relogement des occupants

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

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

- **11, rue Battala 13003**

Suite à la procédure de carence ayant abouti à l'expropriation de l'immeuble, 2 ménages restent à reloger définitivement (1 locataire mineure et 1 propriétaire occupante).

- **36, rue du Bon Pasteur 13002**

Le dernier propriétaire occupant a été relogé en mars 2017. L'immeuble est désormais vacant.

Depuis le début de la concession,

78 ménages relogés dont :

- 12 temporairement
- 66 définitivement (dont 1 en 2017)

commence à s'atténuer avec la vente des immeubles en fin de concession. Au 31 décembre 2017, 5 locataires (comprenant l'association HAS pour le 10 Italiens) occupent nos biens.

1.5 - L'intervention dans les copropriétés

> Le portage de lots

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

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

Le rachat de l'intégralité des lots peut être envisagé, la réhabilitation de certains logements avec revente ou mise en location. Toutes les situations sont traitées au cas par cas par une action adaptée à tous les niveaux : social, technique, juridique... L'intervention du concessionnaire en portage de lots concerne les adresses indiquées dans le tableau ci-dessous. Soit un total de 51 lots acquis depuis le début de la concession. Il n'y a eu aucune évolution notable pour l'année 2017.

Adresse	Nombre de lots acquis de 2008 à 2016	Nombre de lots acquis en 2017
80 National 13003	2	0
31 Camille Pelletan 13002	7	0
4 rue Duverger 13002	6	0
76, 78, 80 rue Belle de Mai 13003	6	0
21, rue Edgar Quinet 13015	2	0
6/8 rue Desaix 13003	4	0
32 rue Bon Pasteur 13002	3	0
23, tse Antoine Donaz 13015	8	0
19, rue de la Butineuse 13015	4	0
13/15 bd Charpentier 13003	2	0
34 rue du Bon Pasteur 13002	7	0
Total	51	0

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

L'intervention sur le Mail G dans le cadre de la concession d'aménagement EHI a été déclenchée en 2013. L'objectif initial de l'intervention était de faire réaliser des travaux d'office en parties communes de cette copropriété. La copropriété a finalement décidé de réaliser elle-même les travaux, et l'intervention s'est recentrée sur un accompagnement ciblé aux syndic et au conseil syndical.

Des progrès significatifs ont

été réalisés en ce sens :

- La réalisation des travaux en parties communes qui a permis d'obtenir le **29 juillet 2016 la levée de l'arrêté d'insalubrité des équipements communs** du 13 décembre 2013
- **Le paiement des travaux aux entreprises** finalisé en septembre 2016 grâce aux financements Ville et Anah ; et notamment le **versement du solde des subventions Anah** fin août 2016.
- **L'apurement progressif des dettes**
- **La réduction des créances copropriétaires**

En 2017, l'action d'Urbanis Aménagement s'est poursuivie afin d'accentuer l'effort sur le redressement comptable de la copropriété et soutenir le conseil syndical pour l'amélioration globale de la gestion.

Les principales actions sur l'année 2017 concernent :

- La poursuite des points trimestriels avec Copro+, Cogefim et le conseil syndical sur le **contrôle des comptes**
- **Le suivi des DIA**, avec rencontre des acquéreurs et visites des logements, et suivi de l'occupation
- La **participation à l'AG** du 15 mars 2017
- La mise en place **d'actions de suivi social renforcé** pour deux propriétaires occupants endettés dont la vente forcée a été votée lors de l'AG
- La consultation pour la **mise en concurrence du syndic**, (le nouveau syndic a été élu lors de l'assemblée Générale du 28 février 2018)
- La participation au « **comité de suivi de la cité du Mail** » animé par le délégué du Préfet Marc Lasserre au sujet du cadre de vie et de la sécurité au Mail, Mail G et Guardian
- Le soutien aux actions de réhabilitation et de lien social tel que le **chantier éducatif** mené par l'Adapp13 au RdJ
- La **réalisation d'un film** mettant en valeur l'action menée sur le Mail G

En considérant les bénéfices apportés par l'action d'Urbanis Aménagement pour le redressement du Mail G, il est essentiel de réfléchir à un dispositif d'accompagnement pour 2019.

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

> Travaux en cours ou engagés en 2017

- **34, rue du Bon Pasteur 13002** (Maître d'ouvrage U.A / syndic MGF - chantier en cours) ;
- **36, rue du Bon Pasteur 13002** (Maître d'ouvrage U.A – démarrage des travaux reporté 2018) ;
- **4, rue Duverger 13002** (Maître d'ouvrage U.A - chantier réceptionné en décembre 2017) ;
- **3, boulevard Burel 13003** (Maître d'ouvrage U.A - chantier réceptionné en octobre 2017) ;
- **RHI « Séraphin » 13015** (NLP Maître d'ouvrage – chantier terminé) ;
- **29, rue Danton et 7,**



rue Barbini 13003 (LOGIREM Maître d'ouvrage – démarrage des chantiers reporté courant 2018) ;

- **6, tse Antoine Caria 13015** (Maîtrise d'ouvrage privé - vente avec cahier des charges - chantier en cours) ;
- **3, rue Roger Schiaffini 13003** (Maîtrise d'ouvrage privé – vente avec cahier des charges, chantier en cours, fin de chantier prévue début 2018) ;
- **21, rue Edgar Quinet 13015** (Maîtrise d'ouvrage privé – vente avec cahier des charges, chantier en cours) ;
- **7/9, bd Jean Salducci 13016** (Maîtrise d'ouvrage privé – vente avec cahier des charges, chantier en cours) ;
- **270, av Roger Salengro 13015** (LOGEO Maître d'ouvrage, chantier en cours).

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

Voici quelques photos de la réhabilitation du 4B rue Duverger : :



1.7 - Les cessions en 2017

• Les ventes (9)

- **31, av Camille Pelletan 13002 (tous les lots d'habitation)** : au profit de Monsieur WIENCEK (acte signé le 3 mars 2017 pour un montant de 250.000 euros) ;
- **80, bd National 13003 (lot n°11)** : au profit de Melle HOLZINGER (acte signé le 27 avril 2017 pour un montant de 75.000 euros) ;
- **50, rue Félix Pyat 13003 (local Solaris)** : au profit de l'association MEDIANCE 13 (acte signé le 18 mai 2017 pour un montant de 65.000 euros).
- **78, rue Belle de Mai 13003** : Lots n°8 et n°9 vendus après travaux, à Monsieur BLANCHER (acte signé le 12 juin 2017 pour un montant de 59.000 euros) ;
- **6-8, rue Desaix 13003** : vente de deux logements loués à la SCI DANAIDE (acte signé le 28 juillet 2017 pour un montant de 83.000 euros)
- **32, rue du Bon Pasteur 13002** : vente de 3 logements à la SCI ALEXANDRE T

- (acte signé le 8 août 2017 pour un montant de 83.000 euros) ;
- **21, rue Edgar Quinet 13015** : vente en l'état de deux appartements à la SCI LES 2 FRANGINES (acte signé le 13 octobre 2017 pour un montant de 32.500 euros) ;
- **7/9, bd Jean Salducci 13016** : au profit de la SCI LAURIE (acte signé le 27 novembre 2017 pour un montant de 184.500 euros) ;
- **23, rue Antoine Donaz 13015** : au profit de la SCI MASSALIA INVEST (acte signé le 21 décembre 2017 pour un montant de 130.000 euros).

- **Les compromis (0)**

- **Les reports (6)**

- **4 rue Duverger 13002**, vente de deux locaux à aménager en atelier d'artiste pour un montant prévu de 160.000 € prévu en 2017. Délai notaire extrêmement long. Signature de compromis le 17/01/2018 pour le local en RDC à 80.000 € et le 6/03/2018 pour celui en R+1 pour 115.000 € ;
- **13 bd Charpentier 13003** : vente de deux garages pour un montant prévu de 8.000 € ;
- **23 traverse Antoine Donaz 13015** : vente d'un terrain pour un montant prévu de 5.000 € ;
- **34bis rue du Bon Pasteur 13002** : vente de deux appartements réhabilités 49.546 € ;
- **15 bd Charpentier 13003** : vente de deux logements réhabilités pour un montant de 54.091 €,
- **50 rue Félix Pyat 13003** : vente de deux logements pour un montant de 100.000 €.

1.8 - L'avancement des acquisitions et revente par adresse

Une réflexion a été engagée concernant la stratégie d'acquisition et de vente des immeubles d'ici à fin 2018. Il s'agit de minimiser les risques de situation d'acquisition partielle ou de biens non cédés en fin de concession.

Une étude de marché portant sur les loyers et le prix de vente des biens dans les quartiers concernés a été menée. Un test de commercialisation a été mené sous forme d'appel à candidature pour la vente en bloc de l'ensemble du patrimoine rénové. La conclusion de cette dernière nous a conduit à réaliser une vente en lots par adresse. Les promesses d'achat obtenues durant le dernier trimestre de l'année 2017 annoncent une vente « assurée » pour la quasi-totalité du patrimoine rénové.

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

La commercialisation en lots par adresse a permis la cession de la quasi-totalité des biens rénovés disponibles à la vente. Nous sécurisons actuellement les offres d'achat et devrions donc avoir sous compromis la quasi-totalité des biens à la vente d'ici le début du deuxième semestre de l'année 2018. En effet les biens rénovés qui n'ont pas fait objet d'une promesse de vente sont seulement ceux situés 15 Boulevard Charpentier dans le 3ème arrondissement de Marseille. Les Immeubles situés 10 boulevard des Italiens et 7 traverse du prieur ont été acquis définitivement en 2017, la commercialisation a donc été lancée fin 2017. Les ventes avec cahier des charges rue bon pasteur et boulevard Battala sont programmées une fois les travaux / relogements réalisés, l'ensemble des biens seront donc vendus définitivement en 2019.

2 - L'avancement des études en 2017

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

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

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

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

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

En vue de l'aménagement de cet îlot par un bailleur social, un appel à projet a été lancé sur la base d'un cahier des charges dont le contenu a été défini préalablement à la suite d'une concertation citoyenne. Après deux tours de sélection, en décembre 2013, le jury, en présence de Madame Arlette Fructus, a proposé comme lauréat le groupement Nouveau Logis Provençal et Donjerkovic Architectes (Marseille). Une trentaine de logements sociaux seront construits, accompagnés des places de parking et des jardins. (Cf image ci-dessous)



Image : Donjerkovic Architectes

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

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



Pour mener à bien les travaux de démolition un Bureau d'études techniques spécialisé en démolition (Ginger CEBTP) a été missionné en tant que maître d'œuvre. Les travaux de démolition des immeubles ont commencé fin octobre 2014. La réception des travaux a été faite en avril 2015. Le terrain nu a été livré au bailleur Nouveau Logis Provençal le 26 juin 2015 marquant par la signature de l'acte de vente entre deux parties.

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

Concernant l'opération de la construction par Nouveau Logis Provençal, le démarrage des travaux est marqué par la pose de la première pierre le 8 juillet 2016 en présence des élus. Le chantier a duré un peu plus d'un an. Ci-dessous les informations liées au programme livré :

La date de livraison : novembre 2017

Le nombre de logements livrés avec le type de produit précis :

Bâtiment	Nb de T2	Nb de T3	Nb de T4	Total
A (rue de Lyon)	4	3	5	12
B (rue Séraphin)	0	5	1	6
C (cœur d'îlot)	8	2	2	12
Total	12	10	8	30

Soit un total de 30 logements et 33 places de stationnement

Le nombre de logements déjà occupés ou attribués :

- 11 entrants en novembre 2017
- 10 entrants en décembre 2017
- 9 entrants entre janvier 2018 et mars 2018

Donc, tous les logements sont loués à ce jour.

Le local commercial :

Toujours à la recherche de locataire. Etant trop proche d'une zone franche, il est donc difficile d'inciter la location aux tarifs de loyer attendus. En revanche, Nouveau Logis Provençal confirme que ces tarifs sont discutables.



2.2 - Bon Pasteur : Îlot 22 à 36, rue du Bon Pasteur 13002

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

Les immeubles allant du 24 au 30, rue du Bon Pasteur font l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), suite à la délibération du Conseil Municipal du 17 Juin 2013. L'enquête publique s'est déroulée du 22 avril 2015 au 12 mai 2015. L'arrêté déclarant d'Utilité Publique les travaux de restauration immobilière a été pris le 13 août 2015 ; entraînant le début de la phase d'animation avec les propriétaires. Les quatre propriétaires ont manifesté leur souhait de réaliser les travaux en mandant un architecte commun. Les permis de construire ont été obtenus sur les 4 immeubles. Compte tenu du manque de dynamisme des propriétaires et pour notifier officiellement leur obligation de réaliser les travaux dans un délai de 24 mois, le dossier d'enquête parcellaire a été déposé en Préfecture en octobre 2017. L'enquête parcellaire devrait se tenir d'ici le 1^{er} trimestre 2018. Sous réserves, la première phase de travaux (façades et toitures) devrait démarrer dans le courant du 1^{er} trimestre 2018.

Les immeubles du 32 et du 34, rue du Bon Pasteur seront réhabilités par le biais de la copropriété où U.A est copropriétaire. Dans ce cadre, U.A participe notamment sur le plan financier aux travaux des parties communes tout en réhabilitant ses propres logements. Pour le 34, rue du Bon Pasteur, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a été mandatée suite à la défection des précédents architectes. Le démarrage des travaux a eu lieu en septembre 2017. La fin du chantier est prévue d'ici le 1^{er} semestre 2018. U.A cédera à terme 3 plateaux-nus à un investisseur privé qui s'engagera à réaliser les travaux de second-œuvre via des financements ANAH et le conventionnement des logements en LCS. (Ci-dessous quelques photos du chantier de l'immeuble 34 rue du Bon Pasteur)





L'immeuble du 36, rue du Bon Pasteur, sous arrêté d'insalubrité remédiable, a fait l'objet d'une procédure de DUP « Logement Social ». L'ordonnance d'expropriation au profit d'Urbanis Aménagement, a été rendue en décembre 2014. Les indemnités d'expropriation ont été quasiment toutes versées en avril 2016 aux expropriés. Au 31 décembre 2016, le dernier locataire a été relogé définitivement dans le parc social LOGIREM. Le propriétaire occupant a été relogé définitivement en mars 2017 dans le parc social. Par ailleurs, l'expulsion du propriétaire du fonds de commerce situé côté rue Montolieu a été obtenue. L'immeuble est désormais vacant et maîtrisé. Après la réalisation de travaux par U.A (gros œuvres, aménagement de plateaux), ce foncier sera cédé à un investisseur privé qui réalisera les travaux de second-œuvre via des financements ANAH et une obligation de conventionner les logements (8 au total) en LCS.

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

L'étude de calibrage a été déposée en juin 2016 à la DDTM 13 et a été validée à la CNLHI du 1^{er} juillet 2016 ainsi que le plan de financement de volets opérationnels (relogement & déficit acquisition/travaux) pour les immeubles des 36 et 34, rue du Bon Pasteur soit 574.547 € de subventions réservées.

Une demande de subvention valant solde de l'étude de calibrage a été déposée en octobre 2016 pour un montant de 73.438 euros. Une première demande d'acompte pour le volet opérationnel (relogement & acquisition/travaux) a été déposée en février 2017. En avril 2017, il a été perçu la somme de 144.300 euros pour le 36 Bon Pasteur et la somme de 99.341 pour le 34 Bon Pasteur. Une seconde demande d'acompte sera formalisée au premier trimestre 2018.



ETAT DES LIEUX

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

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



- UA est propriétaire de l'intégralité de l'immeuble au 4B (Bât A) dont l'acquisition amiable a été faite en octobre 2012 suite à un arrêté de péril imminent. Les occupants ont été relogés et l'immeuble est aujourd'hui vacant et sécurisé.
- La Ville de Marseille est propriétaire de plusieurs lots au 4A et 2B (Bât B et C). Ce sont des locaux d'activités dont certains sont loués, d'autres vacants. Ces locaux n'ont pas vocation à être conservés dans le patrimoine communal. En effet, le bilan économique montre que la Ville perdait 6 000 euros par an ; avec une perte de loyer de l'ordre de 157 780 euros par an.
- L'étude urbaine sur îlot Fiacres-Duverger-Montolieu, conduite par l'Etablissement Public Aménagement d'Euroméditerranée (EPAEM) et confiée au cabinet Savignat-Blanc a préconisé que le Domaine Duverger devrait être maintenu et l'activité artistique, qui y est déjà présente, renforcée.

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

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

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

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

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

La phase 1, validée en

novembre 2014, a confirmé la possibilité d'un projet de création d'ateliers d'artistes.

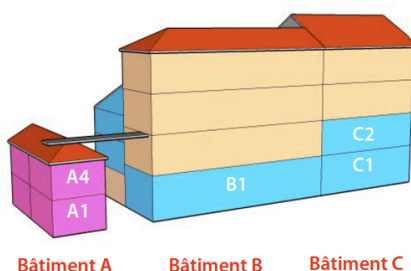


UA propose de vendre les biens lot par lot. Le concept est que la Ville de Marseille offre 2 000 m² de locaux aux artistes et créateurs. Les locaux seront vendus bruts, clos et couverts. Cette option a été validée par l'ensemble des partenaires de l'opération.

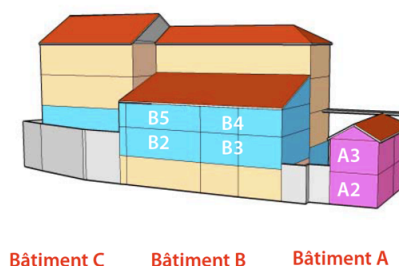
Pour trouver des futurs acquéreurs, un appel à manifestations d'intérêt (AMI) a été lancé auprès des personnes physiques ou morales (particuliers ou structures) qui exercent des activités artistiques et/ou culturelles, ce qui constitue la phase 2 de la mission. Au total, 11 locaux dont 4 appartenant à UA seront mis en vente. La superficie des locaux en vente varie entre 65 à 450 m². Un film de communication a été réalisé pour l'AMI.

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

Vue depuis la rue duverger



Vue depuis l'arrière



Préalablement au lancement de l'AMI, une assemblée générale extraordinaire a été organisée le 7 juillet 2016 par le Syndic dans l'objectif de voter les travaux en parties communes. La société Qualit Amiante assurera les travaux de désamiantage pour un montant de 18 672 €

TTC et l'entreprise Mathieu fera les travaux en parties communes pour un montant total de 53 157 €.

L'AMI a été lancé en juillet 2016. Au total, 17 candidatures ont été reçues dont une hors délais. La commission d'analyse des offres a eu lieu le 21 novembre dans l'objectif de faire une proposition d'attribution des locaux à soumettre au Jury. La commission du Jury s'est tenue comme prévu le 13 janvier 2017 et 5 sur 11 locaux ont été attribués.

Lors d'une visite sur site en présence des membres du jury et ceux du comité technique, il a été décidé de lancer la phase 2 de l'AMI en proposant les 6 locaux toujours disponibles aux participants non retenus de la première phase de l'AMI. La phase 2 a été terminée le 28 avril 2017 avec l'attribution de tous les locaux restants. Au final, deux candidats ont renoncé leur intérêt (un local d'UA et un local municipal). Après avoir sollicité Mme Nardini, un candidat nous a été recommandé pour le local d'UA. Pour le local municipal, il y a une offre d'achat à condition que les sinistres de la toiture soient résolus.

La phase 3 de la mission d'Urbanis Aménagement est consacrée à la vente des locaux avec cahier des charges et le processus est toujours en cours. Urbanis Aménagement est intervenu en amont à la rédaction des cahiers des charges de cession, en étroite collaboration avec le notaire de la Ville et le service foncier. Les cahiers des charges des locaux attribués ont été réalisés et envoyés pour la signature de promesse/compromis de vente courant 2nd semestre 2017.

Parallèlement, Urbanis Aménagement a aidé les futurs acquéreurs à constituer et déposer leurs dossiers de demande de permis de construire. Les permis de construire ont été accordés à tout le monde en novembre 2017. Néanmoins, les futurs acquéreurs n'ont toujours pas affiché leur permis.

Urbanis Aménagement a appuyé la ville de Marseille pour la convocation d'une assemblée générale extraordinaire dans l'objectif de présenter les projets des futurs acquéreurs et de faire voter les travaux de la toiture du dernier local restant de l'AMI. Les copropriétaires ont bien noté l'urgence de résoudre les problèmes de cette toiture mais avaient envie de faire un projet collectif. Au final, ils renoncent à leur projet commun en raison du coût élevé des travaux (démolition + aménagement). Donc, nous allons présenter à nouveau les travaux de toiture lors de la prochaine assemblée générale en 2018, date à définir.

Quant à la signature des promesses ou compromis de vente, UA a pu signer les deux compromis courant 1^{er} trimestre 2018. Les dates de signature de promesse de vente pour les locaux de la ville sont à fixer dans les meilleurs délais courant 2nd trimestre 2018. Une fois que l'acte définitif sera signé, l'équipe UA suivra également la bonne réalisation des travaux dans le cadre de ces cessions.

2.4 - Îlot Burel – Plombières – Notre Dame de Bon Secours 13003

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

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

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

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

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

UA a lancé la consultation en mars 2015. Le groupement Barriquand & Frylender et Audrey Le Henaff a été désigné pour la réalisation de cette étude urbaine pré-opérationnelle. La phase 1 s'est terminée en novembre 2015 par la présentation du diagnostic orienté et la phase 2 ayant pour l'objectif de définir les orientations du projet a pris fin en janvier 2016. L'équipe a terminé la phase 3 - faisabilité et programmation en juin 2016. Une réunion finale a été organisée par la Ville de Marseille le 6 décembre 2016. La dernière version de l'étude est rendu début juillet avec un envoi en version papier fin août 2017.

Cette étude préconise un projet de renouvellement urbain avec plusieurs éléments clés :

1. le parc de Plombières : rétablir une continuité le long du talweg du ruisseau et création d'un parc servant d'interface et de circulation mode doux
2. la structuration du boulevard de Plombières : valorisation et gestion des flux à travers des programmes mixtes
3. une densité de logements maîtrisés et confortables : faire le lien avec le centre du quartier et les grands ensembles, les équipements et les commerces,
4. la création d'une armature d'espaces publics de proximité en lien avec les transports en communs, les équipements et les déplacements automobiles.

L'adoption de ce projet global nécessite plus de réflexions et échanges entre différents acteurs de ce secteur. De ce fait, la réalisation ne sera pas tout de suite.

En attendant, URBANiS AMÉNAGEMENT a poursuivi l'opération de démolition de l'immeuble sis 3 bd Burel. Le terrain a été livré en octobre 2017 et une convention d'occupation a été signée avec l'association voisine dans l'objectif d'aménager ce terrain en terrain de jeux et de sports pour les enfants.



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

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

En 2017, il n'y a pas eu d'intervention en termes de travaux d'office.

4 - Gestion de la concession

4.1 - Une équipe dédiée

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

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

L'équipe est constituée en 2017 de 9 intervenants représentant 6 équivalents temps plein :

- d'un Directeur de mission : Jean Marc Natali
- d'une Directrice adjointe de mission : Véronique Eyraud
- d'un chef de programme – référent juridique : Pierre Pageon
- d'un chargé de programme : Fabrice Maurize
- de deux architectes assistantes à Maîtrise d'ouvrage : Nathalie Candon & Emmanuelle Said
- d'une urbaniste : Zhaoying Dragon
- d'une responsable Gestion : Eliane Metert
- d'une chargée de mission : Chloé Malavolti
- *d'un appui en matière de montage et suivi de dossiers de subventions : URBANIS*
- *d'un appui en expertise comptable : Jean-Yves Garcia – Exalis*
- *d'un commissaire aux comptes (Audit et Finances - Avignon -)*

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

4.2 - Des comités de pilotage (COPIL)

4 COPIL ont eu lieu en 2017 qui ont fait l'objet d'un ordre de jour et d'un relevé de décisions de la part d'Urbanis Aménagement.

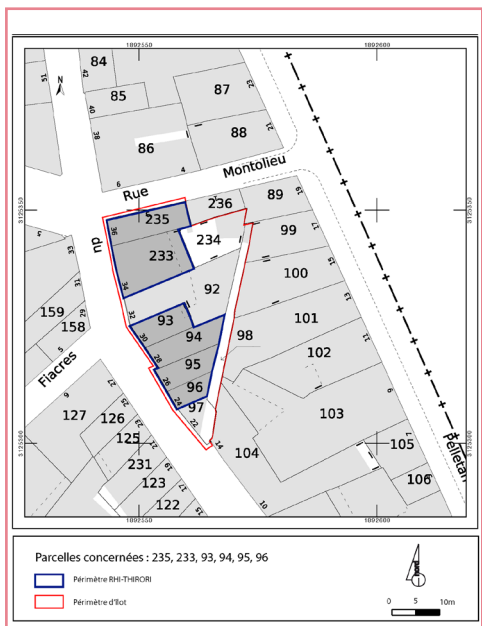
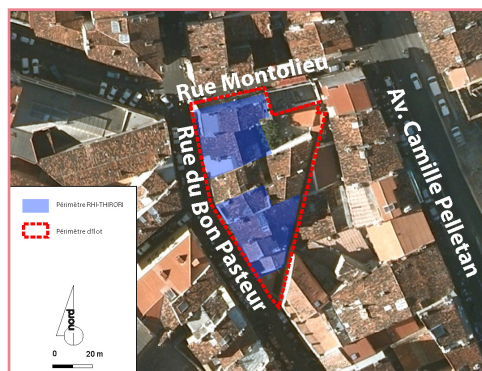
- ❖ COPIL n° 40 du 09 02 2017
- ❖ COPIL n° 41 du 11 05 2017
- ❖ COPIL n° 42 du 21 09 2017
- ❖ COPIL n° 43 du 30 11 2017

Une réunion d'avancement a également été organisée le 4 juillet 2017.

5 - Annexes à la partie écrite

- 1- THIRORI Bon Pasteur
- 2- RHI Séraphin
- 3- 3 Bd Burel
- 4- 2B et 4 rue Duverger
- 5- 80 bd National
- 6- 50 rue Félix Pyat
- 7- 23 traverse Antoine Donaz
- 8- 21 rue Edgar Quinet
- 9- 76-78 rue Belle de Mai
- 10- 80 rue Belle de Mai
- 11- 6-8 rue Desaix

L'ETAT DES LIEUX



Quartier : Montolieu
Adresse : 24 à 36 rue du Bon Pasteur 13002
Marseille

Parcelle : N°808 B 235, 233, 93, 94, 95, 96
Superficie parcellaire : 507 m²

Type de bien : 6 immeubles de R+2 à R+4 (petits collectifs)
• Nb de logements : 35
• Nb de commerces : 9

Surface placher hors commerce : 916 m²
Surface utile initiale : environ 842 m²
Etat d'occupation : 27 ménages

n°36



Nb de logements
9
Etages
R+4
Type de copropriété
en difficulté
Surface de plancher
255 m²
Etat du bati
très dégradé,
problème de structure
Nb de ménage
5

n°34



Nb de logements
7
Etages
R+2
Type de copropriété
en difficulté
Surface de plancher
175 m²
Etat du bati
très dégradé,
problème de structure
Nb de ménage
4 dont 1 PO

n°30



Nb de logements
8
Etages
R+3
Type de propriété
mono-propriété
Surface de plancher
135 m²
Etat du bati
vétuste avec loge-
ments vieillisants
Nb de ménage
8

n°28



Nb de logements
6
Etages
R+3
Type de propriété
mono-propriété
Surface de plancher
177 m²
Etat du bati
vétuste avec loge-
ments vieillisants
Nb de ménage
6

n°26



Nb de logements
4
Etages
R+3
Type de propriété
mono-propriété
Surface de plancher
113 m²
Etat du bati
vétuste avec loge-
ments vieillisants
Nb de ménage
4

n°24



Nb de logements
1
Etages
R+2
Type de propriété
mono-propriété
Surface de plancher
61 m²
Etat du bati
vétuste avec loge-
ments vieillisants
Nb de ménage
0

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

36 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

- Arrêté d'insalubrité remédiable le 10/05/12

Relogement :

- 5 ménages relogés définitivement

Maitrise Foncière :

- Expropriation DUP logement social
- Ordonnance d'expropriation rendue en décembre 2014
- Maîtrise de la totalité du foncier, y compris les commerces

34 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

- Arrêté d'insalubrité irrémédiable le 12/03/12

Relogement :

- 4 ménages relogés définitivement.

Maitrise Foncière :

- Négociation à l'amiable
- Maîtrise foncière de la partie habitable, copropriété avec les trois commerces du rez de chaussée

24 à 30 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

- Immeubles sous arrêté de DUP «Travaux de Restauration Immobilière» depuis août 2015

Relogement :

- 18 ménages à reloger potentiellement

Maitrise Foncière :

- Acquisition publique sous réserve de la défaillance des propriétaires
- Pas de maîtrise foncière envisagée

Procédure de RHI - THIRORI engagée :

- L'opération de «Résorption de l'Habitat Insalubre - Traitement de l'Habitat Insalubre et Opération de Restauration Immobilière (RHI-THIRORI) Bon Pasteur» approuvée lors de la délibération du Conseil Municipal du 17/06/13 (MOA - UA)
- Eligibilité du dossier par ANAH et accord de subvention de 94 878 € pour le volet «études de calibrage» - le 11/12/2014
- Accord de subvention de 574 547 € sur le volet B et C des 34 et 36 rue du Bon Pasteur - le 01/07/2016



LA SITUATION D'ARRIVEE

36 rue du Bon Pasteur

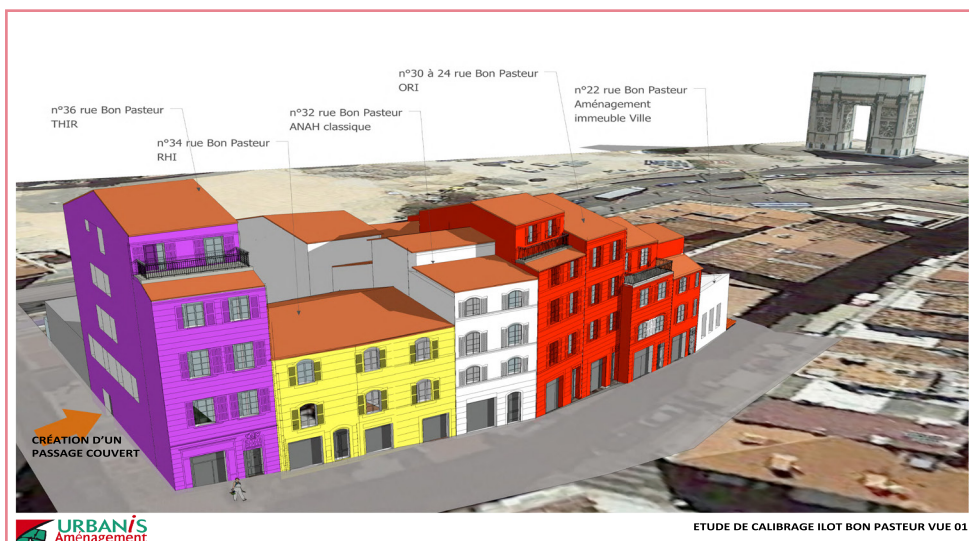
- Réhabilitation lourde par Urbanis Aménagement
- Cession de plateaux nus à un investisseur privé pour création de 8 logements conventionnés ANAH

34 rue du Bon Pasteur

- Réhabilitation lourde par Urbanis Aménagement et la copropriété
- Cession de plateaux nus à un investisseur privé pour création de 3 logements conventionnés ANAH

24 à 30 rue du Bon Pasteur

- Réhabilitation par les propriétaires
- 14 logements seraient à réhabiliter (regroupement de certains d'entre eux pour assurer des cellules plus confortables). Sur ces 14 logements et dans l'hypothèse d'une maîtrise foncière par UA, 12 seraient destinés à du logement conventionné ANAH et 2 pourraient être destinés à de l'accession sociale à la propriété



Planning

Suivi du dossier ANAH

- Solde subvention étude calibrage - oct 2016 - 73 438 €
- 1er acompte volet social & opérationnel - fév 2017 - 290 196 €
- 2ème acompte volet social & opérationnel - prévu 1er trimestre 2018
- Demande de solde des subventions - début 2019

Suivi opérationnel - 36 rue du Bon Pasteur

- Signature de compromis - 1er semestre 2018
- Démarrage des travaux - mai 2018
- fin des travaux U.A. - 4ème trimestre 2018
- Vente définitive - 1er trimestre 2019



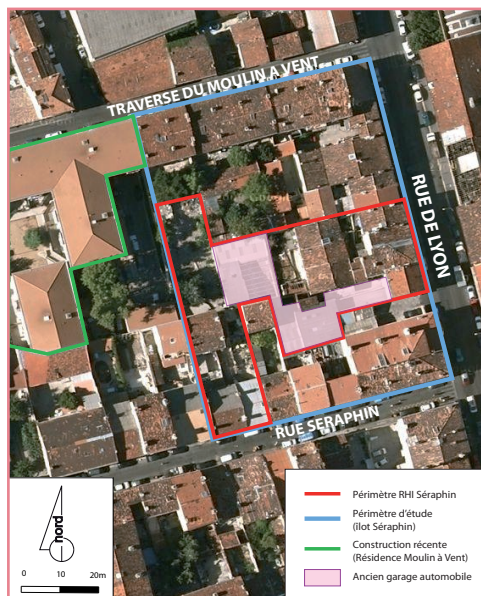
Suivi opérationnel - 34 rue du Bon Pasteur

- Démarrage des travaux - sept 2017
- Signature de compromis - 1er semestre 2018
- fin des travaux U.A. - 2ème trimestre 2018
- Vente définitive - fin 2018

Suivi opérationnel - 24 à 30 rue du Bon Pasteur

- Suivi des travaux avec les propriétaires jusqu'à leur achèvement avant fin 2020
- Lancement enquête parcellaire en parallèle

L'ETAT DES LIEUX



Quartier : La Cabucelle
Adresse : 14-16 rue Séraphin, 149-155 rue de Lyon
13015 Marseille

Type de bien : 7 immeubles de R à R+2 (maison de ville, petit collectif)
• Nb de logements : 32
• Nb de Commerces : 5 dont un garage

Parcelle : N°899 H 90, 91, 101, 157, 158, 142
Superficie parcellaire : 2065m²

SHON initiale : 2452m²
Surface habitable : environ 2200m²
Etat d'occupation : initialement occupés par environs 26 ménages

14-16 rue Séraphin



Nb de logements : 12
Etages : R+1
Type de copropriété : complexe et désorganisée, pas de syndic
SHON initiale : 475m² + 360 m² (terrain nu)
Etat du bati : très dégradé notamment les parties communes (cage d'escalier, problème d'évacuations eaux usées)
Nb de ménage : 12

149-151 rue de Lyon



Nb de logements : 16
Etages : R+2 (bâtA - côté rue), R+1 (bâtB - en retrait)
Type de copropriété : complexe et désorganisée
SHON initiale : 920m² + 400m² (garage)
Etat du bati : très dégradé avec des facades vieillissantes et des problèmes d'humidité.
Nb de ménage : 10

153-155 rue de Lyon



Nb de logements : 4
Etages : R+2
Type de copropriété : désorganisée
SHON initiale : 297m²
Etat du bati : dégradé, cage d'escalier en mauvais état, logements non conforme.
Nb de ménage : 4

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

14-16 rue Séraphin



Procédure hygiène et sécurité :

- Arrêté de péril simple 12/05/2009
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable 06/12/2010
- 2 arrêtés de péril imminent avec évacuation des occupants 13/04/2012 et 30/05/2012

Relogement :

- 9 ménages relogés définitivement
- 3 ménages relogés par leurs propres moyens

Maitrise Foncière :

- Expropriation loi Vivien
- Maîtrise de la totalité du foncier

149-151 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

- Arrêté de péril simple 18/07/2006
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable 04/08/2009 et 16/05/2010

Relogement :

- 8 ménages relogés définitivement.
- 2 ménages relogés par leurs propres moyens

Maitrise Foncière :

- Procédure de préemption (le garage)
- Négociation à l'amiable et expropriation loi Vivien (les logements)
- Maîtrise de la totalité du foncier

153-155 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

- Procédure d'insalubrité remédiable entamé mais sans donné de suite

Relogement :

- 2 ménages relogés définitivement
- 2 ménages relogés par leurs propres moyens

Maitrise Foncière :

- Procédure de préemption (les logements et le local commercial du 153 rue de Lyon)
- Expropriation de droit commun (le local commercial du 155 rue de Lyon)
- Maîtrise de la totalité du foncier

Procédure de RHI engagée :

Objectif : Démolition totale de l'îlot pour construction de logements sociaux.

- L'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Séraphin approuvée le 16/11/2009 (MOA - UA) et subventions ANAH accordées en 2010

Bilan réalisé mars 2016, avant finalisation par CNLHI avril 2016	Dépenses réalisées *	ANAH	NLP	Ville de Marseille (EHI)
Etude de calibrage	189 670 €	132 486 €		57 184 €
Opérationnel	2 449 268 €	1 214 166 €	659 375 €	575 727 €
Relogement	205 689 €	130 129 €		75 560 €
Total	2 844 627 €	1 476 781 €	659 375 €	708 471 €

* Dans son assiette subventionnable l'ANAH ne retient pas la totalité des dépenses réalisées

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

PHASE PREALABLE

Concertation citoyenne

- Plusieurs réunions de travail avec les élus et les techniciens de la Ville de Marseille
- Réunion publique le 29 avril 2013 avec les habitants et les commerçants en présence des élus

Appel à projet avec cession

- Lancement de l'appel à projet en juin 2013 pour cession de terrain avec un cahier des charges
- Groupe lauréat désigné en décembre 2013 : Nouveau Logis Provençal et Don-jerkovic Architectes



PHASE OPERATIONNELLE

1. Démolition des immeubles existants par UA

- Démarrage des travaux : fin 2014
- Livraison du terrain nu : Avril 2015

2. Construction de 3 entités de bâtiments (R+2 à R+4)

- Nb de logements : 30 logements
- Loyer de sortie : 22 PLUS et 8 PLAI
- SU : 2150m²
- Nb de places de stationnement : 33
- Locaux : 350m² en RDC et R+1
- Qualité environnementale : «Habitat&environnement» profil A, performances énergétiques niveau HPE, Démarche BDM (Bronze)
- Total coût estimé : 5,6M € TTC
- Démarrage de construction : 2ème trimestre 2016
- Livraison : 2018

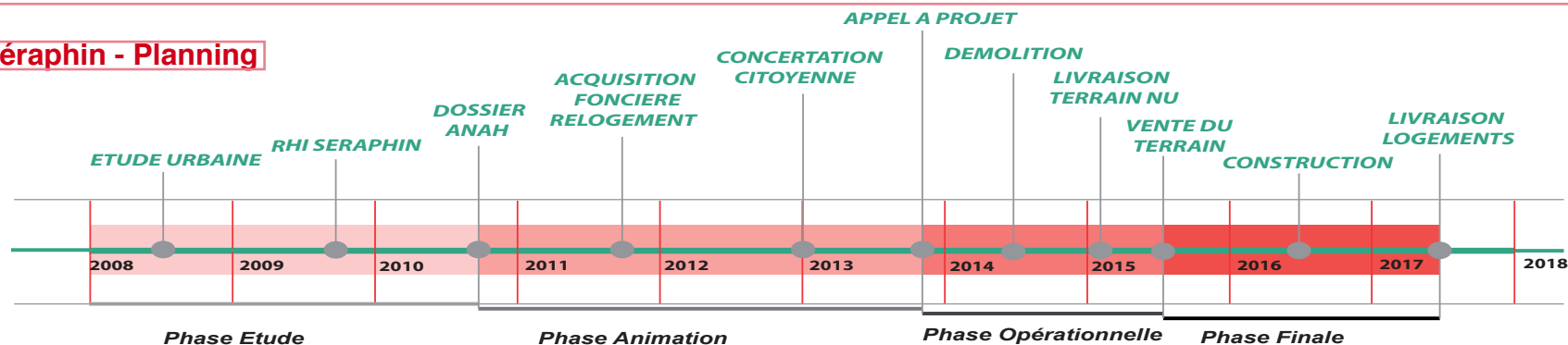
PHASE ADMINISTRATIVE

Cession du terrain nu à Nouveau Logis Provençal pour construction (Prix de cession : 659.375 €) :

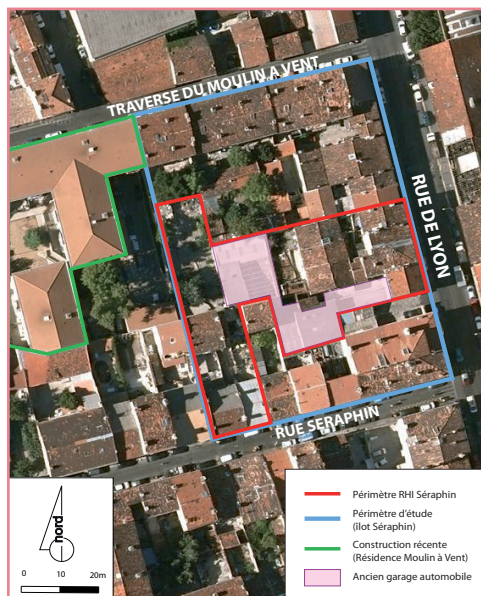
- Compromis de vente signé le 14/03/2014
- Dépôt de permis de construire le 22/04/2014
- PC obtenu le 9/12/2014
- Acte de vente signé le 26/06/2015



RHI Séraphin - Planning



L'ETAT DES LIEUX



Quartier : La Cabucelle
Adresse : 14-16 rue Séraphin, 149-155 rue de Lyon
13015 Marseille

Type de bien : 7 immeubles de R à R+2 (maison de ville, petit collectif)
• Nb de logements : 32
• Nb de Commerces : 5 dont un garage

Parcelle : N°899 H 90, 91, 101, 157, 158, 142
Superficie parcellaire : 2065m²

SHON initiale : 2452m²
Surface habitable : environ 2200m²
Etat d'occupation : initialement occupés par environs 26 ménages

14-16 rue Séraphin



Nb de logements : 12
Etages : R+1
Type de copropriété : complexe et désorganisée, pas de syndic
SHON initiale : 475m² + 360 m² (terrain nu)
Etat du bati : très dégradé notamment les parties communes (cage d'escalier, problème d'évacuations eaux usées)
Nb de ménage : 12

149-151 rue de Lyon



Nb de logements : 16
Etages : R+2 (bâtA - côté rue), R+1 (bâtB - en retrait)
Type de copropriété : complexe et désorganisée
SHON initiale : 920m² + 400m² (garage)
Etat du bati : très dégradé avec des facades vieillissantes et des problèmes d'humidité.
Nb de ménage : 10

153-155 rue de Lyon



Nb de logements : 4
Etages : R+2
Type de copropriété : désorganisée
SHON initiale : 297m²
Etat du bati : dégradé, cage d'escalier en mauvais état, logements non conforme.
Nb de ménage : 4

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

14-16 rue Séraphin



Procédure hygiène et sécurité :

- Arrêté de péril simple 12/05/2009
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable 06/12/2010
- 2 arrêtés de péril imminent avec évacuation des occupants 13/04/2012 et 30/05/2012

Relogement :

- 9 ménages relogés définitivement
- 3 ménages relogés par leurs propres moyens

Maitrise Foncière :

- Expropriation loi Vivien
- Maîtrise de la totalité du foncier

149-151 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

- Arrêté de péril simple 18/07/2006
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable 04/08/2009 et 16/05/2010

Relogement :

- 8 ménages relogés définitivement.
- 2 ménages relogés par leurs propres moyens

Maitrise Foncière :

- Procédure de préemption (le garage)
- Négociation à l'amiable et expropriation loi Vivien (les logements)
- Maîtrise de la totalité du foncier

153-155 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

- Procédure d'insalubrité remédiable entamé mais sans donné de suite

Relogement :

- 2 ménages relogés définitivement
- 2 ménages relogés par leurs propres moyens

Maitrise Foncière :

- Procédure de préemption (les logements et le local commercial du 153 rue de Lyon)
- Expropriation de droit commun (le local commercial du 155 rue de Lyon)
- Maîtrise de la totalité du foncier

Procédure de RHI engagée :

Objectif : Démolition totale de l'îlot pour construction de logements sociaux.

- L'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Séraphin approuvée le 16/11/2009 (MOA - UA) et subventions ANAH accordées en 2010

Bilan réalisé mars 2016, avant finalisation par CNLHI avril 2016	Dépenses réalisées *	ANAH	NLP	Ville de Marseille (EHI)
Etude de calibrage	189 670 €	132 486 €		57 184 €
Opérationnel	2 449 268 €	1 214 166 €	659 375 €	575 727 €
Relogement	205 689 €	130 129 €		75 560 €
Total	2 844 627 €	1 476 781 €	659 375 €	708 471 €

* Dans son assiette subventionnable l'ANAH ne retient pas la totalité des dépenses réalisées

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

PHASE PREALABLE

Concertation citoyenne

- Plusieurs réunions de travail avec les élus et les techniciens de la Ville de Marseille
- Réunion publique le 29 avril 2013 avec les habitants et les commerçants en présence des élus

Appel à projet avec cession

- Lancement de l'appel à projet en juin 2013 pour cession de terrain avec un cahier des charges
- Groupe lauréat désigné en décembre 2013 : Nouveau Logis Provençal et Don-jerkovic Architectes



PHASE OPERATIONNELLE

1. Démolition des immeubles existants par UA

- Démarrage des travaux : fin 2014
- Livraison du terrain nu : Avril 2015

2. Construction de 3 entités de bâtiments (R+2 à R+4)

- Nb de logements : 30 logements
- Loyer de sortie : 22 PLUS et 8 PLAI
- SU : 2150m²
- Nb de places de stationnement : 33
- Locaux : 350m² en RDC et R+1
- Qualité environnementale : «Habitat&environnement» profil A, performances énergétiques niveau HPE, Démarche BDM (Bronze)
- Total coût estimé : 5,6M € TTC
- Démarrage de construction : 2ème trimestre 2016
- Livraison : 2018

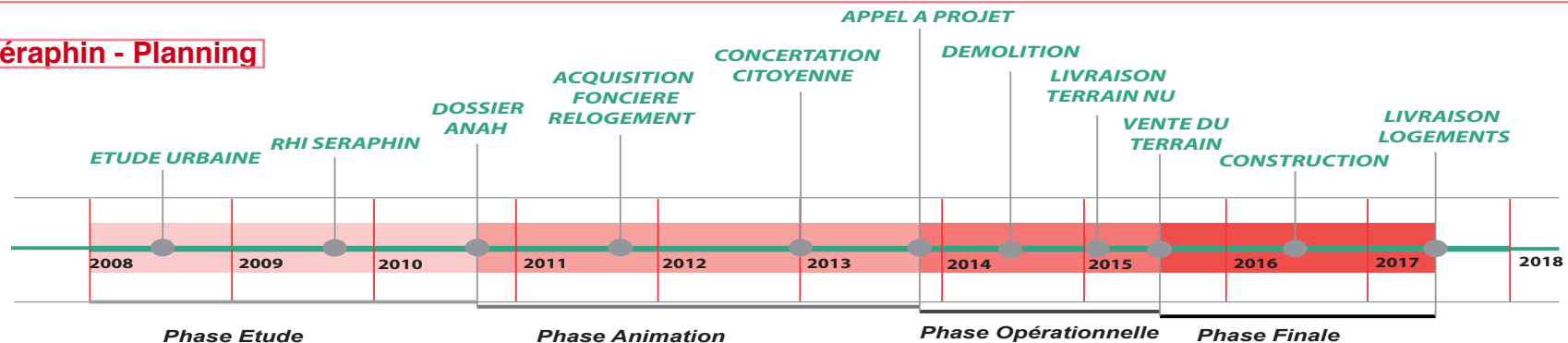
PHASE ADMINISTRATIVE

Cession du terrain nu à Nouveau Logis Provençal pour construction (Prix de cession : 659.375 €) :

- Compromis de vente signé le 14/03/2014
- Dépôt de permis de construire le 22/04/2014
- PC obtenu le 9/12/2014
- Acte de vente signé le 26/06/2015



RHI Séraphin - Planning





Informations générales

Quartier : Belle de Mai
Adresse : 3 bd Burel 13003 Marseille
Parcelle : N°811 A 28
Superficie parcellaire : 359 m²
Type de bien concerné : immeuble en R+1 avec un niveau sous-sol
Nombre de logements initial : 6 logements orienté est-ouest
Surface de plancher : 380 m²
Surface habitable : 328 m²

SITUATION DE DEPART :

- Immeuble en très mauvais état général nécessitant une restructuration complète
- Arrêtés de péril imminent en 2006, 2010 et 2017
- Arrêté de péril simple en 2008
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable le 26 octobre 2010



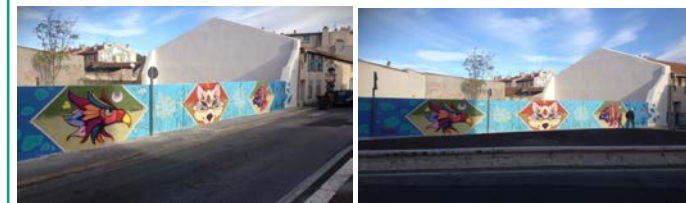
ACTIONS CONDUITES :

- Expropriation d'immeuble insalubre (article L.511-1 et suivants du code de l'expropriation) fondée sur l'arrêté L.26 irrémédiable.
- Arrêté de DUP et de cessibilité pris le 6 avril 2012 & ordonnance d'expropriation prise le 22 octobre 2012

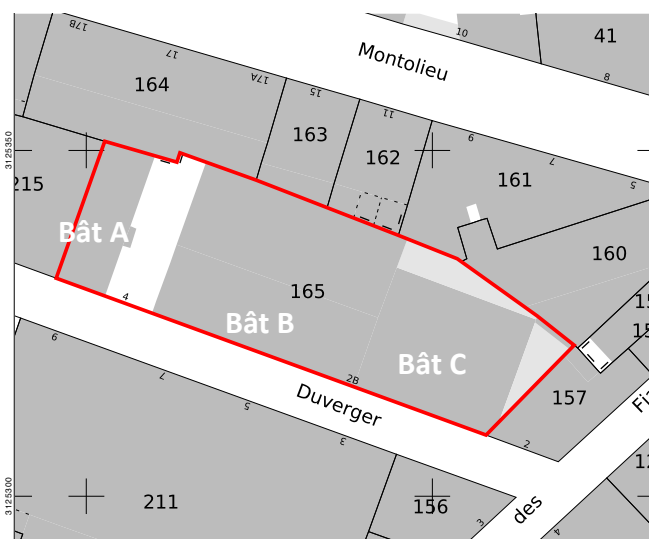
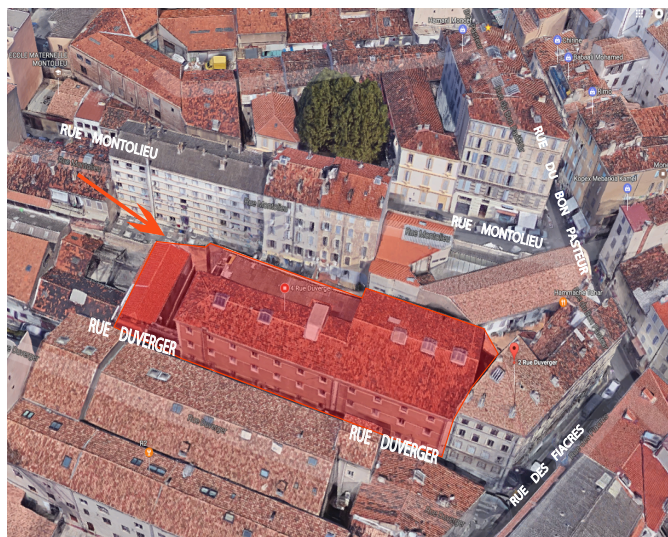


SITUATION D'ARRIVEE :

- Démolition de l'immeuble : 3 mois de travaux réceptionnés le 3 octobre 2017
- Coût des travaux : 122 245 €HT, soit 143 624 €TTC
- Réalisation de la fresque avec la collaboration de l'association Fraternité sis 5 bd Burel
- Convention d'occupation précaire régularisée entre U.A et l'association La Fraternité le 20 octobre 2017 les autorisant à jouir du terrain dans l'attente de la revente du foncier à la ville de Marseille et/ou la Métropole Aix-Marseille-Provence courant 2018



Ville de Marseille Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2 2B, 4A et 4B rue Duverger 13002 Marseille



Informations générales

Quartier : Les Grands Carmes

Adresse : 2B, 4A et 4B rue Duverger 13002 Marseille

Parcelle : N°808 B 165

Superficie parcellaire : 1548 m²

Type de bien concerné : 11 locaux/entrepôts d'une même copropriété

Surface totale concernée : 2059 m²

- 4 locaux UA correspondent au Bâtiment A de la copropriété, soit plus 260 m²

- 7 locaux municipaux de l'état correct à très dégradé se trouvent dans les batiments B et C

SITUATION DE DEPART :

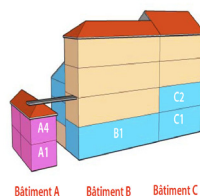
- Etat d'occup. initial : 4 locaux sur 11 sont occupés (2 locaux UA et 2 locaux Ville)
- Etat du bâti : avec différents niveaux de dégradation
- Arrêté de péril au niveau d'escalier du bât A



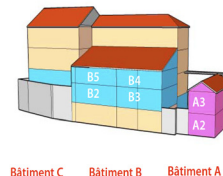
ACTIONS CONDUITES :

- Appel à manifestation d'intérêt avec cession de 11 locaux pour création d'ateliers d'artistes (juillet 2016)
- Locaux municipaux(B1 à B5, C1 à C2) : vente en l'état, Locaux UA (A1 à A4) : vente rénové (brut)
- Commission du Jury pour désignation des lauréats le 13/01/17

Vue depuis la rue duverger



Vue depuis l'arrière

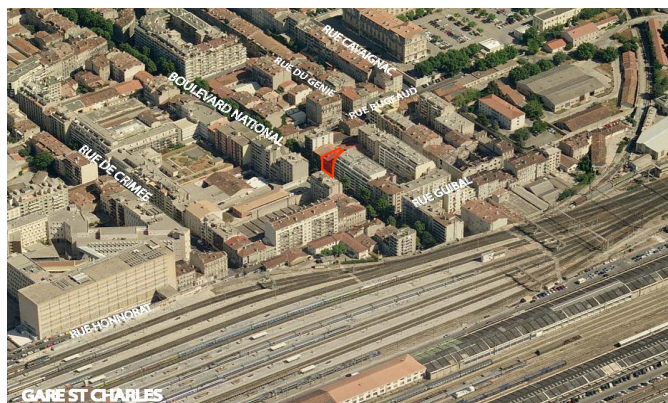


SITUATION D'ARRIVEE :

- Acquéreurs fixés pour les 10 locaux sur 11
- Vente avec cahier des charges en cours
- Dépôt de demande d'autorisations d'urbanisme mi-juin (locaux municipaux)
- Délibération du conseil municipal le 26/06/17
- Signature de compromis à partir de septembre pour les locaux municipaux
- Prix de vente selon évaluation France Domaine, soit au total 433 000 € pour la Ville
- Durée des travaux : 18 mois après signature



Ville de Marseille Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2 80 Bd National 13003 Marseille : Portage de lots



INFORMATIONS GENERALES

Quartier : Belle de Mai
Réf. Cadastre : 811 I 68
Superficie parcellaire : 204 m²
Type de bien : Immeuble ancien R+3
Nombre de logements initial : 6
Nombre de local commercial : 1 au RDC
Surface initiale : environ 100m² par étage

SITUATION DE DEPART :

- Immeuble dégradé en copropriété.
- 2 logements vacants et dégradés appartenant à la ville de Marseille.
- Copropriété désorganisée

ACTIONS CONDUITES :

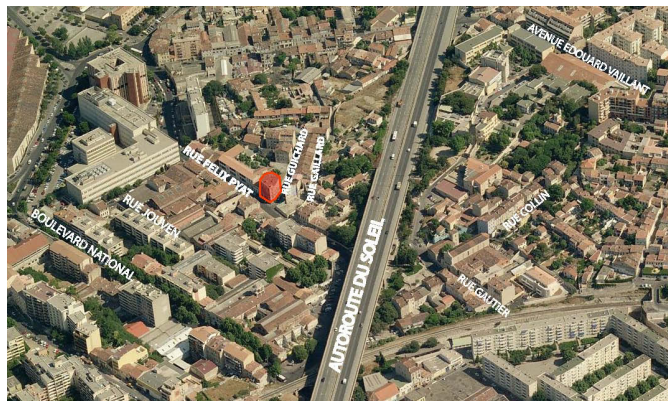
- Portage de lots par le concessionnaire EHI
 - Acquisition des 2 logements et régularisation du règlement de copropriété: mise en conformité de la division en 2 lots (géomètre, Assemblée générale,...)
 - Mise en conformité de la division en 2 lots: géomètre, AG
 - Rénovation des 2 logements et restructuration.
 - Mise en location de ces 2 logements
 - Administrateur judiciaire pour défaillance de syndic: UA élu Syndic Bénévole.
- Durant le mandat de syndic bénévole:
- Copropriété vote travaux et devis de façade.
 - Aide à obtention de subventions dans le cadre de la campagne de ravalement de façade

SITUATION D'ARRIVEE :

- Réalisation partielle des travaux en parties communes.
- Vente d'un logement à un propriétaire occupant le 26/01/16 pour 89.860€ et vente d'un autre logement occupé à un propriétaire bailleur le 27/04/17 pour 75.000€.
- Mise en place d'un syndic professionnel.



Ville de Marseille Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2 50 rue Félix Pyat 13003 Marseille



INFORMATIONS GENERALES

Quartier : Saint Mauront
Réf. Cadastre : 813 L109
Superficie parcellaire : 220 m²
Type de bien : Immeuble haussmannien R+3 en forme de trapèze, 4 lgts par étage, 2 commerces et 1 lgt (RDC)
Nombre de logements initial : 13
Surface habitable initiale : 610m² (locaux commerciaux compris)

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occ. initial : 9 lgts occupés dont 1 propriétaire occupant
- Copropriété de 13 logements dans un immeuble très dégradé
- Arrêté de péril imminent le 16 avril 2009 ordonnant la fermeture de l'immeuble, l'évacuation et le relogement des occupants



ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition à l'amiable de cet immeuble par Urbanis Aménagement : plusieurs lots privés dont un PO fin 2009 (144.555€), 10 lots à la VDM en 2011 (158.000€), un commerce en 2011 (115.000€).
- Réhabilitation et restructuration globale de l'immeuble pour créer 10 logements destinés à l'accession sociale et un local commercial. (3 lgts/étage et 1 en RDC, chèque 1er logement)

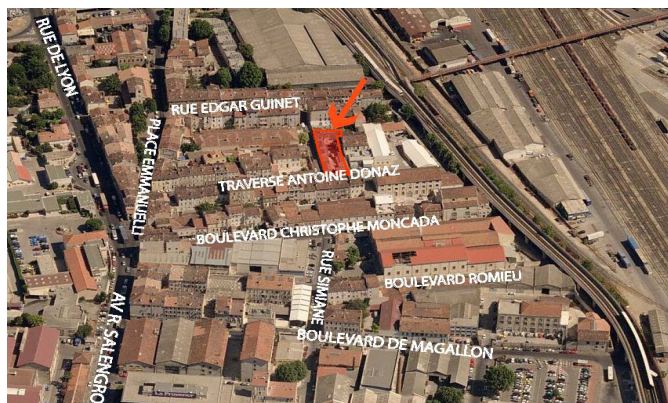


SITUATION D'ARRIVEE :

- Durée du chantier : 2010 - 2012
- Livraison (date) : avril 2012
- Commercialisation des biens en cours, restant à vendre: 2 logements (2T2) (58.000 € l'appartement)
- Coût des travaux (hors honoraires) : 568.5614 € TTC
- Subvention ANRU dans le cadre du PRU St Mauront : 10.000€ par logement en accession sociale
- Prix de revente = 1900€/m² et loyer local = 500€/mois



Ville de Marseille Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2 23 traverse Antoine Donaz 13015 Marseille



Informations générales

Quartier : Les Crottes
Parcelle : N°901 C 56
Superficie parcellaire : 686m²
Type de bien concerné : logements dégradés dans une copropriété horizontale avec une cour commune
Nb de logements concernés : 3 (lot3,4,5)
Surface habitable initiale : 142m²
Etat d'occupation : Vacant

SITUATION DE DEPART :

- Immeuble en très mauvais état
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable le 22 décembre 2010
- Suite aux recours des copropriétaires, annulation de l'arrêté en avril 2013 par le Tribunal administratif
- Abandon du projet DUP Vivien

ACTIONS CONDUITES :

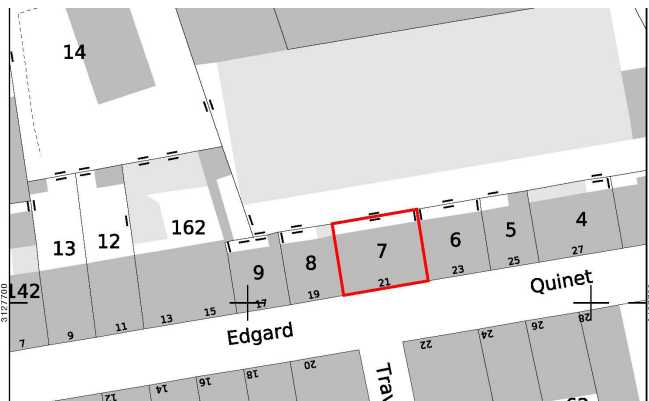
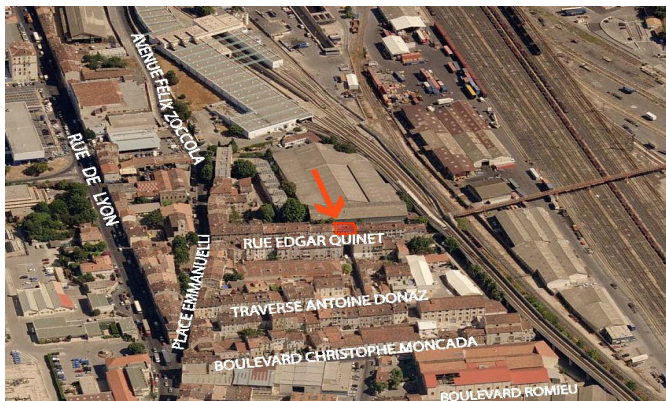
- Les lots qui font actuellement l'objet de travaux ont été acquis en 2009 par voie de préemption suite à une vente par adjudication. (51 000 € hors frais)
- D'autres lots ont été acquis par UA de façon amiable courant 2013

SITUATION D'ARRIVEE :

- Réhabilitation lourde en cours de deux duplex (68m² + 75,15m²) pour reloger les familles gitanes de la rue Séraphin.
- Coût des travaux : 200 000€ TTC sans frais d'ingénierie. (Subventions ANAH : 95000€).
- Réception des travaux mars 2015 et vente de 2 logts à un propriétaire bailleur (130.000 €)



Ville de Marseille Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2 21 rue Edgar Quinet 13015 Marseille



Informations générales

Quartier : Les Crottes
Adresse : 21 rue Edgar Quinet 13015 Marseille
Parcelle : N°901 C 7
Superficie parcellaire : 131m²
Type de bien : Immeuble R+2 donnant sur rue avec une petite cour arrière
Nombre de logements initial : 5 + 1 garage
Surface habitable : 217m²

SITUATION DE DEPART :

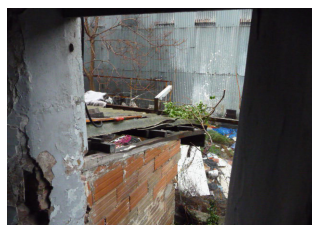
- Etat d'occ. initial : tout était occupé par les locataires sauf le logement à droite au 2ème étage.
- Copropriété désorganisée en mauvais état
- Cotations insalubrité le 6/10/2004 : 0,46 sur parties communes et 0,58 sur logement du rdc.
- Cotations en 2008: bâtiment 0,37, celle des logements varie entre 0,33 et 0,5 (logement du RDC).

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition de deux lots vacants par voie de préemption en 2011 (25.000€ et 32.700€)
- Participation au fonctionnement de l'immeuble en association avec le syndic
- Participation financièrement à hauteur de nos quote-parts à la réalisation des travaux dans les communs (toiture, façade et cage d'escalier).

SITUATION D'ARRIVEE :

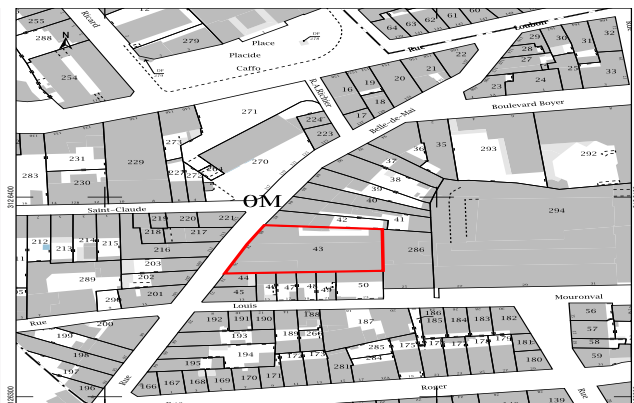
- Travaux en parties communes réalisés.
- Vente en l'état de deux appartement UA à un investisseur bailleur avec un cahier des charges.
- Compromis de vente signé fin 2012 pour un prix de 32.500 €
- Signature de l'acte le 13 octobre 2017.



Etat des logements UA



Façade après travaux



Informations générales

Quartier : Saint Mauront
Adresse : 76-78-80 rue Belle de Mai 13003 Marseille
Parcelle : N°811 M 43
Superficie parcellaire : 944 m²
Type de bien : lots de copropriété consistant 2 appartements dont un en duplex
Surface habitable initiale : 52 m² pour le duplex et 45 m² pour l'autre

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occup. initial : vacant
- Etat du bâti : très dégradé
- Arrêté d'insalubrité rémédiable du 11 septembre 2012 sur les parties communes et les parties privatives
- Prémption des lots 2 et 3 en février 2010
- Prémption des lots 8 et 9 en mars 2011

ACTIONS CONDUITES :

- Réalisation des travaux en parties communes
- Main-levée de l'arrêté d'insalubrité le 29/03/2016
- Réalisation des travaux par U.A sur les lots 8 et 9
- Vente en l'état avec cahier des charges pour les lots 2 et 3

SITUATION D'ARRIVEE :

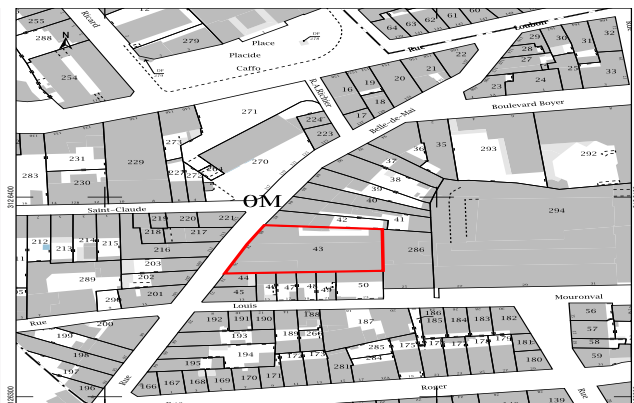
- lots 2 et 3
 - Vente avec cahier des charges le 13/05/2016 pour un prix de 39 000 €
 - Produite de sortie : un couple de propriétaires occupants, conventionné ANAH
 - Fin de travaux en décembre 2016
 - Subvention ANAH de 39 000 € pour un montant des travaux d'environ 80 000 €.

2) lots 8 et 9

- Vente après travaux le 12/06/2017 pour un prix de 59 000 €
- Coût des travaux : 48 570 € HT
- Engagement de non revente durant 5 ans à compter de la signature
- Engagement du loyer à 12 €/m² maximum pendant 5 ans
- Travaux réceptionnés en octobre 2015
- Durée des travaux : 4 mois



Ville de Marseille **Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2** **80 rue Belle de Mai 13003 Marseille**



Informations générales

Quartier : Saint Mauront
Adresse : 76-78-80 rue Belle de Mai 13003 Marseille
Parcelle : N°811 M 43
Superficie parcellaire : 944 m²
Type de bien concerné : lot de copropriété consistant en un appartement en duplex
Surface habitable initiale : 32 m²

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occup. initial : vacant
- Etat du bâti : très dégradé
- Propriété ville de Marseille depuis le 26 novembre 2010 (bien incorporé dans le domaine communal suite à une procédure de bien vacant et sans maître).



Avant travaux

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition de la pleine propriété auprès de la Ville par Urbanis Aménagement en octobre 2012 (5.000 €)
- Vente en l'état avec cahier des charges
- Commercialisation et choix de l'acquéreur février 2014 (M. et Mme JABNOUN)

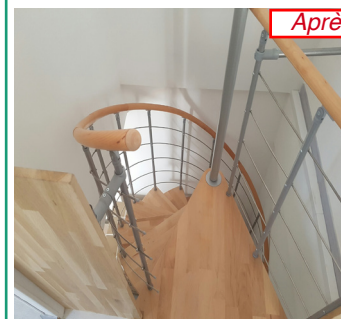


Après travaux



SITUATION D'ARRIVEE :

- Vente avec cahier des charges le 9 octobre 2015 : 19.900 €
- Produit de sortie : un logement conventionné ANAH
- Coût des travaux : environ 63.000 €
- Subvention ANAH : 28.183 €
- Subvention CG 13 : 13.000 €
- Prix de revient : 505 €/m²
- Travaux achevés en août 2016
- Durée des travaux : environ 10 mois



Après travaux



Ville de Marseille **Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2** **6 et 8 Rue Desaix 13003 Marseille**



Informations générales

Quartier : Saint Lazare
Adresse : 6 et 8 rue Desaix 13003 Marseille
Parcelle : N°812 I 58 et n° 812 I 59
Superficie parcellaire : 203 m² + 194 m²
Type de bien : deux immeubles mitoyens en R+4 de type trois fenêtres Marseillais. Au niveau du 6 rue Desaix, une cour de 26m² sépare l'immeuble rue et la maison de fond de cour.
Nombre de logements initial : 27
Surface habitable initiale : 983 m²

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occup. initial : environs 10 logements vacants
- Immeuble en copropriété, dégradé, insalubre
- Au sein du périmètre OPAH-RU
- Arrêté de péril simple du 29/01/10 et sa mainlevée prononcée le 10/09/10
- Arrêté d'insalubrité réparable le 6 et 14/02/2012

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition de plusieurs lots (4 logements) au sein des immeubles entre 2012 et 2013
- Nomination de syndic Accord Compagnie Immobilier suite à l'AG du 13/06/2012
- Suivi des travaux en parties communes pour levée d'insalubrité
- Restructuration et réhabilitation des 4 logts acquis en 2 logements (1 LCS et 1 LCTS)

SITUATION D'ARRIVEE :

- Main-levée des arrêtés d'insalubrité des parties communes et des parties privatives (le 30 juillet 2014, le 05 août 2014 et le 11 juin 2015) Réception des travaux de réhabilitation : le 22 avril 2015
- Montant des travaux logts : 103 488€ TTC
- Subvention ANAH : 44 251€
- Les 2 logements sont loués depuis le 30/06/15
- Revente des 2 logements le 28/07/2017 à la SCI DANAIDE qui a repris les engagements ANAH



Parties communes



Parties privatives

Analyse du réalisé 2017

1 - Le réalisé 2017 par rapport aux années antérieures

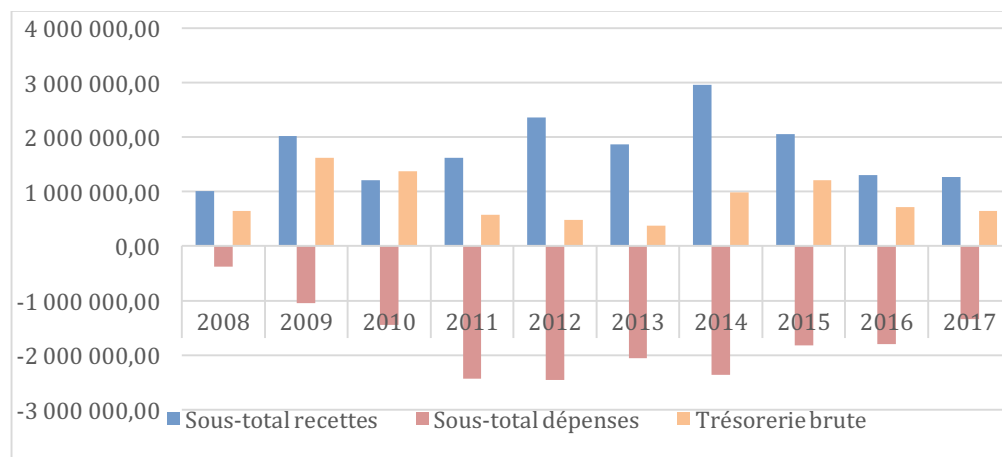
Le tableau ci-dessous (joint en annexe A7) indique les recettes et les dépenses réalisées et réglées par la concession.

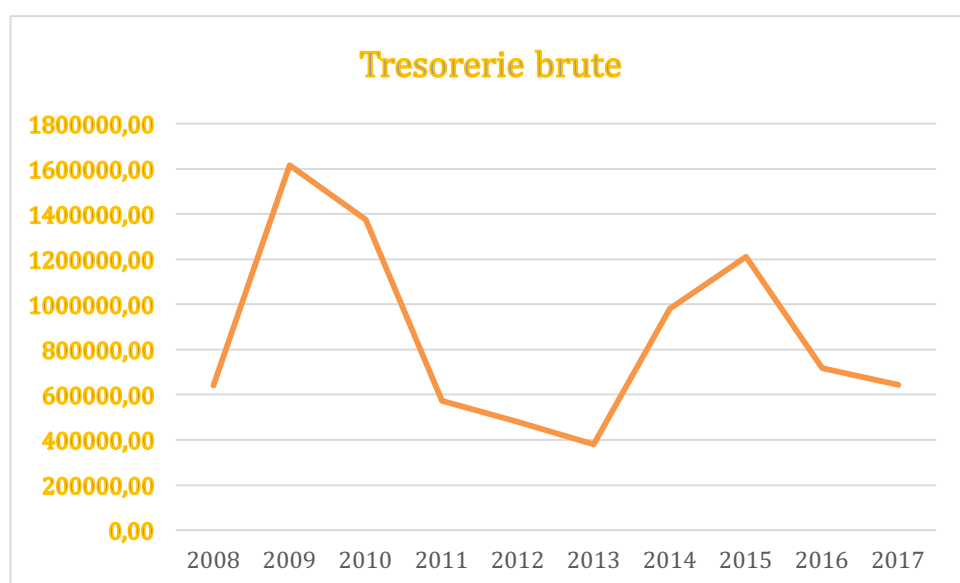
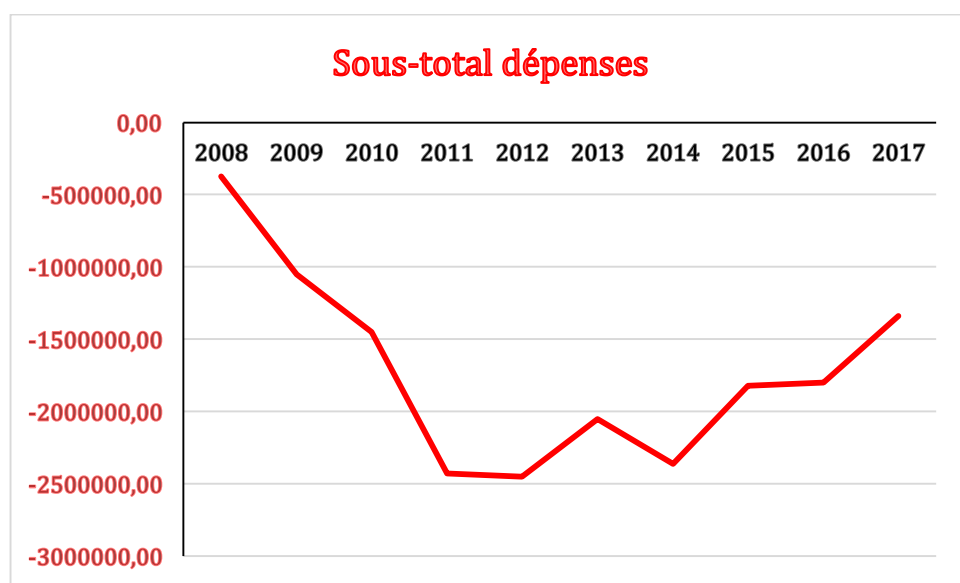
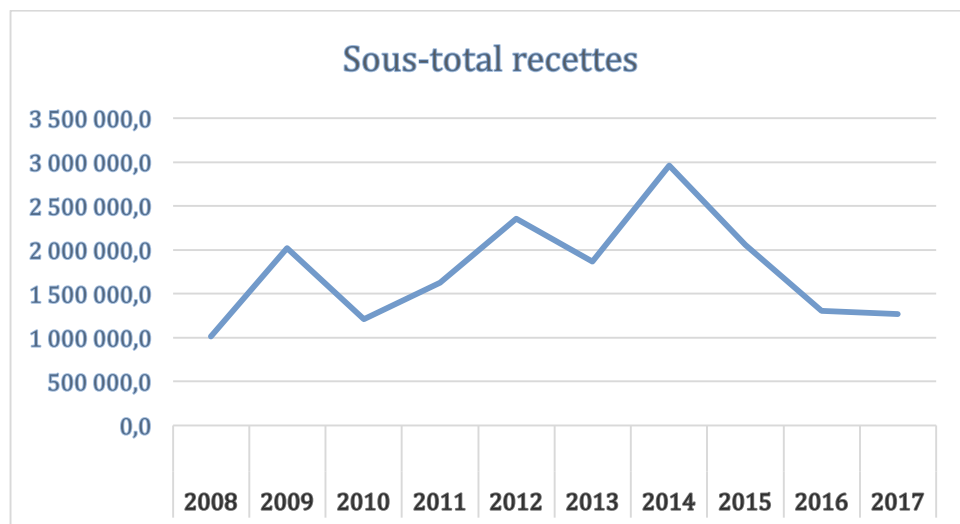
Par rapport aux années précédentes on constate une diminution des recettes et des dépenses.

A noter que le versement de la participation du concédant prévue en 2017 a été versée en 2018.

Tableau de synthèse : recettes dépenses annuelles de 2008 à 2017

Désignation lignes budgétaires en euros	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476





2 - Le réalisé 2017 par rapport au prévu 2017

Comme le montre le tableau en annexe A6

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2017	Réalisé TTC 2017	Taux de réalisation
Sous-total recettes	1 505 898	1 267 030	84,13 %
Sous-total dépenses	-1 300 406	-1 341 616	103,16 %
Trésorerie brute	915 666	643 476	70,27 %

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2017

Les recettes réelles de l'année 2017 sont inférieures aux prévisions (84,13%) en raison des cessions prévues et non réalisées pour environ 300 000 €.

Les dépenses réelles sont légèrement supérieures de 41 210 € aux prévisions (-1 341 616 € réalisé contre -1 300 406 € prévu).

Ainsi la trésorerie est inférieure de 272 190 € (643 476 € réalisé contre 915 666 € prévu).

Les éléments ci-dessous permettent d'analyser les raisons des différences entre prévu et réalisé.

2.1 - Analyse par poste de recettes (Annexe A6)

702 – Autres produits, y compris produits financiers :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : 570 898 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : 528 852 € soit 92,63 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : 30 426 €

Réalisation 2017 : 105 076 €

Le taux de réalisation est de 345,34 %.

Le poste « autres produits » contient les revenus locatifs et les produits financiers.

On peut considérer que pour la fin de la concession il sera légèrement supérieur au prévisionnel établi en 2011.

Pour 2017, ce poste est en augmentation significative par rapport à 2016 (61 350 €), la cause étant les revenus locatifs réguliers des appartements réhabilités par Urbanis Aménagement.

Notamment pour les adresses suivantes qui sont toujours louées au 31/12/2017 :

* depuis 2014 :

- 34 B rue Bon Pasteur 13002

* qui sont louées depuis 2015

- 15 Boulevard Charpentier 13015

- 10 Italiens 13015 MARSEILLE

et pour les immeubles loués et vendus courant 2017 :

- Local commercial SOLARIS / 50 rue Felix Pyat 13003 (2014)
- 80 Bd National 13003 MARSEILLE (avril 2014)
- 31 Pelletan 13002 MARSEILLE (avril 2015)
- 6/8 Desaix 13003 MARSEILLE (été 2015)
- 15 Charpentier 13003 MARSEILLE (été 2015)
- 23 Donaz 13015 MARSEILLE (fin 2015)

Il est à noter qu'après certaines ventes, la CAF a continué de verser les APL à la concession, les dossiers sont actuellement en cours de régularisation et les remboursements seront effectués dès la réception des notifications d'indus. Au 31/12/2017 le montant total restant à verser à la CAF s'élève à : 3 008 €

Ce montant n'est pas définitif, les versements indus de la CAF devraient continuer d'intervenir au moins durant le premier semestre 2018.

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : 6 227 503 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : 4 156 267 € soit 66,74 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : 184 724 € (cession d'immeubles) + 453 128 € (cession de lots en diffus) + 37 128 € (cession de lots d'immeubles restructurés) + 189 994 € (cession de lots réhabilités en diffus) + 3 648 € (cession de parking) + 127 500 € (cession de terrain) soit 996 122 €.

Réalisation 2017 : 184 500€ (cession d'immeubles) + 357 500 € (cession de lots en diffus) + 83 000 € (cession de lots d'immeubles restructurés) + 209 000 € (cession de lots réhabilités en diffus) soit 834 000 €.

Le taux de réalisation de ces recettes en 2017 est donc de 83,72 %.

A noter que la vente définitive de 23 Donaz/6 Caria 13015 a bien eu lieu fin 2017 pour un montant de 130 000 €, toutefois ce montant n'a été versé par le notaire qu'au début 2018, et de ce fait n'apparaît pas sur les montants réalisés ci-dessus. Ceci aurait donc porté le taux de réalisation à 96,77 %. On peut donc dire que l'objectif a été atteint en quasi-totalité.

L'adaptation de nos prix à la vente à l'adresse et le succès de nos ventes avec cahier des charges ont permis en 2017 :

- la signature des actes de vente sur les adresses suivantes :
31, av Camille Pelletan - 13002 MARSEILLE, 4 logements occupés en LCS
32, rue du Bon Pasteur - 13002 MARSEILLE, 3 logements occupés en LCS
80, bd National - 13003 MARSEILLE, 1 logement occupé rénové
7/9, bd Jean Salducci - 13016 MARSEILLE, 7 logements à rénover
6/8, rue Desaix - 13003 MARSEILLE, 2 logements occupés en LCS
76, rue Belle de Mai - 13003 MARSEILLE, 1 logement rénové vacant
23, tse Antoine Donaz – 13015 MARSEILLE, 2 logements occupés en LCS.
- la signature de promesses d'achat sur les adresses suivantes :
50 rue Felix Pyat - 13003 MARSEILLE, 2 logements rénovés
23, tse Antoine Donaz – 13015 MARSEILLE, 1 terrain à bâtir
13 Boulevard Charpentier – 13003 MARSEILLE, 1 local à réhabiliter

Pour ces adresses, les actes

authentiques seront régularisés en 2018.

705 - Autres Produits/ subventions :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : 3 564 176 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : 3 004 816 € soit 84,30 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : 441 426 €

Réalisation 2017 : 327 954 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2017 est de 74,29 %.

Il s'agit de subventions ANAH pour :

- 36 rue du Bon Pasteur, versée au premier semestre 2017 pour un montant de 144 300 €.

- 34 rue du Bon Pasteur, versée au premier semestre 2017 pour un montant de 99 341 €.

- l'étude de calibrage de la RHI THIRORI Bon Pasteur qui devait être versée dans le courant du dernier trimestre 2016 et a été décalée pour des raisons techniques. Elle a été versée au premier trimestre 2017 pour un montant de 73 438 €.

- l'étude Ilot Burel/Plombières/Bon Secours, versée fin 2017 pour un montant de 10 875 €.

999 - Autres Produits/ participation Ville de Marseille :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : 10 287 924 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : 10 000 000 € soit 97,20 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : 37 924 €

Réalisation 2017 : 0 €

La subvention 2017 a été versée par la Ville de Marseille en début d'année 2018.

2.2 - Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)

381- Etudes générales :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : -467 585 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : - 382 022 € soit 81,70 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : -21 321 €

Réalisation 2017 : - 20 529 €

Le taux de réalisation est de 96,28 %

Ce poste concerne, notamment les études de produits de sortie et de faisabilité technique, les diagnostics plomb réseau et amiante réalisés dans le cadre de la commercialisation des immeubles, les diagnostics structures, les frais d'audit comptable et financier pour la Copropriété le Mail G (8 208 €), les études pour le domaine Duverger (5 416 €), les frais de

géomètre pour les

restructurations de copropriétés, notamment sur la réhabilitation et rénovation de l'escalier 4 Duverger (1 398 €) et le relevé topographique pour 36 Bon pasteur (1008 €).

382 - Acquisitions Terrains et immeubles bâtis :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : -6 189 444 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : - 5 727 499 € soit 92,53 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : -130 115 €

Réalisation 2017 : -268 170 €

Le taux de réalisation est de 206,10 %.

Pour 2017, le poste 382, acquisitions Terrains et immeubles bâtis, se décompose de la manière suivante :

Les acquisitions des adresses suivantes :

- 7 traverse du Prieur 13015
- 36, rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE (versement des indemnités d'expropriation)

Comme indiqué en annexe 1 le montant 2017 s'élève à : -234 000 €

A cela s'ajoute la somme de 28 830 € correspondant au frais divers suivants :

- les frais d'actes notariés pour 2017, les frais de modifications de copropriétés, soit 5 214,02 €
- l'assistance juridique et les frais d'expropriation et de procédure soit 11 398,81 €
- les frais de relogement, de diagnostics, établissement plans, géomètre, soit
- 17 432,44 €

Ce qui nous donne un total réglé de 234 000 € + 28 830 € = 268 170 € figurant au CRAC.

Pour l'année 2017, l'abandon de certaines acquisitions sera acté dans le nouveau bilan prévisionnel.

Le poste acquisitions sera donc globalement inférieur au prévisionnel 2011.

383 - Travaux d'aménagement :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : - 1 122 444 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : -979 868 € soit 87,29 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : -92 941 €

Réalisation 2017 : -133 163 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2017 est de 143,27 %.

Le taux de réalisation des travaux d'aménagement est nettement supérieur aux prévisions, il correspond principalement au :

- 3 Bd Burel, pour un montant total de 130 083 € (évacuation et nettoyage des déchets, débranchement réseaux gaz, électrique et téléphonique, démolition, désamiantage et sécurisation, graphe sur clôture.

Mais aussi aux immeubles suivants :

- 4b Duverger, débranchement et modification du réseau électrique

- 11 Bd Battala, sécurisation des appartements.

Cet écart s'explique en partie par des travaux supplémentaires à réaliser :

- 4 Duverger : Confortement de poutres

- 3 Burel : Surcoût lié à l'évacuation des déchets

Très peu de travaux d'entretien sur les logements rénovés (intervention des entreprises dans le cadre de l'année de parfait achèvement).

384 - Travaux recyclage et réhabilitation :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : - 1 172 499 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : -843 333 € soit 71,92 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : -148 271 €

Réalisation 2017 : -83 893 €

Le taux de réalisation pour l'année 2017 est de 56,24 %.

Les opérations financées en 2017 sont nettement inférieures aux prévisions.

Les interventions effectuées correspondent à des travaux et nettoyage des parties communes (toiture et plancher, désencombrement, interventions sur canalisations eaux usées, sécurisation, réparation portes sur cour et façade) sur les adresses suivantes :

11 Bd Battala, 6 rue Desaix, 4 Duverger, 34 Bon Pasteur, 36 Bon Pasteur, 50 Pyat, 31 Pelletan, 7/9 Salducci, 21 quinet, 23 Donaz.

Les dépenses réalisées en 2017 correspondent principalement aux travaux réalisés dans les parties communes du 34 Bon pasteur (75 000 €). Le montant total de la quote-part UA s'élève à 283 170 € dont le règlement a été fixé selon un échéancier. Le premier versement de 75 000 € a été réglé en 2017, le solde de 208 170 € sera soldé en 2018 selon les échéances prévues.

385 - Travaux de reconstruction complète, de restructuration lourde, et honoraires:

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : - 4 849 486 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : - 3 938 084 € soit 81,20 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : -376 994 €

Réalisation 2017 : -221 660 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2017 est de 58,79 %

Se décomposant de la façon suivante :

195 280 € (182 580 € travaux et 12 700 € honoraires) et représentent 90 % du montant réalisé en 2017 pour la réhabilitation de l'immeuble 4b Duverger.

Les honoraires réglés en 2017 s'élèvent respectivement à :

15 600 € pour 34 rue du Bon Pasteur et correspondent aux études et mission de coordination et de contrôle technique sur les logements dont Urbanis Aménagement est propriétaire.

10 780 € pour le 36 rue Bon Pasteur, pour la maîtrise d'œuvre et le bureau d'étude.

7 540 € dont 1 320 € de travaux et 6 220 € pour la régularisation d'honoraires concernant l'immeuble 10 Italiens.

386 - Frais annexes

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : -712 569 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : -610 518 € soit 85,67 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : -45 557 €

Réalisation 2017 : -64 112 €

Le réalisé est de 140,72 %

Les principaux frais annexes sont supérieurs au prévisionnel, mais restent à la hauteur de ceux de 2016 :

- Les impôts fonciers pour les immeubles acquis
(29 286 € dont 2065 € concernent des taxes de logements vacants appliquées à tort pour lesquelles les remboursements interviendront en 2018).
- Les frais de copropriété pour les immeubles acquis
(16 300 € charges diverses + 3 800 € concernant les remboursements quote-part de charges pour les ex-propriétaires du 36 Bon pasteur).
- Les assurances (8 000 € pour les immeubles et la RC pro)
- Les frais financiers et bancaires (600 €)
- Les frais de communication (4 700 € frais de commercialisation, 1 400 € film)

386-300 - Rémunération du concessionnaire :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2020 : -5 731 486 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2017 : -4 630 731 € soit 80,79 % de la prévision totale

Année 2017 :

Prévisionnel 2017 : -610 491 €

Réalisation 2017 : -550 089 €.

La part fixe 2017 de la rémunération d'UA a été de 438 468,24 €, conformément au forfait actualisé comme indiqué dans le traité concession, mais seuls 11 mois ont été réglés au 31/12/2017, pour un montant de 401 138,48 €.

Début 2017, ont été réglés 71 430,63 € qui correspondent aux deux derniers mois du forfait de 2016.

La part variable de 2016, réglée en 2017, s'est élevée à 77 520,18 €.

Soit un total dans l'année de 550 089 € en transfert de charges.

Synthèse 2017

Les décaissements sont conformes aux prévisions.

On notera le faible taux de réalisation sur les postes « travaux de recyclage, réhabilitation, reconstruction et restructuration en raison :

- De certaines opérations non réalisées et reportées en 2018, comme la réhabilitation du 34 et 36 Bon Pasteur et du 4b Duverger.
- Du peu d'intervention d'entretien sur les biens en location.

Les encaissements réalisés sont inférieurs aux prévisions.

Le taux de réalisation des postes « autres produits » est largement dépassé grâce aux revenus locatifs réguliers des immeubles dont la vente n'a pas été réalisée (15 Bd Charpentier, 34 Bis rue du Bon Pasteur) ou réalisée en fin d'année (32 rue du Bon pasteur, 6/8 Desaix, 23 rue Antoine Donaz).

A noter qu'en 2018, 3 008 € restent à rembourser à la CAF.

Le montant total des cessions est inférieur aux prévisions de 275 634 €.

Ainsi la trésorerie en ressort nettement inférieure 643 476 € au 31/12/2017 au lieu des 915 666 € prévus.



Ville de Marseille -

C o n c e s s i o n d ' A m é n a g e m e n t
p o u r l ' E r a d i c a t i o n d e l ' H a b i t a t
I n d i g n e -
E H I (l o t n ° 2)

Avril 2018

Annexes au Co m p t e r e n d u

d ' A c t i v i t é s d u 3 1 d é c e m b r e
2 0 1 7

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
du

Contact :
8 Quai du Port 13002 MARSEILLE
tél. 04 86 26 06 85

1 - Annexes

- A1 - Tableaux des acquisitions au 31/12/2017
- A1 Bis - Tableaux des cessions au 31/12/2017
- A2 - Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2020
- A3 - Tableau prévisionnel TTC de la concession
- A4 - Estimation des besoins de financement
- A5 – Comparaison prévu/réalisé 2017 des acquisitions et cessions
- A5 Bis- Tableau des acquisitions par adresse
- A6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2017
- A7 - Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession
- A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2015, 2016 et 2017

Annexe 1 : Tableaux des acquisitions au 31/12/2017

**Annexe A1- Tableau des acquisitions
de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2017**

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

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

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

LEGENDE

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

N° Concessio	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2013							
55	6 8	rue	Desaix 13003	M. Ranaivoson	6	09/12/2013	25 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix 13003	SCI Modari	3	17/12/2013	25 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Olivi	11	27/06/2013	5 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Karakachian	6 et 18	29/03/2013	8 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Aubert	terrain	10/12/2013	16 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Vahanian Mme Deguirmendjian/ France domaine	7/16/17	09/12/2013	20 904,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	8	15/10/2013	7 900,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	VDM	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/01/2013	58 075,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	M. Stratta	2	30/01/2013	18 100,00 €
62	7	rue	Barbini 13003	VDM	propriété unique	19/04/2013	177 537,00 €
63	29	rue	Danton 13003	VDM	propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €
57	32	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	02/06/2007	15/10/2013	44 900,00 €
61	3	rue	Schiaffini 13003	SCI Céline	8	01/08/2013	15 500,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	18/03/2013	60 000,00 €
SOUS TOTAL prix d'achat 2013							612 916,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	Déconsignation	-9 588,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consort Gren	18	24/05/2013	9 588,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	complement de consignation suite à jugement du 02/03/2014	68 420,00 €
	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	Déconsignation	-7 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2013							646 506,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 421 877,99 €

DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2013

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC

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

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

LEGENDE

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

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

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

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

LEGENDE

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

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2016							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2015							3 623 173,99 €
19	7 9	rue	SALDUCCI 13016	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE		27/10/2016	213 277,00 €
6	10	Bd	des Italiens 13015	EURL CIMM		13/10/2016	258 080,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2016							471 357,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M BOSSU	Lot 3	26/04/2016	28 500,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M HANOUTI	Lots 8 ET 10	26/04/2016	47 530,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI MEDIHABITAT	Lot 11	26/04/2016	26 808,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI MEDINA	Lot 4	26/04/2016	34 440,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M PEREZ	Lot 7	26/04/2016	33 854,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SARL MONTOLIEU	Lot 1 (Fonds de commerce)	26/04/2016	25 660,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI CHERAK	Lot 1 (Murs)	26/04/2016	43 900,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2016							240 692,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M KEDJOUNIA	Lot 2	26/04/2016	49 400,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI LANAT	Lot 1	18/11/2016 (consignation CDC)	13 280,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERRO	Lot 2	18/11/2016 (consignation CDC)	12 900,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	18/11/2016 (consignation CDC)	21 900,00 €
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	18/11/2016 (consignation CDC)	21 130,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	18/11/2016 (consignation CDC)	81 440,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2016							200 050,00 €
TOTAL Acquisitions 2016- Hors frais							912 099,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2016 - Hors frais							4 535 272,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2016							
TYPE							
AMIALES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	471 357,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation / jugement d'adjudication				TOTAL	240 692,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	200 050,00 €
		Les montants des consignations versés en 2015 et déconsignés en 2016 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2016 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-987,00 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2016				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2016 + Frais modification copropriété				TOTAL	10 640,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2016							921 752,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2016							
Assistance juridique					TOTAL		33 140,00 €
Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géomètres					TOTAL		4 962,00 €
TOTAL autres frais - 2016							38 102,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2016							959 854,00 €

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
Frais - Notaires - Assistance de relogement							
ANNÉE 2017							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2016							4 535 272,99 €
60	7	tse	du Prieur 13015	Succession VITALIS	Propriété Unique	20/09/2017	200 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2017							200 000,00 €
47	36	Rue	Bon Pasteur 13002	M HAMMACHE	Copropriété	01/12/2014	34 000,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2017							34 000,00 €
Les montants correspondants aux acquisitions énumérées ci-dessous ont été réglés en 2016 et ont fait l'objet d'une consignation à la CDC en 2016.							
56	11	rue	Battala 13003	SCI LANAT	Lot 1	05/05/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERIO	Lot 2	05/05/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	05/05/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	05/05/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	05/05/2017	0,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2017							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2017- Hors frais							234 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2017 - Hors frais							4 769 272,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2017							
TYPE							
AMIALES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	200 000,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	34 000,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €
		Les montants des consignations versés en 2016 et déconsignés en 2017 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2017 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	126,32 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2017				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2017 + Frais modification copropriété				TOTAL	5 214,02 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2017							239 340,34 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2017							
		Assistance juridique				TOTAL	11 398,81 €
		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier				TOTAL	17 432,44 €
TOTAL autres frais - 2017							28 831,25 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2017							268 171,59 €
LEGENDE							
Consignation sur ordonnance d'expropriation							
Acquisition à l'amiable							
Frais - Notaires - Assistance de relogement							

Annexe 1 Bis : Tableaux des cessions au 31/12/2017

**Annexe A1 Bis - Tableau des cessions
de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2017**

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

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

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2015						
49	3	rue	Schiaffini 13003	06/01/2015	45 000,00 €	SCI BARRACUDA
46	14/16	rue	Séraphin 13015	26/06/2015	659 375,00 €	NLP
32	149 151	rue	Lyon 13015			
36	153 155	rue	Lyon 13015			
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	09/10/2015	19 900,00 €	M JABNOUN
62	7	rue	Barbini 13003	29/12/2015	120 000,00 €	LOGIREM
63	29	rue	Danton 13003	23/12/2015	100 000,00 €	LOGIREM
TOTAL cession 2015					944 275,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2015					2 938 081,50 €	
ANNÉE 2016						
39	80	Bd	National 13003	26/01/2016	89 860,00 €	S. HOLZINGER
4 9	1 3	Rue	du Jet d'eau 13003	24/09/2009	65 000,00 €	SCI DELIGNY
59	6	tse	Antoine Caria 13015	17/03/2016	17 500,00 €	M. PARIS
43	50	rue	Félix Pyat	7/04/2016	79 550,00 €	R. LARRIEU
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	13/05/2016	39 000,00 €	M. CHAOUI Mme OMAKHIR
24	54	rue	Condorcet 13016	13/07/2016	93 000,00 €	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
TOTAL cession 2016					383 910,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2016					3 321 991,50 €	
ANNÉE 2017						
39	80	BD	NAtional 13003	27/04/2017	75 000,00 €	S. HOLZINGER
12	21	rue	Edgar Quinet 13015	13/10/2017	32 500,00 €	SCI LES 2 FRANGES
37	31	Avenue	Camille Pelletan 13002	03/03/2017	250 000,00 €	M. Alain Wiencsek
43	50	rue	Felix Pyat (local commercial)	18/05/2017	65 000,00 €	MEDIANCE 13
50	76	rue	Belle de Mai 13003	12/06/2017	59 000,00 €	M. BLANCHER
57	32	rue	du Bon Pasteur 13002	08/08/2017	85 000,00 €	SCI ALEXANDRE T
5	23	rue	Antoine Donaz 13015	21/12/2017	130 000,00 €	SCI MASSALIA INVEST
19	7	BD	Salducci 13015	27/11/2017	184 500,00 €	SCI LAURIE
55	6 8	rue	Desaix 13002	28/07/2017	83 000,00 €	SCI DANAIDE
TOTAL cession 2017					964 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2017					4 285 991,50 €	

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2017

Annexe 2: tableau récapitulatif des travaux d'office de la concession EHI Lot N°2 de 2008 à 2017 par année

compte CRAC	adresse	réalisé au 31/12/08 HT	réalisé au 31/12/08 TTC	réalisé au 31/12/09 TTC	réalisé au 31/12/10 TTC	réalisé au 31/12/11 TTC	réalisé au 31/12/12 TTC	réalisé au 31/12/13 TTC	réalisé au 31/12/14 TTC	réalisé au 31/12/15 TTC	réalisé au 31/12/16 TTC	réalisé au 31/12/17 TTC
	5 rue de la rascasse -13016-											
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€									
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€									
	29 rue de Séon- 13016-											
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€								
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€								
384-400	travaux			16 841,52€	882,20€							
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC			1 064,32€	42,20€							
	149/151 rue de Lyon - 13015											
381-160	diag structure immeuble et expertises											
	suivi tech travaux											
384-400	travaux				6 652,93€	11 564,23€						
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				266,12€	553,23€						
	36 rue Bon Pasteur											
381-160	diag structure immeuble et expertises											
	suivi tech travaux											
384-400	travaux				1 286,50€							
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				61,55€							
	5/7 Bd Gémey											
381-160	diag structure immeuble et expertises											
	suivi tech travaux											
384-400	travaux					2 036,15€						
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					97,41€						
	23 Donaz											
381-160	diag structure immeuble et expertises											
	suivi tech travaux											
384-400	travaux					9 238,15€						
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					441,95€						
	14 Séraphin											
381-160	diag structure immeuble et expertises											
	suivi tech travaux											
384-400	travaux						1 468,68€					
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						70,26€					
	16 Séraphin											
381-160	diag structure immeuble et expertises											
	suivi tech travaux											
384-400	travaux						18 148,33€					
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						868,22€					
	11 Battala											
384-400	Travaux d'office								46 538,02€		2 376,74€	
381-180	Expertises techniques								478,40€			
384-700	Honoraires sur travaux d'office								3 229,20€			
385400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€			
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC								1 680,11€		95,07€	
	Total par comptes											
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€								
381-180	Expertises techniques								478,40€			
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€					3 229,20€			
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€	16 841,52€	8 821,63€	22 838,53€	19 617,01€		46 538,02€		2 376,74€	
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€	1 064,32€	369,87€	1 092,60€	938,48€		1 680,11€		95,07€	
385400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€			
	TOTAL GENERAL	4 160,00€	5 174,37€	23 311,76€	9 191,50€	23 931,13€	20 555,49€	0,00 €	59 588,73 €	0,00 €	2 471,81 €	0,00 €

Annexe 3 : Tableau prévisionnel TTC de la concession

ANNEXE 3 : TABLEAU PREVISIONNEL TTC DE LA CONCESSION EHI LOT N°2

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020
A : 702-Autres Produits	560 434	570 584	314	570 898	528 852	27 340	7 356	7 350
A : 705-Cession d'Immeubles	1 790 876	1 790 876	-195	1 790 681	1 628 682	162 000		-1
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 147 500	1 147 500		1 147 500	357 500	790 000		
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 751 210	1 751 210	13 500	1 764 710	1 191 210	462 128	55 692	55 680
A : 705-Cession de Lots Neufs								
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	312 637	312 637		312 637	209 000	63 066	20 280	20 291
A : 705-Cession de Parking	13 000	13 000	1 600	14 600		3 648	5 472	5 480
A : 705-Cession de Terrains	946 875	946 875		946 875	676 875	67 504	101 256	101 240
A : 705-Subventions	3 564 176	3 564 176		3 564 176	3 004 816	389 863	84 756	84 741
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	235 000	15 500	250 500	93 000	157 500		
A : 995-Prêts								
A : 999-Participation du Concédant	10 287 924	10 287 924		10 287 924	10 000 000	287 924		
Sous-total recettes	20 609 632	20 619 782	30 719	20 650 501	17 689 935	2 410 973	274 812	274 781
B : 1-Concession Marseille								
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés								
B : 381-Etudes Générales	-396 845	-396 845	-70 740	-467 585	-382 022	-47 113	-19 224	-19 226
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-6 100 676	-6 100 676	-88 768	-6 189 444	-5 727 499	-196 771	-132 588	-132 586
B : 383-Travaux d'Aménagement	-941 610	-941 610	-180 834	-1 122 444	-979 868	-36 987	-52 788	-52 801
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 111 771	-1 111 771	-60 698	-1 172 499	-843 333	-242 031	-43 560	-43 575
B : 385-Honoraires sur Travaux	-405 896	-405 896	-46 159	-452 055	-393 181	-17 351	-20 760	-20 763
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-4 020 085	-4 020 085	-377 346	-4 397 431	-3 544 903	-225 313	-313 608	-313 607
B : 386-Frais Annexes	-679 809	-681 268	-31 301	-712 569	-610 518	-32 635	-34 704	-34 712
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-5 156 832	-5 695 257	-36 229	-5 731 486	-4 630 731	-569 901	-330 856	-199 998
B : 446-TVA								
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-19 249	-19 249	-751	-20 000	-15 495	-4 506		1
Sous-total dépenses	-18 832 773	-19 372 657	-892 826	-20 265 513	-17 127 550	-1 372 608	-948 088	-817 267
Sous-total trésorerie transitoire	1	2	82 166	49 538	81 091	-7 888	-11 832	-11 833
Trésorerie brute					643 476	1 673 953	988 845	434 526

Annexe 4 : Estimation des besoins de financement

Annexe A4 : Estimation des besoins de financement de la concession EHI lot N° 2

		Réalisé							Prévisionnel	
	Taux maxi	dec-13	juin-14	dec-14	juin-15	dec-15	dec-16	dec-17	dec-18	déc-19
prêt 1-CAL	eurib 3 mois + 2,376	200 000	100 000	0						
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171	800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	0			
	ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0				
prêt 3 CAL (eurib 3 mois) + 1,728		500 000	375 000	375 000	250 000	250 000	0	0		
	ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0				
prêt 4 CAL (eurib 3 mois) + 1,691				1 500 000	1 500 000	1 250 000	0	0		
	ligne utilisée en avril 2015				-100 000	0				
	ligne utilisée en mai 2015				-150 000	0				
	ligne utilisée en juin 2015				-100 000	0				
Crédit de trésorerie CAL (eUrib 3 mois) + 1,5							300 000	300 000	300 000	300 000
	Non utilisée au 31/12/2016									
Montant plafond des prêts hors utilisation		1 500 000	1 075 000	2 475 000	2 150 000	1 900 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Montant total des lignes utilisées		0	-200 000	-200 000	-550 000	0	0			
Solde des prêts après utilisation des lignes		1 500 000	875 000	2 275 000	1 600 000	0	300 000			
besoin de trésorerie identifié CRAC 2016		380 816	-363 600	980 442	272 078	1 211 423	718 062	643 463	1 701 548	981 501
besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)		0	711 400	3 455 442	2 422 078	3 111 423	1 018 062	943 463	2 001 548	1 281 501

Commentaires :

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

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

Billet de trésorerie d'un montant de 300 000 € souscrit en octobre 2016 non utilisé.

Annexe 5 : Comparaison prévu/réalisé 2017 des acquisitions et cessions

Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2017 des acquisitions et cessions immobilières

Acquisitions

Adresse	Prévu 2017	Réalisé 2017	Commentaires
6/8, rue Desaix 13003	25 000,00 €	0,00 €	Maîtrise foncière achevée. Lot 18 Acquisition abandonnée.
7, tse du Prieur 13015	200 000,00 €	200 000,00 €	Problème succession. Compromis signé en 2017. Acquisition le 20/09/2017
36 Bon Pasteur 13002 (lot 5)	34 000,00 €	34 000,00 €	Versement d'indemnité d'expropriation. Lot 5
TOTAL	259 000,00 €	234 000,00 €	

Cessions

Adresse	Prévu 2017	Réalisé 2017	Commentaires
80 National 13003	65 000,00 €	75 000,00 €	S. HOLZINGER.
31 PELLETAN 13002	250 000,00 €	250 000,00 €	A. WIENCEK
23 Antoine DONAZ 13015	130 000,00 €	130 000,00 €	SCI MASSALIA INVEST. Acte signé fin 2017, fonds perçus en 2018
6 8 Desaix 13002	71 915,00 €	83 000,00 €	SCI DANAIDE
76 Belle de Mai 13003	60 000,00 €	59 000,00 €	M. BLANCHER
Local associatif 50 Pyat 13003	65 000,00 €	65 000,00 €	MEDIANCE 13. Locataire en place depuis fin 2013
21, rue Edgar Quinet 13015 (2 lots)	32 500,00 €	32 500,00 €	SCI LES DEUX FRANGINES
32 rue du Bon Pasteur 13002	59 652,00 €	85 000,00 €	SCI ALEXANDRE T
7 Bd Salducci	184 500,00 €	184 500,00 €	SCI LAURIE
4 rue Duverger 13002 (2 locaux artistes)	160 000,00 €	0,00 €	Vente reportée en 2018
13 Charpentier 13002 (garage)	8 000,00 €	0,00 €	Vente reportée en 2018
23 Donaz 13015 (Terrain)	5 000,00 €	0,00 €	Vente reportée en 2018
34 Bis rue du Bon Pasteur 13002	49 546,00 €	0,00 €	Vente reportée en 2018
15 Bd Charpentier 13015 (2 logements)	54 091,00 €	0,00 €	Vente reportée en 2018
50 Pyat 13003 (2 logements)	100 000,00 €	0,00 €	Vente reportée en 2018
TOTAL	1 295 204,00 €	964 000,00 €	

Annexe 5 Bis: Tableau des acquisitions par adresse

Annexe 5Bis-Tableau des acquisitions par adresse et niveau de maîtrise foncière de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2017

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2017				
					Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
5	23 rue Antoine Donaz 6 trse Antoine Caria 13015			6 et 18	29/03/2013	8 000,00 €			OUI	OUI	Lots 3 / 4 / 5 Mise en location 2 logements depuis Novembre 2015. Vente en Novembre 2017. Vente terrain en 2016.
				terrain	10/12/2013	16 500,00 €					
				7/16/17	09/12/2013	20 904,00 €					
				03/04/2005	30/06/2009	58 506,55 €					
				11	27/06/2013	5 500,00 €					
62	7 rue Barbini 13003			propriété unique	19/04/2013	177 537,00 €		OUI		OUI	Revente en décembre 2015 à LOGIREM
50	76 rue Belle de Mai 13303			2 - 3 - 8 - 9	31/01/2011	40 000,00 €			OUI	OUI	Octobre 2015 revente avec cahier des charges à propriétaire bailleur (lots 20/24). Vente en 2016 des lots 2 et 3. Vente le 12/06/2017 des lots 8/9.
				20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €					
26	10 Bodo 13015			1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/01/2013	58 075,00 €		OUI		OUI	Revente à propriétaire bailleur avec cahier des charges en 2014
				2	30/01/2013	18 100,00 €					
47	36 rue Bon Pasteur 13002			8	15/10/2013	7 900,00 €		OUI		NON	Acquisition lot 8 à l'amiable. Ordonnance d'expropriation en 2014. Paiement des indemnités d'expropriation en 2016 et 2017. consignation indemnité d'expropriation lot 2. Démarrage des travaux en mai 2018. Revente envisagée fin 2018 /début 2019 : 8 logements et 2 locaux
				6	15/05/2014 Jugement d'adjudication	15 500,00 €					
				1 mur et fonds 2/3/4/5/7/9/10/11	Ordonnance d'expropriation	324 092,00 €					
48	34 rue Bon Pasteur 13002			pleine	18/10/2012	93 070,00 €			OUI	NON	* Immeuble sous arrêté d'insalubrité irrémédiable. * Maîtrise foncière partielle (partie habitable). * Objectif : réaliser les travaux avec les propriétaires des 3 locaux commerciaux volontaires / Accompagnement de la copropriété. * Immeuble intégré dans l'opération RHI -THIRORI "BON PASTEUR" * Travaux en cours * Revente de 3 logements prévue avant fin 2018.
				4	16/04/2012	12 000,00 €					
				10 - 12	25/09/2012	25 824,00 €					
				7	08/07/2014	10 000,00 €					
				9	31/07/2015	10 000,00 €					
				11 - 13	04/03/2015	18 500,00 €					
57	32 rue Bon Pasteur 13002			02/06/2007	15/10/2013	44 900,00 €			OUI	OUI	3 logements en location depuis décembre 2014. Revente le 8/08/2017

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maitrise foncière non achevée	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
38	3 rue burel 13003			5 - 9 et 16	03/12/2012	27 330,00 €		OUI		NON	Etude urbaine dans le cadre du nouveau PLU. Démolition en 2017 et revente terrain en 2018 à la Métropole.
				1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €					
				2	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 989,00 €					
				3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	13 190,00 €					
				4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	22 795,00 €					
				10	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 322,00 €					
				11	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	10 922,00 €					
				13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 722,00 €					
				18	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	9 588,00 €					
				5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €					
				18	Déconsignation	-9 588,00 €					
				18	24/05/2013	9 588,00 €					
44	19 rue la Butineuse 13015			7	27/05/2011	8 000,00 €			OUI	OUI	Revente le 21/12/2013 à propriétaire bailleur avec cahier des charges
				1 à 5	14/02/2012	37 000,00 €					
37	31 avenue Camille Pelletan			- 3 - 6 - 7 - 8	23/03/2010	40 570,00 €			OUI	OUI	Mise en location à HAS depuis juin 2014. Compromis signé en 2016, revente LE 3/03/2017.
				4	18/10/2012	70 648,00 €					
				5	01/10/2012	50 000,00 €					
66	13/15 Boulevard Charpentier 13015			9/10	27/12/2012	56 062,26 €			OUI	NON	Mise en location 2 appartements depuis septembre 2015
				Parcelle garage							Vente reportée en 2018.
24	54 rue Condorcet 13016			Pleine	27/05/2011	8 300,00 €		OUI		OUI	Vente à METROPOLE en 2016
63	29 rue Danton 13003			propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €		OUI		OUI	Revente en Décembre 2015 à LOGIREM

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
55	6 8 rue Desaix 13003			2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €			OUI	OUI	Mise en location de 2 appartements (lots 2/3 et 6/7) depuis juillet 2015. Vente le 28/07/2017.
				6	09/12/2013	25 000,00 €					
				3	17/12/2013	25 000,00 €					
51	4 rue Duverger 13002			38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €			OUI	NON	Travaux en cours. Revente reportée en 2018 (Ateliers d'artistes)
10	18 rue Edgar Quinet 13015			Pleine	09/07/2009	54 873,00 €		OUI		OUI	Revente faite à LOGIREM le 22/12/2010
43	50 rue Felix Pyat 13003			10	04/11/2009	39 600,00 €		OUI		OUI EN PARTIE	Revente partielle de 8 lots sur 10 à des propriétaires occupants et hors local commercial. Local commercial sous compromis en 2016. Revente le 18/05/2017. Reste 2 logements revente reportée en 2018.
				11	24/09/2009	32 560,00 €					
				17	07/10/2009	32 000,00 €					
				12	03/05/2010	40 000,00 €					
				1	18/05/2011	115 000,00 €					
				2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/05/2011	158 000,00 €					
17	4 rue des Industriels 13003			Pleine	25/03/2009	81 540,00 €		OUI		OUI	Revente faite à EPF en 2010
6	10 Bd des Italiens 13015			Pleine	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 29/10/2009	83 500,00 €		OUI		NON	Mise en location HAS depuis juillet 2015. Protocole de transaction amiable entérinant définitivement la procédure judiciaire en date du 13/10/2016. Vente prévue en 2018.
				Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €					
				Pleine	Protocole de transaction amiable	258 080,00 €					
4-9	1-3 rue du jet d'eau 13003			Pleine	25/03/2009	27 000,00 €		OUI		OUI	2 lots vendus à propriétaires occupants au 31/12/2015. Dernier lot vendu à un PB en 2016.
				Pleine	24/09/2009	25 000,00 €					
22	18 impasse Bonnefoy			Pleine	25/11/2010	15 000,00 €		OUI		OUI	Revente faite le 9/03/2012 à propriétaire occupant avec cahier des charges

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

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
36	153-155 rue de Lyon 13015				25/11/2010	200 000,00 €		OUI		OUI	Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
					18/03/2013	60 000,00 €					
					Déconsignation (+7500 € -7500 €)	0,00 €					
					ordonnance d'expropriation 8/04/2013, Jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014	63 258,00 €					
					ordonnance d'expropriation 8/04/2013, Jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014	41 022,00 €					
15	14/16 rue Marcel Redelsperger 13016		Copro		09/07/2009	60 900,00 €			OUI	OUI	Revente faite en 2011 à propriétaires occupants
39	80 Boulevard National 13003		3		27/05/2011	76 000,00 €			OUI	OUI	1 lot en location et 1 lot vendu en 2016 à un PO. Vente du 2ème lot le 26/4/2017.
11	19 rue Quinet 13003		3		07/04/2010	22 000,00 €		OUI		OUI	Revente fin 2012 à Habitat et Humanisme
			1 - 2 - 4 - 5 - 6		23/07/2010	110 000,00 €					

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaire
12	21 rue Quinet 13003			2	16/02/2011	25 000,00 €			OUI	OUI	Nouveau compromis en 2016. Vente le 13/10/2017.
				6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €					
61-62	3 rue Roger Schiaffini 13003			8	01/08/2013	15 500,00 €		OUI		OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges.
				1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	08/09/2011	80 000,00 €					
				9 et 10	06/03/2014	32 000,00 €					
56	11 Boulevard Battala 13003			1 2 3 4 5 6 7 8	18/11/2016	150 650,00 €		OUI		NON	Consignation des indemnités en vue de la prise de possession des biens. Ordonnance d'expropriation le 5/05/2017.
19	7 / 9 rue Salducci 13016				27/10/2016	213 277,00 €		OUI		OUI	Acquisition auprès de la Métropole. Revente le 27/11/2017
60	7 traverse du Prieur 13015				20/09/2017	200 000,00 €		OUI			Revente prévue courant 2018.
TOTAL PAR CATEGORIES						32	0	20	12		
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2017						5 028 963,99 €					

Annexe 6 : Comparatif prévu et réalisé TTC 2017

Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2017 de la concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	Prévu TTC 2017	Réalisé TTC 2017	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	30 426	105 076	345%
A : 705-Cession d'Immeubles	184 724	184 500	100%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	453 128	357 500	79%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructuré	37 128	83 000	224%
A : 705-Cession de Lots Neufs	-	-	-
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	189 994	209 000	110%
A : 705-Cession de Parking	3 648	-	-
A : 705-Cession de Terrains	127 500	-	-
A : 705-Subventions	441 426	327 954	74%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	-	-	-
A : 995-Prêts	-	-	-
A : 999-Participation du concédant	37 924	-	-
Sous-total recettes	1 505 898	1 267 030	84%
B : 381-Etudes Générales	-21 321	-20 529	96%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-130 115	-268 170	206%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-92 941	-133 163	143%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-148 271	-83 893	57%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-25 661	-29 951	117%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-351 333	-191 709	55%
B : 386-Frais Annexes	-45 557	-64 112	141%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-482 431	-550 089	114%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-2 776	-	-
Sous-total dépenses	-1 300 406	-1 341 616	103%
Trésorerie brute	915 666	643 476	70%

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	REALISE										PREVISIONNEL		
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A : 702-Autres Produits	15 322	23 242	25 830	55 826	22 215	23 857	34 124	81 005	142 355	105 076	31 473	5 292	5 281
A : 705-Cession d'Immeubles			185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	39 000	184 500	162 000		-1
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus										357 500	790 000		
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructuré:					648 800	95 000	130 000		234 410	83 000	462 128	55 692	55 680
A : 705-Cession de Lots Neufs													
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus										209 000	63 066	20 280	20 291
A : 705-Cession de Parking											3 648	5 472	5 480
A : 705-Cession de Terrains								659 375	17 500		67 504	101 256	101 240
A : 705-Subventions					54 814	745 851	869 576	228 389	778 232	327 954	389 863	84 756	84 741
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités									93 000		157 500		
A : 995-Prêts					600 000	-600 000	200 000	-200 000					
A : 999-Participation du Concédant	1 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 000 000			287 924		
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030	2 415 106	272 748	272 712
B : 1-Concession Marseille													
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés													
B : 381-Etudes Générales	-20 768	-35 380	-15 306	-35 593	-29 288	-39 467	-42 098	-31 899	-111 694	-20 529	-47 113	-19 224	-19 226
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti		-574 134	-565 855	-1 067 180	-1 217 294	-725 947	-242 200	-106 865	-959 854	-268 170	-198 931	-131 508	-131 506
B : 383-Travaux d'Aménagement	-4 954	-9 397	-40 823	-55 254	-60 251	-61 354	-218 389	-382 330	-13 953	-133 163	-36 988	-52 788	-52 800
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitatior	-4 975	-22 248	-22 744	-36 619	-24 042	-133 006	-354 959	-147 650	-13 197	-83 893	-242 031	-43 560	-43 575
B : 385-Honoraires sur Travaux		-31 556	-50 552	-43 782	-64 919	-39 124	-71 323	-59 558	-2 416	-29 951	-17 351	-20 760	-20 763
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking		-20 032	-322 425	-734 266	-431 817	-354 523	-891 422	-493 042	-105 667	-191 709	-225 313	-313 608	-313 607
B : 386-Frais Annexes	-692	-6 627	-54 541	-98 838	-77 357	-76 981	-86 194	-81 571	-63 605	-64 112	-36 562	-32 748	-32 741
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-341 714	-350 899	-376 919	-353 191	-543 630	-614 246	-457 490	-515 081	-527 472	-550 089	-569 901	-330 856	-199 998
B : 446-TVA													
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt				-2 262	-2 598	-5 944		-4 691			-4 506		1
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616	-1 378 696	-945 052	-814 215
Sous-total trésorerie transitoire						81 091					-7 888	-11 832	-11 833
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476	1 671 998	987 862	434 526

Annexe 8 : Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2015, 2016 et 2017

Annexe A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2015, 2016 et 2017 de la Concession EHI lot N° 2

	CRAC 2015	CRAC 2016	CRAC 2017	Evolution CRAC 2017 / CRAC 2016
Désignation lignes budgétaires				
En Euros				
A : 702-Autres Produits	401 477	464 126	570 898	23%
A : 705-Cession d'Immeubles	2 076 631	2 051 131	1 790 681	-13%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 099 154	1 155 046	1 147 500	-1%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 516 710	1 516 710	1 764 710	16%
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	0	0%
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	288 289	288 289	312 637	8%
A : 705-Cession de Parking	14 600	14 600	14 600	0%
A : 705-Cession de Terrains	807 875	804 375	946 875	18%
A : 705-Subventions	3 260 379	3 482 294	3 564 176	2%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	250 500	250 500	250 500	0%
sous total recettes	9 715 615	10 027 071	10 362 577	3%
A : 999-Participation du concédant	10 037 924	10 287 924	10 287 924	0%
Sous-total recettes	19 753 539	20 314 995	20 650 501	2%
B : 381-Etudes Générales	-447 013	-437 700	-467 585	7%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-6 845 216	-6 705 555	-6 189 444	-8%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 139 808	-1 179 706	-1 122 444	-5%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 326 594	-1 293 744	-1 172 499	-9%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-406 363	-411 883	-452 055	10%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-4 027 606	-4 272 767	-4 397 431	3%
B : 386-Frais Annexes	-643 348	-687 578	-712 569	4%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-4 803 022	-5 183 867	-5 731 486	11%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-20 000	-20 000	-20 000	0%
Sous-total dépenses	-19 658 970	-20 192 800	-20 265 513	0,36%
Solde avant TVA	94 569	122 195	384 988	
sous total trésorerie transitoire			49 538	
Total trésorerie brute à fin 2020			434 526	

ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE CONCESSION D'AMENAGEMENT

LOT N° 2

Avenant n° 20 à la concession n° 07/1455

Entre, d'une part :

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

Ci après dénommée « La MAMP » ou « Le Concédant »,

Et, d'autre part :

Urbanis-Aménagement, SAS au capital de 150 000 €, dont le siège est à Nîmes, 188 allée de l'Amérique Latine 30 900, et les bureaux au 29 bd d'Athènes 13001 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes et dont le numéro SIRET est 494 335 029 00026, et représentée par son Président, Monsieur Jean-Marc NATALI.

Ci-après dénommée « La Société » ou « Le Concessionnaire ».

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

La convention de concession passée avec **Urbanis-Aménagement pour le lot n°2** (3^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} arrondissements en totalité ainsi que les quartiers Joliette et Arenc dans le 2^{ème} arrondissement, les quartiers Chartreux et Chutes Lavies dans le 4^{ème} arrondissement.), a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n° 07/1257/EHCV du 10 décembre 2007 et notifiée le 12 décembre 2007.

Cette convention précise en son article 1, alinéa 1.3, que les immeubles faisant l'objet de la concession figurent dans la liste jointe en annexe.

Cette convention adoptée par délibération n° 07/1257 EHCV du 10 décembre 2007 concernait 15 immeubles entiers au départ.

19 avenants ont été pris par délibérations :

- n° 08/0845 SOSP du 8 octobre 2008,
- n° 09/0258/SOSP du 30 mars 2009,
- n° 09/0626/SOSP du 29 juin 2009,
- n° 09/0890/SOSP du 5 octobre 2009,
- n° 09/1116/SOSP du 16 novembre 2009,
- n° 09/1275/SOSP du 14 décembre 2009,
- n° 10/19568/SOSP du 10 mai 2010,
- n° 10/1020/SOSP du 25 octobre 2010,
- n° 11/0062/SOSP du 7 février 2011,
- n° 11/0443/SOSP du 16 mai 2011,
- n° 11/0998/SOSP du 17 octobre 2011
- n° 11/1281/SOSP du 12 décembre 2011
- n° 12/0958/SOSP du 8 octobre 2012

- n° 12/1270/SOSP du 10 décembre 2012
- n° 13/25629/SOSP du 9 décembre 2013
- n°14/0859/UAGP du 15 décembre 2014
- n°15/0486/UAGP du 29 juin 2015
- n°15/1210/UAGP du 16 décembre 2015 (substitution de la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en tant que concédant de l'opération)
- DEVT/004-2385/17/CM du 13 juillet 2017

ont porté cette liste à 75 immeubles.

L'objet du présent avenant n°20 est le suivant : de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2019. Cette prolongation, qui se réalise à participation financière constante, permettra le traitement complet de certains immeubles et sécurisera un certain nombre de procédures engagées dont le suivi s'avère très complexe.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan reste donc inchangée.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La concession d'aménagement est prolongée jusqu'au 31 décembre 2019.

ARTICLE 2 :

La Participation de la Métropole Aix Marseille Provence à l'équilibre de la concession reste inchangée et s'établit à 10 287 924 Euros.

L'échéancier est le suivant :

250 000 euros pour l'année 2018

0 euros pour l'année 2019

ARTICLE 3 : Les autres dispositions de la convention n° 07/1455 restent inchangées.

Fait à Marseille le
En trois exemplaires

**Pour le concessionnaire
Urbanis Aménagement :
le Président**

**Pour la Métropole Aix Marseille Provence :
Le Président ou son représentant**