

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 26 Septembre 2019

11852

■ **Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Approbation du Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2017 de la concession de l'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes Lavies, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements et approbation de l'avenant 22 à la convention de concession**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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 coercitif sous la forme d'une concession d'aménagement, dite concession « EHI ». Cette concession porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle est répartie géographiquement en 2 lots (centre-sud lot n°1 et nord lot n°2). En séance du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé les conventions avec les opérateurs Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

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

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.

Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2018 est le suivant :

- 24 immeubles acquis par le concessionnaire,
- 51 lots maîtrisés pour portage dont 33 ont été revendus,
- 97 logements livrés dont 43 logements réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Urbanis Aménagement et 54 logements réalisés par d'autres opérateurs privés ou publics.

Sur les 75 immeubles inscrits en concession, 55 ont été traités.

Le bilan d'activité de la concession sur le lot 2 s'établit ainsi pour l'année 2018 :

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. Sans attendre la mise en place d'un cadre opérationnel complet, la Métropole a décidé d'actions immédiates sur le territoire marseillais. Il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires ou du manque de moyens ne leur permettant pas d'assumer leur devoir.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille est la maîtrise de 100 immeubles privés dégradés dans un délai court pour contribuer à la transformation du parc « social de fait » en parc « social de droit ». La revente des immeubles maîtrisés est destinée en priorité à des bailleurs sociaux, et, à la marge, selon la situation, à des opérateurs privés engagés à produire du logement locatif social ou de l'accession sociale.

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. Pour mener à bien cette mission, les conventions de concession ont été prorogées jusqu'en décembre 2021. Concernant le lot 2, c'est l'avenant n°21 à la convention de concession n°T1600919CO qui acte cette prorogation et qui dispose des nouveaux objectifs. Pour les mener à bien, la participation de la Métropole Aix Marseille Provence est portée à 24 811 253 euros soit une augmentation de participation de 14 523 329 euros par rapport à la participation approuvée dans le CRAC 2017.

Par délibération du Conseil Métropolitain du 20 juin 2019, la Métropole a approuvé le lancement de procédures d'expropriation au bénéfice d'Urbanis Aménagement sur 19 immeubles afin d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux à engager sur ces immeubles.

Depuis l'entrée en vigueur de l'opération concédée à Urbanis Aménagement 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°2 qui présente pour l'exercice 2018 le bilan suivant :

Acquisitions :

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2018 au regard de la fin initialement programmée de la concession à fin 2019.

Relogements

En 2018, 3 familles occupant l'immeuble sis 11 Boulevard Battala dans le 3^{ème} arrondissement ont été évacuées suite à un arrêté de péril grave et imminent pris en décembre : une famille a été relogée provisoirement à l'hôtel et les 2 autres se sont relogées provisoirement dans leur famille.

Interventions dans les copropriétés

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

- En 2018, il n'y a pas eu d'acquisition de lots pour portage. Pour rappel, 51 lots ont été acquis dans ce cadre depuis le début de la concession.

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

La copropriété fait l'objet d'un suivi important du concessionnaire depuis la prise en septembre 2013 d'un arrêté d'insécurité des équipements communs : accompagnement dans la réalisation des travaux prescrits et aujourd'hui, dans la gestion de la copropriété (suivi étroit de la copropriété par le cabinet d'expertise comptable Copro +). En 2018, les actions les plus importantes ont été :

- la participation active à l'assemblée générale du 28 février 2018,
- le suivi étroit de la reprise de la comptabilité par le nouveau syndic Keisermann,
- le suivi des DIA,
- le soutien continu au conseil syndical.

Le taux d'impayé a réduit de 15% en 2018 mais il reste encore 12 gros copropriétaires débiteurs qui représentent 70% des impayés de charges.

Travaux

En 2018, 6 sites ont fait l'objet de travaux :

- 1 chantier sous maîtrise d'ouvrage Urbanis Aménagement :

- 34 rue du Bon Pasteur (13002) : chantier en cours pour la livraison de plateaux à aménager en 2019,

- 1 chantier sous maîtrise d'ouvrage de bailleurs sociaux :

- 270 avenue Roger Salengro (13015) : travaux de création de logements sociaux en cours par LOGEO méditerranée.

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

- 3 rue Roger Schiaffini (13003) : chantier achevé et 4 logements livrés et loués à l'association HAS,
- 6 traverse Antoine Caria (13015) : une maison de ville en chantier destinée à un propriétaire occupant,
- 21 rue Edgar Quinet (13015) : 2 logements locatifs en cours de travaux
- 7/9 bd Jean Salducci (13016) : immeuble de 7 logements locatifs en cours de travaux.

Cessions

Les cessions en 2018 concernent les adresses suivantes :

- 50 rue Félix Pyat (13003) : vente des deux derniers logements en septembre 2018 à un même acquéreur,
- 4 rue Duverger (13002) : vente de 2 plateaux nus par actes signés en juin 2018 à deux artistes,
- 10 boulevard des Italiens (13015) : vente de l'immeuble au profit d'un propriétaire privé en octobre 2018.

Au 31 décembre 2018, Urbanis Aménagement est encore propriétaire des biens suivants qui font l'objet d'une commercialisation en cours :

- 13 boulevard Charpentier (13003) : un local à réhabiliter avec une offre d'achat en cours,
- 15 boulevard Charpentier (13003) : 2 logements réhabilités et loués,
- 23 rue Donaz (13015) : un petit terrain nu à vendre,
- 34 bis rue du Bon Pasteur (13002) : 2 logements réhabilités et vacants ?
- 34 et 36 rue du Bon Pasteur (13002) : vente de plateaux à aménager à l'issue des travaux de gros œuvre,
- 11 boulevard Battala (13003) : vente d'un immeuble avec cahier des charges,
- 7 traverse du Prieur (13015) : vente d'un immeuble avec cahier des charges.

Etudes

- Domaine Duverger (13002) : il s'agit d'une copropriété horizontale dans laquelle Urbanis Aménagement était propriétaire d'un immeuble situé au 4B et la Ville de Marseille est copropriétaire de lots au 4A et au 2B. Sur l'ensemble de ces lots, un appel à manifestation d'intérêt avait été lancé en 2016 en vue de créer des ateliers d'artistes et de créateurs. Au cours de l'année 2018 :
 - Urbanis Aménagement a vendu ses deux lots en juin et juillet 2018,
 - La Ville de Marseille a signé un compromis courant 2018 avec un acquéreur,
 - les travaux de toiture ont été réalisés pour partie puisque la réfection de la 2^{ème} toiture doit faire l'objet de devis.
- Ilot Burel/Plombières/Notre Dame de Bon Secours : Il s'agissait de réfléchir au devenir d'un ilot situé autour d'un immeuble maîtrisé par Urbanis Aménagement suite à une procédure d'expropriation (3 bd Burel 13003). La dernière version de l'étude a été rendue en juillet 2017. Il a été convenu d'intégrer cette amorce de réflexion aux études en cours sur la Belle de Mai et quartiers libres. En attendant, l'immeuble situé 3 bd Burel a été démoli par le concessionnaire et une convention d'occupation précaire a été signée avec l'association mitoyenne « la Fraternité » pour la mise à disposition du terrain. Les travaux d'aménagement du terrain en zone de jeux et de sport pour enfants ont été réalisés et inaugurés fin 2018.

Travaux d'office

Urbanis Aménagement a réalisé des travaux d'office courant 2018 sur le bâtiment A de la copropriété du Parc Corot dans le 13^{ème} arrondissement. En effet, l'immeuble a été frappé d'un arrêté d'insalubrité le 28 juin 2018 et d'un arrêté d'insécurité des équipements communs en novembre de la même année. Urbanis Aménagement est donc intervenu à deux reprises sur cet immeuble courant 2018 et a réalisé près de 270 000 € de travaux.

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 joint en annexe.

Le compte-rendu annuel à la Collectivité constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession au 31 décembre 2021. Il s'établit comme suit :

Les dépenses :

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 1 115 351 euros et sont inférieures aux prévisions qui les estimaient à 1 378 696 euros.

Au 31 décembre 2018, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 18 242 901 euros soit un taux d'avancement de 50% par rapport au prévisionnel final réactualisé suite aux nouveaux objectifs de la concession. Aussi, le poste acquisitions qui était le plus avancé lors de l'approbation du CRAC 2017, est aujourd'hui à un taux d'avancement de 34%. Le poste le plus avancé est celui des travaux de reconstruction avec un avancement à 86%.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2021, le montant prévisionnel des dépenses atteint 36 154 478 euros. Il est en hausse de 56 % par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2017 : la prorogation de la concession et le nouvel objectif d'acquisition de 50 immeubles supplémentaire expliquent cette forte augmentation. Il se répartit entre budget « études générales » (2%), « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (46%), « travaux d'aménagement » (3.3%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (8.5%), « honoraires sur travaux » (1.2%), « travaux de reconstruction et de parking » (11.5%), « frais annexes » (3,5%), « rémunération Urbanis Aménagement » (23.5%) et « frais financiers » (0,5%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2018, les recettes s'élèvent à 1 619 559 euros et sont largement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 2 415 106 euros. Cet écart s'explique par les cessions prévues et non réalisées au final. Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 9 021 570 euros soit un taux d'avancement de 80 % du montant prévisionnel total des recettes réactualisé.

Les postes les plus avancés sont les postes cession de terrains (100%) et cession de lots d'immeubles restructurés (100%) et autres produits (99%). Les postes les moins avancés sont les cessions d'immeubles (51%) et les ventes de terrain à la collectivité (37%). Concernant les cessions d'immeubles, il s'agit essentiellement des prévisions de vente d'immeubles au terme des procédures de maîtrise foncière à engager sur les immeubles très dégradés. Concernant les ventes de terrain à la collectivité, il s'agit de la rétrocession en fin de concession du terrain issu de la démolition du 3 boulevard Burel (13003) sur une zone objet de réflexions en terme d'aménagement urbain.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2021, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 11 325 657 euros en hausse de 8.5% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2017 approuvé (10 362 577 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.

Ainsi les grands équilibres du bilan prévisionnel de l'opération sur la durée de la concession évoluent comme suit :

- les dépenses globales passent de 20 506 148 euros à 36 154 235 euros du fait de l'augmentation de l'objectif assigné de maîtriser 50 immeubles dégradés ;
- les recettes globales passent de 10 362 577 euros à 11 325 657 euros, hors participation du concédant, du fait de l'augmentation quantitative du volume de foncier cédé mais à un prix minoré tenant compte de la dégradation ;

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

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La nouvelle participation du concédant à l'équilibre de l'opération a été portée à 24 811 253 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. Pour rappel, elle était de 10 287 924 euros dans le CRAC 2017.

Le concessionnaire, Urbanis Aménagement, a perçu au 31 décembre 2018 une participation du concédant de 10 287 924 d'euros. Urbanis Aménagement percevra en 2019, 2020 et 2021 une participation annuelle de 4 841 110 euros.

Solde de trésorerie brute

Fin 2018, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 1 147 684 euros, inférieur au prévisionnel du CRAC 2017. Les recettes de l'année 2018 ont été inférieures au prévisionnel en raison de cessions prévues et non abouties.

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

Le Bureau 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.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2018

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2018 de la Concession EHI lot n°2 TT1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé, avec une participation de 24 811 253 euros.

Article 2 :

La participation annuelle à verser par la Métropole Aix-Marseille-Provence au concessionnaire Urbanis Aménagement en 2019, 2020 et 2021 reste à 4 841 110 euros..

Article 3:

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 BUREAU DE LA METROPOLE

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2017 DE LA CONCESSION DE L'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE LOT 2 PASSÉE AVEC URBANIS AMÉNAGEMENT À MARSEILLE 2ÈME JOLIETTE ET ARENC, 3ÈME, 4ÈME CHARTREUX ET CHUTES LAVIES, 13ÈME, 14ÈME, 15ÈME ET 16ÈME ARRONDISSEMENTS ET APPROBATION DE L'AVENANT 22 À LA CONVENTION DE CONCESSION

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 :

- 24 immeubles acquis par le concessionnaire,
- 51 lots maîtrisés pour portage dont 33 ont été revendus,
- 97 logements livrés dont 43 logements réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Urbanis Aménagement et 54 logements réalisés par d'autres opérateurs privés ou publics.

Sur les 75 immeubles inscrits en concession, 55 ont été traités.

Le bilan d'activité de la concession sur le lot 2 s'établit ainsi pour l'année 2018 :

- Aucune acquisition n'a été réalisée en 2018.
- En 2018, 3 familles occupant l'immeuble sis 11 Boulevard Battala dans le 3^{ème} arrondissement ont été évacuées et relogés suite à un arrêté de péril grave et imminent pris en décembre
- En 2018, il n'y a pas eu d'acquisition de lots pour portage (Pour rappel, 51 lots ont été acquis dans ce cadre depuis le début de la concession)
- L'intervention spécifique d'Urbanis Aménagement sur la copropriété du Mail G a permis de réduire le taux d'impayés à 15% en 2018 mais il reste encore 12 copropriétaires débiteurs qui représentent 70% des impayés de charges.

En 2018, 6 sites ont fait l'objet de travaux :

- 34 rue du Bon Pasteur (13002) : chantier en cours pour la livraison de plateaux à aménager en 2019,
- 270 avenue Roger Salengro (13015) : travaux de création de logements sociaux en cours par LOGEO méditerranée.
- 3 rue Roger Schiaffini (13003) : chantier achevé et 4 logements livrés et loués à l'association HAS,
- 6 traverse Antoine Caria (13015) : un maison de ville en chantier destinée à un propriétaire occupant,
- 21 rue Edgar Quinet (13015) : 2 logements locatifs en cours de travaux
- 7/9 bd Jean Salducci (13016) : immeuble de 7 logements locatifs en cours de travaux.

Au 31 décembre 2018, Urbanis Aménagement est encore propriétaire des biens suivants qui font l'objet d'une commercialisation en cours :

- 13 boulevard Charpentier (13003) : un local à réhabiliter avec une offre d'achat en cours,
- 15 boulevard Charpentier (13003) : 2 logements réhabilités et loués,
- 23 rue Donaz (13015) : un petit terrain nu à vendre,
- 34 bis rue du Bon Pasteur (13002) : 2 logements réhabilités et vacants ?
- 34 et 36 rue du Bon Pasteur (13002) : vente de plateaux à aménager à l'issue des travaux de gros œuvre,
- 11 boulevard Battala (13003) : vente d'un immeuble avec cahier des charges,
- 7 traverse du Prieur (13015) : vente d'un immeuble avec cahier des charges.
- Domaine Duverger (13002) : il s'agit d'une copropriété horizontale dans laquelle Urbanis Aménagement était propriétaire d'un immeuble situé au 4B et la Ville de Marseille est copropriétaire de lots au 4A et au 2B. Sur l'ensemble de ces lots, un appel à manifestation d'intérêt avait été lancé en 2016 en vue de créer des ateliers d'artistes et de créateurs. Au cours de l'année 2018 :
 - Urbanis Aménagement a vendu ses deux lots en juin et juillet 2018,
 - La Ville de Marseille a signé un compromis courant 2018 avec un acquéreur,
 - les travaux de toiture ont été réalisés pour partie puisque la réfection de la 2^{ème} toiture doit faire l'objet de devis.

- Ilot Burel/Plombières/Notre Dame de Bon Secours : Il s'agissait de réfléchir au devenir d'un ilot situé autour d'un immeuble maîtrisé par Urbanis Aménagement. Il a été convenu d'intégrer cette amorce de réflexion aux études en cours sur la Belle de Mai et quartiers libres. En attendant, l'immeuble situé 3 bd Burel a été démoli par le concessionnaire et une convention d'occupation précaire a été signée avec l'association mitoyenne « la Fraternité » pour la mise à disposition du terrain.

Urbanis Aménagement a réalisé des travaux d'office courant 2018 sur le bâtiment A de la copropriété du Parc Corot dans le 13^{ème} arrondissement. En effet, l'immeuble a été frappé d'un arrêté d'insalubrité le 28 juin 2018 et d'un arrêté d'insécurité des équipements communs en novembre de la même année. Urbanis Aménagement est donc intervenu à deux reprises sur cet immeuble courant 2018 et a réalisé près de 270 000 € de travaux.

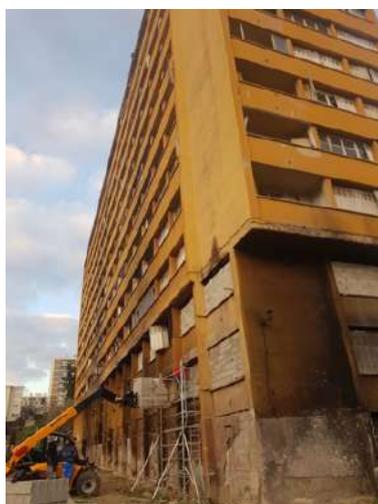
Au terme de la concession en décembre 2021, le montant prévisionnel des dépenses atteint 36 154 478 euros. Il est en hausse de 56 % par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2017 : la prorogation de la concession et le nouvel objectif d'acquisition de 50 immeubles supplémentaire expliquent cette forte augmentation.

Au terme de l'opération en décembre 2021, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 11 325 657 euros en hausse de 8.5% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2017 approuvé (10 362 577 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 24 811 253 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.

Métropole Aix Marseille Provence

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



(Parc Corot – Bâtiment A)



(3, rue Roger Schiaffini)



(34, rue du Bon Pasteur)



(3, boulevard Burel)

Compte Rendu d'Activités de l'année 2018
Juin 2019

Équipe **URBANiS Aménagement**

Direction de concession :

Jean-Marc NATALI

jeanmarc.natali@urbanis.fr

Directrice adjointe de concession :

Véronique EYRAUD

veronique.eyraud@urbanis.fr

Chef de programme :

Pierre PAGEON

Responsable de programme :

Fabrice MAURIZE

Chef de projet - Urbaniste :

Zhaoying DRAGON

Chargée de mission :

Chloé MALAVOLTI

Assistantes Maître d’Ouvrage :

Nathalie CANDON – Emmanuelle SAID

Assistante de direction – chargée de gestion :

Eliane METERT

Contact **URBANiS Aménagement**

Siège social

188 allée de l’Amérique Latine

30900 NIMES

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

contact.ua@urbanis.fr

Bureau de Marseille

8 Quai du Port 13002 MARSEILLE

Tel : 04 86 26 06 85

marseille.ua@urbanis.fr

www.urbanis.fr

*Approuvé par délibération du Conseil
Municipal du*

Introduction

Le présent document est le compte rendu d'activités à la Métropole Aix Marseille Provence concernant la Concession pour l'Eradication de l'Habitat Indigne, lot n°2 pour l'année 2018.

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

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

Prolongation de la concession EHI :

Suite au drame de la rue d'Aubagne, une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé a été approuvée par la Métropole lors du conseil métropolitain du 13 décembre 2018. (cf. Annexe1 de la partie écrite)

Cette stratégie proposée par la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, qui entend lutter plus efficacement contre l'inacceptable, nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire à travers le Programme Local de l'Habitat : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier mais aussi sévir, et, lorsqu'il le faut, pouvoir porter atteinte sans délais à la propriété privée qui constitue les trois quarts du parc habité et la source principale du mal-logement. Cette politique nécessite une refonte de l'organisation, un renforcement des moyens humains, un cadre opérationnel contractualisé avec l'Etat et des outils dédiés à hauteur des ambitions : un aménageur d'intérêt national et une foncière d'habitat. Toutefois sans attendre la mise en place de ce cadre, la Métropole a décidé d'engager sans délais une action avec les outils existants, notamment via les deux concessions EHI en cours depuis 2007.

A l'échéance de 2019 les objectifs du concessionnaire étaient les suivants :

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

Lors du conseil métropolitain du 28 février 2019, la métropole a approuvé le nouvel objectif de traiter 50 immeubles dégradés supplémentaires dans chaque concession en engageant la maîtrise foncière de ces immeubles par voie d'expropriation dans un temps limité en se donnant les moyens de cette ambition :

- une prorogation jusqu'au 31 décembre 2021,
- la revente des immeubles maîtrisés en priorité à des bailleurs sociaux à prix d'équilibre, et à la marge à des propriétaires privés pour du logement locatif social ou de l'accession selon les situations,
- une augmentation de la participation publique correspondante puisque ces opérations seront largement déficitaires et que les opérateurs doivent renforcer leurs effectifs pour tenir les délais contraints. (Une augmentation de 14 523 329 euros au total).

Par l'avenant n°21, une première liste d'immeubles susceptibles d'entrer dans le champ de la concession à Urbanis Aménagement a été approuvée. Un montant forfaitaire annuel par année civile de 1 000 000 Euros Hors Taxe compris dans la subvention d'équilibre sera versée chaque année par le concédant. Urbanis Aménagement pourra être amené à réaliser des travaux d'office sur l'ensemble du territoire de la Ville de Marseille. (cf. : annexe 2 de la partie écrite)

INDICATEURS - CONCESSION EHI LOT N°2

L'état d'avancement des immeubles traités ou à traiter sur la concession lot EHI n°2 est le suivant à la date du 31 décembre 2018 :

- **24 immeubles acquis**
- **51 lots maîtrisés pour portage dont 33 ont été revendus :**
 - 6 lots au 4, rue Duverger
 - 3 lots au 32, rue du Bon Pasteur
 - 2 lots au 21, rue Quinet
 - 4 lots au 6/8, rue Desaix
 - 2 lots au 80, bd National
 - 6 lots au 76/78, rue Belle de mai
 - 6 lots au 31, av Camille Pelletan
 - 4 lots au 19, rue de la Butineuse
- **97 logements livrés tout confondu depuis le début de la concession**
 - 43 logements livrés par UA c'est à dire une « maîtrise 100% U.A. » de l'acquisition foncière à la revente en passant par les travaux
 - 54 logements livrés par d'autres opérateurs (privés/publics) et ayant nécessité l'intervention d'U.A. (maîtrise foncière voire travaux préparatoires)
- **75 immeubles au total intégrés à la concession par avenants successifs.**

(cf. Annexe 3 de la partie écrite)

La concession EHI en quelques images

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

32 rue du Bon Pasteur 13002

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements locatifs conventionnés

Livraison avril 2014



18, rue Edgar Quinet 13015

Maitre d'ouvrage : Logirem

5 logements sociaux PLAI

Vente 2010. Livraison des logements par Logirem 2012



Résidence George Braque 13016

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements en accession

Livraison février 2011



50 Félix Pyat 13003 : Solaris

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

10 logements en accession sociale (chèque premier logement)

Livraison avril 2012



80 bd National 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Portage de deux logements (1 locatif, 1 accession)

Livraison 2014



1-3 Jet d'Eau 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements en accession (chèque premier logement)

Réception des travaux mai 2012



10 bd Joseph Bodo 13015

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



18 Louis Bonnefoy 13015

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



19 Butineuse 13015

Maitre d'ouvrage : M. Boughanmi – propriétaire Bailleur

4 logements locatifs (HAS)

Vente 2013. Réception des travaux février 2014.



54 Condorcet 13016

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Démolition

Réception juin 2014



10 bd des Italiens 13015

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

10 logements locatifs (HAS)

Réception juillet 2015



23 traverse Antoine Donaz 13015

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2014



15 rue Charpentier 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2015



6-8 rue Desaix 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2015



4B rue Duverger 13002

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 locaux à aménager en atelier d'artistes

Réception décembre 2017



3 rue Burel 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

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

Réception octobre 2017



76, 78 et 80 rue Belle de Mai 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

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

Réception en octobre 2015 et vendu en juin 2017

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



Opération RHI Séraphin (actualisation)

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

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

Travaux de démolition réceptionnés en 2015.

Travaux de construction par NLP réceptionnés début 2018



34 rue du Bon Pasteur 13002

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

4 plateaux nus dont un à aménager en local de stockage et 3 à aménager en logements sociaux conventionnés

Livraison de plateaux prévue fin mars 2019



Travaux d'office au Parc Corot Bâtiment A

1^{er} phase des travaux suite à la prise d'arrêté d'insalubrité le 28 juin 2018, travaux réceptionnés le 22 août 2018

2^{ème} phase des travaux suite à la prise d'arrêté d'insécurité des équipements communs le 23 novembre 2018, travaux réceptionnés le 3 janvier 2019



3 rue Roger Schiaffini 13003

Maitre d'ouvrage : SCI CELINE / PHAN

3 logements locatifs conventionnés

Livraison octobre 2017



Sommaire

Contexte et objectifs de l'opération 18

1 - Le contexte de l'opération	18
2 - Le Périmètre de la concession	19
3 - L'objet de la concession	19
4 - Les objectifs de la concession	19

L'activité de la concession en 2018 20

1 - Intervention sur les immeubles de la concession 20

1.1 - Les modes de maîtrise foncière	20
1.2 - La gestion des biens acquis / année 2018	21
1.3 - Les procédures publiques en 2018	22
1.4 - Le relogement des occupants	23
1.5 - L'intervention dans les copropriétés	24
1.6 - Les travaux réalisés depuis le début de la concession : des résultats visibles	26
1.7 - Les cessions en 2018	27
1.8 - L'avancement des acquisitions et revente par adresse	27

2 - L'avancement des études en 2018 29

2.1 - Îlot 149/ 151 rue de Lyon - 14/16, rue Séraphin -13015 (R.H.I « Séraphin »)	29
2.2 - Bon Pasteur : Îlot 22 à 36, rue du Bon Pasteur 13002	32
2.3 - Domaine Duverger au 2B et 4 rue Duverger 13002	35
2.4 - Îlot Burel – Plombières – Notre Dame de Bon Secours 13003	39

3 - Intervention en matière de réalisation de travaux d'office 41

4 - Gestion de la concession 42

4.1 - Une équipe dédiée	42
-------------------------	----

4.2 - Des comités de pilotage (COPIL)

42

5 - Annexes à la partie écrite

43



Contexte et objectifs de l'opération

1 - Le contexte de l'opération

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Le Périmètre de la concession

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

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

3 - L'objet de la concession

Cette opération a pour objet :

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

4 - Les objectifs de la concession

La présente concession porte sur 125 immeubles compte tenu des nouveaux objectifs, certains comportant des lots de copropriété en diffus.

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

L'activité de la concession en 2018

Les missions du concessionnaire

Nous intervenons dans le cadre de la concession à plusieurs niveaux. Notre activité durant l'année 2018 est détaillée selon les termes de la concession :

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

1 - Intervention sur les immeubles de la concession

1.1 - Les modes de maîtrise foncière

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

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

> Les acquisitions foncières en 2018

- **Pas d'acquisition foncière en 2018 compte tenu de la liquidation de la concession envisagée initialement en 2019.**

> Les acquisitions reportées en 2019

- **comme indiqué dans la partie introduction du présent document, la concession EHI va être prorogée une durée de 3 ans, il est prévu de maîtriser 50 immeubles par voie de DUP ou par voie amiable. Sur l'année 2019, quelques acquisitions amiables pourront être envisagées à la marge mais le terme des premières procédures d'expropriation n'aura lieu que dans le courant de l'année 2020.**

0 acquisition en 2018

Gestion UA : 18 immeubles concernés

1.2 - La gestion des biens acquis / année 2018

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

Pour les immeubles acquis depuis le début de la concession, URBANiS AMÉNAGEMENT a effectué les démarches suivantes en 2018 :

- **4, rue Duverger 13002** : Sécurisation suite à acquisition. Assurance PNO. Travaux de gros-œuvre achevés fin 2017. Vente avec cahier des charges de deux plateaux à aménager en ateliers d'artistes réalisée en juin et juillet 2018.
- **34, rue du Bon Pasteur 13002** : Sécurisation d'appartements suite à acquisition amiable. Assurance PNO. Relogement des locataires achevé. Démarrage des travaux en septembre 2017 via la copropriété. Achèvement des travaux prévu début 2019. Revente avec cahier des charges de 4 plateaux nus restant à aménager en second-œuvre (dont 1 à usage de local de stockage) envisagée au 3^{ème} trimestre 2019.
- **36, rue du Bon Pasteur 13002** : Sécurisation logement et assurance PNO. 3 ménages relogés définitivement. Consultation des entreprises juillet 2018. Démarrage des travaux envisagé début 2019. Revente avec cahier des charges de 8 plateaux nus restant à aménager en second œuvre et de 2 cellules commerciales envisagée fin 2019.
- **3, bd Burel 13003** : Situation de squat dangereuse. Procédure d'expulsion. Evacuation en mars 2017 suite à arrêté de péril imminent. Immeuble démoli courant de l'été 2017 et livraison du terrain en octobre 2017. Mise à disposition du terrain nu à l'association « La Fraternité » via une convention d'occupation précaire. Revente du terrain prévue en fin de concession à la Métropole Aix-Marseille Provence.
- **15, Charpentier 13003** : Logements sécurisés, assurance PNO. 2 logements en location depuis juillet et septembre 2015. Vente reportée sine die. Nouvelle intervention d'U.A prévue avec portage de quelques lots ciblés (copropriétaires débiteurs) en vue d'un redressement général de la copropriété.
- **34b, Bon Pasteur 13002** : Logements réhabilités. Assurance PNO. 2 logements en location. Logements vacants suite au décès des 2 locataires dans le courant de l'année 2018. Travaux en cours de validation aux abords du bâtiment (mur de soutènement, servitude de passage,...). Vente groupée prévue d'ici fin 2019 avec le 36, rue du Bon Pasteur.
- **50, rue Félix Pyat 13003** : Logements réhabilités assurance PNO. Vente du local en rez-de-chaussée en mai 2017 à l'association MEDIANCE 13. Les 2 derniers logements ont été vendu en septembre 2018.





- **10, bd des Italiens 13015** : 10 logements réhabilités et mis en location à l'association HAS depuis avril 2015. Assurance PNO. Revente l'immeuble réalisée en octobre 2018.
- **11, rue Battala 13003** : Acquisition suite ordonnance d'expropriation rendue en mai 2017. Liquidation de la copropriété en cours (reddition des comptes via un administrateur judiciaire). Suite arrêté de péril imminent de décembre 2018, l'immeuble a été évacué. Il est vacant et sécurisé. Relogement définitif en cours pour les 3 occupants. Revente en l'état avec cahier des charges de travaux prévue d'ici fin 2019.
- **7, tse du Prieur 13015** : acquisition amiable en septembre 2017. Immeuble sécurisé. Assurance PNO. Compromis signé en novembre 2018 mais en cours d'annulation pour non financement par la banque d'un immeuble en péril. Un nouvel acquéreur se positionne. Revente définitive en l'état avec cahier des charges de travaux prévue en fin 2019.

1.3 - Les procédures publiques en 2018

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

Suite aux événements tragiques de la rue d'Aubagne début novembre, plusieurs arrêtés de péril ont été pris jusqu'à la fin de l'année 2018 sur des immeubles de la concession.

➤ Au niveau de l'insalubrité

- **Parc Corot Bâtiment A** : arrêté du 28/06/2018 portant ordonnance d'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène concernant les espaces extérieurs de la copropriété du Parc Corot.
- **10, bd des Italiens 13015** : mainlevée de l'arrêté d'insalubrité irrémédiable en date du 26/11/2018

> Au niveau du péril

- **11, bd Battala 13003** : Arrêté de péril imminent pris le 27 décembre 2018 avec évacuation et relogement temporaire des occupants.
- **Parc Corot Bâtiment A** : arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23/11/2018
- **3, rue Hoche 13003** : arrêté de péril imminent en date du 25/11/2018
- **5, rue Roger Schiaffini 13003** : arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 24/05/2018
- **34, rue du Bon Pasteur 13002** : mainlevée de l'arrêté de péril ordinaire en date du 11 décembre 2018

> Au niveau des biens en état manifeste d'abandon

Aucune procédure est en cours.

> Au niveau de la procédure de carence

Aucune procédure est en cours

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

- **30, 28, 26 et 24, rue du Bon Pasteur 13002** : Immeubles sous arrêté de DUP « Travaux de Restauration Immobilière » (13/08/2015). Animation et pilotage de l'ORI en lien avec les propriétaires en cours. Procédure s'inscrivant dans l'opération RHI-THIRORI « Bon Pasteur ». Permis de construire obtenus sur les 4 immeubles. Les premiers travaux (façades-toitures) ont démarré en 2018 en parallèle de l'ouverture de l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 5 mars au 19 mars 2018. Aux termes de l'enquête, les propriétaires se sont engagés à réaliser les travaux dans un délai de 2 ans, faute de quoi un arrêté de cessibilité pourra être pris à l'encontre des défailants. A ce stade, les propriétaires du 24, 26 et 30 ont engagé des travaux. Reste le propriétaire du 28, rue du Bon Pasteur. Suivi à poursuivre sur l'année 2019.

1.4 - Le relogement des occupants

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

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

o **11, rue Battala 13003**

Suite à la procédure de carence ayant abouti à l'expropriation de l'immeuble, 3 ménages restent à reloger définitivement (2 locataires et 1 propriétaire occupante). Suite à l'arrêté de péril imminent pris en décembre 2018, les occupants ont été évacués. Une locataire va être relogée provisoirement en apart-hôtel, l'autre locataire et la propriétaire occupante sont hébergés dans la famille. Le relogement définitif des trois ménages est envisagé d'ici le 1er trimestre 2019.

Le volet gestion locative commence à s'atténuer avec la vente des immeubles en fin de concession. Au 31 décembre 2018, 2 locataires occupent nos biens au 15 boulevard Charpentier. A noter que le décès des deux locataires du 34 bis, rue du Bon Pasteur dans le courant de l'année 2018.

Depuis le début de la concession,

78 ménages relogés dont :

- **12 temporairement**
- **66 définitivement (dont 0 en 2018)**

1.5 - L'intervention dans les copropriétés

> Le portage de lots

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

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

Le rachat de l'intégralité des lots peut être envisagé, la réhabilitation de certains logements avec revente ou mise en location. Toutes les situations sont traitées au cas par cas par une action adaptée à tous les niveaux : social, technique, juridique... L'intervention du concessionnaire en portage de lots concerne les adresses indiquées dans le tableau ci-dessous. Soit un total de 51 lots acquis depuis le début de la concession. Il n'y a eu aucune évolution notable pour l'année 2018.

Adresse	Nombre de lots acquis de 2008 à 2017	Nombre de lots acquis en 2018
80 National 13003	2	0
31 Camille Pelletan 13002	7	0
4 rue Duverger 13002	6	0
76, 78, 80 rue Belle de Mai 13003	6	0
21, rue Edgar Quinet 13015	2	0
6/8 rue Desaix 13003	4	0
32 rue Bon Pasteur 13002	3	0
23, tse Antoine Donaz 13015	8	0
19, rue de la Butineuse 13015	4	0
13/15 bd Charpentier 13003	2	0
34 rue du Bon Pasteur 13002	7	0
Total	51	0

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

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

Des progrès significatifs ont été réalisés en ce sens :

- La réalisation des travaux en parties communes qui a permis d'obtenir **le 29 juillet 2016 la levée de l'arrêté d'insalubrité des équipements communs** du 13 décembre 2013

- **Le paiement des**

travaux aux entreprises finalisé en septembre 2016 grâce aux financements Ville et Anah ; et notamment le **versement du solde des subventions Anah** fin août 2016.

- **L'apurement progressif des dettes**
- **La réduction des créances copropriétaires**

L'action d'Urbanis Aménagement s'est poursuivie en 2018 afin d'accentuer l'effort sur le redressement comptable de la copropriété et soutenir le conseil syndical pour l'amélioration globale de la gestion.

Les principales actions sur l'année 2018 concernent :

- La **participation à l'AG** du 28 février 2018, lors de laquelle les copropriétaires ont désigné le cabinet Keisermann comme nouveau syndic.
- Le suivi étroit de la reprise de la comptabilité par le nouveau syndic Keisermann, et la poursuite des points trimestriels sur le **contrôle des comptes avec le cabinet Copro+**.
- Le suivi des DIA : une vente aux enchères a eu lieu en 2018 sur le lot n°40. Ce lot a été acquis au prix de 39 000 € par la banque à l'origine de l'adjudication.
- Soutien au conseil syndical

Du point de vue de la gestion, le changement de syndic a permis de renforcer les actions de recouvrement et la majorité des copropriétaires a retrouvé une situation saine. Le taux d'impayés a diminué de 15% en une année. Cependant, des actions coercitives sont nécessaires sur les 12 copropriétaires qui détiennent 70% des impayés. Ces actions sont coûteuses pour la copropriété et leur bénéfice ne se fera sentir que tardivement.

Dans le même temps, la dégradation des relations entre le syndic et le conseil syndical et les grandes difficultés rencontrées pour la tenue de la comptabilité rendent inévitable un changement de syndic. Ainsi, un nouveau syndic sera désigné en février 2019 suite à la démission du cabinet Keisermann.

Les visites réalisées dans l'immeuble ont révélé l'état de dégradation de certains appartements et des parties communes. Un incendie a impacté plusieurs appartements en fin d'année. Des fuites repérées au niveau de la toiture ont donné lieu à deux déclarations de sinistre en 2018. Il est désormais nécessaire et urgent de réaliser des travaux d'étanchéité de la toiture. Ces difficultés démontrent que la copropriété n'est pas en mesure, à l'heure actuelle, de poursuivre seule son redressement.

Face à ce constat, nous prévoyons un renforcement de notre accompagnement au Mail G en 2019 dans 4 directions :

1. Poursuivre l'accompagnement sur les impayés et comptes avec Copro+
2. Mettre en place un accompagnement social renforcé auprès des copropriétaires et des locataires sur des aides au budget et les charges
3. Racheter, à l'amiable ou par voie de préemption, les appartements de copropriétaires (5 estimés) affichant plus de 10 000 € d'impayés, afin d'accélérer l'apurement des impayés et de réintroduire des copropriétaires en mesure d'assurer le paiement des charges.



4. Prévoir un dispositif d'aide pour les travaux d'étanchéité et d'isolation de la toiture. Cet axe sera pensé et développé en lien avec l'équipe d'étude désignée sur les copropriétés du Grand Mail et du Gardian.

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

> Travaux en cours ou engagés en 2018

- **34, rue du Bon Pasteur 13002** (Maître d'ouvrage U.A / syndic MGF - chantier en cours / réception début 2019) ;
- **6, tse Antoine Caria 13015** (Maîtrise d'ouvrage privé - vente avec cahier des charges - chantier en cours / réception prévue début 2019) ;
- **3, rue Roger Schiaffini 13003** (Maîtrise d'ouvrage privé – vente avec cahier des charges, chantier achevé, immeuble loué à l'association HAS) ;
- **21, rue Edgar Quinet 13015** (Maîtrise d'ouvrage privé – vente avec cahier des charges, chantier en cours / réception prévue début 2019) ;
- **7/9, bd Jean Salducci 13016** (Maîtrise d'ouvrage privé – vente avec cahier des charges, chantier en cours / réception prévue 2^{ème} trimestre 2019) ;
- **270, av Roger Salengro 13015** (LOGEO Maître d'ouvrage, chantier en cours).

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

Voici quelques photos de la réhabilitation du 34 rue du Bon Pasteur :



1.7 - Les cessions en 2018

- **Les ventes (9)**
 - **50, rue Félix Pyat 13003** : vente des deux derniers logements à M. TORREANO, lots 22, 27, 33 et 36 (acte signé en septembre 2018 pour un montant de 105.000 euros).
 - **4, rue Duverger 13002** : vente des deux plateaux à M.MISRACHI/CHICHE lots 38,39, 40 et 43 (acte signé en juin 2018 pour un montant de 80.000 €) et à EMILE lots 41 et 42 (acte signé en juin 2018 pour un montant de 115000 €)
 - **10, bd des Italiens 13015** : vente de l'immeuble au profit de M. ROLAND (acte signé en octobre 2018 pour un montant de 690.000 euros)

- **Les compromis (0)**
 - **Sans objet**

- **Les reports (6)**
 - **13 bd Charpentier 13003** : vente d'un local à réhabiliter pour un montant prévu de 8.000 € ; reçu une offre d'achat pour une acquisition à 5.500 € ;
 - **34bis rue du Bon Pasteur 13002** : vente de deux appartements réhabilités 49.546 € ;
 - **15 bd Charpentier 13003** : vente de deux logements réhabilités pour un montant de 54.091 €.

1.8 - L'avancement des acquisitions et revente par adresse

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

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

Compte tenu de ces éléments et de l'avancement de la maîtrise foncière et des reventes, la Métropole et le concessionnaire disposent des informations nécessaires pour agir afin de limiter le risque pour le concédant de disposer d'un stock peu opportun en fin de concession. UA considère cet objectif comme une priorité. La commercialisation en lots par adresse a permis la cession de la quasi-totalité des biens rénovés disponibles à la vente. Nous sécurisons actuellement les offres d'achat et devrions donc avoir sous compromis la quasi-totalité des biens à la

vente courant l'année 2019.

Les ventes avec cahier des charges des 34 et 36 rue du bon pasteur et 11 boulevard Battala sont programmées une fois les travaux / relogements réalisés, l'ensemble des biens seront donc vendus définitivement en 2020.

34, 36 rue bon pasteur :

Il s'agit de vendre avec cahier des charges les biens que nous possédons actuellement, pour lesquels nous réalisons les travaux de gros œuvre (hors d'eau - hors d'air).

Les lots seront vendus en bloc sis 34 rue Bon pasteur (copropriété) avec une vente définitive dernier trimestre 2019.

Nous groupons la vente avec cahier des charges du 36 rue Bon Pasteur avec la vente du 34 bis Bon pasteur (rénové) qui sont des propriétés uniques. De plus, dans le cadre de cette stratégie de désenclaver le 34 bis, une étude est en cours afin de créer une servitude de passage afin d'accéder au 34 Bis rue bon pasteur via une servitude créée dans l'immeuble du 36 rue Bon pasteur. La commercialisation sera menée sous forme d'appel à candidature pour la vente en bloc du 34Bis et du 36 rue Bon pasteur, avec un objectif de signature de compromis dès la réception des travaux (dernier trimestre 2019).

2 - L'avancement des études en 2018

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

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

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

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

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

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



Image : Donjerkovic Architectes

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

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



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

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

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

La date de livraison : novembre 2017

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

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

Soit un total de 30 logements et 33 places de stationnement

Le nombre de logements déjà occupés ou attribués :

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

Donc, tous les logements sont loués à ce jour.

Le local commercial :

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



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

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



ETAT DES LIEUX

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

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



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



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

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

Une demande de subvention valant solde de l'étude de calibrage a été déposée en octobre 2016 pour un montant de 73.438 euros. Une première demande d'acompte pour le volet social et opérationnel (relogement & acquisition/travaux) a été déposée en février 2017. En avril 2017, il a été perçu la somme de 144.300 euros pour le 36 Bon Pasteur et la somme de 99.341 pour le 34 Bon Pasteur. Une seconde demande d'acompte a été formalisée en juin 2018 sur un montant de dépenses réalisées de 146 557 €. La demande de solde des subventions sera courant 1^{er} semestre 2020.

Au niveau de l'avancement des travaux, la réception définitive des travaux sur le 34 rue du Bon Pasteur est prévue fin mars 2019 et celle du 36 rue du Bon Pasteur sera plutôt courant 3^{ème} trimestre 2019. La commercialisation de 11 plateaux nus et de X locaux commerciaux est en cours. La vente définitive avec cahier des charges est prévue courant 4^{ème} trimestre 2019 pour n°34 et 1^{er} trimestre 2020 pour n°36. Concernant les immeubles sous ORI (n°24 au 30), UA assure le suivi des travaux avec les propriétaires jusqu'à leur achèvement avant fin 2020.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

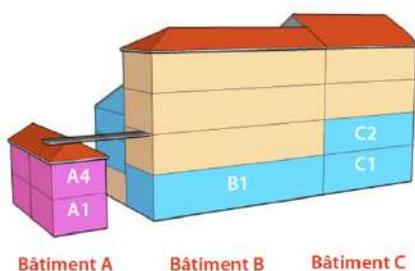


UA propose de vendre les biens lot par lot. Le concept est que la Ville de Marseille offre 2 000 m² de locaux aux artistes et créateurs. Les locaux seront vendus bruts, clos et couverts. Cette option a été validée par l'ensemble des partenaires de l'opération.

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

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

Vue depuis la rue duverger



Vue depuis l'arrière



Préalablement au lancement de l'AMI, une assemblée générale extraordinaire a été organisée le 7 juillet 2016 par le Syndic dans l'objectif de voter les travaux en parties communes. La société Qualit Amiante assurera les travaux de désamiantage pour un montant de 18 672 € TTC et l'entreprise Mathieu fera les travaux en parties communes pour un montant total de 53 157 €.

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

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

La phase 3 de la mission d'Urbanis Aménagement est consacrée à la vente des locaux avec cahier des charges et le processus est toujours en cours. Urbanis Aménagement est intervenu en amont à la rédaction des cahiers des charges de cession, en étroite collaboration avec le notaire de la Ville et le service foncier. Les cahiers des charges des locaux attribués ont été réalisés et envoyés pour la signature de promesse/compromis de vente courant 2nd semestre 2017. Parallèlement, Urbanis Aménagement a aidé les futurs acquéreurs à constituer et déposer leurs dossiers de demande de permis de construire. Les permis de construire ont été accordés à tout le monde en novembre 2017. Depuis, 3 permis ont été affichés. Il faudra penser à proroger les permis de construire pour les acquéreurs.

Urbanis Aménagement a appuyé la ville de Marseille pour la convocation d'une assemblée générale extraordinaire dans l'objectif de présenter les projets des futurs acquéreurs et de faire voter les travaux de la toiture du dernier local restant de l'AMI. Les copropriétaires ont bien noté l'urgence de résoudre les problèmes de cette toiture mais avaient envie de faire un projet collectif. Au final, ils renoncent à leur projet commun en raison du coût élevé des travaux (démolition + aménagement). Les copropriétaires se sont réunis à nouveau en novembre 2018 lors d'une assemblée générale. Un nouvel architecte proposé par les copropriétaires a été désigné pour assurer les travaux de l'ensemble de toiture qui couvre locaux B4 et B5. Sa mission comprend deux parties :

- Suivi du chantier pour la toiture du local B4
- Diagnostiquer et si besoin la réparation/remplacement de la toiture du local B5

Quant à la cession de ces locaux, UA a pu signer les deux compromis de vente courant 1^{er} trimestre 2018 et les actes définitifs en juin et juillet 2018. Pour les lots de la Ville, un compromis de vente a été signé en 2018 (Lot C1 Tchikebe). Les dates de signature des ventes (en une seule signature) pour les locaux municipaux sont à fixer pour courant 2nd trimestre 2019. Une fois que l'acte définitif sera signé, l'équipe UA pourra suivre la bonne réalisation des travaux dans le cadre de ces cessions. UA discutera avec la métropole pour trouver la modalité appropriée pour clôturer le dossier en 2019.

(ci-dessous les photos des locaux en travaux sis 4B rue Duverger)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En attendant, URBANiS AMÉNAGEMENT a poursuivi l'opération de démolition de l'immeuble sis 3 bd Burel. Le terrain a été livré en octobre 2017 et une convention d'occupation a été signée avec l'association voisine dans l'objectif d'aménager ce terrain en terrain de jeux et de sports pour les enfants. Les travaux d'aménagement ont été réalisés en 2018 et l'inauguration du site a eu lieu en novembre 2018 avec la présence du maire de secteur Mme Narducci.



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

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

En décembre 2018, des travaux d'office ont été réalisés sur le bâtiment A du Parc Corot sis 130 avenue Corot dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille



CONDAMNER L'ENSEMBLE DES BAIES (Portes et fenêtres)



C'est un immeuble de R+12 composé de 96 logements. 70 d'entre eux étaient squattés au départ et représentaient d'environ 150 occupants sans titre. Le reste des logements étaient loués. Non seulement l'état de dégradation du bâti attire l'alerte mais aussi la situation d'endettement de la copropriété (environ 1,5 millions). Maître Gillibert a été désigné administrateur judiciaire en janvier 2017 pour la gestion courante de la copropriété puis AJA depuis le 31 août 2018.

L'immeuble a été frappé par un arrêté d'insalubrité le 28 Juin 2018 portant sur les espaces extérieurs du Parc Corot. UA a été ensuite mandaté le 24 juillet 2018 en urgence pour la réalisation des travaux prescrits (ligne travaux d'office de la Concession EHI). (Coût des travaux 22.541€ TTC et réception le 22/08/2018). Le 23 novembre, l'immeuble a été frappé par un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs. UA a été mandaté à nouveau le 14 décembre 2018 pour réaliser les travaux de sécurisation (évacuation des occupants, nettoyage, dératissage, murage, etc.) (Coût des travaux 245.000€ TTC et réception le 3 janvier 2019). L'immeuble est aujourd'hui vacant, dératissé, sécurisé et non maîtrisé.



4 - Gestion de la concession

4.1 - Une équipe dédiée

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

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

L'équipe est constituée en 2018 de 9 intervenants représentant 6 équivalents temps plein :

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

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

4.2 - Des comités de pilotage (COPIL)

4 COPIL ont eu lieu en 2018 qui ont fait l'objet d'un ordre de jour et d'un relevé de décisions de la part d'Urbanis Aménagement.

- ❖ COPIL n° 44 du 01 03 2018
- ❖ COPIL n° 45 du 24 05 2018
- ❖ COPIL n° 46 du 13 09 2018
- ❖ COPIL n° 47 du 06 12 2018

5 - Annexes à la partie écrite

Annexe1 : Délibération du conseil de la métropole du 28 février 2019

Annexe2 : Avenant n° 21 à la concession n°T1600919CO (07/1455)

Annexe3 : Tableau récapitulatif sur l'état d'avancement des immeubles de la concession EHI lot n°2

Annexe4 : Fiches d'opérations

- 1- THIRORI Bon Pasteur
- 2- 3 rue Roger Schiaffini
- 3- 6 traverse Antoine Caria
- 4- 7-9 bd Jean Salducci
- 5- 15 rue Charpentier
- 6- Parc Corot bâtiment A
- 7- 3 Bd Burel
- 8- 2B et 4 rue Duverger

Annexe 1 : Délibération du conseil de la métropole du 28 février 2019

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 28 février 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 28 Février 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

Etaients absents et représentés Mesdames et Messieurs :

René BACCINO représenté par Marie-Josée BATTISTA - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Moussa BENKACI représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Jean-Louis CANAL représenté par Jacky GERARD - Eric CASADO représenté par Nicole JOULIA - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Philippe CHARRIN représenté par Roland GIBERTI - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Robert DAGORNE représenté par Michel BOULAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Jeanne MARTI - Hervé FABRE-AUBRESPY représenté par Régis MARTIN - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Claude FILIPPI représenté par Christian BURLE - Loïc GACHON représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Noro ISSAN-HAMADY représentée par Arlette FRUCTUS - Gaëlle LENFANT représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Mireille BALLETTI - Jean-Pierre MAGGI représenté par André BERTERO - Rémi MARCENGO représenté par Sylvia BARTHELEMY - Bernard MARTY représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Patrick PIN - Marie-Claude MICHEL représentée par Pascale MORBELLI - Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD - Patrick PAPPALARDO représenté par Catherine PILA - Roger PELLENC représenté par Arnaud MERCIER - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Jean-Jacques POLITANO représenté par Jacques BOUDON - Gérard POLIZZI représenté par Garo HOVSEPIAN - Bernard RAMOND représenté par Philippe DE SAINTDO - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Emmanuelle SINOPLI représentée par Véronique PRADEL - Francis TAULAN représenté par Jules SUSINI - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe VERAN représenté par David YTIER.

Etaients absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Odile BONTHOUX - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Laurent COMAS - Bruno GILLES - Maryse JOISSAINS MASINI - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Maryse RODDE - Eric SCOTTO - Frédéric VIGOUROUX - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaients présentes et représentées en cours de séance Mesdames :

Irène MALAUZAT représentée à 14h05 par Olivier FREGEAC - Virginie MONET-CORTI représentée à 15h16 par Georges GOMEZ.

Etaients présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Bernard JACQUIER à 14h12 - Richard MALLIÉ à 14h15 - Alexandre GALLESE à 14h21 - Jacques BESNAÏNOU à 14h33 - Sylvaine DI CARO à 15h03 - Gérard BRAMOULLÉ à 15h03 - Carine ROGER à 15h03 - Claude VALLETTE à 15h03 - Didier ZANINI à 15h03 - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE à 15h03 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 15h15 - Henri PONS à 15h16 - Georges ROSSO à 15h16 - Florence MASSE à 15h16 - Christine CAPDEVILLE à 15h30 - Patrick PIN à 15h30 - Gaby CHARROUX à 15h30 - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI à 15h30 - Sandra DALBIN à 15h30 - Marc POGGIALE à 15h36 - Pascale MORBELLI à 15h36 - Christian PELLICANI à 15h36 - Lionel ROYER-PERREAUT à 15h36 - Marcel MAUNIER à 15h38.

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 002-5508/19/CM

**■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes-Lavie, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements - Approbation de l'avenant 21 d'augmentation des objectifs et de prorogation
MET 19/9783/CM**

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°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018, la Métropole a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, suite au drame de la rue d'Aubagne,

Cette stratégie, qui entend lutter plus efficacement contre l'inacceptable, nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire à travers le Programme Local de l'Habitat : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier mais aussi sévir, et, lorsqu'il le faut, pouvoir porter atteinte sans délais à la propriété privée qui constitue les trois quarts du parc habité et la source principale du mal-logement. Cette politique nécessite une refonte de l'organisation, un renforcement des moyens humains, un cadre opérationnel contractualisé avec l'Etat et des outils dédiés à hauteur des ambitions : un aménageur d'intérêt national et une foncière d'habitat.

Toutefois sans attendre la mise en place de ce cadre, la Métropole a décidé d'engager sans délais une action avec les outils existants.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la métropole Aix-Marseille Provence est concédante de deux opérations d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) suite au transfert des compétences concernées. Ces concessions d'aménagement ont été contractualisées en 2007 entre la ville de Marseille et deux concessionnaires, respectivement Marseille habitat et Urbanis Aménagement. Mises en place dans le cadre du premier protocole d'Éradication de l'Habitat Indigne, elles en constituent le volet opérationnel coercitif. Elles offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures de droit.

Il était demandé à chaque concessionnaire d'atteindre à échéance de 2019 les objectifs suivants :

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

Compte tenu de l'urgence à agir, il est proposé aujourd'hui d'augmenter significativement l'objectif des concessions EHI en traitant 50 immeubles dégradés supplémentaires dans chaque concession en engageant la maîtrise foncière de ces immeubles par voie d'expropriation dans un temps limité en se donnant les moyens de cette ambition :

- une prorogation jusqu'au 31 décembre 2021,

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

- la revente des immeubles maîtrisés en priorité à des bailleurs sociaux à prix d'équilibre, et à la marge à des propriétaires privés pour du logement locatif social ou de l'accession selon les situations,
- une augmentation de la participation publique correspondante puisque ces opérations seront largement déficitaires et que les opérateurs doivent renforcer leur effectifs pour tenir les délais contraints.

Pour le lot 2, la concession n° T1600919CO a fait l'objet de l'approbation régulière des comptes rendus annuels à la collectivité et des divers avenants actualisant ses objectifs.

Par délibération du n°007-4213/18/CM du 28 juin 2018 a été approuvé le Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2017 ainsi que l'avenant n°20 afférent.

A cette échéance la concession présentait les caractéristiques suivantes :

Montant total des dépenses : 20 265 513 euros TTC

Montant total des recettes : 9 977 589 euros TTC

Participation publique à l'équilibre du bilan : 10 287 924 euros TTC

Le bilan opérationnel est le suivant :

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

Sur les 75 immeubles inscrits, 55 ont été traités.

Pour augmenter l'objectif opérationnel de 50 immeubles à maîtriser et revendre à échéance du 31 décembre 2021 le nouveau bilan de la concession EHI lot 2 s'établit comme suit :

Montant total des dépenses : 36 154 478 euros TTC

Montant total des recettes : 36 136 910 euros TTC

Participation publique à l'équilibre du bilan : 24 811 253 euros TTC

soit une participation métropolitaine augmentée de 14 523 329 euros.

Un avenant n°21 à ladite convention propose la prorogation de deux ans de la concession n° T1600919CO, l'augmentation des objectifs opérationnels et les moyens financiers alloués en conséquence.

Les travaux d'office réalisés par le concessionnaire pour le compte de la ville de Marseille feront l'objet d'un remboursement à la concession sur justificatifs.

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 ;

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

- La délibération n°007-4213/18/CM du 28 juin 2018 approuvant le Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2017 ainsi que l'avenant n°20 de la concession EHI n° T1600919CO ;
- La délibération n°012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;.
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 26 février 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la concession EHI lot 2 n° T1600919CO est un outil opérationnel de lutte contre l'habitat indigne immédiatement mobilisable qui permet d'intervenir sans délais sur le parc privé dégradé de Marseille ;
- Que l'assignation de nouveaux objectifs impose une prorogation et une augmentation de la participation publique objet de l'avenant n°21

Délibère

Article 1 :

En vue d'engager sans délai à Marseille une action offensive de maîtrise d'immeubles dégradés par expropriation, sont approuvés la prorogation de deux années de la concession EHI lot n°2 n° T1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, soit jusqu'au 31 décembre 2021 ainsi que l'augmentation correspondante de la participation publique, le versement du solde étant prévu selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2019 :	4 841 110	euros
2020 :	4 841 110	euros
2021 :	4 841 110	euros

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°21 à la convention d'aménagement n° T1600919CO ci-annexé, qui proroge la convention jusqu'au 31 décembre 2021 et dispose les conditions d'atteinte des nouveaux objectifs

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tout documents afférents à son exécution.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

**Annexe 2 : Avenant n° 21 à la
concession n°T1600919CO
(07/1455)**



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

LOT N° 2

**Avenant n° 21 à la concession n°T1600919CO
(07/1455)**

Entre, d'une part :

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération.....

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

Et, d'autre part :

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

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

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

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

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

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

20 avenants ont été pris par délibérations :

- n° 08/0845 SOSP du 8 octobre 2008,
- n° 09/0258/SOSP du 30 mars 2009,
- n° 09/0626/SOSP du 29 juin 2009,
- n° 09/0890/SOSP du 5 octobre 2009,
- n° 09/1116/SOSP du 16 novembre 2009,
- n° 09/1275/SOSP du 14 décembre 2009,
- n° 10/19568/SOSP du 10 mai 2010,
- n° 10/1020/SOSP du 25 octobre 2010,
- n° 11/0062/SOSP du 7 février 2011,
- n° 11/0443/SOSP du 16 mai 2011,
- n° 11/0998/SOSP du 17 octobre 2011
- n° 11/1281/SOSP du 12 décembre 2011
- n° 12/0958/SOSP du 8 octobre 2012
- n° 12/1270/SOSP du 10 décembre 2012
- n° 13/25629/SOSP du 9 décembre 2013

- n°14/0859/UAGP du 15 décembre 2014
- n°15/0486/UAGP du 29 juin 2015
- n°15/1210/UAGP du 16 décembre 2015 (substitution de la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en tant que concédant de l'opération)
- DEVT/004-2385/17/CM du 13 juillet 2017
- DEVT/007-4213/18/CM du 28 juin 2018

ont porté cette liste à 75 immeubles.

Par délibération n°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018, la Métropole a approuvé une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat Indigne et Dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne.

Cette stratégie, qui entend lutter plus efficacement contre l'Habitat Indigne, nécessite une refonte de l'organisation, un renforcement des moyens humains, un cadre opérationnel contractualisé avec l'Etat et des outils efficaces dédiés (aménageur d'intérêt national et foncière d'habitat).

Dans l'attente de la mise en place de ce cadre d'actions, la Métropole a décidé d'engager sans délai une action avec les outils existants.

Par conséquent, Il s'agit précisément d'augmenter l'objectif de la concession en visant le traitement de 50 immeubles dégradés sur lesquels des procédures visant à la maîtrise foncière doivent être conduites dans les meilleurs délais. Cet objectif révisé à atteindre sur 3 ans nécessite un renforcement des effectifs du concessionnaire et une augmentation de la participation publique d'équilibre.

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 (DUP logement social ou DUP simplifiée, préemption).

L'objet du présent avenant n°21 est le suivant :

- fixer de nouveaux objectifs de traitement des immeubles dégradés en visant la maîtrise foncière par voie d'expropriation de 50 immeubles dans le cadre de la présente concession,
- prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2021,
- proposer une augmentation de la participation du concédant répondant aux nouveaux objectifs fixés dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne et une modification de la structure de la rémunération qui devient uniquement forfaitaire et est renforcée compte tenu des missions demandées,

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La concession d'aménagement est prolongée jusqu'au 31 décembre 2021.



ARTICLE 2 :

La liste des immeubles inscrits en concession pour répondre aux objectifs initiaux est jointe en annexe 1.

L'annexe 2 liste les immeubles entrant dans le champ de cette concession élargie pour atteindre l'objectif de maîtrise de 50 immeubles.

Ces listes seront actualisées par avenant à l'occasion de l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).

ARTICLE 3 :

La Participation de la Métropole Aix Marseille Provence à l'équilibre de la concession passe de 10 287 924 Euros à 24 811 253 Euros :

L'échéancier de versement est le suivant :

2019 : 4 841 110 Euros

2020 : 4 841 110 Euros

2021 : 4 841 110 Euros

ARTICLE 4 :

L'article 22.2 de la convention est modifié comme suit :

Urbanis Aménagement percevra un montant forfaitaire annuel par année civile de 1 000 000 Euros Hors Taxe compris dans la subvention d'équilibre versée chaque année par le concédant. La rémunération forfaitaire devient le seul mode de rémunération du concessionnaire.

ARTICLE 5 :

L'article 13 de la convention est amendé comme suit :

Urbanis Aménagement pourra être amené à réaliser des travaux d'office sur l'ensemble du territoire de la Ville de Marseille.

ARTICLE 6 : Les autres dispositions de la convention n° T1600919CO restent inchangées.

Fait à Marseille le 12 AVR. 2019
En deux exemplaires

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



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

Xavier MERY, Conseiller Métropolitain
délégué

Bureau Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

ANNEXE 1 :
RAPPEL DES IMMEUBLES INSCRITS EN CONCESSION

N°	Numéro de voie	Voie	Libellé	Code postal	Références cadastrales
1	31	Bd	Boues	13003	203811 L0050
2	38	Rue	Danton	13003	203813 E0006
3	64	Rue	Danton	13003	203813 K0088
4	1 et 3	Rue	Jet d'eau (du)	13003	203813 E0007
5	23	Rue	Donaz Antoine	13015	215901 C0056
6	10	Bd	Italiens (des)	13015	215899 C0041 et C0040
7	12	Bd	Marie-Joseph	13015	215899 D0147
8	08/8b	Traverse	Moulin à Vent (du)	13015	215899 H0027
9	12	Traverse	Moulin à vent (du)	13015	215899 H0026
10	18	Rue	Quinet Edgar	13015	215901 C0038
11	19	Rue	Quinet Edgar	13015	215901 C0008
12	21	Rue	Quinet Edgar	13015	215901 C0007
13	311	Chemin	Saint Antoine à Saint Joseph	13015	215898 E0073
14	23	Rue	Vaillant Edouard	13003	203813 K0014
15	14/16	Rue	Redelsperger Marcel	13016	216909 D0079
16	23	Boulevard	Italiens (des)	13015	215 899 C0070
17	4	Rue	Industrieux (des)	13003	203813 L0043
18	6	Rue	industrieux (des)	13003	203813 L0042
19	7/9	Boulevard	Salducci Jean	13016	216910 N0078
20	36	Boulevard	Méditerranée (de la)	13015	215899 C0137
21	94	Avenue	Saint-Louis (de)	13015	215905 D0011
22	18	impasse	Bonnefoy Louis	13015	215899 E0018
23	52	Rue	Condorcet	13016	216910 N0081
24	54	Rue	Condorcet	13016	216910 N0082
25	141/143	Avenue	Saint-Louis (de)	13015	215905 M0028
26	10	Avenue	Bodo Joseph	13015	215899 K0031
27	41	Traverse	Notre-Dame de Bon Secours	13014	214891 C0076
28	43	Traverse	Notre-Dame de Bon Secours	13014	214891 C0075
29	43bis	Traverse	Notre-Dame de Bon Secours	13014	214891 C0074
30	23	Avenue	Pelletan Camille	13002	202808 B0087
31	29	Avenue	Pelletan Camille	13002	202808 B0081
32	149-151	Rue	Lyon (de)	13015	215899 H0139, H0157 et H0158
33	51	Rue	Banon	13004	204816 H0114
34	57	Rue	Banon	13004	204816 H0116

35	52/54	Chemin	Littoral (du)	13002	202807 A0128
36	153/155	Rue	Lyon (de)	13015	215899 H0101
37	31	Avenue	Pelletan Camille	13002	202808 B0080
38	3	Boulevard	Burel	13003	203811 A0028
39	80	Boulevard	National	13003	203811 I0068
40	234	Boulevard	National	13003	203811 L0019
41	236	Boulevard	National	13003	203811 L0018
42	238	Boulevard	National	13003	203811 L0017
43	50	Rue	Pyat Félix	13003	203813 L0109
44	19	Rue	Butineuse (de la)	13015	215899 I0113
45	82	Bd	National	13003	203811 I0099
46	14 et 16	rue	Séraphin	13015	215899 H0091 et 90
47	36	rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0090
48	34	rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0091
49	3	rue	Schiaffini Roger	13003	208811 M0168
50	76, 78, 80	rue	Belle de Mai	13003	203811 M0043
51	4	rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0110
52	6	rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0109
53	33	rue	Danton	13003	203813 H0029
54	6/8	rue	Desaix	13003	203812 I0059
55	11	rue	Battala	13003	203813 D0062
56	32	rue	Bon Pasteur	13003	202808 B0092
57	270	Avenue	Roger Salengro	13015	215901 D0031
58	6	Traverse	Antoine Caria	13015	215901 C0059
59	7	Traverse	Prieur (du)	13015	215905 E0026
60	5	rue	Roger Schiaffini	13003	203811 M0169
61	7	rue	François Barbini	13003	203813 E0211
62	29	Rue	Danton	13003	203813 H0031
63	3	Rue	Hoche	13003	203814 C0017
64	50	Rue	Joliette (de la)	13002	202808 B0196
65	15	Bd	Charpentier (portage 2 lots)	13003	203813 C101
66	13	Bd	Charpentier (portage 1 lot)	13003	203813 C114 ET C116
67	42	Rue	Alexandrie (portage 6 lots)	13015	215899 D0117
68	12	Rue	Séraphin	13015	215899 H0092
69	22	Rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0097
70	24	Rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0096
71	26	Rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0095
72	28	Rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0094
73	30	Rue	Bon Pasteur (du)	13002	202808 B0093
74	19	Rue	Crau (de la)	13014	214894 A0094
75	2B, 4A et 4B	rue	Duverger	13002	202808 B0165

**ANNEXE 2 : IMMEUBLES DEGRADEES ENTRANT DANS LE CHAMP DE LA
CONCESSION POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF RENFORCE DE MAITRISE
FONCIERE**

N°	Numéro de voie	Voie	Libellé	Code postal
1	3	Rue	Abram	13015
2	13	Rue	Abram	13015
3	15	rue	Abram	13015
4	17	Rue	Abram	13015
5	37	Rue	Albrand Pierre	13002
6	49	rue	Albrand Pierre	13002
7	51	Bvd	Banon	13004
8	57	Bvd	Banon	13004
9	35	Bvd	barbieri	13015
10	9	Bvd	battala	13003
11	13	Bvd	battala	13003
12	13	Bvd	Bodo	13015
13	15	Bvd	Bodo	13015
14	4	rue	Bon Pasteur	13002
15	6	rue	Bon Pasteur	13002
16	7	Bvd	Briançon	13003
17	5	Rue	Caussemille	13003
18	15	rue	charpentier	13003
19	39	rue	crimée	13003
20	41	rue	crimée	13003
21	1	Bvd	Dahdah	13004
22	51	bvd	Dahdah	13004
23	56	bvd	Dahdah	13004
24	18	rue	Danton	13003
25	23	rue	Donaz	13015
26	39	Rue	Fortuné Jourdan	13003
27	6	rue	Gautier	13003
28	20b/22	BVD	Giraud	13014
29	4	Bvd	Guichoux (bvd)	13014
30	3	rue	Hoche	13003
31	5	rue	Hoche	13003
32	33	Rue	Hoche	13003
33	11	rue	Hughes clovis	13003
34	49	rue	Hughes clovis	13003
35	68	rue	Hughes clovis	13003

36	70	rue	Hughes clovis	13003
37	71	rue	Hughes clovis	13003
38	73	rue	Hughes clovis	13003
39	79	Rue	Hughes clovis	13003
40	19	rue	Jet d'Eau	13003
41	50	rue	Joliette (de la)	13002
42	10	Rue	Jouven	13003
43	107	rue	Kléber prolongée	13003
44	109	rue	Kléber prolongée	13003
45	173	rue	Lyon	13015
46	315	rue	Lyon	13015
47	389	rue	Lyon	13015
48	268	che	Madrague Ville	13015
49	8	Rue	marché	13015
50	57	Che	Martégaux (chemin)	13013
51	29	Bvd	michel	13016
52	17	Bvd	Moncada	13015
53	43	rue	Montolieu	13002
54	234	bvd	National	13003
55	236	bvd	National	13003
56	238	bvd	National	13003
57	354/356	Bvd	National	13003
58	155	Bvd	National (bvd)	13003
59	25	Bvd	Oddo	13015
60	38	bvd	oddo	13015
61	40	bvd	oddo	13015
62	76	bvd	oddo	13015
63	33	av	pelletan	13002
64	38	Av	pelletan	13002
65	48	all	Petit Pont	13015
66	5	rue	Pottier	13003
67	7	rue	Pottier	13003
68	4 b	Imp	Prophète (impasse)	13003
69	17	rue	Quinet Edgar	13015
70	25	rue	Quinet Edgar	13015
71	29	rue	Quinet Edgar	13015
72	1/3/5	rue	Quinet Edgar	13015
73	32	Av	Saint Just	13004
74	160	Av	Saint Louis	13015
75	145	av	Saint-Louis (de)	13015
76	141/143	av	Saint-Louis (de)	13015
77	183	Av	Salengro	13015

78	194	Av	salengro	13015
79	232	av	Salengro	13015
80	234	av	Salengro	13015
81	236	av	Salengro	13015
82	5	rue	Schiaffini roger	13003
83	15	Rue	Séon	13016
84	2	rue	Séraphin	13015
85	4	rue	Séraphin	13015
86	5	rue	Séraphin	13015
87	6	rue	Séraphin	13015
88	7	rue	Séraphin	13015
89	10	rue	Séraphin	13015
90	12	rue	Séraphin	13015
91	18	rue	Séry	13003
92	8	Pl	Strasbourg	13003
93	91	bvd	Strasbourg	13003
94	16	rue	Toussaint	13003
95	22	rue	Toussaint	13003
96	44	rue	Toussaint	13003
97	85/87	Bvd	viala	13015
98	34/36	Rue	zoccola	13015

26 AVR. 2019

Marseille, le

Monsieur Jean-Marc NATALI

Président

SAS Urbanis Aménagement

Madame Nathalie N'DOUMBÉ

Directeur Général Adjoint Développement
Urbain

Monsieur Pierre-Jean BOUELLAT

Receveur des Finances

Madame Christel PARDIGON

Chef de service Exécution Budgétaire et
Contrôle (DCBC)

DOSSIER SUIVI PAR M.ROSSIGNOLO
Tél : 04.91.99.98.76

Objet : Notification de l'avenant 21 n°19/0273

Délibération : DEVT 002-5508/19/CM
Service gestionnaire :

Déposée en Préfecture le 14 mars 2019
Direction Générale Adjointe Développement
Urbain

J'ai l'honneur de vous faire connaître que l'avenant 21 n°19/0273 « concession n°T1600919CO ; Lot 2 » conclu entre la SAS Urbanis Aménagement et la Métropole Aix-Marseille-Provence, est exécutoire à compter du 23 avril 2019, date de réception de la convention par la SAS Urbanis Aménagement.

Isabelle ARNOULD



ACCUSE DE RECEPTION

Je soussigné, **Monsieur Jean-Marc NATALI**, Président de la SAS Urbanis Aménagement, déclare avoir reçu du Service des Assemblées de la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- La notification de l'avenant 21 n°19/0273

Fait à
Le 23 Avril2019

Signature :


URBANIS
Aménagement

Jean-Marc NATALI
Métropole de Marseille
8 quai du Port
13002 MARSEILLE
Tél 04 86 26 06 85
marseille.ua@urbanis.fr
SIREN 494 335 029

A retourner signé et daté au Service des Assemblées de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
Télécopie : 04.91.99.99.23
ou scan signé par mail à : conventions@ampmetropole.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Marseille le, 12 AVR. 2019

Monsieur Jean-Marc NATALI
Président
SAS Urbanis Aménagement
29 boulevard d'Athènes
13001 Marseille

DOSSIER SUIVI PAR M.ROSSIGNOLO
Tél : 04.91.99.98.76

Objet : Notification de l'avenant 21 n°19/0273

Délibération : DEVT 001-55707/19/BM
Service gestionnaire :

Pièce annexe : avenant

Déposée en Préfecture le 14 mars 2019
Direction Générale Adjointe Développement
Urbain
Signé le 12/04/2019

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous transmettre aux fins de notification l'avenant 21 à la concession T1600919CO n°19/0273 conclu entre la SAS Urbanis Aménagement et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Je vous remercie de retourner l'accusé de réception joint à la présente au numéro de télécopie : 04.91.99.99.23 ou par mail : conventions@ampmetropole.fr

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Isabelle ARNOULD



Annexe 3 : Tableau récapitulatif sur l'état d'avancement des immeubles de la concession EHI lot n°2

Traitement	Arrdt	Rue	N° de voie	Traité par	Maîtrise foncière totale ou partielle
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13002	pelletan camille	29	propriétaire	non maîtrisé
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13002	pelletan camille	23	propriétaire	non maîtrisé
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13002	littoral	52/54	propriétaire	non maîtrisé
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13002	pelletan camille	31	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13002	desaix	06/08	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13002	bon pasteur	32	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13002	duverger	4b	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
En cours de travaux	13002	Bon Pasteur	24	propriétaire	non
En cours de travaux	13002	Bon Pasteur	26	propriétaire	non
En cours de travaux	13002	Bon Pasteur	28	propriétaire	non
En cours de travaux	13002	Bon Pasteur	30	propriétaire	non
En cours de travaux	13002	Bon Pasteur	34	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13002	Bon Pasteur	34bis	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
En cours de travaux	13002	Bon Pasteur	36	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
En cours de travaux	13002	duverger	2b/4a	propriétaire	non
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13003	boues	31	propriétaire	non
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13003	jet d'eau	1/3	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13003	vallant	23	propriétaire	non
Immeuble traité - pas de travaux	13003	industrioux	4	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - démolé	13003	burel	3	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13003	national	80	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13003	pyat	50	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13003	national	82	propriétaire	non
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13003	schiaffini	3	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13003	belle de mai	76/78/80	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13003	charpentier	15	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
A traiter	13003	charpentier	13	Propriétaire	maîtrise totale
A traiter	13003	Battala	11	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13003	Danton	64	Propriétaire	non
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13003	Danton	38	Propriétaire	non
En cours de travaux	13003	Danton	29	propriétaire	maîtrise totale
En cours de travaux	13003	Barbini	7	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13014	la crau	19	propriétaire	non
Immeuble traité - partiellement réhabilité	13015	donaz	23	Urbanis Aménagement	maîtrise partielle
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	italiens	10	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	marie joseph	12	propriétaire	non
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	quinet	18	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	quinet	19	propriétaire	maîtrise totale
En cours de travaux	13015	quinet	21	propriétaire	maîtrise partielle
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	italiens	23	propriétaire	non
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	méditerranée	36	propriétaire	non
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	bonnefoy	18	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	bodo	10	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - démolé	13015	lyon	149/151	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
Immeuble traité - démolé	13015	lyon	153/155	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13015	butineuse	19	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - démolé	13015	séraphin	14	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
Immeuble traité - démolé	13015	séraphin	16	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
En cours de travaux	13015	salengro	270	propriétaire	maîtrise totale
En cours de travaux	13015	caria	6	propriétaire	maîtrise totale
A traiter	13015	Prieur	7	propriétaire	maîtrise totale
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13016	redelsperger	14/16	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
Immeuble traité - entièrement réhabilité	13016	condorcet	52	propriétaire	non
Immeuble traité - démolé	13016	condorcet	54	Urbanis Aménagement	maîtrise totale
En cours de travaux	13016	Salducci	7/9	propriétaire	maîtrise totale

Etat de traitement des immeuble

Entièrement réhabilité	
Partiellement réhabilité	
Démoli	
En cours de travaux	
Pas de travaux	

Annexe 4 : Fiches d'opérations



LE CONTEXTE DE L'OPERATION

Préambule:

La RHI-THIRORI Bon Pasteur participe aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne définis par le protocole EHI 2008-2014. Pour se donner les moyens d'intervenir en diffus sur les situations d'habitat dégradé les plus extrêmes, La Ville de Marseille a désigné deux concessionnaires : Urbanis Aménagement sur le secteur nord (lot N°2) et Marseille Habitat sur le secteur sud (lot N°1). En 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a pris le relais de la Ville comme concédant de cette opération EHI. Les deux concessions d'aménagement doivent permettre de traiter 150 immeubles et réhabiliter 1450 logements.

Un contexte urbain en transformation :

Ancien faubourg et quartier historique, l'opération Bon Pasteur est située au cœur des enjeux de transformation des tissus anciens dégradés de Marseille. Les opérations de restructuration se conjuguent dans cette zone : PRU de la ZUS centre-nord (ANRU et MRU), Opération d'intérêt National Euroméditerranée (EPA Euromediterranée), opération Grand Centre Ville (Métropole, Ville de Marseille et Soleam) ... Ces opérations combinent des interventions sur l'habitat dégradé (ilots Fiacre/Duverger et Joliette/Bon Pasteur, OPAH-RU, THIR-ORI Bon Pasteur), des requalifications d'espaces publics (rénovation de la Place Jules Guesde, création d'un parc urbain) et des actions de redynamisation économique (création de la ZAC Saint Charles).



Source : <http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/>

Situation

- L'opération se situe dans le quartier à la limite nord du centre historique de Marseille, dans un secteur qui constitue la porte d'entrée Nord de la Ville.
- A proximité de l'autoroute A7
- A l'intersection du 2ème et du 3ème arrondissement

LE CONTEXTE DE L'OPERATION

- ① l'îlot Montolieu, projet en cœur d'îlot
- ② l'îlot Duverger
- ③ l'angle Duverger / Fiacres, la réhabilitation de deux immeubles du XIX^e siècle (LOGIREM)
- ④ l'îlot Bon Pasteur, projet de restructuration (LOGIREM)
- ⑤ 1 - 3 rue des Fiacres, démolition - reconstruction (LOGIREM)

- a – Établissements Escarguel, école Axe Sud
- b – Radio Maritime, Maison Méditerranéenne des Métiers de la Mode
- c – Manufacture de Vêtements, CIRVA
- d – rue Duverger, ateliers d'artistes
- e – rue de la Joliette, ateliers d'artistes
- f – Le Grand Domaine, ateliers d'artistes

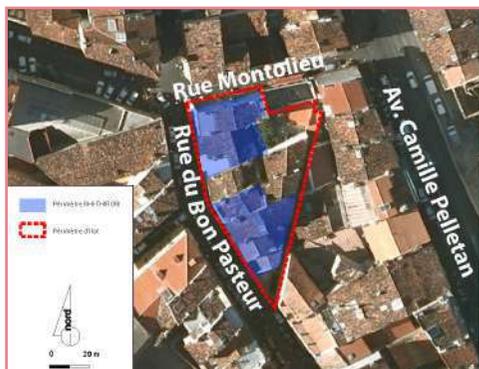
- g – îlot Fauchier, projet de logements sociaux par Riciotti pour Amétis
- h – îlot Duverger / Sainte-Julie, projet de logements sociaux par CAB pour 13 Habitat
- i – îlot Dames / Joliette, projet de bureaux et EPHAD par l'Atelier de la rue Kléber pour la CIRMAD Grand Sud

- projet à l'étude (PC déposé, faisabilité...) 
- marché du soleil 
- ateliers d'artistes, école d'art ... 
- requalification des îlots 
- réalisation d'une continuité piétonne 
- création d'espaces publics 



SOURCE : Extrait de l'étude sur le Faubourg Montolieu – Territoires Urbains – juin 2014

L'ETAT DES LIEUX



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

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

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

Surface plancher hors commerce : 916 m²
Surface utile initiale : environ 842 m²
Etat d'occupation : 27 ménages, soit 34 habitants dont
 4 enfants

n°36



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

n°34



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

n°30



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

n°28



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

n°26



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

n°24



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

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

36 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

- Arrêté d'insalubrité remédiable le 10/05/2012

Relogement :

- 5 ménages relogés définitivement

Maitrise Foncière :

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

34 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

- Arrêté d'insalubrité irrémédiable le 12/03/2012
- Arrêté de péril ordinaire le 28/09/2009

Relogement :

- 4 ménages relogés définitivement.

Maitrise Foncière :

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

24 à 30 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 18 ménages à reloger potentiellement

Maitrise Foncière :

- Acquisition publique en cas de non réalisation des travaux prescrits par les propriétaires
- Pas de maîtrise foncière envisagée car travaux engagés sur les 4 immeubles

Procédure de RHI - THIRORI engagée :

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



LA SITUATION D'ARRIVEE

36 rue du Bon Pasteur

- Bilan social : 5 ménages relogés soit 6 adultes et 2 enfants
- Réhabilitation lourde par Urbanis Aménagement
- Cession de plateaux nus à un investisseur privé pour création de 8 logements conventionnés ANAH

34 rue du Bon Pasteur

- Bilan social : 4 ménages relogés, soit 4 adultes
- Réhabilitation lourde des logements par Urbanis Aménagement et la copropriété pour les parties communes
- Cession de plateaux nus à un investisseur privé pour création de 3 logements conventionnés ANAH

24 à 30 rue du Bon Pasteur

- Réhabilitation par les propriétaires
- 14 logements à réhabiliter dont la réhabilitation visant à regrouper certains d'entre eux pour créer des logements plus confortables.



Avancement et suivi opérationnel

Suivi du dossier ANAH

- Solde subvention étude calibrage - oct 2016 - 73 438 €
- 1er acompte volet social et opérationnel - fév 2017 - 290 196 €
- 2ème acompte volet social et opérationnel - juin 2018 - 146 557 €
- Demande de solde des subventions - 2ème semestre 2019
- L'approbation de l'ANAH pour subventionner les futurs acquéreurs pour les travaux de second œuvre dès lors qu'ils s'engageront à réaliser des logements conventionnés type LCS (l'accord de la CLAH en mars 2018 renouvelé en décembre 2018)
- Demande de solde des subventions - 1er trimestre 2020

Suivi opérationnel - 36 rue du Bon Pasteur

- Démarrage des travaux - Janvier 2019
- Réception des travaux - 3ème trimestre 2019
- Signature de compromis - 4ème semestre 2019
- Vente définitive avec cahier des charges - 1er semestre 2020

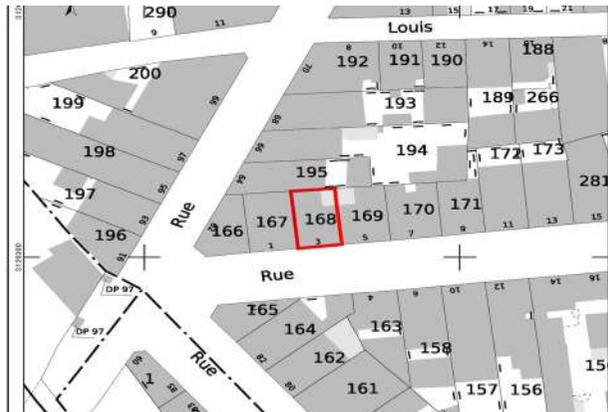
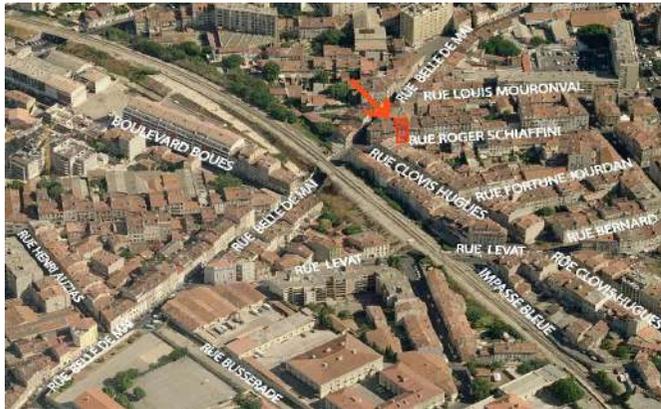


Suivi opérationnel - 34 rue du Bon Pasteur

- Réception avec réserves des parties communes, des trois plateaux-nus et des locaux commerciaux en octobre 2018
- Réception définitive - Juillet 2019
- Signature de compromis - 3ème trimestre 2019
- Vente définitive avec cahier des charges - Fin 2019

Suivi opérationnel - 24 à 30 rue du Bon Pasteur

- Suivi des travaux avec les propriétaires jusqu'à leur achèvement avant fin 2020. Enquête parcellaire déjà lancée sur les 4 immeubles et engagement des 4 propriétaires à la réalisation des travaux dans les délais fixés, 24 mois.
- Sur n°30 rue du Bon Pasteur - Travaux en cours sur le gros-œuvre & Relogement provisoire des occupants par le propriétaire
- Sur n°28 rue du Bon Pasteur - Démarrage des travaux 3ème trimestre 2019, possibilité d'aller jusqu'à l'expropriation en cas de carence du propriétaire
- Sur n°26 et 24 rue du Bon Pasteur - 1ère vague de travaux réalisés (façade, toiture), suivi de la 2ème vague de travaux.



Informations générales

- Quartier :** Belle de Mai
- Adresse :** 3 rue Roger Schiaffini 13003
- Parcelle :** N°811 M 168
- Superficie parcellaire :** 78m2
- Type de bien :** Immeuble en R+3
- Nombre de logements initial :** 5 de petite taille (4T1 et 1 T2)
- Nombre de logements initial :** 1 au RDC
- Surface initiale :** 212 m2 (local compris)

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occup. initial : le local loué, 3T1 occupés par des locataires, les 2 logts qui restent était vacants.
- Immeuble avec certain intérêt patrimonial mais dégradé et insalubre
- Arrêté de péril simple le 19 novembre 2010
- Arrêté de péril imminent interdit toute occupation et utilisation de l'immeuble le 29/07/13

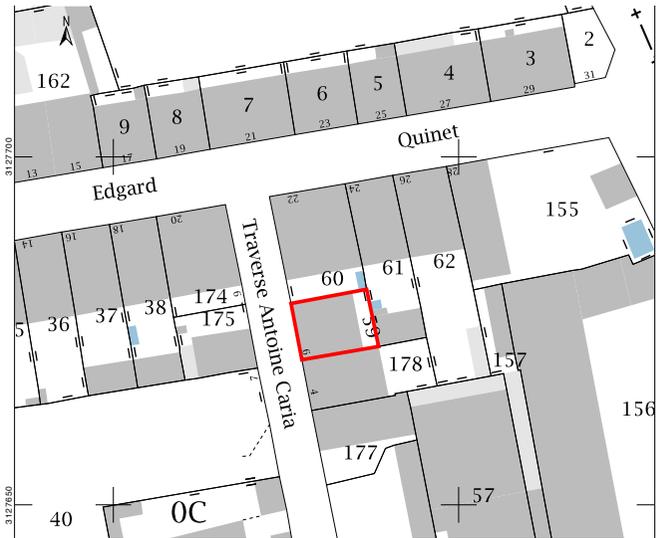
ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition à l'amiable de l'immeuble auprès des propriétaires par Urbanis Aménagement entre 2011 et 2014 :
- le Local avec 3 logts - le 28 /01/2011 (80 000€)
- 1 logt au 2e étage - le 01/08/2013 (15 500€)
- 1 logt au 3e étage - le 06/03/2014 (32 000€)
- Relogement des occupants

SITUATION D'ARRIVEE :

- Vente en l'état avec cahier des charges à une SCI qui s'engage à réhabiliter et restructurer l'immeuble pour créer 3 logements en loyers conventionnés (1T2 par étage) et un local
- Compromis de vente signé le 10 avril 2014 pour un prix de 45 000€ hors frais
- Coût des travaux estimé : 279 000€ TTC
- Subvention ANAH : environ 100 000€
- Signature de l'acte le 6 janvier 2015
- Les logements sont loués à l'association HAS.





Informations générales

- Quartier :** Les Crottes
- Adresse :** 6 tse Antoine Caria 13015 Marseille
- Parcelle :** 901 Section C n°59
- Superficie parcellaire :** 91 m²
- Type de bien concerné :** Terrain supportant une petite construction à l'état de ruine
- Nombre de logements initial :** néant
- Surface habitable estimée :** néant

SITUATION DE DEPART :

- Terrain servant de stockage appartenant à un propriétaire unique et mitoyen à la copropriété du 23, tse Antoine Donaz.
- Sous arrêté d'insalubrité irrémédiable au même titre que le 23, tse Antoine Donaz. Arrêté en date du 22/12/2010.

Avant travaux



ACTIONS CONDUITES :

- En vue de mettre fin à la situation d'insalubrité, U.A a négocié à l'amiable l'acquisition du terrain.
- Acte de vente signé le 10/12/2013.

Pendant travaux

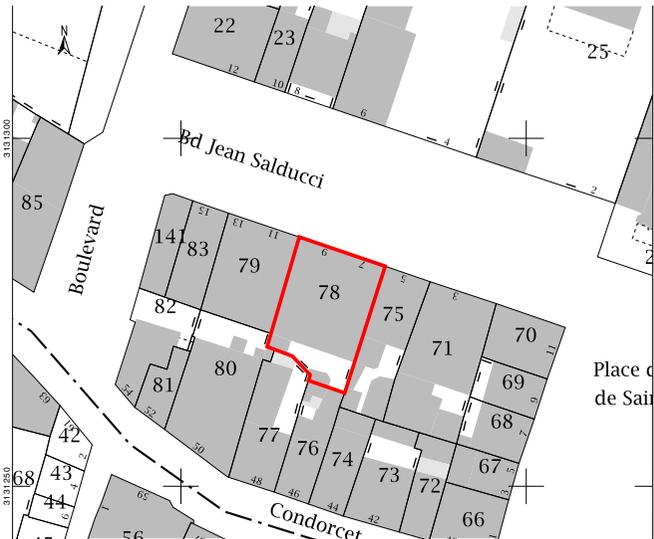
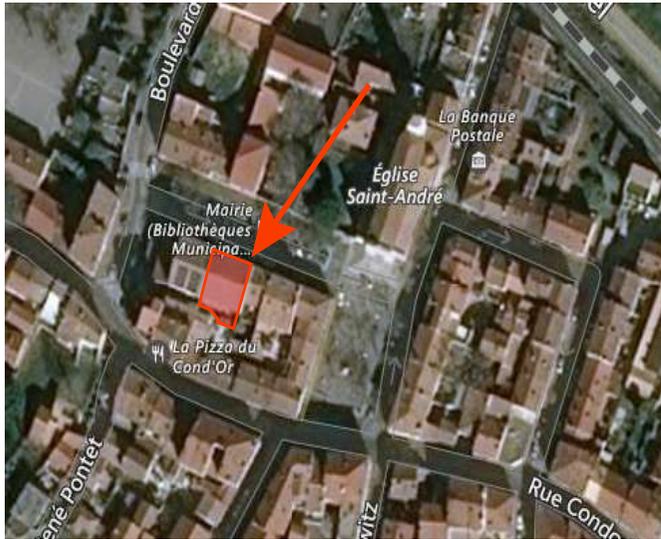


SITUATION D'ARRIVEE :

- U.A a revendu le terrain en l'état avec un cahier des charges à un propriétaire privé qui s'est engagé à réaliser la construction d'une maison en R+1 constitué d'un logement à l'étage supérieur (50m²) et d'un garage en rez-de-chaussée. Un permis de construire a été accordé le 02/02/2016. L'acquéreur occupera personnellement le logement. Vente signée le 17/03/2016. Les travaux sont en cours pour une fin de chantier prévue au 1er trimestre 2019.

Octobre 2018





Informations générales

- Quartier :** Saint André
- Adresse :** 7/9 bd Jean Salducci 13016 Marseille
- Parcelle :** 910 Section N n°78
- Superficie parcellaire :** 232 m²
- Type de bien concerné :** Immeuble en R+2 avec petite cour à l'arrière
- Nombre de logements initial :** Non déterminé vu l'état de dégradation de l'immeuble (escalier effondré, étage courant décroissonné)
- Surface de plancher :** 380 m²

SITUATION DE DEPART :

- Immeuble vacant et très dégradé en propriété unique appartenant à une succession dont les indivis sont en contentieux. Réhabilitation engagée mais non terminée compte tenu du différend entre héritiers.
- Aucune procédure coercitive lancée au niveau du péril et/ou de l'insalubrité.

Avant travaux



ACTIONS CONDUITES :

- U.A a initié une procédure de bien en état manifeste d'abandon en 2013 en vue d'une acquisition par voie d'expropriation ;
- Suite au dépôt d'une DIA en 2014 et après concertation avec la Métropole Aix Marseille Provence, celle-ci a pré-empté l'immeuble en vue d'une rétrocession à U.A pour un recyclage dans le cadre de la concession EHI ;
- La Métropole a vendu l'immeuble à U.A le 7/10/2016.

Pendant travaux

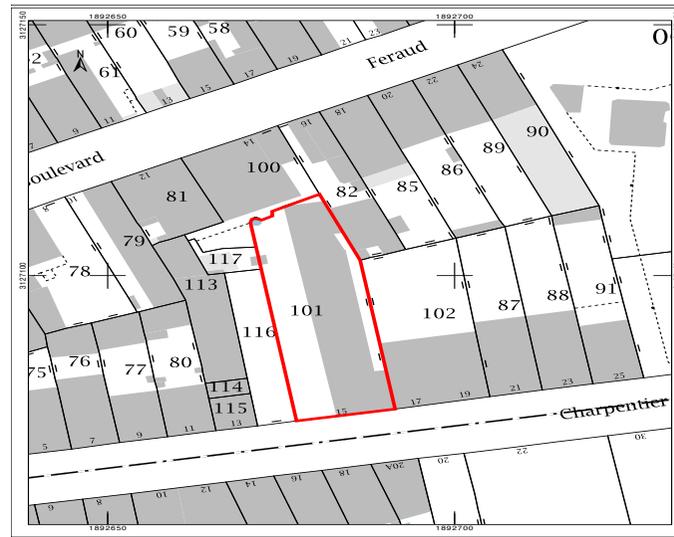


SITUATION D'ARRIVEE :

- U.A a revendu l'immeuble en l'état avec un cahier des charges à un investisseur privé qui va réaliser 7 logements conventionnés sociaux ANAH et 1 local commercial. Vente signée le 27/11/2017.
- Coût des travaux estimé (y/c frais de maîtrise d'oeuvre): 600.000 € TTC.
- Les travaux sont en cours de réalisation pour une fin de chantier prévue au 1er trimestre 2019.

Pendant travaux





Informations générales

- Quartier :** Saint Mauront
- Adresse :** 15 rue Charpentier 13003 Marseille
- Parcelle :** N°813 Section C 101
- Superficie parcellaire :** 589 m²
- Type de bien concerné :** immeuble en R+2 avec une cour
- Nombre de logements initial :** 25
- Surface habitable estimé :** 750 m²

SITUATION DE DEPART :

- Immeuble en copropriété diagnostiqué en septembre 2012 par le PACT 13 présentant des désordres sur plusieurs aspects (toiture, cage d'escalier, coursives, réseau d'assainissement) et des difficultés de gestion avec plusieurs copropriétaires défaillants.
- Une phase contradictoire avant péril simple a été lancée sans prise d'arrêté.

Avant travaux



ACTIONS CONDUITES :

- L'acquisition en décembre 2012 de deux logements situés en rez-de-chaussée initialement preemptés par l'EPF PACA.
- La copropriété, malgré des problèmes de financement dus à des copropriétaires défaillants, a voté en juin 2013 un programme de travaux pour répondre aux prescriptions du service de sécurité de la ville de Marseille (Coût des travaux avec les frais d'annexe: 137.990,10 € TTC).

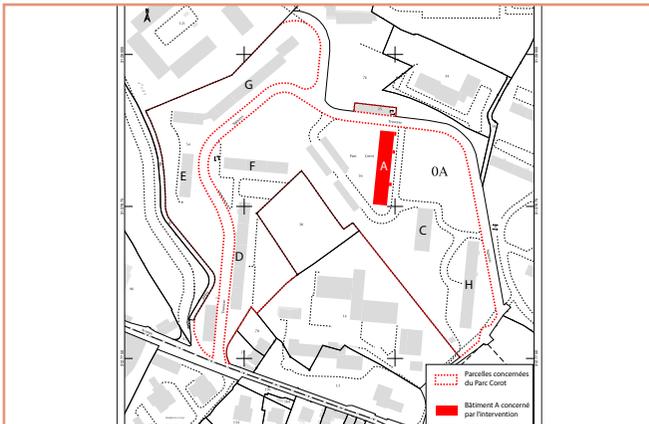
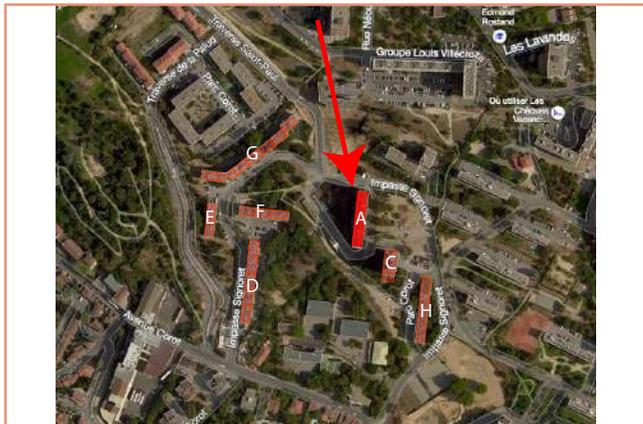


SITUATION D'ARRIVEE :

- Réhabilitation intégrale de 2 logements par UA. Montant de travaux : 85.500 € TTC (hors frais de maîtrise d'oeuvre). Les logements sont loués et la commercialisation en vue de la revente est en cours.
- La copropriété a réalisé ce jour une première vague de travaux sur l'immeuble en priorisant les interventions sur la toiture, les coursives et les réseaux.
- Le lancement de la 2ème tranche des travaux votés en 2013 est suspendu et des procédures en recouvrement de charges impayées sont en cours.



Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019



INFORMATIONS GENERALES

- Quartier :** Saint Just
- Réf. Cadastre :** 888 A54, 888 A56 et 888 A75
- Superficie parcellaire :** 36 496 m²
- Type de bien concerné :** un immeuble collectif en R+12 dans une copropriété composée de 7 bâtiments principaux (Bât A du Parc Corot)
- Nombre de logements :** 96 pour le bât A et 370 pour tout le parc (données Syndic)
- Emprise du bâti A :** environ 735 m²

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occup. initial : 70 sur 96 logements étaient squattés qui représentaient environ 150 occupants sans titre et le reste des logements étaient loués.
- Etat du bâti : immeuble très dégradé
- Situation financière de l'immeuble :
 - > dettes copropriétaires environs 1 500 000 €
 - > dettes fournisseurs 365 323 €
- Administrateur judiciaire : Maître GILLIBERT désigné en janvier 2017 puis AJA désigné le 31 août 2018.

ACTIONS CONDUITES :

- Arrêté d'insalubrité n°2018-32 en date du 28 Juin 2018 portant sur les espaces extérieurs du Parc Corot
- UA est mandaté le 24 juillet 2018 en urgence pour la réalisation des travaux prescrits (ligne travaux d'office de la Concession EHI). (Coût des travaux 22.541€ TTC et réception le 22/08/2018)
- Arrêté d'insécurité imminente des équipements communs portant sur la Parcelle 213888 A0054 en date du 23 novembre 2018
- UA est mandaté le 14 décembre 2018 pour réaliser les travaux de sécurisation (évacuation des occupants, nettoyage, dératissage, murage, etc.) (Coût des travaux 245.000€ TTC et réception le 3 janvier 2019)

SITUATION D'ARRIVEE :

- Immeuble vacant, dératissé, sécurisé et maîtrisé.
- Toutes les interventions ont été validées par la métropole et l'administrateur judiciaire, et les forces de l'ordre ont été informés régulièrement des interventions prévues.
- AJA assure la gestion courante et UA est sollicité pour les urgences/dépenses .
- Coût fixe à prévoir :
 - > Alarmes : 1140€ HT/semestre (prochaine échéance Juin 2019)
 - > Gardiennage en cas d'effraction : si besoin, UA dispose d'un devis de 280€/mois pour un engagement de 6mois



CONDAMNER L'ENSEMBLE DES BARES (Portes et fenêtres)





Informations générales

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

SITUATION DE DEPART :

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

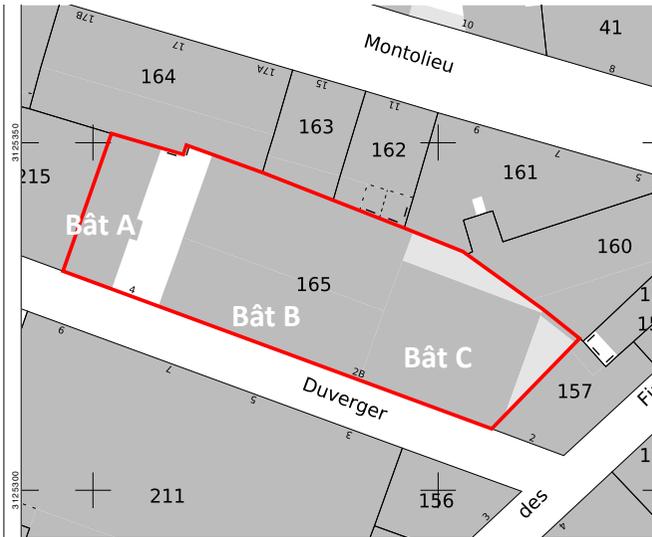
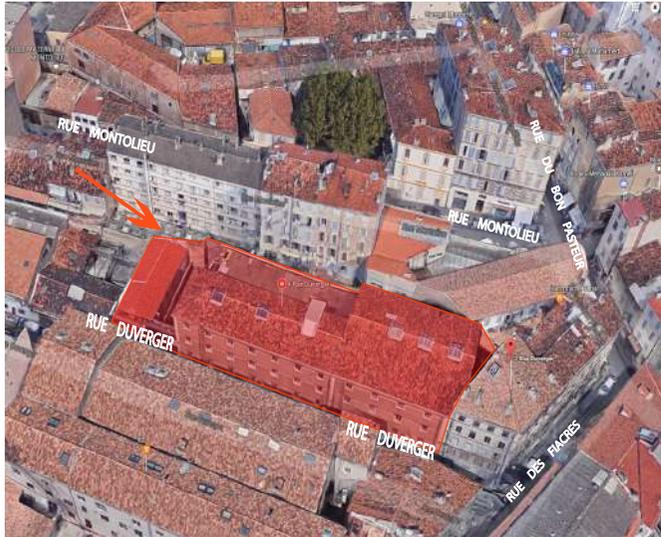
ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVEE :

- Démolition de l'immeuble : 3 mois de travaux réceptionnés le 3 octobre 2017
- Coût des travaux : 122 245 €HT, soit 143 624 €TTC
- Réalisation de la fresque avec la collaboration de l'association Fraternité sis 5 bd Burel
- Convention d'occupation précaire régularisée entre U.A et l'association La Fraternité le 20 octobre 2017 en attendant la revente de terrain
- Travaux d'aménagement réalisés en 2018 et inauguration du site en novembre 2018





Informations générales

- Quartier :** Les Grands Carmes
- Adresse :** 2B, 4A et 4B rue Duverger 13002 Marseille
- Parcelle :** N°808 B 165
- Superficie parcellaire :** 1548 m²
- Type de bien concerné :** 11 locaux/entrepôts d'une même copropriété
- Surface totale concernée :** 2059 m²
 - 4 locaux UA correspondent au Bâtiment A de la copropriété, soit plus 260 m²
 - 7 locaux municipaux de l'état correct à très dégradé se trouvent dans les batiments B et C

SITUATION DE DEPART :

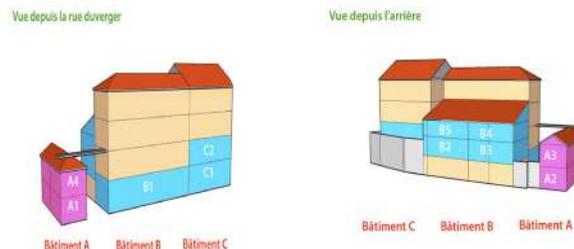
- Etat d'occup. initial : 4 locaux sur 11 sont occupés (2 locaux UA et 2 locaux Ville)
- Etat du bâti : avec différents niveaux de dégradation
- Arrêté de péril au niveau d'escalier du bât A

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVEE :

- Acquéreurs fixés pour les 10 locaux sur 11
- Vente avec cahier des charges en cours
- Dépôt de demande d'autorisations d'urbanisme mi-juin (locaux municipaux)
- Les 2 locaux UA vendus en juin 2018 (travaux en cours) et signature de compromis à partir de 2nd semestre 2018 pour les locaux municipaux
- Durée des travaux : 18 mois après signature



Analyse du réalisé 2018

1 - Le réalisé 2018 par rapport aux années antérieures

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

On constate une diminution des dépenses due à la fin de la concession (plus d'acquisitions).

Tableau de synthèse : recettes dépenses annuelles de 2008 à 2018

Désignation lignes budgétaires	BUDGET RÉALISÉ ET PRÉVISIONNEL DE LA CONCESSION EHI LOT N°2										
	RÉALISÉ										
En Euros	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030	1 619 559
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476	1 147 684

2 - Le réalisé 2018 par rapport au prévu 2018

Comme le montre le tableau en annexe A6

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2018	Réalisé TTC 2018	Taux de réalisation
Sous-total recettes	2 415 106	1 619 559	67,05 %
Sous-total dépenses	-1 378 696	-1 115 351	80,89 %
Trésorerie brute	1 671 998	1 147 684	68,64%

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2018

Les recettes réelles de l'année 2018 sont inférieures aux prévisions (67,05%) en raison des cessions prévues et non réalisées pour environ 795 000 €. (travaux, vente ou relogement en cours.

Les dépenses réelles sont inférieures de 263 345 € aux prévisions (-1 115 351 € réalisé contre -1 378 696 € prévu).

Ainsi la trésorerie est inférieure de 524 314 € (1 147 684€ réalisé contre 1 671 998 € prévu).

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

2.1 - Analyse par poste de recettes (Annexe A6)

702 – Autres produits, y compris produits financiers :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : 596 921 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : 593 930 € soit 99,49 % de la prévision totale

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : 31 473 €

Réalisation 2018 : 65 078 €

Le taux de réalisation est de 206,77 %.

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

Pour 2018, ce poste correspond aux revenus locatifs réguliers des appartements réhabilités par Urbanis Aménagement.

Au 31/12/2018, les adresses suivantes sont toujours louées :

- * 15 Boulevard Charpentier 13015 (depuis 2015)
- * 11 Boulevard Battala 13002 depuis novembre 2017, jusqu'en décembre 2018.
Les occupants ont été évacués dans le cadre de l'arrêté de péril imminent.
- * 34b bon Pasteur 13002 (remise en état suite au décès des deux locataires)

Les immeubles suivants ont été loués et vendus en fin d'année 2018 :

- 50 Rue Félix Pyat 13003, non loué (octobre 2018)
- 10 Bd des Italiens 13015, loué (Novembre 2018)

Il est à noter qu'après certaines ventes, la CAF a continué de verser les APL à la concession, au 31/12/2018 5 dossiers sont toujours en cours de régularisation. Les remboursements seront effectués dès la réception des notifications d'indus. Au 31/12/2018 le montant total restant à verser à la CAF s'élève à : 4 140 €

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : 6 958 503 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : 5 183 267 € soit 74,48 % de la prévision totale

A noter que ce taux de réalisation est calculé sur la base de prévision de revente des immeubles de la nouvelle concession pour un montant de 1 125 000 €, soit 16,16 % de la prévision totale.

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : 162 000 € (cession d'immeubles) + 790 000 € (cession de lots en diffus) + 462 128 € (cession de lots d'immeubles restructurés) + 63 066 € (cession de lots réhabilités en diffus) soit 1 548 346 €.

Réalisation 2018 : 690 000 € (cession de lots en diffus) + 430 000 € (cession de lots d'immeubles restructurés) + 209 000 € (cession de lots réhabilités en diffus) soit 1 120 000 €.

Le taux de réalisation de ces recettes en 2018 est donc de 72,33 %.

Il correspond aux ventes suivantes :

10 Bd des italiens pour un montant de 690 000 €, budgété en 2017 pour 518 000 €

Locaux 4 Duverger pour un montant total de 195 000 €, budgété en 2017 pour 160 000 €.

50 Pyat pour un montant de 105 000 €, budgété en 2017 pour 5 000 €.

A noter que la vente définitive de 23 Donaz/6 Caria 13015 a bien eu lieu fin 2017 pour un montant de 130 000 €, toutefois ce montant n'a été versé par le notaire qu'au début 2018, et de ce fait apparaît dans le montant réalisé 2018.

En 2018 :

- la signature des actes de vente sur les adresses suivantes :

10 Boulevard des Italiens 1015 MARSEILLE, 10 logements occupés en LCS

50 rue Félix Pyat 13003 MARSEILLE, 2 logements non loués

4 rue Duverger 13002 MARSEILLE, 2 locaux d'artiste

- la signature de promesses d'achat sur les adresses suivantes :

7 traverse du Prieur 13015 MARSEILLE, compromis signé en novembre 2018

- Les cessions suivantes sont reportées en 2019 :

15 Boulevard Charpentier 13002 MARSEILLE

13 Boulevard Charpentier 13002 MARSEILLE

11 Boulevard Battala 13003 MARSEILLE

34 rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE

34 Bis rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE

36 rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE

705 - Autres Produits/ subventions :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : 3 524 733 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : 3 151 373 € soit 89,40 % de la prévision totale

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : 389 863 €

Réalisation 2018 : 146 557 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2018 est de 37,59 %.

Il s'agit de subventions ANAH versées aux deuxième semestre 2018 pour :

- 36 rue du Bon Pasteur, pour un montant de 52 015 €.

- 34 rue du Bon Pasteur, pour un montant de 94 542 €.

999 - Autres Produits/ participation Ville de Marseille :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : 24 811 523 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : 10 287 294 € soit 41,46 % de la prévision totale

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : 287 924 €

Réalisation 2018 : 287 924 €

Le taux de réalisation de es subventions en 2018 est donc de 100 %.

Le versement des subvention en 2018 comprend la subvention 2017 d'un montant de 34 924 € versée par la Ville de Marseille en début d'année 2018.

2.2 - Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)

381- Etudes générales :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : -633 113 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : - 412 071 € soit 65,08 % de la prévision totale

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : -47 113 €

Réalisation 2018 : - 30 049 €

Le taux de réalisation est de 63,78 %

Ce poste concerne, les diagnostics plomb réseau et amiante réalisés avant travaux, les diagnostics structures (735 €), les frais d'audit comptable et financier pour la Copropriété le Mail G (17 784 €).

382 - Acquisitions Terrains et immeubles bâtis :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : -16 563 167 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : - 5 754 991 € soit 34,74 % de la prévision totale

Le montant prévisionnel à 2022 comprend les acquisitions des immeubles de la nouvelle concession pour un montant total estimé à -10 539 386 €.

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : -198 131 €

Réalisation 2018 : -27 492 €

Le taux de réalisation est de 13,87 %.

En 2018, aucune acquisition n'a été réalisée.

Pour le 6/8 rue Desaix 13003 MARSEILLE, Lot 18, initialement prévu au crac 2017, la maîtrise foncière est achevée. L'acquisition a été abandonnée.

Le poste 382, acquisitions Terrains et immeubles bâtis comprend les frais divers suivants :

- les frais d'actes notariés de succession, de modifications de copropriétés, soit -8 190 €. Les remboursement au titre de régularisation d'actes pour 10 975,45 €.
- l'assistance juridique et les frais d'expropriation et de procédure, frais d'enquête parcellaire soit -14 789,50 €
- les frais de relogement, de diagnostics, établissement plans, géomètre, soit -4 888,64 €

Ce qui nous donne un total réglé 27 492 € figurant au CRAC. (Annexe 1)

383 - Travaux d'aménagement :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : - 1 196 359 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : -993 615 € soit 83,05 % de la prévision totale

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : -36 988 €

Réalisation 2018 : -13 947 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2018 est de 37,70 %.

Le taux de réalisation des travaux d'aménagement est inférieur aux prévisions.

Il correspond principalement au :

- 11 Bd Battala, pour un montant de 2 293,50 € (sécurisation des appartements,

-7 prieur pour un montant de 8 184 € (sécurisation accès)

Mais aussi aux immeubles suivants :

-10 italiens pour un montant de 2 176,90 € (réparations de toiture, pose arrêts volets)

Cet écart s'explique par des travaux réalisés et facturés en 2018 mais réglés en 2019 :

- 36 rue du Bon Pasteur pour 10 140 € (désamiantage)

-11 Battala pour un montant de 12 425 € (sondage BET, intervention sur Cheminées)

Par ailleurs sur ce poste, en 2018 ont été engagés les frais de gardiennage d'un montant de 38 312,64 € suite à l'évacuation du Bt A du Parc Corot dans le cadre des travaux d'office ont été réglés en 2019.

384 - Travaux recyclage et réhabilitation :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : - 3 087 053 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : -1 127 691 € soit 36,52 % de la prévision totale

Le montant prévisionnel à 2022 comprend les travaux d'office et de sécurisation des immeubles de la nouvelle concession pour un montant total estimé à -1 050 000 €.

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : -242 031 €

Réalisation 2017 : -284 358 €

Le taux de réalisation pour l'année 2018 est de 117,48 %.

Les opérations financées en 2018 sont supérieures aux prévisions.

En 2017 ont été engagés des dépenses relatives aux travaux des parties communes du 34 Bon Pasteur. Le montant total de la quote-part UA s'élève à 283 170 € dont le règlement a été fixé selon un échéancier. Le premier versement de 75 000 € a été réglé en 2017, le solde de 208 170 € a été réglé en 2018 selon les échéances prévues.

Elles correspondent également aux travaux d'office pour le Bt A Parc Corot (intervention canalisations, débarras, désinfection, dératisation, mise en places de portes métalliques, murages, assainissement) pour un montant de 124 124,69 €.

A l'assurance Dommage/Ouvrage pour le 50 Pyat.

Mais aussi à des travaux et interventions sur des parties communes (toiture, plancher, trémie escalier, débouchage et création accès eaux usées, élagage) et à des petits travaux d'appartements (chaudière, sécurisation, isolation plafond) aux adresses suivantes : 11 Bd Battala, 4 Duverger, 34 Bon Pasteur, 36 Bon Pasteur, 10 Italiens, 15 Charpentier

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

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : - 4 644 842 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : - 4 003 404 € soit 86,19 % de la prévision totale

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : -242 664 €

Réalisation 2018 : - 65 320 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2018 est de 26,91 %

Le Montant total des travaux est de 44 323 et concerne les immeubles suivants :

- 34 rue du bon Pasteur pour 8 305 €
- 36 rue du Bon Pasteur pour 23 672 €
- 4b Duverger réhabilitation de l'immeuble pour 12 346 €

Les honoraires réglés en 2018 s'élèvent à 20 997 € et se répartissent de la façon suivante :

- 34 rue du Bon Pasteur pour 4 286 € qui correspondent aux études et mission de coordination et de contrôle technique sur les logements dont Urbanis Aménagement est propriétaire
- 36 rue Bon Pasteur pour 13 200 € de maîtrise d'œuvre et de bureau d'étude.
- 4 rue Duverger pour 3 510 €, mission de maîtrise d'œuvre.

386 - Frais annexes

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : -1 222 210 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : -654 342 € soit 53,53 % de la prévision totale

Le montant prévisionnel à 2022 comprend les frais de gestion provisoire des immeubles de la nouvelle concession pour un montant total estimé à -525 000 €.

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : -36 562 €

Réalisation 2018 : -43 824 €

Le réalisé est de 119,86 %

Les principaux frais annexes supérieurs au prévisionnel sont liées aux dépenses engagées en 2018 pour la communication sur la concession Thirori bon pasteur et sur le film du Mail G.

- Les impôts fonciers pour les immeubles dont nous sommes encore propriétaires en 2018 (11 821 € dont les taxes de logements vacants appliquées à tort pour lesquelles les remboursements interviendront en 2019.
- Les charges et frais de copropriété pour les immeubles acquis (6768 €)
- Les assurances (7 954 € pour les immeubles et la RC pro)
- Les frais financiers et bancaires (732 €)
- Les frais de communication (13 145 €) et les frais de commercialisation (3 404 €)

386-300 - Rémunération du concessionnaire :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2022 : -8 614 624 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2018 : -5 281 292 € soit 61,3 % de la prévision totale

Le montant prévisionnel à 2022 comprend la rémunération de la nouvelle concession pour un montant total estimé à -3 000 000 €.

Année 2018 :

Prévisionnel 2018 : -569 901 €

Réalisation 2017 : -650 561 €.

La part fixe 2018 de la rémunération d'UA a été de 444 794 €, conformément au forfait actualisé comme indiqué dans le traité concession.

Début 2018, a été réglé le dernier mois du forfait de 2017.

La part variable de 2017 s'est élevée à 88 835 €.

La part variable de 2018 s'est élevée à 80 301 €.

Soit un total dans l'année de 650 561 € en transfert de charges.

Synthèse 2018

Les 3 tableaux prévisionnels qui suivent :

- Prévisionnel concession EHI 2.1
- Prévisionnel 50 immeubles nouveaux de la concession EHI É.2
- Budget Prévisionnel concession EHI 2.1 + 2.2

Ont été réalisés et présentés dans le cadre de la prorogation de la concession (Avenant 21).

Les décaissements sont inférieurs aux prévisions.

On notera le faible taux de réalisation d'intervention d'entretien sur les biens en location (de moins en moins de bien en gestion) mais aussi sur les postes :

- « acquisitions terrain et immeubles bâtis » est inférieur de 170 639 €. Aucune acquisition n'a été réalisée en 2018
- « travaux de reconstruction complète, de restructuration lourde et honoraires » est inférieur de 177 344 €. Les travaux prévus sont en cours.

Les encaissements réalisés sont inférieurs aux prévisions en raison des ventes prévues et non réalisées (15 Charpentier, 13 charpentier, 23 Donaz, 7 Prieur).

De ce fait, le montant total des cessions est inférieur aux prévisions de 428 346 €.

Le montant total des subventions est inférieur aux prévisions de 243 300 € (34 et 36 Bon Pasteur).

Le taux de réalisation des postes « autres produits » est largement dépassé grâce aux revenus locatifs réguliers des immeubles dont la vente n'a pas été réalisée (15 Bd Charpentier, 34 Bis rue du Bon Pasteur) ou réalisée en fin d'année (10 Italiens, 50 Pyat).

A noter qu'en 2018, 4 140 € restent à rembourser à la CAF.

Ainsi la trésorerie en ressort inférieure à 1 147 684 € au 31/12/2018 au lieu des 1 671 998 € prévus, soit une différence de -524 314 €.

PREVISIONNEL CONCESSION EHI 2.1

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé							
A : 702-Autres Produits	596 778	143	596 921	593 930	2 189	264	264	274
A : 705-Cession d'Immeubles	2 060 876	-195	2 060 681	1 628 682	355 408	25 536	25 536	25 519
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 147 500		1 147 500	1 047 500	23 408	25 536	25 536	25 520
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 616 210		1 616 210	1 621 210	-1 166	-1 272	-1 272	-1 290
A : 705-Cession de Lots Neufs								
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	312 637		312 637	209 000	65 685	12 648	12 648	12 656
A : 705-Cession de Parking	13 000	1 600	14 600		10 766	1 272	1 272	1 290
A : 705-Cession de Terrains	676 875		676 875	676 875				
A : 705-Subventions	3 524 733		3 524 733	3 151 373	342 720	10 212	10 212	10 216
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	250 500	93 000	157 500			
A : 995-Prêts								
A : 999-Participation du Concédant	10 287 924		10 287 924	10 287 924				
Sous-total recettes	20 471 533	17 048	20 488 581	19 309 494	956 510	74 196	74 196	74 185
B : 1-Concession Marseille								
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés								
B : 381-Etudes Générales	-388 921	-69 192	-458 113	-412 071	-12 336	-11 232	-11 232	-11 242
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-5 931 485	-92 296	-6 023 781	-5 754 991	-131 221	-45 852	-45 852	-45 865
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 005 237	-191 121	-1 196 358	-993 615	-145 472	-24 803	-16 387	-16 081
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 835 337	-201 686	-2 037 053	-1 127 691	-291 735	-442 491	-160 002	-15 134
B : 385-Honoraires sur Travaux	-404 750	-45 743	-450 493	-410 142	-9 449	-10 308	-10 308	-10 286
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 798 498	-343 351	-4 141 849	-3 593 262	-491 074	-19 164	-19 164	-19 185
B : 386-Frais Annexes	-667 818	-29 392	-697 210	-657 276	-14 889	-8 352	-8 352	-8 341
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-5 138 773	-342 518	-5 481 291	-5 281 292				-199 999
B : 446-TVA								
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-19 249	-751	-20 000	-15 495	-1 056	-1 152	-1 152	-1 145
Sous-total dépenses	-19 190 068	-1 316 050	-20 506 148	-18 245 835	-1 097 232	-563 354	-272 449	-327 278
D : 446-TVA	2	82 166	49 655	81 091	-7 359	-8 028	-8 028	-8 021
Sous-total trésorerie transitoire	2	82 166	49 655	81 091	-7 359	-8 028	-8 028	-8 021
Trésorerie brute				1 144 750	996 669	499 483	293 202	32 088

PREVISIONNEL 50 IMMEUBLES NOUVEAUX DE LA CONCESSION EHI 2.2

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé							
A : 705-Cession d'Immeubles	1 125 000	0	1 125 000	0	0	562 500	562 500	0
A : 999-Participation du Concedant	14 523 329	0	14 523 329	0	4 841 110	4 841 110	4 841 110	-1
Sous-total recettes	15 648 329	0	15 648 329	0	4 841 110	5 403 610	5 403 610	-1
B : 381-Etudes Générales (dont diagnostics techniques)	-145 833	-29 167	-175 000	0	-33 187	-106 212	-35 604	3
B : 382-Acquisitions (dont relogement)	-10 539 386	0	-10 539 386	0	-4 716 173	-5 144 916	-678 288	-9
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1	0	-1	0	0	0	0	-1
B : 384-Travaux d'office, sécurisation et copropriétés	-954 545	-95 455	-1 050 000	0	-199 133	-637 236	-213 624	-7
B : 385-Honoraires sur Travaux	-43 750	-8 750	-52 500	0	-9 625	-29 255	-13 620	0
B : 386-Frais Annexes (dont gestion transitoire)	-437 500	-87 500	-525 000	0	-99 572	-318 624	-106 812	8
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-3 133 333	0	-3 133 333	0	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-133 333
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-144 259	-28 851	-173 110	0	-62 950	-98 332	-11 829	1
Sous-total dépenses	-15 398 607	-249 723	-15 648 330	0	-6 120 640	-7 334 575	-2 059 777	-133 338
Trésorerie brute			0	0	-1 279 530	-3 210 495	133 338	-1

PREVISIONNEL CONCESSION EHI 2.1 +2.2

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé							
A : 702-Autres Produits	596 778	143	596 921	593 930	2 189	264	264	274
A : 705-Cession d'Immeubles	3 185 876	-195	3 185 681	1 628 682	355 408	588 036	588 036	25 519
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 147 500		1 147 500	1 047 500	23 408	25 536	25 536	25 520
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 616 210		1 616 210	1 621 210	-1 166	-1 272	-1 272	-1 290
A : 705-Cession de Lots Neufs								
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	312 637		312 637	209 000	65 685	12 648	12 648	12 656
A : 705-Cession de Parking	13 000	1 600	14 600		10 766	1 272	1 272	1 290
A : 705-Cession de Terrains	676 875		676 875	676 875				
A : 705-Subventions	3 524 733		3 524 733	3 151 373	342 720	10 212	10 212	10 216
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	250 500	93 000	157 500			
A : 995-Prêts								
A : 999-Participation du Concedant	24 811 253		24 811 253	10 287 924	4 841 110	4 841 110	4 841 110	-1
Sous-total recettes	36 119 862	17 048	36 136 910	19 309 494	5 797 620	5 477 806	5 477 806	74 184
B : 1-Concession Marseille								
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés								
B : 381-Etudes Générales	-534 754	-98 359	-633 113	-412 071	-45 523	-117 444	-46 836	-11 239
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-16 470 871	-92 296	-16 563 167	-5 754 991	-4 847 402	-5 190 780	-724 146	-45 848
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 005 238	-191 121	-1 196 359	-993 615	-145 472	-24 803	-16 387	-16 082
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-2 789 882	-297 141	-3 087 053	-1 127 691	-490 876	-1 079 738	-373 625	-15 123
B : 385-Honoraires sur Travaux	-448 500	-54 493	-502 993	-410 142	-19 074	-39 552	-23 927	-10 298
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 798 498	-343 351	-4 141 849	-3 593 262	-491 074	-19 164	-19 164	-19 185
B : 386-Frais Annexes	-1 105 318	-116 892	-1 222 210	-657 276	-114 461	-326 976	-115 164	-8 333
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-8 272 106	-342 518	-8 614 624	-5 281 292	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-333 332
B : 446-TVA								
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-163 507	-29 603	-193 110	-15 495	-64 006	-99 481	-12 977	-1 151
Sous-total dépenses	-34 588 674	-1 565 774	-36 154 478	-18 245 835	-7 217 888	-7 897 938	-2 332 226	-460 591
Sous-total trésorerie transitoire	1	82 167	49 655	81 091	-7 359	-8 028	-8 028	-8 021
Trésorerie brute				1 144 750	-282 877	-2 711 037	426 515	32 087



METROPOLE
AIX MARSEILLE PROVENCE
Concession d'Aménagement
pour l'Eradication de l'Habitat
Indigne –
EHI (lot n° 2)
Juin 2019

Annexes au Compte rendu
d'Activités du 31 décembre
2018

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
du

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

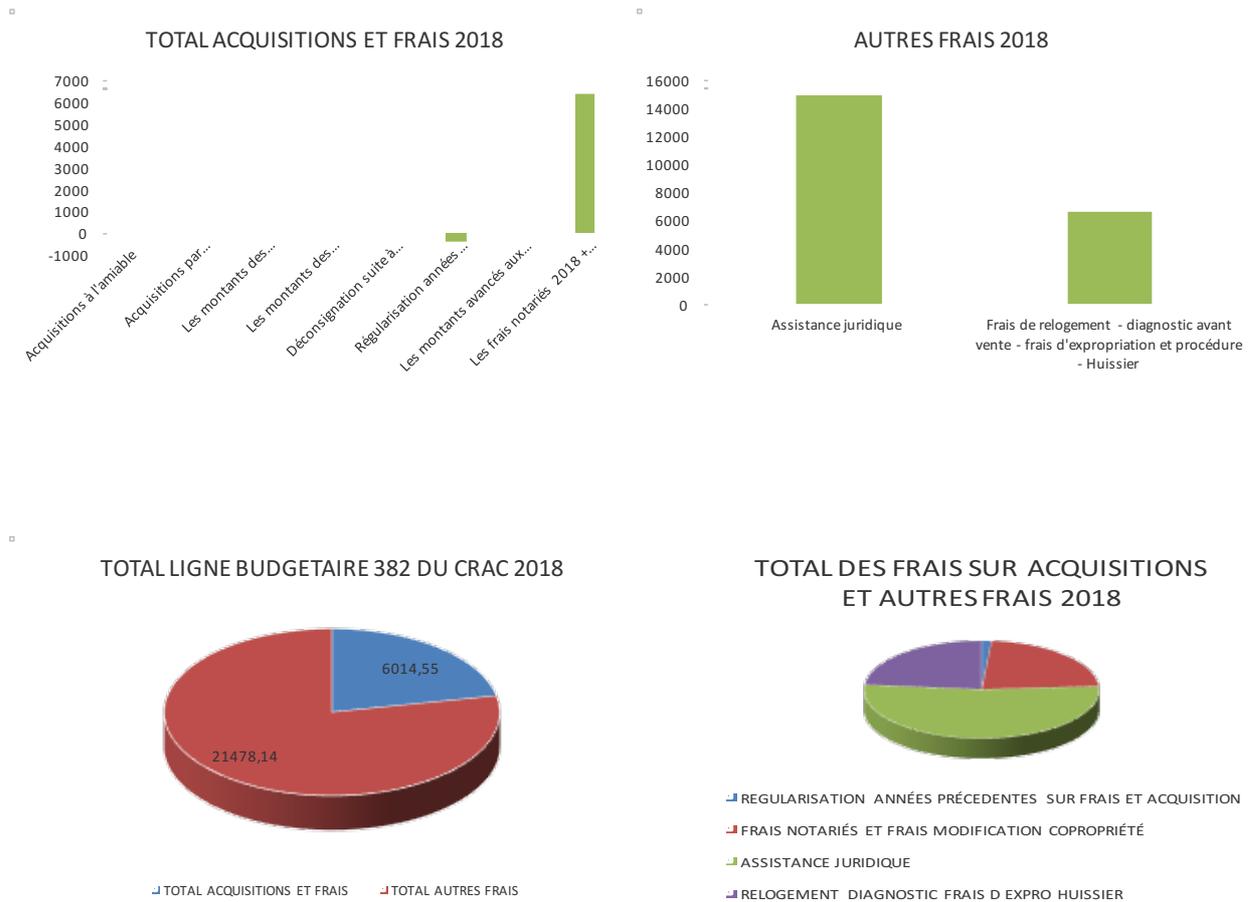
www.urbanis.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

1 - Annexes

- A1 - Tableaux des acquisitions au 31/12/2018
- A1 Bis - Tableaux des cessions au 31/12/2018
- A2 - Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2018
- A3 - Tableau prévisionnel TTC de la concession
- A4 - Estimation des besoins de financement
- A5 – Comparaison prévu/réalisé 2018 des acquisitions et cessions
- A5 Bis- Tableau des acquisitions par adresse
- A6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2018
- A7 - Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession
- A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2017 et 2018

Annexe 1 : Tableaux des acquisitions au 31/12/2018



**Annexe A1- Tableau des acquisitions
de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2018**

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

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

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

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

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

DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2013

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

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

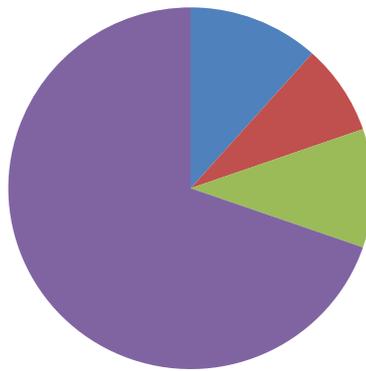
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat			
ANNÉE 2017										
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2016							4 535 272,99 €			
60	7	tse	du Prieur 13015	Succession VITALIS	Propriété Unique	20/09/2017	200 000,00 €			
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2017							200 000,00 €			
47	36	Rue	Bon Pasteur 13002	M HAMMACHE	Copropriété	01/12/2014	34 000,00 €			
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2017							34 000,00 €			
Les montants correspondants aux acquisitions énumérées ci-dessous ont été réglés en 2016 et ont fait l'objet d'une consignation à la CDC en 2016.										
56	11	rue	Battala 13003	SCI LANAT	Lot 1	05/05/2017	0,00 €			
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERRO	Lot 2	05/05/2017	0,00 €			
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	05/05/2017	0,00 €			
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	05/05/2017	0,00 €			
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	05/05/2017	0,00 €			
SOUS TOTAL des montants des consignations 2017							0,00 €			
TOTAL Acquisitions 2017- Hors frais							234 000,00 €			
TOTAL prix d'achat 2008 à 2017 - Hors frais							4 769 272,99 €			
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2017										
TYPE										
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	200 000,00 €			
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	34 000,00 €			
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €			
		Les montants des consignations versés en 2016 et déconsignés en 2017 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €			
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2017 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €			
FRAIS NOTAIRES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	126,32 €			
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2017				TOTAL	0,00 €			
		Les frais notariés de 2017 + Frais modification copropriété				TOTAL	5 214,02 €			
TOTAL Acquisitions et Frais - 2017							239 340,34 €			
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2017										
Assistance juridique					TOTAL	11 398,81 €				
Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	17 432,44 €				
TOTAL autres frais - 2017							28 831,25 €			
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2017							268 171,59 €			
LEGENDE		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #ffff00;">Consignation sur ordonnance d'expropriation</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Acquisition à l'amiable</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0ffe0;">Frais - Notaires - Assistance de relogement</td> </tr> </table>						Consignation sur ordonnance d'expropriation	Acquisition à l'amiable	Frais - Notaires - Assistance de relogement
Consignation sur ordonnance d'expropriation										
Acquisition à l'amiable										
Frais - Notaires - Assistance de relogement										

N° Concessio	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2018							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018							4 769 272,99 €
				NEANT			0,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2018							0,00 €
				NEANT			0,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2018							0,00 €
				NEANT			0,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2018							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2018- Hors frais							0,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2018 - Hors frais							4 769 272,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2018							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	0,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2017 et déconsignés en 2018 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2018 d'un acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-375,45 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2018					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2018 + Frais modification copropriété					TOTAL	6 390,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2018							6 014,55 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2018							
	Assistance juridique					TOTAL	14 839,43 €
	Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	6 638,71 €
TOTAL autres frais - 2018							21 478,14 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2018							27 492,69 €
LEGENDE							
	Consignation sur ordonnance d'expropriation						
	Acquisition à l'amiable						
	Frais - Notaires - Assistance de relogement						

Annexe 1 Bis : Tableaux des cessions au 31/12/2018

□

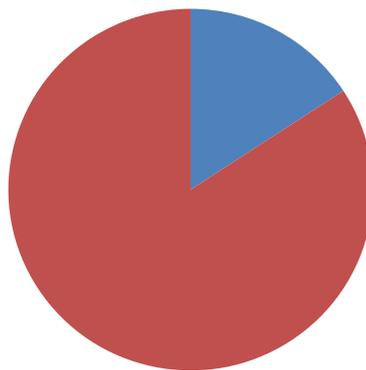
CESSIONS 2018



■ 4 rue duverger ■ 4 rue duverger ■ 50 rue felix pyat ■ 10 rue des Italiens

□

CESSIONS 2018



■ TOTAL CESSIONS 2018 ■ TOTAL CESSIONS 2008 A 2018

**Annexe A1 Bis - Tableau des cessions
de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2018**

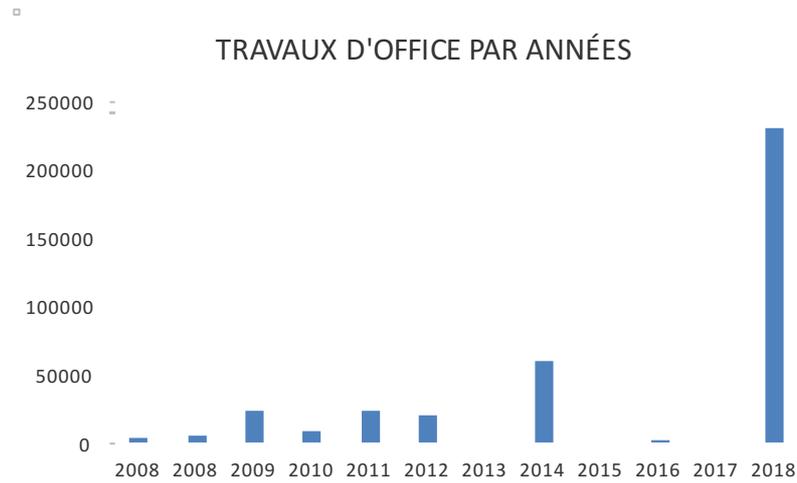
Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2008						
				NÉANT	0€	
ANNÉE 2009						
				NÉANT	0€	
ANNÉE 2010						
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	03/03/2010	130 000,00 €	EPF
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	22/12/2010	55 000,00 €	LOGIREM
TOTAL cession 2010					185 000,00 €	
ANNÉE 2011						
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	145 972,00 €	M. AIT IDIR et Mme MAGNIER (lots 3 et 6)
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	145 987,50 €	M. COMBE et Mme FORESTIER (lots 2 et 5)
15	1	Montée	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	105 915,00 €	M. FRANCESCHI immeuble
15	14	Rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	169 860,00 €	M. ARAB et Mme GUENDOZ (lots 1 et 4)
TOTAL cession 2011					567 734,50 €	
TOTAL cession 2008/2009/2010/2011					752 734,50 €	

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

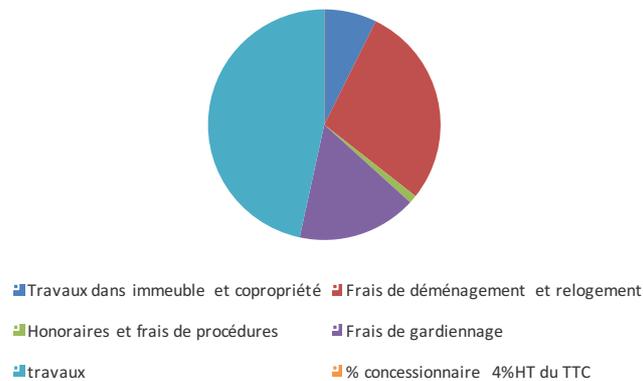
Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2015						
49	3	rue	Schiaffini 13003	06/01/2015	45 000,00 €	SCI BARRACUDA
46	14/16	rue	Séraphin 13015	26/06/2015	659 375,00 €	NLP
32	149 151	rue	Lyon 13015			
36	153 155	rue	Lyon 13015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

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2018						
51	4	rue	Duverger 13002	07/06/2018	115 000,00 €	M EMILE
51	4	rue	Duverger 13002	15/06/2018	80 000,00 €	M MISRACHI
43	50	rue	Felix Pyat 13002	28/09/2018	105 000,00 €	M TORREANO
6	10	rue	des Italiens 13015	15/10/2018	690 000,00 €	M ROLAND
TOTAL cession 2018					990 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2018					5 275 991,50 €	

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2018



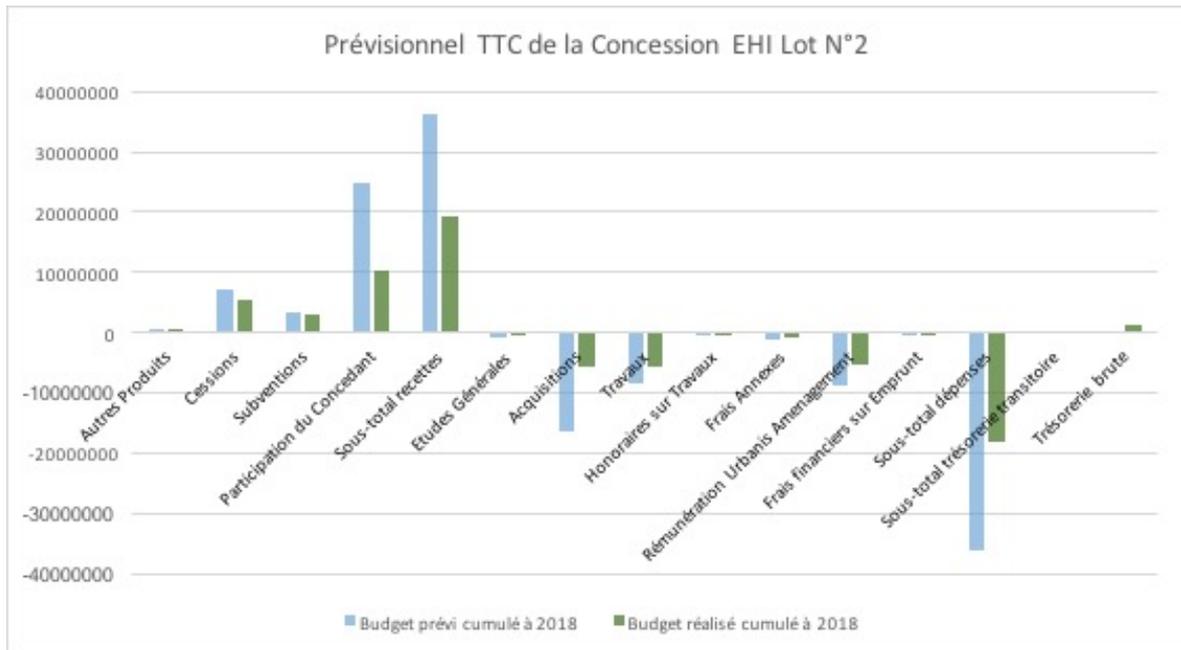
TRAVAUX D'OFFICE 2018



**Annexe 2: tableau récapitulatif des travaux d'office de la concession EHI Lot N°2
de 2008 à 2018 par année**

compte CRAC	adresse	réalisé au 31/12/08 HT	réalisé au 31/12/08 TTC	réalisé au 31/12/09 TTC	réalisé au 31/12/10 TTC	réalisé au 31/12/11 TTC	réalisé au 31/12/12 TTC	réalisé au 31/12/13 TTC	réalisé au 31/12/14 TTC	réalisé au 31/12/15 TTC	réalisé au 31/12/16 TTC	réalisé au 31/12/17 TTC	réalisé au 31/12/18 TTC
	5 rue de la rascasse -13016-												
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€										
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€										
	29 rue de Séon- 13016-												
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€									
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€									
384-400	travaux			16 841,52€	882,20€								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC			1 064,32€	42,20€								
	149/151 rue de lyon - 13015												
381-160	diag structure immeuble et expertises												
	suivi tech travaux												
384-400	travaux				6 652,93€	11 564,23€							
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				266,12€	553,23€							
	36 rue Bon Pasteur												
381-160	diag structure immeuble et expertises												
	suivi tech travaux												
384-400	travaux				1 286,50€								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				61,55€								
	5/7 Bd Gémy												
381-160	diag structure immeuble et expertises												
	suivi tech travaux												
384-400	travaux					2 036,15€							
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					97,41€							
	23 Donaz												
381-160	diag structure immeuble et expertises												
	suivi tech travaux												
384-400	travaux					9 238,15€							
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					441,95€							
	14 Séraphin												
381-160	diag structure immeuble et expertises												
	suivi tech travaux												
384-400	travaux						1 468,68€						
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						70,26€						
	16 Séraphin												
381-160	diag structure immeuble et expertises												
	suivi tech travaux												
384-400	travaux						18 148,33€						
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						868,22€						
	11 Battala												
384-400	Travaux d'office								46 538,02€		2 376,74€		
381-180	Expertises techniques								478,40€				
384-700	Honoraires sur travaux d'office								3 229,20€				
385-400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€				
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC								1 680,11€		95,07€		
	PARC COROT BT A												
384-400	Travaux d'office												107 324,69€
382-410	Frais de déménagement et relogement												65 280,00€
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27€
381-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00€
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64€
	TOTAL GENERAL	4 160,00€	5 174,37€	23 311,76€	9 191,50€	23 931,13€	20 555,49€	0,00 €	59 588,73 €	0,00 €	2 471,81 €	0,00 €	230 309,60 €
	Ventilation du total par comptes												
381-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00€
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€									
381-180	Expertises techniques								478,40€				
382-410	Frais de déménagement et relogement												65 280,00€
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27€
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64€
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€					3 229,20€				
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€	1 064,32€	369,87€	1 092,60€	938,48€		1 680,11€		95,07€		- €
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€	16 841,52€	8 821,63€	22 838,53€	19 617,01€		46 538,02€		2 376,74€		107 324,69€
385-400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€				

Annexe 3 : Tableau prévisionnel TTC de la concession

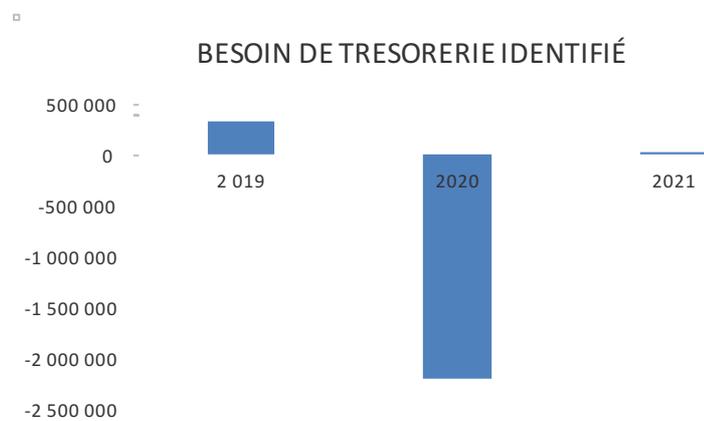
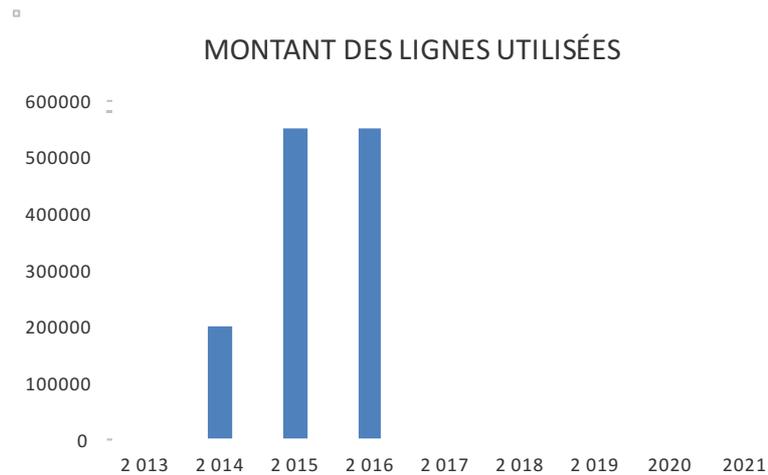
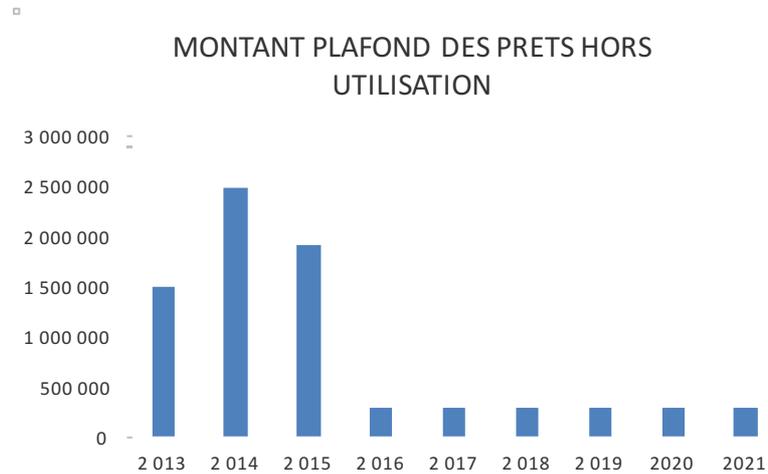


ANNEXE 3 : TABLEAU PREVISIONNEL TTC DE LA CONCESSION EHI LOT N°2

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget actualisé							
A : 702-Autres Produits	596 778	143	596 921	593 930	2 219	252	252	268
A : 705-Cession d'Immeubles	3 185 876	-195	3 185 681	1 628 682	351 998	589 164	589 164	26 673
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 147 500		1 147 500	1 047 500	19 998	26 664	26 664	26 674
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 621 210		1 621 210	1 621 210				
A : 705-Cession de Lots Neufs								
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	312 637		312 637	209 000	64 000	13 212	13 212	13 213
A : 705-Cession de Parking	13 000	1 600	14 600		10 599	1 332	1 332	1 337
A : 705-Cession de Terrains	676 875		676 875	676 875				
A : 705-Subventions	3 524 733		3 524 733	3 151 373	341 360	10 668	10 668	10 664
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	250 500	93 000	157 500			
A : 995-Prêts								
A : 999-Participation du Concedant	24 811 253		24 811 253	10 287 924	4 841 110	4 841 110	4 841 110	-1
Sous-total recettes	36 124 862	17 048	36 141 910	19 309 494	5 788 784	5 482 402	5 482 402	78 828
B : 1-Concession Marseille								
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés								
B : 381-Etudes Générales	-534 754	-98 359	-633 113	-412 071	-40 329	-120 516	-48 570	-11 627
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-16 470 871	-92 296	-16 563 167	-5 754 991	-4 277 666	-5 571 240	-914 058	-45 212
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 005 238	-191 121	-1 196 359	-993 615	-152 335	-22 086	-14 325	-13 998
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-2 789 882	-297 141	-3 087 053	-1 127 691	-445 210	-1 106 834	-392 106	-15 212
B : 385-Honoraires sur Travaux	-448 500	-54 493	-502 993	-410 142	-16 506	-40 763	-24 824	-10 758
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 798 498	-343 351	-4 141 849	-3 593 262	-496 810	-17 256	-17 256	-17 265
B : 386-Frais Annexes	-1 105 318	-116 892	-1 222 210	-654 342	-107 361	-334 332	-118 500	-7 675
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-8 272 106	-342 518	-8 614 624	-5 281 292	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-333 332
B : 446-TVA								
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-163 507	-29 603	-193 110	-15 495	-59 382	-101 762	-15 258	-1 213
Sous-total dépenses	-34 588 674	-1 565 774	-36 154 478	-18 242 901	-6 595 599	-8 314 789	-2 544 897	-456 292
Sous-total trésorerie transitoire	1	82 167	49 655	81 091	-6 291	-8 388	-8 388	-8 369
Trésorerie brute				1 147 684	334 578	-2 506 197	422 920	37 087

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Annexe 4 : Estimation des besoins de financement



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

		Réalisé								Prévisionnel		
	Taux maxi	dec-13	juin-14	dec-14	juin-15	dec-15	dec-16	dec-17	dec-18	déc-19	déc-20	déc-21
prêt 1-CAL	eurib 3 mois + 2,376	200 000	100 000	0								
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171	800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	0					
	ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0						
prêt 3 CAL (eurib 3 mois) + 1,728		500 000	375 000	375 000	250 000	250 000	0	0				
	ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0						
prêt 4 CAL (eurib 3 mois) + 1,691				1 500 000	1 500 000	1 250 000	0	0				
	ligne utilisée en avril 2015				-100 000	0						
	ligne utilisée en mai 2015				-150 000	0						
	ligne utilisée en juin 2015				-100 000	0						
Crédit de trésorerie CAL (eUrib 3 mois) + 1,5							300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
	Non utilisée au 31/12/2016											
Montant plafond des prêts hors utilisation		1 500 000	1 075 000	2 475 000	2 150 000	1 900 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Montant total des lignes utilisées		0	-200 000	-200 000	-550 000	0	0					
Solde des prêts après utilisation des lignes		1 500 000	875 000	2 275 000	1 600 000	0	300 000					
besoin de trésorerie identifié CRAC 2018		380 816	-363 600	980 442	272 078	1 211 423	718 062	643 463	1 147 684	334 578	-2 506 197	37 087
besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)		0	711 400	3 455 442	2 422 078	3 111 423	1 018 062	943 463	1 447 684	634 578	-2 206 197	337 087

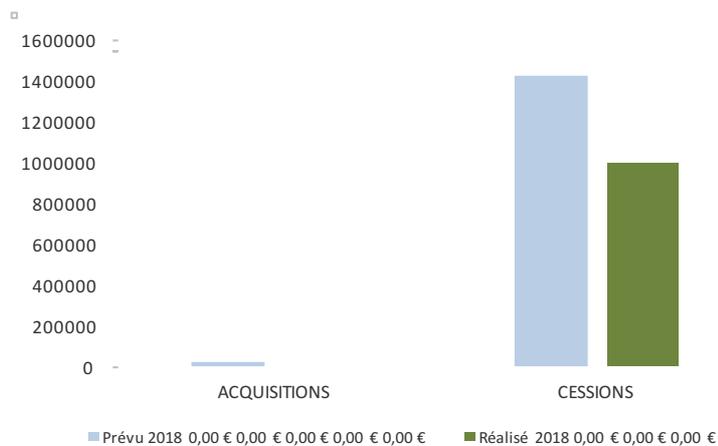
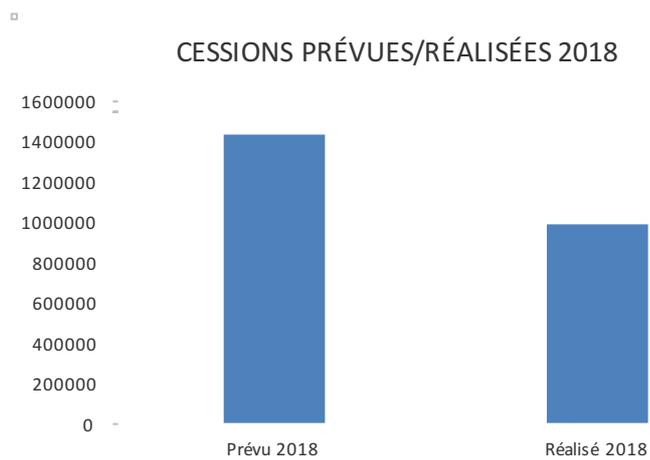
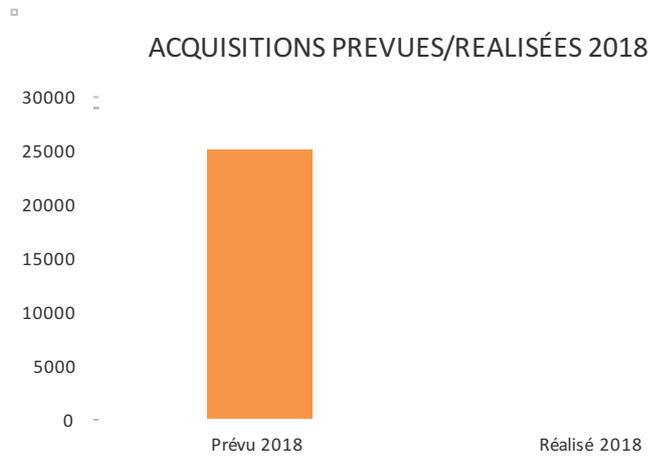
Commentaires :

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

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

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

Annexe 5 : Comparaison prévu/réalisé 2018 des acquisitions et cessions



Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2018 des acquisitions et cessions immobilières

Acquisitions

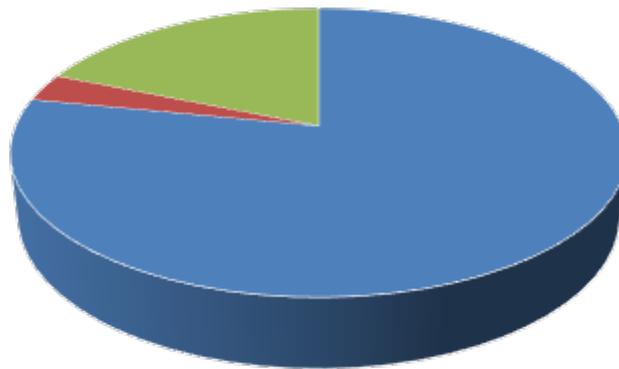
Adresse	Prévu 2018	Réalisé 2018	Commentaires
6/8, rue Desaix 13003	25 000,00 €	0,00 €	Maîtrise foncière achevée. Lot 18 Acquisition abandonnée.
TOTAL	25 000,00 €	0,00 €	

Cessions

Adresse	Prévu 2018	Réalisé 2018	Commentaires
10 Italiens (10 logements + garage + espace commun)	518 131,00 €	690 000,00 €	Vente en novembre 2018 à M ROLAND
50 Pyat 13003 (2 logements)	100 000,00 €	105 000,00 €	Vente lots 23 27 33 36 en octobre 2018 à M TORREANO
4 Duverger 13002 (Locaux artistes)	160 000,00 €	115 000,00 €	Vente Lots 41 42 M EMILE
4 rue Duverger 13002 (2 locaux artistes)		80 000,00 €	Vente Lots 38 39 40 43 M MISRACHI
13 Charpentier 13002 (garage)	8 000,00 €	0,00 €	Vente reportée - une offre à 5500€
23 Donaz 13015 (Terrain)	5 000,00 €	0,00 €	Vente annulée - concession 2
34 Bis rue du Bon Pasteur 13002	49 546,00 €	0,00 €	Ventes regroupées et reportées à fin 2019
36 rue du Bon Pasteur 13002	270 000,00 €	0,00 €	
34 rue du Bon Pasteur 13002	100 000,00 €	0,00 €	Vente reportée mi 2019 car travaux (réception 2 nd trimestre 2019)
15 Bd Charpentier 13015 (2 logements)	54 091,00 €	0,00 €	Vente reportée. Urbanis Aménagement reste dans la copropriété pour redressement.
11 Battala 13003	62 000,00 €	0,00 €	Vente reportée fin 2019. En attente de relogement définitif des occupants. Contact avec Association REGAIN pour projet d'habitat participatif.
7 traverse du Prieur 13015	100 000,00 €	0,00 €	Compromis signé (160 000 €) en novembre 2018 avec M MANGIN
TOTAL	1 426 768,00 €	990 000,00 €	

Annexe 5 Bis: Tableau des acquisitions par adresse

REVENTES AU 31/12/2018



- REVENTES REALISÉES
- REVENTES REALISÉES EN PARTIE
- REVENTES NON RÉALISÉES

Annexe 5Bis-Tableau des acquisitions par adresse et niveau de maîtrise foncière de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2018

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

N° Concessions	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maitrise foncière non achevée	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
38			3 rue burel 13003	5 - 9 et 16	03/12/2012	27 330,00 €		OUI		NON	Etude urbaine dans le cadre du nouveau PLU. Démolition en 2017. Terrain mis à la disposition de l'association "La fraternité". Revente à terme à la Métropole (d'ici 2021).
				1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €					
				2	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 989,00 €					
				3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	13 190,00 €					
				4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	22 795,00 €					
				10	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 322,00 €					
				11	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	10 922,00 €					
				13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 722,00 €					
				18	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	9 588,00 €					
				5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €					
				18	Déconsignation	-9 588,00 €					
									18		
44	19 rue la Butineuse 13015		7	27/05/2011	8 000,00 €			OUI	OUI	Revente le 21/12/2013 à propriétaire bailleur avec cahier des charges	
			1 à 5	14/02/2012	37 000,00 €						
37	31 avenue Camille Pelletan		2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/03/2010	40 570,00 €			OUI	OUI	Mise en location à HAS depuis juin 2014. Compromis signé en 2016, revente LE 3/03/2017.	
			4	18/10/2012	70 648,00 €						
			5	01/10/2012	50 000,00 €						
66	13/15 Boulevard Charpentier 13015		9/10	27/12/2012	56 062,26 €			OUI	NON	Mise en location 2 appartements depuis septembre 2015. Prorogation concession, portage envisagé sur 4 à 5 lots de plus. Vente des lots UA reportée sine die. 13 Charpentier. Vente reportée en 2019.	
			Parcelle garage								
24	54 rue Condorcet 13016		Pleine	27/05/2011	8 300,00 €		OUI		OUI	Vente à METROPOLE en 2016	
63	29 rue Danton 13003		propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €		OUI		OUI	Revente en Décembre 2015 à LOGIREM	

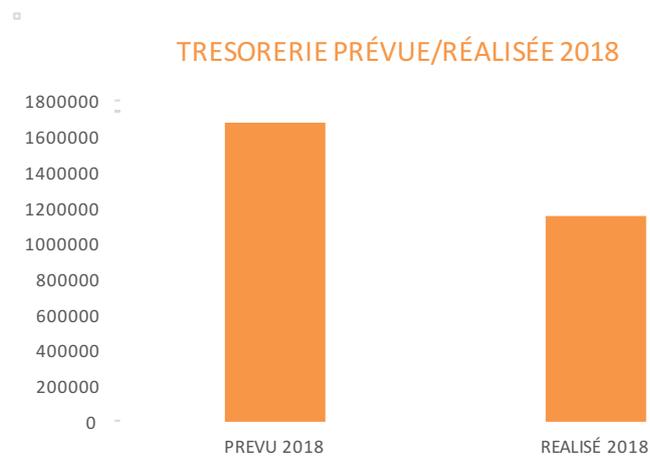
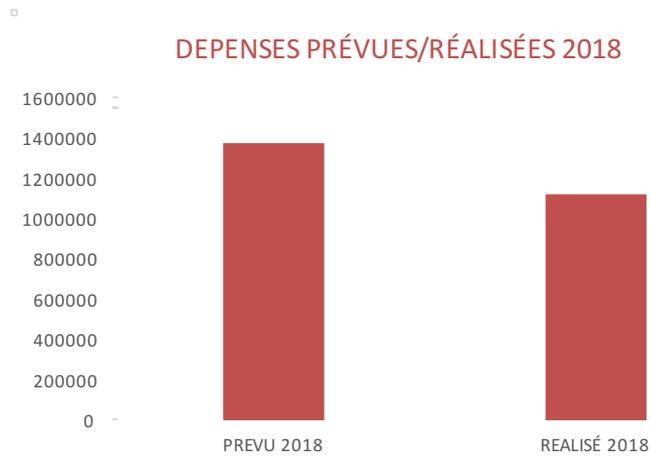
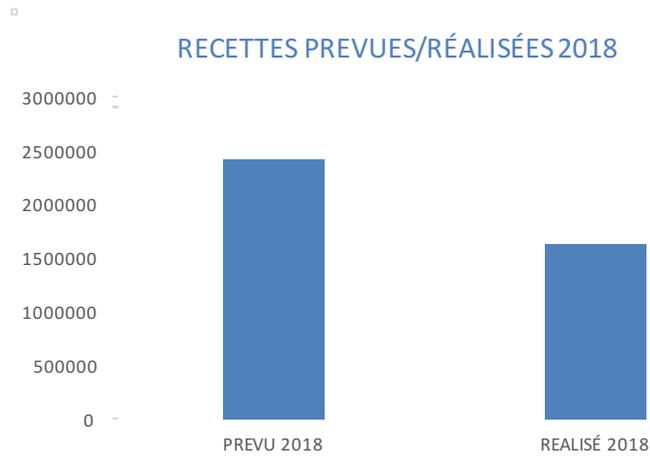
N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maitrise foncière non achevée	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
55	6 8 rue Desaix 13003			2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €					Mise en location de 2 appartements (lots 2/3 et 6/7) depuis juillet 2015. Vente le 28/07/2017.
				6	09/12/2013	25 000,00 €			OUI	OUI	
				3	17/12/2013	25 000,00 €					
51	4 rue Duverger 13002			38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €			OUI	OUI	Ventes de deux ateliers en Juin 2018. Lots 38-39-40-43 et Lots 41-42.
10	18 rue Edgar Quinet 13015			Pleine	09/07/2009	54 873,00 €		OUI		OUI	Revente à LOGIREM LE 22/12/2010.
43	50 rue Felix Pyat 13003			10	04/11/2009	39 600,00 €		OUI		OUI des 10 lots	Revente globale à des propriétaires occupants. Vente en septembre 2018 des 2 derniers logements (lots 22-27-33-36) et hors local commercial. Local commercial vendu le 18/05/2017.
				11	24/09/2009	32 560,00 €					
				17	07/10/2009	32 000,00 €					
				12	03/05/2010	40 000,00 €					
				1	18/05/2011	115 000,00 €					
				2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/05/2011	158 000,00 €					
17	4 rue des Industriels 13003			Pleine	25/03/2009	81 540,00 €		OUI		OUI	Revente faite à EPF en 2010
6	10 Bd des Italiens 13015			Pleine	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 29/10/2009	83 500,00 €		OUI		oui	Mise en location HAS depuis juillet 2015. Protocole de transaction amiable entérinant définitivement la procédure judiciaire en date du 13/10/2016. Vente réalisée en octobre 2018.
				Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €					
				Pleine	Protocole de transaction amiable	258 080,00 €					
4-9	1-3 rue du jet d'eau 13003			Pleine	25/03/2009	27 000,00 €		OUI		OUI	2 lots vendus à propriétaires occupants au 31/12/2015. Dernier lot vendu à un PB en 2016.
				Pleine	24/09/2009	25 000,00 €					
22	18 impasse Bonnefoy			Pleine	25/11/2010	15 000,00 €		OUI		OUI	Revente faite le 9/03/2012 à propriétaire occupant avec cahier des charges

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

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

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maitrise foncière non achevée	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires	
12			21 rue Quinet 13003	2	16/02/2011	25 000,00 €			OUI	OUI	Nouveau compromis en 2016. Vente le 13/10/2017.	
				6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €						
61-62			3 rue Roger Schiaffini 13003	8	01/08/2013	15 500,00 €		OUI		OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges.	
				1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	08/09/2011	80 000,00 €						
				9 et 10	06/03/2014	32 000,00 €						
56			11 Boulevard Battala 13003	1 2 3 4 5 6 7 8	18/11/2016	150 650,00 €		OUI		NON	Consignation des indemnités pour prise de possession des biens. Ordonnance d'expropriation le 5/05/2017. Revente envisagée en 2019. Contact avec association Regain (habitat participatif).	
19			7 / 9 rue Salducci 13016		27/10/2016	213 277,00 €		OUI		OUI	Acquisition auprès de la Métropole. Revente le 27/11/2017 avec cahier des charges.	
60			7 traverse du Prieur 13015		20/09/2017	200 000,00 €		OUI		NON	Revente prévue D'ICI FIN 2019. Compromis signé e novembre 2018.	
TOTAL PAR CATEGORIES						32	0	20	12			
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2018						5 028 963,99 €						

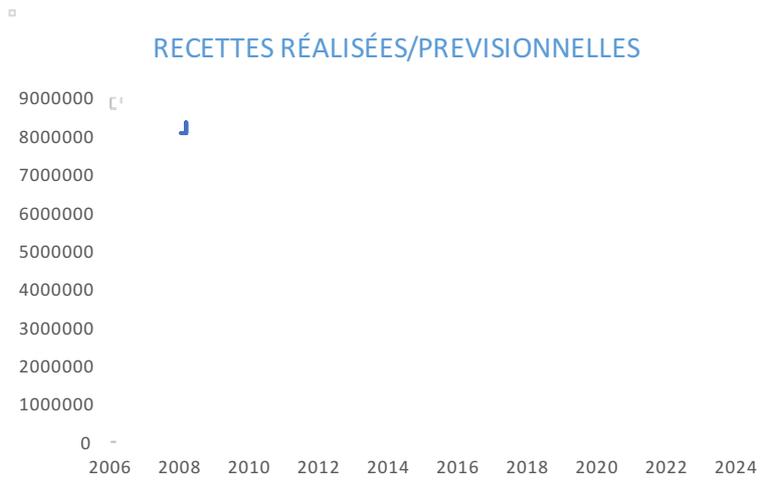
Annexe 6 : Comparatif prévu et réalisé TTC 2018



Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2018 de la concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	Prévu TTC 2018	Réalisé TTC 2018	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	31 473	65 078	207%
A : 705-Cession d'Immeubles	162 000		
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	790 000	690 000	87%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructuré	462 128	430 000	93%
A : 705-Cession de Lots Neufs	-	-	-
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	63 066		
A : 705-Cession de Parking	3 648	-	-
A : 705-Cession de Terrains	67 504	-	-
A : 705-Subventions	389 863	146 557	38%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	157 500	-	-
A : 995-Prêts	-	-	-
A : 999-Participation du concédant	287 924	287 924	100%
Sous-total recettes	2 415 106	1 619 559	67%
B : 381-Etudes Générales	-47 113	-30 049	64%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-198 931	-27 492	14%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-36 988	-13 747	37%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-242 031	-284 358	117%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-17 351	-16 961	98%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-225 313	-48 359	21%
B : 386-Frais Annexes	-36 562	-43 824	120%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-569 901	-650 561	114%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-4 506	-	-
Sous-total dépenses	-1 378 696	-1 115 351	81%
Trésorerie brute	1 671 998	1 147 684	69%

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



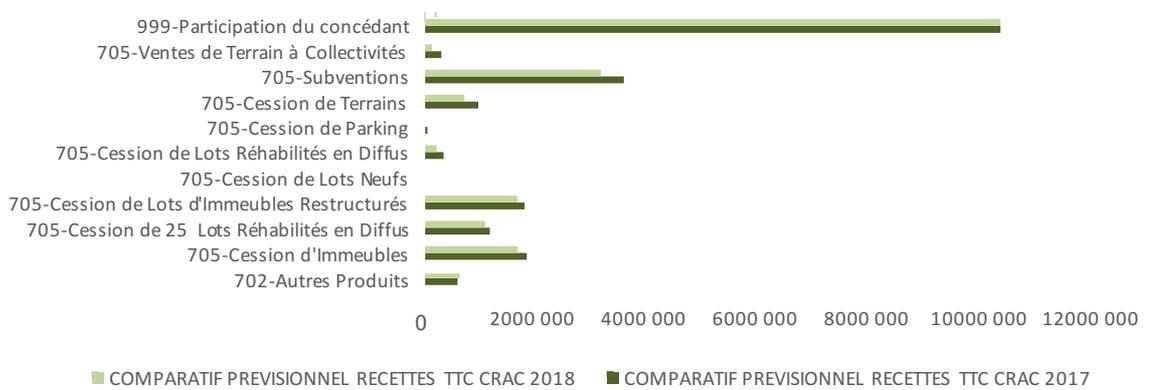
ANNEXE 7 : BUDGET RÉALISÉ ET PRÉVISIONNEL DE LA CONCESSION EHI LOT N°2

Désignation lignes budgétaires En Euros	RÉALISÉ											PRÉVISIONNEL			
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A : 702-Autres Produits	15 322	23 242	25 830	55 826	22 215	23 857	34 124	81 005	142 355	105 076	65 078	2 219	252	252	268
A : 705-Cession d'Immeubles			185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	39 000	184 500		351 998	589 164	589 164	26 673
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus										357 500	690 000	19 998	26 664	26 664	26 674
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés					648 800	95 000	130 000		234 410	83 000	430 000				
A : 705-Cession de Lots Neufs															
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus										209 000		64 000	13 212	13 212	13 213
A : 705-Cession de Parking												10 599	1 332	1 332	1 337
A : 705-Cession de Terrains								659 375	17 500						
A : 705-Subventions					54 814	745 851	869 576	228 389	778 232	327 954	146 557	341 360	10 668	10 668	10 664
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités									93 000			157 500			
A : 995-Prêts					600 000	-600 000	200 000	-200 000							
A : 999-Participation du Concedant	1 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 000 000			287 924	4 841 110	4 841 110	4 841 110	-1
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030	1 619 559	5 788 784	5 482 402	5 482 402	78 828
B : 1-Concession Marseille															
B : 381-Etudes Générales	-20 768	-35 380	-15 306	-35 593	-29 288	-39 467	-42 098	-31 899	-111 694	-20 529	-30 049	-40 329	-120 516	-48 570	-11 627
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti		-574 134	-565 855	-1 067 180	-1 217 294	-725 947	-242 200	-106 865	-959 854	-268 170	-27 492	-4 277 666	-5 571 240	-914 058	-45 212
B : 383-Travaux d'Aménagement	-4 954	-9 397	-40 823	-55 254	-60 251	-61 354	-218 389	-382 330	-13 953	-133 163	-13 747	-152 335	-22 086	-14 325	-13 998
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-4 975	-22 248	-22 744	-36 619	-24 042	-133 006	-354 959	-147 650	-13 197	-83 893	-284 358	-445 210	-1 106 834	-392 106	-15 212
B : 385-Honoraires sur Travaux		-31 556	-50 552	-43 782	-64 919	-39 124	-71 323	-59 558	-2 416	-29 951	-16 961	-16 506	-40 763	-24 824	-10 758
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking		-20 032	-322 425	-734 266	-431 817	-354 523	-891 422	-493 042	-105 667	-191 709	-48 359	-496 810	-17 256	-17 256	-17 265
B : 386-Frais Annexes	-692	-6 627	-54 541	-98 838	-77 357	-76 981	-86 194	-81 571	-63 605	-64 112	-43 824	-107 361	-334 332	-118 500	-7 675
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-341 714	-350 899	-376 919	-353 191	-543 630	-614 246	-457 490	-515 081	-527 472	-550 089	-650 561	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-333 332
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt				-2 262	-2 598	-5 944		-4 691				-59 382	-101 762	-15 258	-1 213
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351	-6 595 599	-8 314 789	-2 544 897	-456 292
Sous-total trésorerie transitoire						81 091						-6 291	-8 388	-8 388	-8 369
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476	1 147 684	334 578	-2 506 197	422 920	37 087

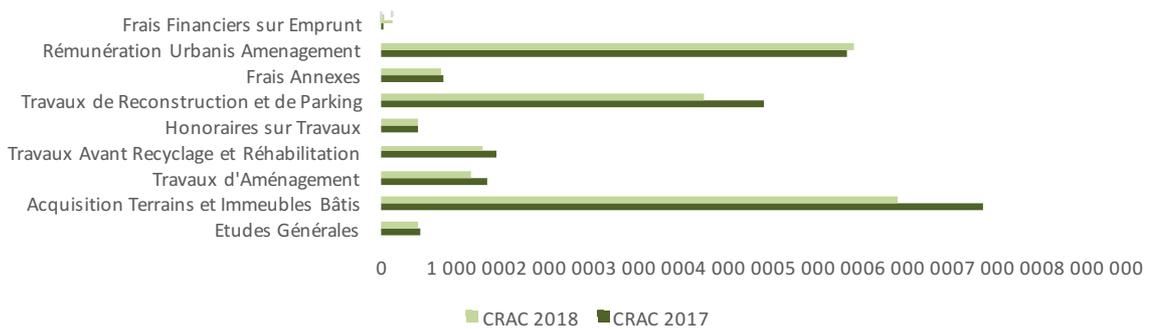
Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Annexe 8 : Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2017 et 2018

COMPARATIF PREVISIONNEL RECETTES TTC CRAC 2017/2018



COMPARATIF PREVISIONNEL DEPENSES TTC CRAC 2017/2018



Annexe A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2017, 2018 de la Concession EHI lot N° 2

	CRAC 2017	CRAC 2018	Evolution CRAC 2018 / CRAC 2017
Désignation lignes budgétaires			
En Euros			
A : 702-Autres Produits	570 898	593 930	4%
A : 705-Cession d'Immeubles	1 790 681	1 628 682	-9%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 147 500	1 047 500	-9%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 764 710	1 621 210	-8%
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	0%
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	312 637	209 000	-33%
A : 705-Cession de Parking	14 600	0	-100%
A : 705-Cession de Terrains	946 875	676 875	-29%
A : 705-Subventions	3 564 176	3 151 373	-12%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	250 500	93 000	-63%
sous total recettes	10 362 577	9 021 570	-13%
A : 999-Participation du concédant	10 287 924	10 287 924	0%
Sous-total recettes	20 650 501	19 309 494	-6%
B : 381-Etudes Générales	-437 700	-412 071	-6%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâtis	-6 705 555	-5 754 991	-14%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 179 706	-993 615	-16%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 293 744	-1 127 691	-13%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-411 883	-410 142	0%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-4 272 767	-3 593 262	-16%
B : 386-Frais Annexes	-687 578	-654 342	-5%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-5 183 867	-5 281 292	2%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-20 000	-15 495	-23%
Sous-total dépenses	-20 192 800	-18 242 901	-9,66%
Solde avant TVA	457 701	1 066 593	
sous total trésorerie transitoire		81 091	
Total trésorerie brute à fin 2020		1 147 684	