

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 26 Septembre 2019

11851

■ **Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Approbation du Compte rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat – Approbation de l'avenant 24 - Marseille 1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville dans le 2ème arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq avenues dans le 4ème arrondissement**

Madame la Présidente 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 ».

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence est concédante de l'opération d'« Eradication de l'Habitat Indigne », suite au transfert des compétences concernées.

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.

Pour rappel, l'objectif initial fixé à chaque concessionnaire était :

- 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.

L'état d'avancement opérationnel au 31 décembre 2018 est le suivant :

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

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

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

28 immeubles présentent à ce jour des avancées qui ne sont pas suffisantes pour affirmer que leur traitement complet soit envisageable avant fin 2021. Toutefois, le concessionnaire demeure vigilant, au cas par cas, si des opportunités se présentent ou si des situations se débloquent, pour accélérer et finaliser le traitement des immeubles concernés. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », OPAH à mettre en place, etc.

Sur les 97 immeubles inscrits en concession, 47 ont été traités.

Suite au drame de la rue d'Aubagne en novembre 2018 et à la crise qui a suivi à Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec notamment pour Marseille l'objectif de traiter 10 000 logements dégradés en 10 ans. Sans attendre la mise en place complète du dispositif qui passe par une augmentation des moyens humains et une réorganisation en partenariat étroit avec les communes et l'Etat, la Métropole a décidé de mesures immédiates pour Marseille en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le bien de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant d'exproprier. L'objectif est multiple : rénover les immeubles en péril ou à l'abandon, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis entiers.

Ainsi la Métropole a missionné les opérateurs déjà en place et susceptibles de commencer à agir sans délais.

Par délibérations du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié à chacun de ses aménageurs EHI, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, la mission de maîtriser chacun 50 immeubles dégradés supplémentaires. Pour mener à bien cette mission, les conventions de concession ont été prorogées jusqu'en décembre 2021. Concernant le lot n°1, c'est l'avenant n°22 à la convention de concession n° T1600918C0 qui acte cette prorogation et qui dispose des nouveaux objectifs. Pour les mener à bien, la participation métropolitaine a été portée à 26 110 000 euros soit une augmentation de 14 910 000 euros par rapport à la dernière participation approuvée.

Par délibération du Conseil Métropolitain du 20 juin 2019, la Métropole a pu ainsi approuver l'engagement des procédures pour déclarer au bénéfice de Marseille Habitat l'utilité publique d'exproprier 22 immeubles en vue de leur rénovation en logement social.

Depuis l'entrée en vigueur de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat un Compte Rendu Annuel à la Collectivité a régulièrement été analysé et approuvé par le concédant pour les exercices 2012 à 2017.

Aujourd'hui il est proposé d'examiner le compte rendu annuel de la concession d' « Eradication de l'Habitat Indigne » – lot n°1 dont le bilan pour l'exercice 2018 qui présente le bilan suivant pour l'exercice 2018 s'établit ainsi :

#### Acquisitions

Aucun immeuble entier n'a été acquis en 2018

2 lots ont été acquis, par le versement d'indemnités d'expropriation, dans 1 copropriété, dans la perspective de la maîtrise complète de l'immeuble (51, rue du Petit Saint Jean – 13001) ;

1 lot a été acquis, par préemption, soit un immeuble de fond de cour dans une copropriété pour compléter la maîtrise foncière globale au 133, bd de la Libération - 13001

1 complément d'indemnité d'expropriation a été versé dans le cadre d'une procédure de carence en vue de la maîtrise totale de l'immeuble sis 8 Halle de Lacroix - 13001.

#### Procédure de Carence

Le concessionnaire a poursuivi la mise en œuvre d'une procédure de carence pour l'acquisition d'un immeuble sis 8 Halle Delacroix - 13001 (paiement de complément d'indemnités d'expropriation).

#### Relogements

Le concessionnaire a procédé à 5 relogements en 2018 pour 2 ménages de l'immeuble 51, rue du Petit Saint Jean, 2 ménages au 61, rue d'Aubagne et un ménage 4, rue Porte Baussonne.

#### Cessions

4 cessions ont été réalisées :

- cession à Marseille Habitat société de 2 immeubles aux 49 et 51, rue du Petit Saint – 13001 en vue d'être regroupés et de créer 5 logements sociaux aux étages

- cession à Marseille Habitat société de 2 immeubles aux 13 et 15, rue de l'Arc – 13001 en vue d'être regroupés et de créer 5 logements sociaux aux étages et accueillir en rez-de-chaussée les sorties de secours du centre social du 44, rue d'Aubagne réalisé par la SOLEAM dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville ».

#### Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2018.

#### Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 2 immeubles de la concession.

Des travaux de restructuration et réhabilitation partielle ont été effectués dans 1 immeuble (démarrage des travaux de réhabilitation du 10, rue des Vignerons – 13006).

Des travaux de réhabilitation de lots en diffus ont été réalisés dans deux immeubles (honoraires de maîtrise d'œuvre en vue du dépôt d'un permis de construire pour le local du 52/54 rue d'Aubagne - 13001 et travaux d'entretien dans le logement du 40, rue Sainte Françoise – 13002).

#### Travaux d'office

Pas de travaux d'office réalisés en 2018.

#### Gestion transitoire

Le concessionnaire assure la gestion transitoire (paiement des charges de copropriété, des taxes foncières et des dépenses d'entretien courant des logements ou immeubles acquis dans le cadre de la concession) de 13 immeubles.

#### Communication

Aucun frais de communication en 2018.

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 2018 et l'avenant n°24 à la convention de concession joints en annexes. Le CRAC constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession. Il s'établit comme suit :

#### Les dépenses :

Sur l'exercice 2018, les dépenses réalisées s'établissent à 460 295 euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2017 qui les estimait à 1 633 696 euros, essentiellement pour les raisons suivantes :

Le montant global des acquisitions est de 185 598 euros, inférieur aux prévisions à hauteur de 367 250 euros. Cette baisse est due à la longueur des procédures d'expropriation et des contentieux qui n'ont permis d'acquérir en 2018 que trois lots dans deux immeubles en copropriété.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 118 917 euros par rapport aux 576 746 euros prévus au CRAC au 31/12/2017. Cette baisse provient essentiellement d'un retard engendré par le contentieux sur un immeuble sur lequel des travaux importants devaient être engagés en 2018 par le concessionnaire.

Le montant des frais financiers s'établit à 1 058 euros en légère baisse par rapport aux prévisions (13 000 euros).

Au 31 décembre 2018, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 19 404 706 euros soit un taux d'avancement de 50,7% par rapport au prévisionnel final.

Cette baisse du taux d'avancement passant de 88,7% à 50,7% est due à l'augmentation des prévisions prévue dans l'avenant n°22.

L'avenant n°22 à la concession approuvé par délibération du 28 février 2019 prévoit une augmentation des objectifs du concessionnaire pour lui permettre de maîtriser 50 immeubles supplémentaires,

faisant ainsi passer le montant total des dépenses prévues au CRAC au 31 décembre 2017 de 21 405 526 euros à un montant prévisionnel de 38 291 235 euros. Le montant global des acquisitions passe ainsi de 8 311 996 à 19 652 123 euros.

#### Les recettes :

Sur l'exercice 2018, les recettes s'élèvent à 197 398 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2017 (485 501 euros). Cet écart, essentiellement dû à des recettes de cession en retard de lots réhabilités en diffus sur les prévisions.

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 8 474 653 euros soit un taux d'avancement de 69,5 % du montant prévisionnel total des recettes.

Cette baisse du taux d'avancement passant de 79,3% à 69,5% est due à l'augmentation des prévisions prévue dans l'avenant n°22.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2021 :

- les dépenses sont estimées à 38 291 235 euros en hausse de 42,97% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2017 (21 875 025 euros).
- les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 12 185 646 Euros en hausse de 12,35% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2016 approuvé (10 680 257 euros).

Le déséquilibre entre recettes et dépenses a nettement augmenté pour les opérations restant à conduire, les déficits d'opérations étant encore plus élevés compte tenu de l'écart entre les montants d'acquisition de biens très dégradés par voie d'expropriation et le montant de cession de ces immeubles à des bailleurs sociaux chargés de les réhabiliter.

Il en résulte un déficit opérationnel en augmentation couvert par le concédant.

#### La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre les dépenses et les recettes qui s'élève à 26 110 000 euros a augmenté de 14 910 000 euros par rapport au CRAC approuvé en 2017 (11 200 000 euros) et résulte de l'augmentation des déficits des 50 opérations supplémentaires. Cette augmentation est due aux estimations élevées du montant des prix des immeubles très dégradés acquis par le voie d'expropriation par rapport aux prix estimés du montant des cessions de ces mêmes immeubles à des bailleurs afin de les réhabiliter de manière globale et pérenne pour produire des logements sociaux.

L'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan de la concession a fait l'objet d'une approbation par le conseil métropolitain du 28 février 2019 d'un avenant n°22 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat. Cette participation sera certainement encore amenée à augmenter à l'occasion de l'approbation du prochain CRAC au 31 décembre 2019.

#### Solde de trésorerie

Fin 2018, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 237 102 euros.

#### La durée de l'opération

L'échéance de la concession a été fixée au 31 décembre 2021 par avenant n°22 et reste 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 d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 24 septembre 2019.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'opération d'aménagement d'Eradication de l'Habitat Indigne concédée à Marseille Habitat est transférée à la Métropole à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016
- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2018
- Qu'il convient d'approuver l'avenant n°24 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat afin d'actualiser la liste d'immeubles inscrits dans la concession afin de permettre l'intervention du concessionnaire sur les plus dégradés et atteindre l'objectif de maîtrise foncière de 50 immeubles.

**Délibère**

**Article 1 :**

La Métropole Aix-Marseille Provence approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2018 de la Concession EHI lot n°1 n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat joint en annexe.

**Article 2:**

Est approuvé la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 26 110 000 euros, en hausse de 14 910 000 euros au regard du CRAC précédent (11 200 000 euros), dont 10 410 000 euros a été versé par la Ville de Marseille alors concédant et 600 000 euros ont été payé au 31 décembre 2018 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, le versement du solde étant prévu selon l'échéancier suivant :

2019 : 6 225 000 euros

2020 : 5 350 000 euros

2021 : 3 525 000 euros

**Article 3 :**

La Métropole Aix-Marseille Provence approuve l'avenant n°24, joint en annexe, à la convention de concession n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

**Article 4:**

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

Pour enrôlement,  
Le Conseiller Délégué  
Habitat Indigne et Dégradé  
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

# METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### **STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018 DE LA CONCESSION D'ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE LOT 1 PASSÉE AVEC MARSEILLE HABITAT – APPROBATION DE L'AVENANT 24 - MARSEILLE 1ER, 5ÈME, 6ÈME, 7ÈME, 8ÈME, 9ÈME, 10ÈME, 11ÈME, 12ÈME ARRONDISSEMENTS, AINSI QUE LES QUARTIERS GRANDS CARMES ET HÔTEL DE VILLE DANS LE 2ÈME ARRONDISSEMENT ET LES QUARTIERS BLANCARDE ET CINQ AVENUES DANS LE 4ÈME ARRONDISSEMENT**

En décembre 2005, la Ville de Marseille s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne sous la forme d'une concession d'aménagement, dite concession «EHI ». Elle est répartie depuis décembre 2007 géographiquement en 2 lots. Par transfert de compétence cette concession d'aménagement relève depuis de la Métropole. L'objectif initial était :

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

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne. Aussi, par délibérations du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié à chacun de ses aménageurs EHI, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, la mission de maîtrise foncière de 50 immeubles dégradés supplémentaires. Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2018 est le suivant :

- 47 immeubles ont été entièrement réhabilités par le concessionnaire, par leur propriétaire ou par d'autres acteurs suite à l'action du concessionnaire.
- 14 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier.
- 8 autres immeubles n'ont pas encore fait l'objet de travaux mais présentent une situation globale (engagement des procédures notamment de maîtrise foncière) qui permet d'envisager un traitement dans le temps de la concession.
- 28 immeubles présentent à ce jour des avancées qui ne sont pas suffisantes pour affirmer que leur traitement complet soit envisageable avant fin 2021. Toutefois, le concessionnaire demeure vigilant, au cas par cas, si des opportunités se présentent ou si des situations se débloquent, pour accélérer et finaliser le traitement des immeubles concernés. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », OPAH à mettre en place, etc.

Sur les 97 immeubles inscrits en concession, 47 ont été traités.

Le bilan d'activité de la concession sur le lot 1 s'établit ainsi pour l'année 2018 :

#### Acquisitions

- Aucun immeuble entier n'a été acquis en 2018

- 2 lots ont été acquis, par le versement d'indemnités d'expropriation, dans 1 copropriété, dans la perspective de la maîtrise complète de l'immeuble (51, rue du Petit Saint Jean – 13001) ;
- 1 lot a été acquis, par préemption, soit un immeuble de fond de cour dans une copropriété pour compléter la maîtrise foncière globale au 133, bd de la Libération – 13001
- 1 complément d'indemnité d'expropriation a été versé dans le cadre d'une procédure de carence en vue de la maîtrise totale de l'immeuble sis 8 Halle de Lacroix - 13001.

#### Procédure de Carence

Le concessionnaire a poursuivi la mise en œuvre d'une procédure de carence pour l'acquisition d'un immeuble sis 8 Halle Delacroix - 13001 (paiement de complément d'indemnités d'expropriation)

#### Relogements

Le concessionnaire a procédé à 5 relogements en 2018 pour 2 ménages de l'immeuble 51, rue du Petit Saint Jean, 2 ménages au 61, rue d'Aubagne et un ménage 4, rue Porte Baussenque.

#### Cessions

4 cessions ont été réalisées :

- cession à Marseille Habitat société de 2 immeubles aux 49 et 51, rue du Petit Saint – 13001 en vue d'être regroupés et de créer 5 logements sociaux aux étages
- cession à Marseille Habitat société de 2 immeubles aux 13 et 15, rue de l'Arc – 13001 en vue d'être regroupés et de créer 5 logements sociaux aux étages et accueillir en rez-de-chaussée les sorties de secours du centre social du 44, rue d'Aubagne réalisé par la SOLEAM dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville ».

#### Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2018.

#### Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 2 immeubles de la concession.

Des travaux de restructuration et réhabilitation partielle ont été effectués dans 1 immeuble (démarrage des travaux de réhabilitation du 10, rue des Vignerons – 13006).

Des travaux de réhabilitation de lots en diffus ont été réalisés dans deux immeubles (honoraires de maîtrise d'œuvre en vue du dépôt d'un permis de construire pour le local du 52/54 rue d'Aubagne - 13001 et travaux d'entretien dans le logement du 40, rue Sainte Françoise – 13002).

#### Travaux d'office

Pas de travaux d'office réalisés en 2018.

#### Gestion transitoire

Le concessionnaire assure la gestion transitoire (paiement des charges de copropriété, des taxes foncières et des dépenses d'entretien courant des logements ou immeubles acquis dans le cadre de la concession) de 13 immeubles.

#### Communication

Aucun frais de communication en 2018.

Au terme de la concession en décembre 2021, les dépenses sont estimées à 38 291 235 euros en hausse de 42,97% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2017 (21 875 025 euros) : la prorogation de la concession et le nouvel objectif d'acquisition de 50 immeubles supplémentaires expliquent cette forte augmentation.

Au terme de l'opération en décembre 2021, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 12 185 646 Euros en hausse de 12,35% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2016 approuvé (10 680 257 euros). Cette hausse s'explique par

l'augmentation significative du prévisionnel du poste de cession d'immeubles compte tenu des nouveaux objectifs de la concession.

La nouvelle participation du concédant à l'équilibre de l'opération a été portée à 26 110 000 euros lors de l'approbation de la prorogation de l'opération et des nouveaux objectifs lors du conseil métropolitain du 28 février 2019. Cette participation reste inchangée.



# **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

## **ÉRADICATION HABITAT INDIGNE**

### **LOT 1**

#### **Concession d'aménagement T1600917CO**

#### **Compte rendu Annuel aux Collectivités 2018**

**Arrêté au 31 décembre 2018**

**Bilan prévisionnel 2018 - 2021**



**Juin 2019**

# SOMMAIRE

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



<b>III. LES RECETTES</b>	<b>26</b>
1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701) .....	26
2 – LOCATIONS (Poste B100) .....	27
3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105) .....	28
4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101) .....	28
5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102).....	28
<b>IV. TABLEAUX FINANCIERS</b>	<b>29</b>



## **NOTE DE CONJONCTURE**

### **PREAMBULE**

---

Par délibération n°05/1244/EHCV du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville de Marseille s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet incitatif et un volet coercitif. L'objectif était de traiter 500 immeubles dégradés sur l'ensemble de la Ville découpée en deux lots géographiques.

L'action s'articulait de la manière suivante :

- Une Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) : après réalisation de diagnostics complets une équipe opérationnelle accompagnait les propriétaires privés (techniquement et financièrement) dans la mise en œuvre d'un plan de redressement pérenne.
- Une concession d'Aménagement : lorsque le diagnostic concluait à une situation trop complexe ou dégradée l'intervention publique était engagée visant la maîtrise foncière, amiable ou de façon coercitive jusqu'au traitement complet de l'immeuble.

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

Entre la signature de la convention initiale et le 31 décembre 2018, 21 avenants sont venus modifier le traité de concession portant :

- la durée de la concession de 7 à 12 ans soit jusqu'au 31/12/2019
- le nombre d'immeubles inscrits en concession de 13 à 97,
- l'objectif de traitement à 67 immeubles (contre initialement 75 immeubles et 25 lots de copropriété)
- la participation du concédant de 8 600 000 € à 11 200 000€

Par avenant n° 18 du 22 décembre 2015, il a été acté le transfert de l'opération « Eradication de l'Habitat Indigne » de la Ville à la métropole Aix-Marseille Provence.

Suite au drame de la rue d'Aubagne et à la crise de l'habitat que traverse la ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille. Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquérir les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de Déclarations d'Utilité Publique (DUP). L'objectif est multiple : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.



Un avenant n°22 a été signé à cet effet le 12 avril 2019, prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2021, visant la maîtrise foncière de 50 immeubles supplémentaires et faisant passer la participation du concédant à 26 610 000€. Les prévisions budgétaires du présent CRAC ont été modifiées en ce sens. Une partie de ces 50 immeubles sont identifiés dans l'annexe n°2 de l'avenant 22 portant à 183 le nombre (non exhaustif) d'immeubles entrant dans le champ de la concession (dont liste jointe en annexe).



## ETAT D'AVANCEMENT

---

Au cours de l'année 2018, aucune adresse supplémentaire n'a été ajoutée à la liste des immeubles à traiter. Ainsi, au 31 décembre 2018, **97 immeubles** entraient dans le champ de la concession.

Un avenant n° 21 a été signé le 19 juillet 2018 afin de permettre au concessionnaire d'achever le suivi de procédures contentieuses engagées, prorogeant la concession jusqu'au 31/12/2019 et augmentant la participation du concédant ainsi que la rémunération du concessionnaire.

Au dernier CRAC approuvé, l'objectif de réhabilitation au 31/12/2018 s'élevait à **65 immeubles** avec maintien d'une vielle active sur les **32 immeubles restants**, Marseille Habitat devant s'assurer de la sécurité des occupants et intervenir auprès des services compétents si cela s'avérait nécessaire.

L'avenant 22 signé en avril 2019 énumère de façon non exhaustive 183 immeubles susceptibles de faire l'objet d'une intervention du concessionnaire. Ainsi, entre janvier et mai 2019, 61 immeubles ont été étudiés (visites, analyses foncières, entretiens avec les propriétaires...) par Marseille Habitat.

Certains d'entre eux ont pu être identifiés comme nécessitant impérativement une maîtrise publique et seront présentés en Conseil Métropolitain en juin 2019, d'autres ont pu être écartés de ce champs d'intervention ou font l'objet d'analyses plus approfondies. Les 61 immeubles étudiés n'apparaissent pas dans les objectifs du CRAC au 31/12/2018 mais seront intégrés au prochain CRAC arrêté au 31/12/2019, il s'agit des immeubles suivants, dont certains (en gras) étaient déjà repérés soit dans le cadre de la concession mais « en vielle » soit dans le cadre de l'OAHD sans que la réhabilitation ait pu aboutir :

13002	26	Accoules
13001	9	Athènes
13001	6	Aubagne
13005	102	Baille (boulevard)
13006	49	Bons Enfants
13006	10	Bons enfants
<b>13010</b>	<b>197</b>	<b>Capelette</b>
13007	78	Chateaubriand
13010	13	Del Bello (Antoine)
13001	12	Dugommier
13001	12A	Dugommier
13007	2	Durand (24 chateaubriand)
13002	11	Fontaine de Caylus
13001	55	Gambetta (allée Léon)
<b>13006</b>	<b>88</b>	<b>Gouffé (cours)</b>
13001	6	Halle Delacroix
13001	6A	Halle Delacroix
13001	25	Libération (boulevard)
13004	102	Libération (boulevard)
<b>13001</b>	<b>3</b>	<b>Palud</b>
<b>13001</b>	<b>5</b>	<b>Palud</b>
13001	61	Petites Maries



13001	7	Pollak (Rodolphe)
13001	6	Récolettes
13001	41	Rome
13001	18	Roque (Jean)
13001	34	Roque (Jean)
13001	36	Roque (Jean)
13001	38	Roque (Jean)
13001	40	Roque (Jean)
13001	1	Saint Bazile (trav)
13006	4	Saint Pierre
13002	9	Salvarelli (Michel)
13001	35	Scotto (Vincent)
13006	80	Solliers (Perrin)
13006	56	Sylvabelle
13001	10	Thubaneau
13001	37	Thubaneau
13006	8	Trois Mages
13006	5	Village
13006	7	Village
13001	19	Villeneuve
13005	8	Capitaine Galinat
13001	20	Anvers
13006	12	Cours Julien
13001	23	Palud
13001	4	Pythéas
13010	97	Del bello
13006	77	MARENGO
13006	79	MARENGO
13006	81	MARENGO
13006	83	MARENGO
13001	104	Liberation
13001	1	St Vincent de Paul
13002	7	Muettes
13002	7	Salvarelli
13002	11	Salavrelli
13005	6	FRANGIN
13001	62	aubagne
13001	11	Senac
13001	37	Aubagne

Parmi ces immeubles, les 4 immeubles **en gras** sont déjà inscrits en concession et le concessionnaire a prévu d'engager leur maîtrise foncière portant ainsi l'objectif de réhabilitation des 97 immeubles inscrits de 65 à 69 immeubles. Les 28 immeubles restants sont en veille.

Au 31 décembre 2018, la concession présente donc le bilan opérationnel suivant :



	Objectifs proposés au 31/12/2019	Travaux réalisés au 31/12/2018	Immeubles en cours de travaux ou phase préparation de chantier au 31/12/2018	Immeubles nécessitant des travaux
Intervention en redressement <b>(Lots Maîtrisés)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 Porte Bauss. <b>(4)</b></li> <li>- <b>133 Libération (8/8)</b></li> <li>- 52/54 Aub <b>(1)</b></li> <li>- 29 Bauss. <b>(2)</b></li> <li>- 58 Curiol <b>(6)</b></li> <li>- 40 Ste Franç. <b>(2)</b></li> <li>- 18 FdV <b>(3)</b></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>7imm. =&gt; 26 lots</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 133 Libé*. (7/8)</li> <li>- 52/54 Aub (1)</li> <li>- 29 Bauss. (2)</li> <li>- 58 Curiol (6)</li> <li>- 40 Ste Franç.(2)</li> </ul> <p style="text-align: center;">5imm. =&gt; 18 lots</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 Porte Bauss. (4)</li> <li>18 FdV (3)</li> </ul> <p style="text-align: center;">2imm. =&gt; 7 lots</p>	
Immeubles traités par leurs propriétaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 78 Curiol</li> <li>- 16 Evéché</li> <li>- 146 H. Bertin</li> <li>- 2A Trois Mages</li> <li>- 155 P. Doize</li> <li>- 7 Pavillon</li> <li>- 56 St Savournin</li> <li>- 62 Caisserie</li> <li>- 28 Dominic.</li> <li>- 83 Consolat</li> <li>- 14 Mazagran</li> <li>- 15 pl. des Mars.</li> <li>- 23 Curiol</li> <li>- 7 Mauvestis</li> <li>- 25 Curiol</li> <li>- 9 J. Roque</li> <li>- 14A PSJ</li> <li>- 8 Aix</li> <li>- 33 LdC</li> <li>- 3 Jemmapes</li> <li>- 8 Convalescents</li> </ul> <p style="text-align: right;">21</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 78 Curiol</li> <li>- 16 Evéché</li> <li>- 146 H. Bertin</li> <li>- 2A Trois Mages</li> <li>- 155 P. Doize</li> <li>- 7 Pavillon</li> <li>- 56 St Savournin</li> <li>- 62 Caisserie</li> <li>- 83 Consolat</li> <li>- 14 Mazagran</li> <li>- 15 pl. des Mars.</li> <li>- 23 Curiol</li> <li>- 7 Mauvestis</li> <li>- 25 Curiol</li> <li>- 14A PSJ</li> <li>3 Jemmapes</li> </ul> <p style="text-align: right;">16</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>33 LdC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>28 Dominic.</li> <li>9 J. Roque</li> <li>8Aix</li> <li>8 Convalescents</li> </ul> <p style="text-align: right;">4</p>
Immeubles à acquérir entièrement par le concessionnaire <b>(Maîtrisés)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>6 Canonge</b></li> <li>- <b>36 Académie</b></li> <li>- <b>25 Sénac</b></li> <li>- <b>61 Aubagne</b></li> <li>- <b>19 Arc</b></li> <li>- <b>1 Palud</b></li> <li>- <b>17-21 Curiol</b></li> <li>- <b>41 Vauban</b></li> <li>- <b>31 Pressensé</b></li> <li>- <b>31A Pressensé</b></li> <li>- <b>3 Providence</b></li> <li>- <b>13 Arc</b></li> <li>- <b>81 LdC</b></li> <li>- <b>44 Nationale</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 Canonge</li> <li>- 36 Académie</li> <li>- 25 Sénac</li> <li>- 61 Aubagne</li> <li>- 19 Arc</li> <li>- 1 Palud</li> <li>- 17-21 Curiol</li> <li>- 41 Vauban</li> <li>- 31 Pressensé</li> <li>- 31A Pressensé</li> <li>- 3 Providence</li> <li>- 81 LdC</li> <li>- 44 Nationale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 13 Arc</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 Duguesclin</li> <li>- 41 Nationale</li> <li>- 58 LdC</li> <li>- 48 Nationale</li> <li>- 3 Rotonde</li> <li>- 61 Tilsit</li> <li>- 49 PSJ</li> <li>- 5 Rotonde</li> <li>- 18 Guidicelli</li> <li>- 19 Lafayette</li> <li>- 10 Vignerons</li> <li>- 8 H. Delacroix</li> <li>- 63 Aubagne</li> <li>- 23 Aubagne</li> <li>- 36 Curiol</li> <li>- 6 Curiol</li> <li>- 8 Baussenque</li> <li>- 17 Musée</li> <li>- 15 Arc</li> <li>- 51 PSJ</li> <li>- 4 delui</li> <li>- 5 Pressensé</li> <li>- 88 Gouffé</li> <li>- 197 Capelette</li> <li>- 3 Palud</li> <li>- 35 Scotto</li> <li>- 5 Palud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 Duguesclin</li> <li>- 41 Nationale</li> <li>- 58 LdC</li> <li>- 48 Nationale</li> <li>- 3 Rotonde</li> <li>- 61 Tilsit</li> <li>-5 Rotonde</li> <li>-18 Guidicelli</li> <li>- 23 Aubagne</li> <li>- 8 Baussenque</li> <li>- 17 Musée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 49 PSJ</li> <li>- 19 Lafayette</li> <li>- 10 Vignerons</li> <li>- 63 Aubagne</li> <li>- 15 Arc</li> <li>- 51 PSJ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8 H. Delacroix</li> <li>36 Curiol</li> <li>6 Curiol</li> <li>4 Delui</li> <li>5 Pressensé</li> <li>88 Gouffé</li> <li>197 Capelette</li> <li>3 Palud</li> <li>35 Scotto</li> <li>5 Palud</li> </ul>	
	41 (34)	24	7	10	
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>45</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	

Sur les 28 immeubles restants, aucune action foncière ne devrait être entreprise par le concessionnaire, toutefois une action renforcée sera conduite pour aboutir à la mise en œuvre d'un programme de travaux par les propriétaires :

	<b>Objectifs prévisionnels au 31/12/2019</b>	<b>Travaux réalisés au 31/12/2018</b>	<b>Immeubles en cours de travaux au 31/12/2018</b>	<b>Immeubles nécessitant des travaux</b>
Immeubles faisant l'objet d'une DUP de Restauration Immobilière sans intervention foncière du concessionnaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 45/47 P. Maries</li> <li>- 4 Lafayette</li> <li>- 22 Musée</li> <li>- 30 P. Maries</li> <li>- 34 P. Maries</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 Lafayette</li> <li>22 Musée</li> </ul>	34 P. Maries	<ul style="list-style-type: none"> <li>45/47 P. Maries</li> <li>30 P. Maries</li> </ul>
	5	2	1	2
Immeubles en veille avec une surveillance du concessionnaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 Académie</li> <li>- 4B J. Trinquet</li> <li>- 9 Saint Esprit</li> <li>- 27 Canebière</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 Saint Esprit</li> <li>- 27 Canebière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 Académie</li> <li>- 4B J. Trinquet</li> </ul>



	- 27 Aubagne - 80 B. Dubois - 66 Progrès - 15 Thubaneau - 21 Thubaneau - 11 J. Roque - 2 Bel Air - 2 Pollak - 28 Accoules - 6 F. Rey - 4 Nationale - 25 Musée - 13 Aubagne - 1 Puits Bauss. - 2 Puits Bauss. - 46 Caisserie - 25 Rome - 13 Curiol - 15 Curiol				- 27 Aubagne - 80 B. Dubois - 66 Progrès - 15 Thubaneau - 21 Thubaneau - 11 J. Roque - 2 Bel Air - 2 Pollak - 28 Accoules - 6 F. Rey - 4 Nationale - 25 Musée - 13 Aubagne - 1 Puits Bauss. - 2 Puits Bauss. - 46 Caisserie  - 13 Curiol - 15 Curiol
	23	0	25 Rome	3	20
<b>Sous-total =</b>	<b>28</b>	<b>2</b>		<b>4</b>	<b>22</b>
<b>Total =</b>	<b>97</b>	<b>47</b>		<b>14</b>	<b>36</b>

### Les travaux :

- 47 immeubles ont été réhabilités par le concessionnaire, par leur propriétaire ou par d'autres acteurs suite à l'action du concessionnaire.
- 14 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier

### Maîtrise foncière / entrée en jouissance :

Des procédures contentieuses sont toujours en cours, bloquant l'engagement d'un processus de réhabilitation et laissant des incertitudes sur le bilan financier, il s'agit notamment :

- des immeubles **6 et 36 rue Curiol** dont les procédures d'évictions commerciales ont été initiées de longue date mais qui font l'objet de renvois successifs ;
- du **5, rue Francis de Pressensé** et le **4 rue Delui** dont le traitement par le concessionnaire a été décidé tardivement et les procédures d'expropriations se poursuivent.
- du **8, Halle Delacroix** où l'expulsion de la propriétaire occupante et des squatteurs arrivent à leurs termes.
- De l'immeuble **19, rue Lafayette**, où une décision ordonnant la restitution du bien à l'exproprié vient d'être rendue assortie de conditions qui nous paraissent difficilement réalisables par l'exproprié.



## Les cessions :

Sur les 34 immeubles acquis par le concessionnaire 30 ont été cédés :

- 25 immeubles ont été cédés avant travaux *dont 14 pour réaliser des logements ou des foyers sociaux*, 6 Canonge – 36 Académie – 1 Palud – 19 Arc – 3 Providence – 44 Nationale- 8 Baussenque – 3 Rotonde – 61 Tilsit – 41 Nationale – 5 Rotonde – 48 Nationale – 58 Ldc 19 Lafayette – 18 Guidicelli – 9 Duguesclin – 23 Aubagne – 63 Aubagne – 61 Aubagne - 49 Petit St Jean – 13 Arc – 15 Arc - 17-21 Curiol- 17 Musée
- 3 immeubles entiers après réhabilitation complète ont été mis en copropriété et vendus lot par lot (25 Sénac – 81 Ldc – 41 Vauban)
- 2 immeubles ont été cédés après travaux à un bailleur social en vue d'un conventionnement PLS de 18 logements. (31 et 31 A Pressencé)

Dans les copropriétés, sur les 26 lots maîtrisés 18 ont été cédés : dont 7 avant travaux pour création de logements sociaux PLS ; 8 après réhabilitation complète ; et 3 avant travaux pour du logement en accession.



*Immeuble situé 9, rue Duguesclin (1<sup>o</sup>) – vendu avec cahier des charges en 2016 avant / après travaux*



*Immeuble situé 17, rue du Musée (1<sup>er</sup>) – vendu avec cahier des Charges en 2016  
Avant / après travaux*

**Les relogements :** En 2018, 5 relogements ont été réalisés, ils concernaient 2 ménages de l'immeuble 51, rue du Petit St Jean ; 2 locataires du 61, rue d'Aubagne et une personne au 4, rue Porte Bausseque (13002).

Adresses	Occupation	Adresses Relogement	Dates Rlgt
15 Place des Marseillaises	2A+2E	58 rue Berlioz	01/11/2010
15 Place des Marseillaises	2A+2E	34 bd de Paris	01/10/2010
15 Place des Marseillaises	1A+3E	15 bd Camille Pelletan	01/01/2011
10 rue des Vignerons 13006	1A	25 rue du Petit-Puits 13002	06/12/2012
29 rue Bausseque 13002	1A	68 BD DE PARIS	14/11/2012
4bis rue Trinquet/	1+2H	13 rue Belle de Mai	01/11/2013
1 rue des Carmelins 13002	1+1H	68 bd de Paris	15/04/2013
9 bd d'Athènes 13001	2A+3E	77 rue Thiers	05/02/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+1E	27 rue Francis de Pressense	12/06/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+1E	Campagne Larousse Bt I 1	02/07/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+4E	Campagne Larousse l'Espérance	05/07/2013
61 rue d'Aubagne 13001	1A	LE CLOS SEON	01/05/2014
81 rue Longue des Capucins		11 rue d'AUBAGNE	24/03/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	2A+2E	Les Hauts de Paris	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	2A	23 rue Thubaneau	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	1A	182 bd National	01/02/2011
13 rue de l'Arc 13001	2A+3E	116 bd National	01/08/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	15 rue Camille Pelletan	01/04/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	6 rue Canonge	01/06/2011
3 rue de la Providence	1A	27 Tapis Vert	01/08/2011
3 rue de la Providence	2A+1A+2E	20 pressense	01/09/2011

3 rue de la Providence	1A	8 Bernard Du Bois	01/06/2011
41 rue Nationale 13001	1A+3A+2E	27 Lanthier	01/12/2011
41 rue Nationale 13001	4A	Impasse des Olivades	01/11/2012
		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		84 rue Bernard du Bois	27/08/2012
18 rue Fontaine des Vents	1A	9 Baussenque	09/02/2012
7 rue Pavillon 13001	1A	7 rue Puits St Antoine	10/08/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	60 rue du Génie	17/05/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	4 rue Saint-Théodore	17/08/2010
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	22/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	8 Bernard du Bois	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 4	17/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	12 Parmentier 2	05/08/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	6 Convalescents	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	24/09/2009
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
51, rue du Petit St Jean 13001	2 A	12 rue du Sud 13003 Marseille	03/11/2017
51, rue du Petit St Jean 13001	2 A + 1E	19, rue F. de Pressensé - 13001	12/04/2017
51, rue du Petit St Jean 13001	1A	48 rue d'Aix 13001 Marseille	25/04/2018
51, rue du Petit St Jean 13001	3A	19 rue Pressense 13001 Marseille	01/03/2018
61, rue d'Aubagne 13001	1A	Tourette 13002 Marseille	18/06/2018
61, rue d'Aubagne 13001	1A	6 Canonge 13001 Marseille	01/12/2018
4, Porte Baussenque 13002	1A	Larousse A5 13014 Marseille	05/09/2018

### La gestion des biens acquis :

En 2018, seul un logement au 40, Ste Françoise et un commerce au 6, rue Curiol génèrent des produits locatifs.



# LES DÉPENSES

## 1 - LES ACQUISITIONS

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

Cf. Tableau des acquisitions prévisionnelles en annexe

• **Cumul au 31/12/2017** : 5 391 827€

• **Réalisations 2018** : 12 980€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

Il s'agit d'un complément à l'indemnité d'expropriation du lot n° 5 situé dans l'immeuble 8, Halles Delacroix suite au jugement intervenu le 31 mai 2018.

• **Prévisionnel** : 9 783 184€ dont 3 144 855€ en 2019.

Il s'agit de la maîtrise des immeubles 4 Delui -2° (461 000€) et 5 Pressensé -1er (376 000€) ainsi que des immeubles en propriété unique repérés parmi les 50 nouveaux immeubles à traiter.

Immeuble situé 4, rue Delui (2°)



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

• **Cumul au 31/12/2017** : 262 821€

• **Réalisations 2018** : 6 894€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 19 200€)

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

En 2018, ces frais se décomposent comme suit :

6 514€ de frais liés à la conduite des expropriations soit 6500€ d'honoraires d'avocats relatifs à la procédure devant le Tribunal Administratif en vue de la restitution de l'immeuble situé 19, rue LAFAYETTE (1<sup>er</sup>) et 14€ d'actualisation d'un état hypothécaire relatif à l'immeuble situé 4, rue Delui (2<sup>o</sup>).

553 € d'auxiliaires de justice : soit 200€ de frais d'avocat pour avoir assisté à l'audience de vente aux enchères des immeubles sis 13 et 15 rue Curiol (1<sup>o</sup>) ; 59€ de frais d'huissier pour l'assignation des héritiers dans le dossier du 6, rue Curiol (1<sup>o</sup>) et 293€ de constats d'huissiers pour l'opération du 10, rue des Vignerons (6<sup>o</sup>).

322€ de frais de publication de l'ordonnance d'expropriation de l'immeuble sis 4, rue Delui (2<sup>o</sup>).

• **Prévisionnel** : 681 142€ dont 336 743€ en 2019

Il s'agit des frais de procédure liés au contentieux sur l'immeuble 19 Lafayette, aux procédures d'expropriation des 4, rue Delui (2<sup>o</sup>) et 5, Pressensé (1<sup>o</sup>).

Sont également comptabilisés les frais liés aux procédures de maîtrise foncière des immeubles en pleine propriété parmi les 50 nouveaux immeubles à acquérir (estimation sur la base de 40 immeubles en propriété unique et 10 immeubles sous le statut de la copropriété).



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

• **Cumul au 31/12/2017** : 1 302 543€

• **Réalisations 2018** : 158 500€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 323 500€)

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

En 2018, ces dépenses ont concerné :

- Les lots 1 et 2 situés dans la copropriété du 51, rue du Petit St Jean (1<sup>er</sup>) pour 47 500€ correspondant aux indemnités d'expropriation des rez-de-chaussée et cave.



*Immeuble situé 51, rue du Petit St Jean- (1<sup>er</sup>) –*

- La préemption du lot n° 8 dans la copropriété 133, Bd de La Libération (111 000€) soit un immeuble de fond de cour composé de 2 logements et d'un local. L'acquisition de ce lot permet à Marseille Habitat d'être propriétaire unique de l'ensemble des lots.

• **Prévisionnel** : 1 837 566€ dont 551 270€ en 2019.

Sur 2019, cela correspond à l'acquisition de lots situés dans une partie des 50 nouveaux immeubles à traiter sans pour autant que ces lots soient déjà identifiés.

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

• **Cumul au 31/12/2017** : 100 555€

• **Réalisations 2018** : 7 224€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 24 550€)

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

En 2018, ces frais se décomposent comme suit :



5 200€ de frais liés à la conduite des expropriations soit 1500€ de condamnation à l'art. 700 et 800€ d'honoraires d'avocat pour le dossier 51 Petit St Jean ; 1 000€ d'honoraires d'avocat pour la procédure en désistement d'appel dans le dossier d'expropriation du LOT n°14 (1°) et 1900€ d'honoraires d'avocat pour la procédure en appel pour le lot n°5 (8 Halles Delacroix).

1 754€ de frais d'auxiliaire de justice soit : sur l'opération **133, Bd de la Libération** 380€ de constat (huissier) d'occupation et 380€ d'honoraires d'avocat. Sur l'opération **8 Halles Delacroix** : 189€ de signification de commandement de quitter les lieux à l'occupante sans droit ni titre ; 210€ de constat de squat (huissier) ; 500€ d'honoraires d'avocat pour la procédure en référé contre les squats et 95€ de signification d'assignation.

270€ - Frais d'acquisition : il s'agit des frais de notaire liés à l'acquisition du lot 8 dans la copropriété du 133, Bd de La Libération (1°) (1 216€).

Sont également déduits 946€ correspondant au remboursement du solde créditeur suite à publication de l'ordonnance d'expropriation des lots de copropriétés de l'immeuble 8, Halles Delacroix (1°)

• **Prévisionnel** : 106 887 dont 42 566€ en 2019.

Il s'agit des frais d'huissiers et avocats relatifs à l'évacuation des squats au 8, rue Halles Delacroix (1°) ainsi que des frais prévus pour l'acquisition de lots de copropriétés dans les 50 nouveaux immeubles à traiter.

## **2 - ETUDES**

### **2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)**

• **Cumul au 31/12/2017** : 24 774€

• **Réalisations 2018** : 0€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée en 2018 puisqu'aucune nouvelle adresse n'est entrée dans le champ des immeubles à traiter.

• **Prévisionnel** : 0€

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

• **Cumul au 31/12/2017** : 68 503€

• **Réalisations 2018** : 0€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

• **Prévisionnel** : 0€

Aucune étude de faisabilité n'est envisagée. L'intervention sur les 50 nouveaux immeubles portant uniquement sur de la maîtrise foncière.



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

• **Cumul au 31/12/2017** : 126 772€

• **Réalisations 2018** : 0€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

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

• **Prévisionnel** : 0€

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

• **Cumul au 31/12/2017** : 62 182€

• **Réalisations 2018** : 200€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 383 000€)

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

En 2018, ces dépenses ont couverts uniquement des frais d'avocat pour la procédure en vue de la résiliation du bail commercial des étages de l'immeuble situé 6, rue Curiol (1<sup>o</sup>) soit 200€.

• **Prévisionnel** : 911 409€ dont 447 723€ en 2019

Il est prévu une augmentation substantielle de ces frais notamment en raison des procédures d'expropriation ou d'évictions commerciales toujours en cours pour lesquelles des indemnités pourraient être dues à l'issue des jugements et notamment pour les adresses suivantes : 6 et 36 rue Curiol (13001) ou encore le 19, rue Lafayette (13001) mais également en vue de la maîtrise foncière des 50 nouveaux immeubles.

## **4 - TRAVAUX**

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

• **Cumul au 31/12/2017** : 358 216€

• **Réalisations 2018** : 2 423€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 8 334€)

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



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

En 2018, la concession a réaliser de travaux de protection des édicules dégradés sur l'immeuble situé 6, rue Curiol (1 810€) et fait ouvrir les rideaux métalliques situés en pied d'immeuble du 36 rue curiol suite à la résiliation du bail commercial en rez-de-chaussée (612€).

- **Prévisionnel** : 495 338€ dont 148 601€ en 2019

Il est prévu une sécurisation systématique des immeubles acquis (soit 50 nouveaux immeubles).

#### **4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 0€

- **Réalisations 2018** : 0€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

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

#### **4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 2 819 241€

- **Réalisations 2018** : 94 499€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 318 817€)

Il s'agit du démarrage des travaux de réhabilitation au 10 rue des Vignerons (6°).

- **Prévisionnel** : 477 271€ dont 299 168 € en 2019.

Sur 2019, il s'agit de la poursuite des travaux de réhabilitation lourde sur l'immeuble 10 rue des Vignerons (6°). Il convient de noter que le montant prévisionnel de ces travaux a augmenté (environ 65 000€) par rapport aux prévisions précédentes pour diverses raisons : essentiellement en raison de fouilles qui ont conduit à la découverte d'un puit sous l'immeuble et son mitoyen (n° 12) en novembre 2018 et qui ont engendré la prise de mesures préventive de sécurisation (création d'une couverture provisoire de l'arrière de l'immeuble pendant l'arrêt du chantier). De plus, un désamiantage complémentaire a dû être effectué et un arrêté de péril grave et imminent n° 2019 00425 a été pris le 05/02/2019 sur l'immeuble n° 12, rue des Vignerons engendrant des frais d'huissier, d'études de sols et un arrêt de chantier supplémentaire.



En 2020, des travaux pourraient être effectués au 36, Curiol si la résiliation du bail n'était pas obtenue. Aucuns travaux de réhabilitation ou restructuration n'est envisagé sur les 50 nouveaux immeubles ciblés.



*L'immeuble situé 10, rue des Vignerons - 6<sup>e</sup>*

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

- **Cumul au 31/12/2017** : 403 681€
- **Réalisations 2018** : 8 914€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 17 844€)
- **Prévisionnel** : 27 627€

Il s'agit des honoraires de maitrise d'œuvre pour les travaux de réhabilitation du 10 rue des Vignerons (6°).

#### **4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 33 317€
- **Réalisations 2018** : 0€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

#### **4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 0€
- **Réalisations 2018** : 0€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2017** : 0€
- **Réalisations 2018** : 0€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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



#### **4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 66 534€

- **Réalisations 2018** : 5 613€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 8 417€)

Il s'agit de l'assurance DO relative au chantier du 10, rue des Vignerons (6°).

- **Prévisionnel** : 5 613€ dont la totalité en 2019

Correspondant à la poursuite des travaux au 10, rue des Vignerons (6°).

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

- **Cumul au 31/12/2017** : 101 705€

- **Réalisations 2018** : 4 970€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

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

En 2018, la totalité des dépenses sont imputables à l'opération du 10 vigneron soit 840€ de frais de publication d'appel d'offre, 772€ de frais d'impression des dossiers marché et 3358€ de frais de raccordement électrique.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2017** : 381 449€

- **Réalisations 2018** : 2 499€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 223 334€)

Il s'agit des honoraires de maîtrise d'œuvre en vue du dépôt de PC pour les travaux de réhabilitation et changement d'affectation des locaux situés 52/54 rue d'Aubagne (2 000€)

Ainsi que du coût des menus travaux dans le logement situé 40, rue Ste Françoise en vue de sa cession.

- **Prévisionnel** : 414 034€ dont la totalité en 2019

Ce montant est en nette augmentation par rapport à l'année précédente puisque la démolition de l'immeuble de fond de cours du 133, Bd de la Libération initialement estimée à environ 45 000€ a été évaluée à 150 000€ (plusieurs devis oscillant entre 150 000€ et 400 000€ ayant été produits). Ce montant extrêmement élevé se justifie d'une part par la difficulté d'accès à la parcelle pour la



démolition et l'évacuation des gravats et par la nécessité de sécuriser les mitoyens (pose de tirants par exemple), l'immeuble étant mitoyen sur 3 faces.

Les travaux dans les 4 logements acquis au 4, rue Porte Bausсенque (2°) ont également été réévalués suite à la découverte de plaques amiantés en toiture et engendrant un surcoût estimé à 50 000€.

Les locaux situés 52/54 rue d'Aubagne feront l'objet d'une réhabilitation en vue d'être cédés à l'Union Française des Centres de Vacances et de Loisir qui y installera un Relais d'assistantes Maternelles.

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

• **Cumul au 31/12/2017** : 658 905€

• **Réalisations 2018** : 49 429€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 103 467€)

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

- Impôts et taxes : **13 409€** En 2018, des taxes foncières ont été acquittées pour les immeubles suivants : 36, rue Curiol / 11, rue Messerer ; 10, rue des Vignerons ; 13, rue de l'Arc ; 15, rue de l'Arc ; 6, rue Curiol ; 61, rue d'Aubagne ; 8 Halles Delacroix ; 4, Porte Bausсенque ; 40 Ste Françoise ; 52 rue d'Aubagne.
- Charges de copropriété : **32 014€** concernent en partie (26 668€) les premiers appels de fond travaux de copropriété au 4, Porte Bausсенque, le reste correspond aux charges de copropriété des immeuble 40, rue Ste Françoise ; 133 Bd de la Libération et 52/54 rue d'Aubagne.
- Entretien courant : **844€** il s'agit de consommation d'eau (28€) au 49, rue du Petit St jean et consommations d'électricité (816€) au 52/54, rue d'Aubagne.
- Assurances : **1 648€** pour les immeubles entiers situés 6, curiol ; 36, curiol ; 13 et 15 rue de l'Arc
- Divers : **1 516€** il s'agit des assurances des biens en copropriété (4, Porte bausсенque ; 52/54, rue d'Aubagne ; 8, Halle Delacroix ; 40, rue Ste Françoise ; 63, rue d'Aubagne) ; de la reproduction de clefs (52/54, rue d'Aubagne et 40, rue Ste Françoise), d'une recherche de fuite au 133, bd de la Libération, de la réalisation de diagnostics avant travaux (52/54 rue d'Aubagne) et d'une ouverture de porte (4, porte bausсенque).

• **Prévisionnel** : 1 041 005€ dont 314 058€ sur 2019

Il s'agit essentiellement des impôts fonciers des biens situés : 6 et 36, curiol ; 8 Delacroix ; 4 Porte Bausсенque ; 52/54 Aubagne ; 4, rue Delui et 5 Pressencé ainsi que des charges de copropriété et de l'entretien courant de ces mêmes immeubles.



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

- **Cumul au 31/12/2017** : 207 806€

- **Réalisations 2018** : 0€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

- **Prévisionnel** : 500 000€

Parmi les 50 immeubles à maîtriser d'ici 2021 des travaux d'office pourraient être nécessaires. Ils ont été provisionnés à hauteur de 500 000€.



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

• **Cumul au 31/12/2017** : 68 236€

• **Réalisations 2018** : 0€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 13 400€)

Ce poste regroupe les dépenses relatives aux publications dans la presse d'appels à candidatures en vue de la réhabilitation des immeubles acquis, les frais de commercialisation et les dépenses de communication notamment la publication d'une « lettre EHI » et sa diffusion à l'ensemble des partenaires.

En 2018, aucune lettre et aucun appel à candidature n'ont été publiés.

• **Prévisionnel** : 28 400€ dont 5 000€ en 2019

Correspond aux frais de commercialisation de l'immeuble 40, rue Ste Françoise, à la publication d'une lettre EHI en 2020 et d'un Bilan de clôture en 2021 éventuellement sur différents supports (papiers, vidéo...).

Aucun appel à candidature n'est prévu.



## **8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)**

• **Cumul au 31/12/2017** : 5 377 849€

• **Réalisations 2018** : 90 000€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 90 000€)

Rémunération conforme à la convention de la concession.

• **Prévisionnel** : 2 055 000 € dont 706 250€ en 2019.

Rémunération conforme à l'avenant n°22, augmentant de 50 immeubles l'objectif de maîtrise foncière et prorogeant la concession de 2 années supplémentaires.

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

- **Cumul au 31/12/2017** : 620 936 €

- **Réalisations 2018** : 1 058€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 13 000€)

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

- **Prévisionnel** : 57 000€ dont 19 000€ en 2019

Pour permettre au concessionnaire d'être opérationnel rapidement et maintenir des frais financiers faibles, le concédant s'est engagé à verser la participation au plus tard à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année en cours. Si le versement devait intervenir plus tardivement les frais financiers pourraient augmenter significativement.

## **10 – CREANCES IRRECOURABLES (Poste H100)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 19 716€

- **Réalisations 2018** : 0€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

- **Prévisionnel** : 2 000 dont 0€ en 2019

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

- **Cumul au 31/12/2017** : 486 843€

- **Réalisations 2018** : 15 093€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 86 833 €)

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

- **Prévisionnel** : 463 053€ dont 253 155€ en 2019



## LES RECETTES

### 1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)

• **Cumul au 31/12/2017** : 7 508 285€

• **Réalisations 2018** : 186 000€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 485 501€)

En 2018, 4 immeubles à réhabiliter ont été cédés :

- 49 et 51, rue du Petit St Jean – 1<sup>er</sup> (respectivement 78 000€ et 48 000€) : les immeubles ont été vendus le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et doivent être regroupés pour créer 5 logements sociaux aux étages.
- 13 et 15 rue de l'Arc (30 000€ chaque immeuble) : Ces biens ont été cédés le 1er avril 2018, ils doivent également être regroupés en vue de créer 5 logements sociaux aux étages et accueillir en rez-de-chaussée les sorties de secours du centre social de la rue d'Aubagne.



*Immeubles situés 49 et 51 Petit St Jean – 1°*



*Immeubles situés 13 et 15, rue de l'Arc – 1°*

• **Prévisionnel** : 3 635 500€ dont 439 000€ en 2019

En 2019, devraient être cédés les biens suivants :

- **Lots 4 et 6, 52/54 rue d'Aubagne (1°)** : 170 000€. Un compromis a été signé avec UFCV qui envisage d'y installer un Relais d'Assistantes Maternelles. Les travaux de mise en état des locaux sont effectués dans le cadre de la concession.
- **Lots 16 et 17 situés 40, rue Ste Françoise (2°)** : 143 000€. Un compromis a été signé en mars 2019.
- 4 immeubles de 300m<sup>2</sup> parmi les 50 derniers ciblés à 105€ le mètre carré minimum soit un total de 126 000€.

Les logements dont la réhabilitation s'achèvera en 2019 devraient être cédés en 2020 soit 3 logements au 10, rue des vigneron pour un total de 378 000€ et 4 logements au 4, rue Porte Bausseque (13002) pour un total de 231 800€

Plusieurs lots ou immeubles entiers seront cédés sans travaux, notamment le 8, place halle Delacroix (1°) pour 255 000€ à la société SOLEAM qui travaille sur une requalification complète de la place dans le cadre de l'opération Grand Ventre Ville, le 6 rue Curiol pour 145 000€ à la Librairie Maupetit qui est déjà locataire du rez-de-chaussée et qui envisage de créer des logements locatifs libre pour ses salariés ainsi que les 36, rue Curiol (147 500€), le 5 Pressencé (261 000€) et le 4, rue Delui (306 000€) pour lesquels, eu égard aux délais des procédures, une revente au concédant n'est pas exclue après relogement des occupants et mise en sécurité.

Une recette locative est également escomptée pour la cession du terrain après démolition de l'immeuble de fonds de cours du 133, bd de la Libération (22 200€).

## 2 – LOCATIONS (Poste B100)

• **Cumul au 31/12/2017** : 560 513€

• **Réalisations 2018** : 10 590€

(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)

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

En 2018, des loyers ont été perçus sur 2 adresses : un logement au 40, rue Ste Françoise (614€) ce logement a été libéré le 14/02/2018 ; un local commercial au 6, rue Curiol (9 976€).

• **Prévisionnel** : 10 590€ dont la totalité en 2019

Le même montant qu'en 2018 a été retenu. Il correspond à l'encaissement des loyers pour le local du 6 rue Curiol une partie de l'année et à l'encaissement ponctuel de loyer sur les immeubles qui pourraient être maîtrisés.



### **3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 0€
- **Réalisations 2018** : 0€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0 €

### **4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 10 510 000€
- **Réalisations 2018** : 500 000€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 500 000€)
- **Prévisionnel** : 15 100 000€

Une participation complémentaire de 14 910 000€ € est demandée pour couvrir le déficit estimé par la maîtrise de 50 immeubles supplémentaires. Une revente rapide et à faible coût (environ 100€ /m<sup>2</sup>) à un opérateur pour un traitement complet et pérenne est envisagée ce qui génère un déficit prévisionnel important.

Le versement se décomposera comme suit 6 100 000€ en 2019 ; 5 100 000€ en 2020 et 3 400 000€ en 2021.

Cette participation inclue le remboursement des travaux d'office pour un montant estimé à 500 000€.

### **5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102)**

- **Cumul au 31/12/2017** : 139 994€
- **Réalisations 2018** : 1 301€  
(PM : prévisionnel 2017 pour 2018 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€



## TABLEAUX FINANCIERS



## CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2018

Ligne	Intitulé	Bilan	Bilan	Bilan	2016		2017		2018		2019		2020		2021	Bilan	
		Initial	approuvé 31/12/2017	approuvé CM 02/2019	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-4 158 000	5 232	<b>13 223</b>	25 793	309 573	-466 729	-157 155	237 102	79 947	-165 580	-85 633	-796 195	-881 828	886 239	4 411	<b>4 411</b>
	<b>DEPENSES</b>	<b>86 237 000</b>	<b>21 875 025</b>	<b>37 977 034</b>	<b>1 269 230</b>	<b>18 290 922</b>	<b>653 489</b>	<b>18 944 411</b>	<b>460 295</b>	<b>19 404 706</b>	<b>6 840 663</b>	<b>26 245 369</b>	<b>8 435 195</b>	<b>34 680 564</b>	<b>3 610 671</b>	<b>38 291 235</b>	<b>38 291 235</b>
<b>A</b>	<b>Intervention en Renouvellement Urbain</b>	<b>69 460 000</b>	<b>11 924 944</b>	<b>22 373 342</b>	<b>378 057</b>	<b>9 787 013</b>	<b>215 808</b>	<b>10 002 821</b>	<b>145 335</b>	<b>10 148 157</b>	<b>4 543 863</b>	<b>14 692 020</b>	<b>6 066 861</b>	<b>20 758 881</b>	<b>2 192 303</b>	<b>22 951 184</b>	<b>22 951 184</b>
A1	Etudes	150 000	220 049	<b>220 049</b>	10 411	216 590	3 459	220 049	0	220 049	0	220 049	0	220 049	0	220 049	<b>220 049</b>
A100	Etudes préliminaires urbaines, programme		24 774	<b>24 774</b>		24 774		24 774		24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	<b>24 774</b>
A101	Etudes techniques de faisabilité		10 650	<b>10 650</b>		10 650		10 650		10 650	0	10 650	0	10 650	0	10 650	<b>10 650</b>
A102	Diagnostics sociaux		0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A103	Relevés		57 853	<b>57 853</b>		57 853		57 853		57 853	0	57 853	0	57 853	0	57 853	<b>57 853</b>
A104	Expertises spécifiques (structures, sond		81 301	<b>81 301</b>	3 876	81 301		81 301		81 301	0	81 301	0	81 301	0	81 301	<b>81 301</b>
A110	Etudes préalables		45 471	<b>45 471</b>	6 535	42 012	3 459	45 471		45 471	0	45 471	0	45 471	0	45 471	<b>45 471</b>
A2	Acquisitions	23 690 000	6 560 848	<b>15 426 858</b>	279 648	5 478 192	176 456	5 654 648	19 874	5 674 522	3 481 598	9 156 120	5 103 663	14 259 783	1 879 065	16 138 848	<b>16 138 848</b>
A200	Frais liés à la conduite des expro		134 577	<b>316 437</b>	9 594	82 587	4 990	87 577	6 514	94 091	237 647	331 737	92 744	424 482	29 098	453 579	<b>453 579</b>
A201	Auxiliaires de justice		49 080	<b>115 405</b>	569	23 734	3 147	26 880	553	27 433	23 918	51 351	36 530	87 881	10 612	98 493	<b>98 493</b>
A202	Montant des acquisitions	19 600 000	5 047 846	<b>11 869 258</b>		4 042 646	168 200	4 210 846	12 980	4 223 826	2 666 079	6 889 905	4 051 132	10 941 036	1 470 053	12 411 089	<b>12 411 089</b>
A203	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	2 940 000	87 986	<b>206 885</b>	509	87 986		87 986	322	88 308	50 700	139 008	84 501	223 509	33 800	257 309	<b>257 309</b>
A204	Montant des acquisitions de biens VdM	1 000 000	1 180 982	<b>2 776 902</b>	258 796	1 180 982		1 180 982		1 180 982	478 776	1 659 758	797 960	2 457 718	319 184	2 776 902	<b>2 776 902</b>
A205	Frais d'acquisition de biens VdM	150 000	27 726	<b>65 193</b>	4 500	27 726		27 726	-495	27 231	11 240	38 471	18 734	57 205	7 493	64 698	<b>64 698</b>
A206	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb		32 652	<b>76 777</b>	5 680	32 532	120	32 652		32 652	13 237	45 890	22 062	67 952	8 825	76 777	<b>76 777</b>
A207	Acquisitions/amodiation de parkings indé		0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A3	Frais de logement	500 000	490 182	<b>1 152 591</b>	29 855	60 121	2 061	62 182	200	62 382	447 723	510 105	331 204	841 309	132 482	973 791	<b>973 791</b>
A300	Frais d'hébergement		0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A301	Déménagements		44 740	<b>105 200</b>	8 000	22 740		22 740		22 740	24 138	46 878	30 230	77 108	12 092	89 199	<b>89 199</b>
A302	Indemnités de logement		43 000	<b>101 108</b>		0		0		0	17 432	17 432	29 054	46 486	11 622	58 108	<b>58 108</b>
A303	Indemnités d'évictions commerciales		354 405	<b>833 330</b>	21 405	21 405		21 405		21 405	346 678	368 083	239 463	607 546	95 785	703 331	<b>703 331</b>
A304	Frais de procédure		48 037	<b>112 953</b>	450	15 976	2 061	18 037	200	18 237	59 475	77 712	32 458	110 170	12 983	123 153	<b>123 153</b>
A305	Prestations d'accompagnement social		0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A4	Travaux	44 620 000	4 351 617	<b>4 863 153</b>	35 053	3 767 430	15 264	3 782 694	116 418	3 899 112	481 009	4 380 121	425 772	4 805 893	99 068	4 904 961	<b>4 904 961</b>
A400	Neutralisation, protection,		187 907	<b>441 836</b>	945	187 307	600	187 907	2 423	190 330	76 179	266 508	126 964	393 473	50 786	444 258	<b>444 258</b>
A401	Prestations de gardiennage		0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A402	Démolitions, confortements, mise en état	1 200 000	178 643	<b>359 699</b>	2 917	156 809	13 500	170 309		170 309	72 423	242 731	120 705	363 436	48 282	411 718	<b>411 718</b>
A403	Travaux de construction neuve	18 900 000	0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A404	Travaux de restructuration ou réhabilita	18 000 000	3 351 586	<b>3 351 586</b>	17 850	2 818 530	712	2 819 241	94 499	2 913 740	299 168	3 212 908	178 103	3 391 011	0	3 391 011	<b>3 391 011</b>
A405	Travaux de VRD et d'aménagement		0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A406	Honoraires de maîtrise d'œuvre et d'ingé		423 509	<b>423 509</b>	10 048	403 681		403 681	8 914	412 595	27 627	440 222	0	440 222	0	440 222	<b>440 222</b>
A407	Frais de procédure		33 317	<b>78 339</b>	1 001	33 317		33 317		33 317		33 317	0	33 317	0	33 317	<b>33 317</b>
A408	Création de parking	5 920 000	0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A409	Aménagements espaces publics	600 000	0	<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A410	Assurance DO		74 951	<b>74 951</b>		66 534		66 534	5 613	72 148	5 613	77 761	0	77 761	0	77 761	<b>77 761</b>
A411	Frais annonces, parutions et autres		23 331	<b>54 859</b>	280	23 331		23 331	1 611	24 942	0	24 942	0	24 942	0	24 942	<b>24 942</b>
A412	Concédé		78 374	<b>78 374</b>	2 012	77 922	452	78 374	3 358	81 732	0	81 732	0	81 732	0	81 732	<b>81 732</b>
A5	Gestion transitoire	500 000	302 249	<b>710 691</b>	23 090	264 680	18 568	283 249	8 843	292 091	133 533	425 625	206 222	631 847	81 689	713 535	<b>713 535</b>
A500	Impôts et taxes		202 123	<b>475 262</b>	17 734	169 384	17 239	186 623	7 168	193 791	92 942	286 732	138 570	425 302	54 628	479 930	<b>479 930</b>
A501	Charges de copropriété		5 673	<b>13 338</b>		5 673		5 673		5 673	2 300	7 972	3 833	11 805	1 533	13 338	<b>13 338</b>
A502	Entretien courant		70 961	<b>166 854</b>	4 160	68 632	1 329	69 961	28	69 989	28 768	98 757	47 947	146 703	19 179	165 882	<b>165 882</b>
A503	Assurance		23 492	<b>55 237</b>	1 196	20 992		20 992	1 648	22 640	9 524	32 163	15 873	48 036	6 349	54 386	<b>54 386</b>
B	Intervention dans les copropriétés en vu	2 713 000	2 820 055	<b>5 813 666</b>	161 650	1 827 924	332 279	2 160 204	208 809	2 369 013	1 188 395	3 557 408	1 278 324	4 835 732	511 330	5 347 061	<b>5 347 061</b>
B1	Acquisitions de lots de copropriété en d	963 000	1 751 148	<b>4 117 565</b>	109 445	1 195 551	207 547	1 403 098	165 724	1 568 822	593 836	2 162 658	964 727	3 127 385	385 891	3 513 275	<b>3 513 275</b>
B100	Frais liés à la conduite des expro		37 493	<b>88 159</b>	281	14 020	14 473	28 493	5 200	33 693	10 912	44 605	18 186	62 791	7 274	70 065	<b>70 065</b>
B101	Auxiliaires de justice		7 466	<b>17 556</b>	600	7 194	273	7 466	1 754	9 220	18 979	28 200	6 632	34 832	2 653	37 485	<b>37 485</b>
B102	Montant des acquisitions	963 000	1 626 043	<b>3 823 399</b>	102 000	1 114 400	188 143	1 302 543	158 500	1 461 043	551 270	2 012 313	918 783	2 931 096	367 513	3 298 609	<b>3 298 609</b>
B103	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu		68 341	<b>160 693</b>	6 489	49 102	3 688	52 791	270	53 061	12 675	65 736	21 125	86 861	8 450	95 311	<b>95 311</b>
B104	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb		11 805	<b>27 758</b>	75	10 835	970	11 805		11 805		11 805		11 805		11 805	<b>11 805</b>
B2	Travaux	1 250 000	604 783	<b>604 783</b>	14 200	352 164	29 285	381 449	2 499	383 948	414 034	797 982	0	797 982	0	797 982	<b>797 982</b>
B200	Travaux de réhabilitation de parties pri		552 586	<b>552 586</b>	12 400	304 967	29 285	334 252	499	334 751	400 000	734 751	0	734 751	0	734 751	<b>734 751</b>
B201	Honoraires de maîtrise d'œuvre		52 197	<b>52 197</b>	1 800	47 197		47 197	2 000	49 197	14 034	63 231	0	63 231	0	63 231	<b>63 231</b>
B3	Gestion transitoire	500 000	464 124	<b>1 091 319</b>	38 005	280 209	95 447	375 657	40 586	416 243	180 525	596 768	313 597	910 365	125 439	1 035 804	<b>1 035 804</b>
B300	Impôts et taxes		53 733	<b>126 345</b>	6 803	38 653	9 980	48 633	6 24								

E3	Rémunération (animation, coordination gé	3 956 000	5 461 000	<b>7 411 000</b>	644 000	5 231 000	90 000	5 321 000	90 000	5 411 000	700 000	6 111 000	650 000	6 761 000	650 000	7 411 000	<b>7 411 000</b>
E300	Animation, coordination générale et gest		5 461 000	<b>7 411 000</b>	644 000	5 231 000	90 000	5 321 000	90 000	5 411 000	700 000	6 111 000	650 000	6 761 000	650 000	7 411 000	<b>7 411 000</b>
F	Frais financiers	2 457 000	648 936	<b>678 936</b>	1 048	620 111	825	620 936	1 058	621 994	19 000	640 994	19 000	659 994	19 000	678 994	<b>678 994</b>
F100	Frais financiers sur emprunts		551 425	<b>551 425</b>	0	551 425		551 425	0	551 425		551 425		551 425		551 425	<b>551 425</b>
F101	Frais financiers sur court terme		72 627	<b>100 627</b>	0	46 627		46 627		46 627	18 000	64 627	18 000	82 627	18 000	100 627	<b>100 627</b>
F102	Autres frais financiers		19 274	<b>21 274</b>	1 048	16 450	825	17 274	1 058	18 333	1 000	19 333	1 000	20 333	1 000	21 333	<b>21 333</b>
F103	Frais financiers sur avances		5 609	<b>5 609</b>	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	<b>5 609</b>
G	TVA perdue	5 258 000	612 083	<b>762 083</b>	24 692	473 166	13 677	486 843	15 093	501 936	253 155	755 091	153 510	908 601	56 388	964 989	<b>964 989</b>
G100	TVA irrécupérable		612 083	<b>762 083</b>	24 692	473 166	13 677	486 843	15 093	501 936	253 155	755 091	153 510	908 601	56 388	964 989	<b>964 989</b>
H	Non Valeurs		21 716	<b>21 716</b>	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	2 000	21 716	<b>21 716</b>
H100	Créances Irrécouvrables		21 716	<b>21 716</b>	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	2 000	21 716	<b>21 716</b>
	<b>RECETTES</b>	82 079 000	21 880 257	<b>37 990 257</b>	1 295 022	18 600 495	186 760	18 787 256	697 398	19 484 653	6 675 083	26 159 736	7 639 000	33 798 736	4 496 910	38 295 646	<b>38 295 646</b>
A	Produits de cession	71 834 000	9 911 286	<b>11 036 286</b>	1 158 043	7 353 285	155 000	7 508 285	186 000	7 694 285	439 000	8 133 285	2 251 500	10 384 785	945 000	11 329 785	<b>11 329 785</b>
A1	Cession de charge foncière	3 413 000	22 200	<b>1 147 200</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	22 200	22 200	0	22 200	<b>22 200</b>
A100	cession de charge foncière "libre"		22 200	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	22 200	22 200	0	22 200	<b>22 200</b>
A101	cession de charge foncière "logement soc		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A102	Cession d'espaces publics		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A2	Cession de lots de construction neuve	12 981 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A200	accession sociale	2 100 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A201	accession à coût maîtrisé	2 520 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A202	accession libre	6 720 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A203	accession bailleur social	1 641 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A3	Cession d'immeubles neufs en VEFA	18 270 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A300	accession à coût maîtrisé		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A301	accession libre		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A302	accession bailleur social		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A4	Cession de lots restructurés	27 000 000	5 336 880	<b>5 336 880</b>	659 243	4 788 880	0	4 788 880	0	4 788 880	313 000	5 101 880	378 000	5 479 880	0	5 479 880	<b>5 479 880</b>
A400	accession à coût maîtrisé	12 000 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A401	accession libre	15 000 000	2 536 880	<b>2 536 880</b>	659 243	1 988 880		1 988 880		1 988 880	313 000	2 301 880	378 000	2 679 880	2 679 880	2 679 880	<b>2 679 880</b>
A402	cession bailleur social	0	2 800 000	<b>2 800 000</b>	2 800 000	2 800 000		2 800 000		2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	<b>2 800 000</b>
A5	Cession d'immeubles à réhabiliter	1 500 000	4 020 906	<b>4 020 906</b>	498 800	2 564 405	155 000	2 719 405	186 000	2 905 405	126 000	3 031 405	1 619 500	4 650 905	945 000	5 595 905	<b>5 595 905</b>
A500	Cession d'immeubles à réhabiliter		4 020 906	<b>4 020 906</b>	498 800	2 564 405	155 000	2 719 405	186 000	2 905 405	126 000	3 031 405	1 619 500	4 650 905	945 000	5 595 905	<b>5 595 905</b>
A6	Cession de lots réhabilités en diffus	2 750 000	531 300	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	231 800	231 800	0	231 800	<b>231 800</b>	
A600	accession à coût maîtrisé		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A601	accession libre		231 800	<b>231 800</b>	0	0	0	0	0	0	0	231 800	231 800	0	231 800	<b>231 800</b>	
A602	accession bailleur social		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A7	Autres cessions	5 920 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A700	Cession de parkings indépendants	5 920 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
A701	Cession d'équipements ou d'aménagements		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
B	Produits de gestion	225 000	768 971	<b>843 971</b>	36 979	737 210	31 760	768 971	11 398	780 368	11 083	791 451	37 500	828 951	26 910	855 861	<b>855 861</b>
B100	Revenus locatifs : loyers		560 513	<b>635 513</b>	33 870	532 982	27 530	560 513	10 590	571 103	10 590	581 693	37 500	619 193	26 910	646 103	<b>646 103</b>
B101	Revenus locatifs : charges		72 272	<b>72 272</b>	3 106	69 819	2 454	72 272	-493	71 779	493	72 272		72 272		72 272	<b>72 272</b>
B102	Produits financiers		139 994	<b>139 994</b>	4	138 218	1 777	139 994	1 301	141 295		141 295		141 295		141 295	<b>141 295</b>
B103	Produits de gestion		-3 809	<b>-3 809</b>	-3 809	-3 809		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809	<b>-3 809</b>
C	Subventions	1 420 000	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
C100	Subventions RHI		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
C101	Subvention ANRU		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
C102	Subvention Ville		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
C103	Subvention CUM		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
C104	Subvention Conseil Général		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
C105	Subvention Conseil Régional		0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
D	Participation du Concédant	8 600 000	11 200 000	<b>26 110 000</b>	100 000	10 510 000	0	10 510 000	500 000	11 010 000	6 225 000	17 235 000	5 350 000	22 585 000	3 525 000	26 110 000	<b>26 110 000</b>
D100	Remboursement travaux d'office		0	<b>500 000</b>	0	0	0	0	0	0	125 000	125 000	250 000	375 000	125 000	500 000	<b>500 000</b>
D101	Participation d'équilibre		11 200 000	<b>25 610 000</b>	100 000	10 510 000	0	10 510 000	500 000	11 010 000	<b>6 100 000</b>	17 110 000	<b>5 100 000</b>	22 210 000	<b>3 400 000</b>	25 610 000	<b>25 610 000</b>
			0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
			0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
			0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
			0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
	FINANCEMENT		0	<b>0</b>	0	0	160 000	160 000	-160 000	0	0	0	1 000 000	1 000 000	-1 000 000	0	<b>0</b>
	AMORTISSEMENTS		10 946 755	<b>0</b>	0	9 986 755	0	9 986 755	160 000	10 146 755	1 000 000	11 146 755	0	11 146 755	1 000 000	12 146 755	<b>12 146 755</b>
A	REMBOURSEMENTS AVANCES	4 086 755	0	<b>0</b>	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	<b>4 086 755</b>
A100	Remboursement avances		7 422	<b>7 422</b>	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	<b>7 422</b>
A101	Remboursements d'avances reçues d'autres		4 079 333	<b>4 079 333</b>	0	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333	<b>4 079 333</b>
C	REMBOURSEMENTS EMPRUNTS	6 860 000	0	<b>0</b>	0	5 900 000	0	5 900 000	160 000	6 060 000	1 000 000	7 060 000	0	7 060 000	1 000 000	8 060 000	<b>8 060 000</b>
C100	Amortissement Emprunts		3 500 000	<b>3 500 000</b>	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	<b>3 500 000</b>
C200	Ligne trésorerie CT																



SUIVI DES ACQUISITIONS

		Total au 31/12/2017		Réalisé 2018		Prévisionnel 2019		Prévisionnel 2020		Prévisionnel 2021	
Intitulé		Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT
2300 CONCESSION	2300 CONCESSION EHI	0	472	0	0						
2309 ETUDES HORS	2309 ETUDES HORS EHI	0	0	0	0						
2310 EHI 29 RUE D'	2310 EHI 29 RUE D'AUBAGNE	0	0	0	0						
2311 EHI 63 RUE D'	2311 EHI 63 RUE D'AUBAGNE	174 490	13 502	0	0						
2312 EHI 41 BD VAU	2312 EHI 41 BD VAUBAN	210 000	4 648	0	0						
2313 EHI 16 RUE DE	2313 EHI 16 RUE DE L'EVECHE	0	0	0	0						
2314 EHI 6 RUE CAN	2314 EHI 6 RUE CANONGE	217 000	5 819	0	0						
2315 EHI 49 RUE DU	2315 EHI 49 RUE DU PETIT ST JEAN	80 000	16 732	0	0						
2316 EHI 35 RUE VI	2316 EHI 35 RUE VINCENT SCOTTO	0	0	0	0						
2317 EHI 62 RUE CA	2317 EHI 62 RUE CAISSERIE	0	48	0	0						
2318 EHI 61 RUE TI	2318 EHI 61 RUE TILSIT	188 000	10 012	0	0						
2319 EHI 197 RUE C	2319 EHI 197 RUE CAPELETTE	0	0	0	0						
2320 EHI 155 RUE F	2320 EHI 155 RUE PIERRE DOIZE	0	0	0	0						
2321 EHI 1 RUE DE	2321 EHI 1 RUE DE LA PALUD	120 000	29 412	0	0						
2322 EHI 19 RUE DE	2322 EHI 19 RUE DE L'ARC	165 000	6 715	0	0						
2323 EHI 27 CANEB	2323 EHI 27 CANEBIERE	0	211	0	0						
2324 EHI 7 RUE PAV	2324 EHI 7 RUE PAVILLON	0	0	0	0						
2325 EHI 8 HALLES	2325 EHI 8 HALLES DELACROIX	261 053	18 972	12 980	2 948						
2326 EHI 9 RUE JEA	2326 EHI 9 RUE JEAN ROQUE	0	0	0	0						
2327 EHI 25 RUE SE	2327 EHI 25 RUE SENAC	180 000	17 903	0	0						
2328 EHI 56 RUE ST	2328 EHI 56 RUE ST SAVOURNIN	0	0	0	0						
2329 EHI 9 MONTEE	2329 EHI 9 MONTEE ST ESPRIT	0	0	0	0						
2330 EHI 17 A 21 R	2330 EHI 17 A 21 RUE CURIOL	0	5 059	0	0						
2331 EHI 23 RUE CL	2331 EHI 23 RUE CURIOL	0	0	0	0						
2332 EHI 25 RUE CL	2332 EHI 25 RUE CURIOL	0	0	0	0						
2333 EHI 18 RUE FE	2333 EHI 18 RUE FENELON & ROBERT GUIDICELLI	134 980	9 772	0	0						
2334 EHI 4 B RUE J	2334 EHI 4 B RUE JEAN TRINQUET	0	0	0	0						
2335 EHI 27 RUE D'	2335 EHI 27 RUE D'AUBAGNE	0	0	0	0						
2336 EHI 61 RUE D'	2336 EHI 61 RUE D'AUBAGNE	204 141	3 218	0	0						
2337 EHI 9 RUE DU	2337 EHI 9 RUE DUGUESCLIN	141 090	5 822	0	0						
2338 EHI 36 RUE DE	2338 EHI 36 RUE DE L'ACADEMIE	100 000	4 176	0	0						
2339 EHI 19 RUE LA	2339 EHI 19 RUE LAFAYETTE	158 558	6 206	0	6 500						
2340 EHI 14 RUE M	2340 EHI 14 RUE MAZAGRAN	0	0	0	0						
2341 EHI 14 RUE DU	2341 EHI 14 RUE DU PETIT SAINT JEAN	0	549	0	0						
2342 EHI 31 RUE FR	2342 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	1 707 000	21 936	0	0						
2343 EHI 15 PLACE	2343 EHI 15 PLACE DES MARSEILLAISES	0	0	0	0						
2344 EHI 18 RUE FC	2344 EHI 18 RUE FONTAINE DES VENTS	80 000	3 110	0	0						
2345 EHI 13 RUE CL	2345 EHI 13 RUE CURIOL	0	4 872	0	100						
2346 EHI 15 RUE CL	2346 EHI 15 RUE CURIOL	0	2 926	0	100						
2347 EHI 36 RUE CL	2347 EHI 36 RUE CURIOL	258 796	7 647	0	-495						
2348 EHI 29 RUE BA	2348 EHI 29 RUE BAUSSENQUE	14 000	1 706	0	0						
2349 EHI 34 RUE DE	2349 EHI 34 RUE DES PETITES MARIES	0	0	0	0						
2350 EHI 81 RUE LC	2350 EHI 81 RUE LONGUE DES CAPUCINS	61 500	4 772	0	0						
2351 EHI 5 RUE FR	2351 EHI 5 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	0	5 125	0	0			376 000	17 000		
2352 EHI 46 RUE CA	2352 EHI 46 RUE CAISSERIE	0	146	0	0						
2353 EHI 41 RUE NA	2353 EHI 41 RUE NATIONALE	184 195	3 753	0	0						
2354 EHI 3 RUE DE	2354 EHI 3 RUE DE LA PROVIDENCE	113 000	3 308	0	0						
2355 EHI 3 RUE DE	2355 EHI 3 RUE DE LA ROTONDE	70 000	1 568	0	0						
2356 EHI 44 RUE NA	2356 EHI 44 RUE NATIONALE	100 000	2 692	0	0						
2357 EHI 48 RUE NA	2357 EHI 48 RUE NATIONALE/58 CAPUCINS	165 500	4 705	0	0						
2358 EHI 58 RUE LC	2358 EHI 58 RUE LONGUE DES CAPUCINS	0	0	0	0						
2359 EHI 8 RUE BAU	2359 EHI 8 RUE BAUSSENQUE	78 000	2 394	0	0						
2360 EHI 7 RUE DES	2360 EHI 7 RUE DES MAUVESTIS	0	951	0	0						
2361 EHI 31A RUE F	2361 EHI 31A RUE FRANCIS DE PRESSENCE	0	4 153	0	0						
2362 EHI 58 RUE CL	2362 EHI 58 RUE CURIOL	161 500	16 435	0	0						
2363 EHI 30 RUE DE	2363 EHI 30 RUE DES PETITES MARIES	0	0	0	0						
2364 EHI 22 RUE DU	2364 EHI 22 RUE DU MUSEE/13 RUE LONGUE CAPUC.	0	624	0	0						
2365 EHI 10 RUE DE	2365 EHI 10 RUE DES VIGNERONS	68 476	4 980	0	293						
2366 EHI 13 RUE DE	2366 EHI 13 RUE DE L'ARC	149 991	4 085	0	0						
2367 EHI 15 RUE TH	2367 EHI 15 RUE THUBANEAU	0	100	0	0						
2368 EHI 21 RUE TH	2368 EHI 21 RUE THUBANEAU	0	140	0	0						
2369 EHI 4 RUE LAF	2369 EHI 4 RUE LAFAYETTE	0	0	0	0						
2370 EHI 3 RUE JEM	2370 EHI 3 RUE JEMMAPES	0	350	0	0						
2371 EHI 4 RUE POR	2371 EHI 4 RUE PORTE BAUSSENQUE	58 000	4 700	0	0						
2372 EHI 51 RUE DU	2372 EHI 51 RUE DU PETIT SAINT JEAN	127 500	6 322	47 500	2 300						
2373 EHI 40 RUE SA	2373 EHI 40 RUE SAINTE FRANCOISE	73 000	9 617	0	0						
2374 EHI 4 RUE DEL	2374 EHI 4 RUE DELUI	0	5 183	0	336	461 000	5 000				
2375 EHI 80 RUE BE	2375 EHI 80 RUE BERNARD DUBOIS	0	0	0	0						
2376 EHI 33 RUE LC	2376 EHI 33 RUE LONGUE DES CAPUCINS	0	5 405	0	0						
2377 EHI 28 RUE DE	2377 EHI 28 RUE DES DOMINICAINES	0	29	0	0						
2378 EHI 66 RUE DU	2378 EHI 66 RUE DU PROGRES	0	0	0	0						
2379 EHI 25 RUE DE	2379 EHI 25 RUE DE ROME	0	0	0	0						
2380 EHI 83 RUE CO	2380 EHI 83 RUE CONSOLAT	0	0	0	0						
2381 EHI 11 RUE JE	2381 EHI 11 RUE JEAN ROQUE	0	0	0	0						
2382 EHI 78 RUE CL	2382 EHI 78 RUE CURIOL	0	0	0	0						
2383 EHI 23 RUE D'	2383 EHI 23 RUE D'AUBAGNE	150 000	8 191	0	0						
2384 EHI 6 RUE FER	2384 EHI 6 RUE FERDINAND REY	0	0	0	0						
2385 EHI 88 COURS	2385 EHI 88 COURS GOUFFE	0	152	0	0						
2386 EHI 2 RUE RO	2386 EHI 2 RUE RODOLPHE POLLAK	0	0	0	0						
2387 EHI 15 RUE DE	2387 EHI 15 RUE DE L'ARC	168 200	11 356	0	0						
2388 EHI 16 RUE DE	2388 EHI 16 RUE DE L'ACADEMIE	0	1 798	0	0						
2389 EHI 133 RUE L	2389 EHI 133 RUE DE LA LIBERATION	291 000	10 320	111 000	1 976						
2390 EHI 3 RUE DE	2390 EHI 3 RUE DE LA PALUD	0	0	0	0						
2391 EHI 5 RUE DE	2391 EHI 5 RUE DE LA PALUD	0	0	0	0						
2392 EHI 2 RUE BEL	2392 EHI 2 RUE BEL AIR	0	0	0	0						
2393 EHI 6 RUE CUI	2393 EHI 6 RUE CURIOL	100 000	8 836	0	60						

## SUIVI DES ACQUISITIONS

2394 EHI 52/54 RUE	2394 EHI 52/54 RUE D'AUBAGNE-21/23 RUE DE L'ARC	35 000	2 890	0	0						
2395 EHI 28 MONTE	2395 EHI 28 MONTEE DES ACCOULES	0	0	0	0						
2396 EHI 1 RUE PU	2396 EHI 1 RUE PUIITS BAUSSENQUE	0	0	0	0						
2397 EHI 2 RUE PU	2397 EHI 2 RUE PUIITS BAUSSENQUE	0	0	0	0						
2398 EHI 5 RUE DE	2398 EHI 5 RUE DE LA ROTONDE	118 400	6 589	0	0						
2399 EHI 4 RUE NA	2399 EHI 4 RUE NATIONALE	0	0	0	0						
2400 EHI 25 RUE D	2400 EHI 25 RUE DU MUSEE	0	0	0	0						
2401 EHI 13 RUE D	2401 EHI 13 RUE D'AUBAGNE	0	0	0	0						
2402 EHI 17 RUE D	2402 EHI 17 RUE DU MUSEE	27 000	15 621	0	0						
2403 EHI 8 RUE DE	2403 EHI 8 RUE DES CONVALESCENTS	0	459	0	0						
	OP A VENIR OP A VENIR	0	0	0	0	3 235 125	69 616	5 391 875	107 360	2 156 750	49 744
<b>TOTAL</b>		<b>6 694 370 €</b>	<b>363 375 €</b>	<b>171 480 €</b>	<b>14 118 €</b>	<b>3 696 125 €</b>	<b>74 616 €</b>	<b>5 767 875 €</b>	<b>124 360 €</b>	<b>2 156 750 €</b>	<b>49 744 €</b>

Situation de l'immeuble				Cessions			
N°	Voie	Adresse		Date acte définitif	Prix de vente	Acquéreur	
<b>ANNEE 2010</b>							
6	rue	CANONGE		01/06/2010	25 000	MARSEILLE HABITAT	
36	rue	ACADEMIE		01/06/2010	122 838	MARSEILLE HABITAT	
41	bd	VAUBAN		15/06/2010	225 554	MARSEILLE HABITAT	
					<b>373 392</b>		
<b>ANNEE 2011</b>							
1	rue	DE LA PALUD		01/09/2011	70 000	MARSEILLE HABITAT	
19	rue	DE L'ARC		01/09/2011	216 855	MARSEILLE HABITAT	
3	rue	DE LA PROVIDENCE		01/12/2011	200 000	SCI JLM	
44	rue	NATIONALE		01/12/2011	140 000	MARSEILLE HABITAT	
25	rue	SENAC		21/12/2011	250 000	BOUILLAUD	
					<b>876 855</b>		
<b>ANNEE 2012</b>							
25	rue	SENAC		17/04/2012	153 528	BEITONE	
25	rue	SENAC		23/05/2012	158 500	HERBERT	
25	rue	SENAC		27/09/2012	185 000	MARCHETTI	
					<b>497 028</b>		
<b>ANNEE 2013</b>							
17/21	rue	CURIOL		27/02/2012		MARSEILLE HABITAT	
25	rue	SENAC		30/05/2013	168 900	VALETTE	
8	rue	BAUSSENQUE		09/12/2013	55 000	sci K & G	
					<b>223 901</b>		
<b>ANNEE 2014</b>							
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS		22/05/2014	78 000	BAKHAYOKO	
31 A	rue	FRANCIS DE PRESSENSE		02/12/2014	275 487	VDM	
					<b>353 487</b>		
<b>ANNEE 2015</b>							
58		CURIOL - Lot 7		18/02/2015	136 000	CLEMENT Catherine	
3		ROTONDE - Vol 2		19/05/2015	65 000	HABITAT & HUMANISME	
133		LIBERATION		01/06/2015	100 630	MH EN PROPRE	
61		TILSIT		01/06/2015	100 728	MH EN PROPRE	
41		NATIONALE		01/06/2015	154 000	MH EN PROPRE	
31A		PRESSENSE - LOT VOL 2		30/09/2015	1 400 000	ERILIA	
31		PRESSENSE - LOT VOL 2		30/09/2015	1 400 000	ERILIA	
5		ROTONDE		12/10/2015	130 000	SCI ROTONDE (KAROUBI-GARCIA)	
48		NATIONALE		16/10/2015	100 000	MH EN PROPRE	
58		CURIOL - Lot 13		20/11/2015	93 000	JIMENEZ	
19		LAFAYETTE - vol 2		1er/12/2015	110 000	MARSEILLE HABITAT	
81		LONGUE DES CAPUCINS lots 6&3		16/12/2015	81 222	M. ET Mme FARGERE	
					<b>3 870 580</b>		
<b>ANNEE 2016</b>							
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS		11/01/2016	70 500	M. ISSAADI	
58	rue	CURIOL		04/02/2016	85 263	SAGNES	
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS		11/03/2016	91 200	Mme CARRERE-PASCAL	
18	rue	GUIDICELLI		19/05/2016	165 000	M.et Mme GEDEON	
9	rue	DUGUESCLIN		21/06/2016	125 000	SCI FAACT 1 (M. et Mme DURAND)	
29	rue	BAUSSENQUE		23/06/2016	101 180	Melle BOUGEROL	
58	rue	CURIOL		15/09/2016	85 000	SCI MATH - Mme MARIE	
17	rue	MUSEE		23/12/2016	124 800	M. BERTIN	
31	rue	F. de PRESSENSE		29/06/2016	226 100	Ville de Marseille	
18	rue	FONTAINE DES VENTS		29/03/2016	84 000	MARSEILLE HABITAT	
					<b>1 158 043</b>		
<b>ANNEE 2017</b>							
23	rue	D'AUBAGNE		11/04/2017	60 000	SCI STEONIDA	
61	rue	D'AUBAGNE		01/07/2017	47 500	MARSEILLE HABITAT	
63	rue	D'AUBAGNE		01/07/2017	47 500	MARSEILLE HABITAT	
					<b>155 000</b>		
<b>ANNEE 2018</b>							
49	rue	PETIT ST JEAN		01/01/2018	78 000	MARSEILLE HABITAT	
51	rue	PETIT ST JEAN		01/01/2018	48 000	MARSEILLE HABITAT	
13	rue	ARC		01/04/2018	30 000	MARSEILLE HABITAT	
15	rue	ARC		01/04/2018	30 000	MARSEILLE HABITAT	
					<b>186 000</b>		

**2008**

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

**2009**

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

**2010**

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

**2011**

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

**2012**

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

**2013**

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

**2014**

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

**2015**

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

**2016**

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

**2017**

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
-	-	-	0,00 €	0,00 €

**2018**

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
-	-	-	0,00 €	0,00 €

**GLOBAL**

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
29 RUE D'AUBAGNE	2007-43&2007-70	Neutralisation immeuble	5 288 €	5 890 €
63 RUE D'AUBAGNE	06/333/DPSP	Purge facade sur rue	13 498 €	14 522 €
1 RUE DE LA PALUD	09-373-DPSP	Clos et couvert	48 200 €	51 642 €
7 RUE PAVILLON	2009-61	Relogement	455 €	480 €
18 RUE FONTAINE DES VENTS	11/169/SPGR	Equipe maîtrise d'œuvre	3 580 €	4 282 €
9 BD D'ATHENES	2012-28	Maîtrise d'œuvre	5 316 €	6 358 €
19 RUE LAFAYETTE	2012-25	Relogement	2 200 €	2 631 €
10 RUE VIGNERONS	2012-24	Serrurerie	675 €	731 €
3 IMP. DE ROUX	2012-29	Honoraires + Txv PC + Txv PP	110 011 €	119 845 €
<b>TOTAL</b>			<b>189 222,30 €</b>	<b>206 380,22 €</b>

**ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE  
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**LOT N° 1**

**Avenant n° 24 à la concession n°T1600918CO  
(018/0536)**

Entre, d'une part :

**La Métropole Aix Marseille Provence**, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18/CM du Conseil Métropolitain du 20 septembre 2018.

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

Et, d'autre part :

MARSEILLE HABITAT, Société d'Economie Mixte locale au capital de 473.759,00 euros, dont le siège est à Marseille, Hôtel de Ville et les bureaux « Espace Colbert », 10 rue Sainte Barbe – 13001, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 061 800 140, et représentée par son Directeur Général Monsieur Christian GIL, en vertu de la délégation de pouvoir reçue de Madame Arlette FRUCTUS, Présidente du Conseil d'Administration en date du 02 juillet 2018.

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

#### **IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :**

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

Cette convention concernait au départ 13 immeubles entiers sur un objectif prévisionnel global de 75 immeubles à traiter. D'autres immeubles relevant de l'éradication de l'habitat indigne ont été ajoutés par avenant.

Un premier avenant (délibération n°08/0845/SOSP du 8 octobre 2008) a porté cette liste à 18 immeubles (retrait de 3 immeubles relevant du lot n°2 et ajout de 8 adresses supplémentaires) soit 17 immeubles entiers et 1 partiel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un avenant n°20 (délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-2383/17/CM du 13 juillet 2017) a augmenté la participation du concédant à l'équilibre de l'opération de 500 000€ intégrant une augmentation de la rémunération au concessionnaire de 90 000€.

Un avenant n° 21 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 008-4214/18/CM) a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31/12/2019 et augmenté la participation du concédant à l'équilibre global de l'opération passant de 11 010 000€ à 11 200 000€.

Un avenant n°22 (délibération n°DEVT du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence 001-5507/19/CM du 28 février 2019) a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2021, intégré 183 immeubles supplémentaires au 97 déjà inscrits, augmenté la participation du

concedant à l'équilibre global de l'opération passant de 11 200 000€ à 26 110 000€ intégrant une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 1 863 151€.

Un avenant n°23 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°DEVT 004-6462/19/CM du 20 juin 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Dans l'attente de la mise en place de nouveaux outils dédiés à la lutte contre l'habitat indigne, la Métropole Aix Marseille Provence a souhaité proroger par délibérations du 28 février 2019 n° 001-5507/19/CM et 002-5508/19/CM la concession d'Eradication de l'habitat indigne jusqu'au 31 décembre 2021. Cette prorogation assigne de nouveaux objectifs de traitement d'immeubles dégradés et doit donc permettre d'engager dans un temps limité la maîtrise foncière supplémentaire de 50 immeubles dégradés.

Les immeubles maîtrisés dans ce cadre contraint seront revendus majoritairement à des bailleurs sociaux et, à la marge, à des propriétaires privés pour du logement social privé ou de l'accession selon les situations et la procédure de maîtrise adaptée (expropriation, amiable ou préemption).

L'objet du présent avenant n°24 est d'actualiser à nouveau la liste d'immeubles inscrits dans la concession, en intégrant tous les immeubles frappés d'une procédure de police du Maire, afin de permettre l'intervention du concessionnaire sur les plus dégradés et atteindre l'objectif de maîtrise foncière de 50 immeubles.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 :**

La liste des nouveaux immeubles inscrits en concession est jointe en annexe et sera actualisée, si nécessaire, par avenant tout au long de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2021.

**ARTICLE 2 :** Les autres dispositions de la convention n° T1600918CO restent inchangées.

Fait à Marseille le  
En deux exemplaires

**Pour le concessionnaire  
MARSEILLE HABITAT :  
le Directeur Général**

**Pour la Métropole Aix Marseille Provence :  
La Présidente ou son représentant**

**Annexe avenant 24 Concession EHI Lot 1**

Nombre	N° de voie	Rue	Arrondissement	Parcelle
1	2	Anvers	13001	201805 D0208
2	129	Aubagne	13001	206825 A0224
3	54-56	Borde	13001	208842 C0053
4	6	Butte	13002	202808 B0132
5	146	Camas	13005	205821 C0076
6	301	Capelette	13010	210855 I0045
7	6A	Croix de Régnier (imp)	13004	204818 K0135
8	8	Croix de Régnier (imp)	13004	204818 K0134
9	10	Croix de Régnier (imp)	13004	204818 K0133
10	79	Curiol	13001	201806 C0071
11	81	Curiol	13001	201806 C0072
12	83	Curiol	13001	201806 C0073
13	43	Curiol	13001	201806 C0005
14	45	Curiol	13001	201806 C0006
15	93	Curiol	13001	20 1806 C0254
16	10	Eboué (Félix)	13002	202808 C0165
17	33	Eugène Pierre	13005	205820 B0353
18	34	Falque	13006	206823 B0206
19	16	Haxo	13001	201804 B0090
20	59	Jaurès (Jean)	13006	206825 B0297
21	61	Jaurès (Jean)	13006	206825 B0296
22	63	Jaurès (Jean)	13006	206825 B0288
23	104	Libération (boulevard)	13004	204818 K0060
24	15	Loubière	13006	206825 C0034

## Feuille1

25	56	Loubière	13006	206825 B0130
26	186	Madrague Montredon	13008	208838 N0022
27	66	Moulet	13006	206828 A0005
28	63-63bis	Monté Cristo	13004	204818 I0142
29	65	Nau	13006	205821 A0284
30	57	Petites Maries	13001	201801 B0232
31	59	Petites Maries	13001	201801 B0058
32	5	Pisançon	13001	201803 B0020
33	7	Poggioli	13006	206825 A0120
34	71	Rome	13001	20 1803 B0291
35	58	Saint Pierre	13005	205821 A0279
36	18	Saint Saens	13001	201804 B0353
37	13	Salvarelli	13002	202809 A0143
38	11	Sénac	13001	201806 A0086