

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### **NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE**

**STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019 DE LA CONCESSION D'ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE LOT 1 PASSÉE AVEC MARSEILLE HABITAT - MARSEILLE 1ER, 5ÈME, 6ÈME, 7ÈME, 8ÈME, 9ÈME, 10ÈME, 11ÈME, 12ÈME ARRONDISSEMENTS, AINSI QUE LES QUARTIERS GRANDS CARMES ET HÔTEL DE VILLE DANS LE 2ÈME ARRONDISSEMENT ET LES QUARTIERS BLANCARDE ET CINQ AVENUES DANS LE 4ÈME ARRONDISSEMENT**

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

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

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

74 immeubles sont ciblés pour une maîtrise globale :

- 41 immeubles entiers ont été acquis
- 33 immeubles sont en cours d'acquisition, parmi lesquels :
  - 11 sont en cours d'acquisition amiable
  - 22 immeubles font l'objet d'un dossier déposé en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation

5 immeubles sont ciblés pour acquérir des lots en copropriété pour impulser, par la présence du concessionnaire, des travaux de réhabilitation globale et pérenne (12 lots maîtrisés).

20 immeubles sont traités par leur propriétaire

35 immeubles ne feront pas l'objet d'une intervention foncière par le concessionnaire dont 6 immeubles, ayant fait l'objet d'une délibération pour approuver le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de leur expropriation pour créer des logements sociaux qui ne seront pas traités par le concessionnaire faute de moyens financiers. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », OPAH à mettre en place, PPA, etc.

Sur les 134 immeubles inscrits en concession sur lesquels Marseille Habitat travaille activement, 48 ont été traités.

Le bilan d'activité de la concession sur le lot 1 s'établit ainsi pour l'année 2019 :

#### Acquisitions

5 immeubles entiers ont été acquis en 2019 ;

14 lots ont été acquis à l'amiable, dans 3 copropriétés, dans la perspective de la maîtrise complète des immeubles (49, rue des Bons Enfants – 13006 ; 6, rue d'Aubagne – 13001 ; 8, rue du Capitaine Gallinat - 13005) ;

#### Relogements

Le concessionnaire a procédé à 10 relogements en 2019 pour 2 ménages de l'immeuble 6, rue Frangins, 1 ménage au 6, rue d'Aubagne, 4 ménages au 36, rue Curiol, 1 ménage au 2, rue Baussenque, 1 ménage au 61, rue d'Aubagne, et 1 ménage 4, rue Porte Baussenque.

#### Cessions

1 cession a été réalisée en 2019 :

- cession à un privé de 2 lots au 40 rue Sainte Françoise – 13002 regroupés en 1 logement (T3).

#### Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2019.

#### Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 4 immeubles de la concession en 2019.

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

Des travaux de réhabilitation de lots en diffus ont été réalisés dans trois immeubles (travaux de restructuration dans le local du 52/54 rue d'Aubagne – 13001, travaux de démolition intérieure au 4, rue Porte Baussenque – 13002, travaux de sécurisation dans l'immeuble de fond de cour au 133, bd de la Libération - 13001).

### Travaux d'office

Pas de travaux d'office réalisés en 2019.

### Gestion transitoire

Le concessionnaire assure la gestion transitoire (paiement des charges de copropriété, des taxes foncières et des dépenses d'entretien courant des logements ou immeubles acquis dans le cadre de la concession) de 15 immeubles.

### Communication

Aucun frais de communication en 2019.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024 :

- Les dépenses sont estimées à 39 803 487 euros en hausse de 3,95% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 (38 291 235 euros).
- Les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 13 876 677 Euros en hausse de 13,88% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 approuvé (12 185 646 euros).
- La participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste inchangée et s'élève à 26 110 000 euros dont 10 410 000 ont été versés par la Ville de Marseille jusqu'au 31 décembre 2015 lorsqu'elle était concédante, et 15 700 000 restant à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont 6 700 000 euros ont été payés au 31 décembre 2018, le versement du solde étant budgété selon l'échéancier suivant :
  - 2020 : 5 100 000 euros
  - 2021 : 3 000 000 euros
  - 2022 : 900 000 euros

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16708

#### ■ STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019 DE LA CONCESSION D'ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE LOT 1 PASSÉE AVEC MARSEILLE HABITAT - MARSEILLE 1ER, 5ÈME, 6ÈME, 7ÈME, 8ÈME, 9ÈME, 10ÈME, 11ÈME, 12ÈME ARRONDISSEMENTS, AINSI QUE LES QUARTIERS GRANDS CARMES ET HÔTEL DE VILLE DANS LE 2ÈME ARRONDISSEMENT ET LES QUARTIERS BLANCARDE ET CINQ AVENUES DANS LE 4ÈME ARRONDISSEMENT

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au 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 incitatif, l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et un volet coercitif, une concession d'aménagement, dite concession « EHI ».

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

Cette concession porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle est répartie géographiquement en 2 lots (centre-sud lot n°1 et nord lot n°2). En séance du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé les conventions avec les opérateurs suivants, Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

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

- de traiter 75 immeubles environ, soit par démolition, restructuration ou réhabilitation durable en vue de la remise sur le marché de logements,
- d'acquérir 25 lots de copropriété afin de redresser des copropriétés en difficulté,

- et enfin, d'effectuer, en substitution des propriétaires, des travaux d'office prescrits dans le cadre de procédures coercitives.

L'avenant 16 à la concession n° T1600918C0, notifié le 17 février 2014, a porté le nombre d'immeubles inscrits en concession à 97. Sur ces 97 immeubles, au dernier CRAC approuvé, 47 avait été traités, 22 été en cours de traitement et 28 immeubles en veille ne devaient pas faire l'objet d'une intervention du concessionnaire.

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

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

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

Par délibérations du Conseil Métropolitain des 20 juin, 24 octobre et 19 décembre 2019 la Métropole a pu ainsi approuver l'engagement des procédures pour déclarer au bénéfice de Marseille Habitat l'utilité publique d'exproprier 37 immeubles en vue de leur rénovation en logement social. Par ailleurs, Marseille Habitat a pu acquérir par voie de préemption 4 autres immeubles dégradés nécessitant une maîtrise foncière publique.

Sur les 41 nouveaux immeubles sur lesquels Marseille Habitat travaille (37 immeubles faisant l'objet de délibérations pour engager des procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et 4 immeubles acquis par voie de préemption), seuls 36 immeubles feront l'objet d'une maîtrise foncière afin de respecter l'enveloppe budgétaire dédiée à l'opération. Par ailleurs, afin de mener à terme ces procédures, une nouvelle prorogation de la concession est nécessaire et portera son échéance au 31 décembre 2024 par avenant n°27 présenté par rapport distinct au conseil de Métropole.

L'état d'avancement opérationnel global au 31 décembre 2019 est le suivant :

Sur les 134 immeubles inscrits en concession sur lesquels Marseille Habitat travaille activement :

74 immeubles sont ciblés pour une maîtrise globale :

- 41 immeubles entiers ont été acquis
- 33 immeubles sont en cours d'acquisition, parmi lesquels :
  - 11 sont en cours d'acquisition amiable

- 22 immeubles font l'objet d'un dossier déposé en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation

5 immeubles sont ciblés pour acquérir des lots en copropriété pour impulser, par la présence du concessionnaire, des travaux de réhabilitation globale et pérenne (12 lots maîtrisés).

20 immeubles sont traités par leur propriétaire

35 immeubles ne feront pas l'objet d'une intervention foncière par le concessionnaire dont 6 immeubles, ayant fait l'objet d'une délibération pour approuver le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de leur expropriation pour créer des logements sociaux qui ne seront pas traités par le concessionnaire faute de moyens financiers. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », OPAH à mettre en place, PPA, etc.

Par ailleurs, l'action du concessionnaire a permis de traiter :

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

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

Depuis l'entrée en vigueur de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat un Compte Rendu Annuel à la Collectivité a régulièrement été analysé et approuvé par le concédant pour les exercices 2012 à 2018.

Aujourd'hui il est proposé d'examiner le compte rendu annuel de la concession d' « Eradication de l'Habitat Indigne » – lot n°1 dont le bilan pour l'exercice 2019 s'établit ainsi :

#### Acquisitions :

5 immeubles entiers ont été acquis en 2019 ;

14 lots ont été acquis à l'amiable, dans 3 copropriétés, dans la perspective de la maîtrise complète des immeubles (49, rue des Bons Enfants – 13006 ; 6, rue d'Aubagne – 13001 ; 8, rue du Capitaine Gallinat - 13005) ;

#### Relogements :

Le concessionnaire a procédé à 10 relogements en 2019 pour 2 ménages de l'immeuble 6, rue Frangins, 1 ménage au 6, rue d'Aubagne, 4 ménages au 36, rue Curiol, 1 ménage au 2, rue Baussenque, 1 ménage au 61, rue d'Aubagne, et 1 ménage 4, rue Porte Baussenque.

#### Cessions :

1 cession a été réalisée en 2019 :

- cession à un privé de 2 lots au 40 rue Sainte Françoise – 13002 regroupés en 1 logement (T3).

#### Etudes :

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2019.

#### Travaux :

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 4 immeubles de la concession en 2019.

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

Des travaux de réhabilitation de lots en diffus ont été réalisés dans trois immeubles (travaux de restructuration dans le local du 52/54 rue d'Aubagne – 13001, travaux de démolition intérieure au 4, rue Porte Baussenque – 13002, travaux de sécurisation dans l'immeuble de fond de cour au 133, bd de la Libération - 13001).

#### Travaux d'office :

Pas de travaux d'office réalisés en 2019.

#### Gestion transitoire :

Le concessionnaire assure la gestion transitoire (paiement des charges de copropriété, des taxes foncières et des dépenses d'entretien courant des logements ou immeubles acquis dans le cadre de la concession) de 15 immeubles.

#### Communication :

Aucun frais de communication en 2019.

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 2019 joint en annexes. Le CRAC constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession. Il s'établit comme suit :

#### Les dépenses :

Sur l'exercice 2019, les dépenses réalisées s'établissent à 3 959 295 euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2018 qui les estimaient à 6 840 663 euros, essentiellement pour les raisons suivantes :

Le montant global des acquisitions est de 2 840 221 euros, inférieur aux prévisions à hauteur de 4 075 434 euros. Cette baisse est due au délai de réflexion des propriétaires, suite aux propositions d'acquisition à l'amiable de leur bien inscrits en DUP, qui ne reviennent vers le concessionnaire que lorsqu'ils se rendent compte qu'ils n'auront pas la capacité de réaliser eux même une réhabilitation globale et pérenne. Nombreux accords ont été obtenus en 2020.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 268 585 euros par rapport aux 895 043 euros prévus au CRAC au 31 décembre 2018. Cette baisse provient essentiellement de l'annulation des travaux qui devaient être réalisés sur un immeuble qui a dû être restitué à son propriétaire suite à l'annulation d'une procédure d'expropriation dite « Loi Vivien ».

Le montant des frais financiers s'établit à 2 514 euros en baisse par rapport aux prévisions.

Au 31 décembre 2019, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 26 245 309 euros soit un taux d'avancement de 68,5% par rapport au prévisionnel final.

#### Les recettes :

Sur l'exercice 2019, les recettes s'élèvent à 167 559 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2018 (575 083 euros). Cet écart est essentiellement dû à des recettes de cession aux bailleurs sociaux en retard des immeubles entiers à réhabiliter, dont la stratégie de désignation n'a pas été précisée par la Métropole.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 8 642 212 euros soit un taux d'avancement de 62,3 % du montant prévisionnel total des recettes.

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

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre les dépenses et les recettes et s'élève à 26 110 000 euros. Ce montant est identique par rapport au CRAC approuvé en 2018, le nombre d'immeubles à traiter est fixé à 36 compte tenue des estimations élevées du montant des prix des immeubles très dégradés acquis par voie d'expropriation par rapport aux prix estimés du montant des cessions de ces mêmes immeubles à des bailleurs afin de les réhabiliter de manière globale et pérenne pour produire des logements sociaux.

### Solde de trésorerie

Fin 2019, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 2 308 264 euros.

### La durée de l'opération

L'échéance de la concession fixée au 31 décembre 2021 par avenant n°22 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2024. Cette disposition fait l'objet de l'avenant n°27 approuvé par délibération distincte au conseil de Métropole.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024 :

- Les dépenses sont estimées à 39 803 487 euros en hausse de 3,95% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 (38 291 235 euros).
- Les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 13 876 677 Euros en hausse de 13,88% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 approuvé (12 185 646 euros).
- La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 26 110 000 euros dont 10 410 000 ont été versés par la Ville de Marseille jusqu'au 31 décembre 2015 lorsqu'elle était concédante, et 15 700 000 restant à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont 6 700 000 euros ont été payés au 31 décembre 2018, le versement du solde étant budgété selon l'échéancier suivant :  
2020 : 5 100 000 euros  
2021 : 3 000 000 euros  
2022 : 900 000 euros

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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La 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 délibération DEVT 001-5507/19/CM du 28 février 2019 approuvant l'avenant n°22 à la

concession EHI n° T1600918CO passée avec Marseille Habitat fixant de nouveaux objectifs et prorogeant la convention ;

- La délibération DEVT 008-6814/19/CM du 26 septembre 2019 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 et l'avenant n°24 à la concession EHI n° T1600918CO passée avec Marseille Habitat ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 15 décembre 2020.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'Opération d'Aménagement d'Eradication de l'Habitat Indigne concédée à Marseille Habitat est transférée à la Métropole à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;
- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2019.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019 de la Concession EHI lot n°1 n°T1600918CO passée avec Marseille Habitat joint en annexe.

**Article 2 :**

La participation globale à l'équilibre du bilan prévisionnel reste à 26 110 000 euros, dont 15 700 000 à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur lesquels 6 700 000 euros ont été versés au 31 décembre 2018 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, le versement du solde étant budgété selon l'échéancier suivant :

2020 : 5 100 000 euros

2021 : 3 000 000 euros

2022 : 900 000 euros

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilitée à signer tout document relatif à l'exécution de cette délibération.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI



# **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

## **ÉRADICATION HABITAT INDIGNE**

### **LOT 1**

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

#### **Compte rendu Annuel aux Collectivités 2019**

**Arrêté au 31 décembre 2019**

**Bilan prévisionnel 2020 - 2021**



**octobre 2020**

# SOMMAIRE

|             |                                                                                                  |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>NOTE DE CONJONCTURE</b>                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>LES DÉPENSES</b>                                                                              | <b>15</b> |
| 1 -         | LES ACQUISITIONS.....                                                                            | 15        |
| 1-1         | ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A202 + A204) .....                                              | 15        |
| 1-2         | ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Poste B102) .....                                                | 18        |
| 2 -         | ETUDES.....                                                                                      | 22        |
| 2-1         | ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100) .....                                                | 22        |
| 2-2         | ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVES (Postes A101 + A103).....                             | 23        |
| 2-3         | EXPERTISES SPECIFIQUES (STRUCTURES, SONDAGES...) ET ETUDES PREALABLES (Postes A104 + A110) ..... | 23        |
| 3 –         | FRAIS DE RELOGEMENTS (Postes A300 + A301 + A302 + A303+ A304+A305) .....                         | 23        |
| 4 -         | TRAVAUX.....                                                                                     | 25        |
| 4-1         | NEUTRALISATIONS – GARDIENNAGE - DEMOLITIONS – CONFORTEMENTS (Postes A400 + A401 + A402) .....    | 25        |
| 4-2         | CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403).....                                                           | 26        |
| 4-3         | RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404) .....                                           | 26        |
| 4-4         | HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE (Poste A406) .....                                  | 27        |
| 4-5         | FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407) .....                                                            | 27        |
| 4-6         | CREATION DE PARKINGS (Poste A408).....                                                           | 27        |
| 4-7         | REALISATION D'AMENAGEMENTS / EQUIPEMENTS PUBLICS (Poste A409).....                               | 28        |
| 4-8         | ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410) .....                                                     | 28        |
| 4-9         | FRAIS D'ANNONCE – PARUTION ET AUTRES ET CONCEDES (Postes A411 + A412).....                       | 28        |
| 4-10        | REHABILITATION LOTS DIFFUS ET HONORAIRES (Postes B200+B201) .....                                | 28        |
| 5 -         | GESTION TRANSITOIRE (Postes A500 + A501 + A502+ A503 + B300 + B301 + B302 + B303) .....          | 29        |
| 6 -         | TRAVAUX D'OFFICE (Postes C100+C101+C102+C103) .....                                              | 30        |
| 7 -         | CONCERTATION COMMUNICATION COMMERCIALISATION ASSURANCE (Poste D100, D101 et D102).....           | 31        |
| 8 -         | REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300) .....                                       | 31        |
| 9 -         | FRAIS FINANCIERS (Postes F100+ F101 + F102+F103).....                                            | 31        |
| 10 –        | CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100) .....                                                       | 32        |
| 11 -        | TVA DUE DEFINITIVEMENT (Poste G100 – TVA SUR DEPENSES) .....                                     | 32        |
| <b>III.</b> | <b>LES RECETTES</b>                                                                              | <b>32</b> |



|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701) .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>2 – LOCATIONS (Poste B100) .....</b>                      | <b>34</b> |
| <b>3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105) .....</b>            | <b>35</b> |
| <b>4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101) .....</b> | <b>35</b> |
| <b>5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102).....</b>            | <b>35</b> |
| <b>IV. TABLEAUX FINANCIERS</b>                               | <b>36</b> |



## **NOTE DE CONJONCTURE**

### **PREAMBULE**

Par délibération n°05/1244/EHCV du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville de Marseille s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet incitatif et un volet coercitif.

L'objectif était de traiter 500 immeubles dégradés sur l'ensemble de la Ville découpée en deux lots géographiques.

L'action s'articulait de la manière suivante :

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

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

Depuis, 25 avenants sont venus modifier le traité initial portant :

- le nombre d'immeubles repérés de 13 à 415
- l'objectif de traitement (ou de maîtrise foncière) de 75 à 105 immeubles et 25 lots de copropriété,
- la participation du concédant de 8 600 000 € à 26 110 000 €
- la durée de la concession de 7 à 14 ans soit jusqu'au 31 décembre 2021
- la rémunération de MH de 5 293 900€ à 7 522 849 € TTC.
- le transfert de l'opération de la Ville de Marseille à la Métropole Aix-Marseille Provence en qualité d'autorité concédante par avenant n° 18 du 22 décembre 2015.

Suite au drame de la rue d'Aubagne et à la crise de l'habitat induite, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne visant la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille. Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a engagé des mesures immédiates en s'appuyant sur les concessionnaires déjà en place, en vue d'acquérir les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de Déclarations d'Utilité Publique (DUP).

L'objectif étant multiple : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des



équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

C'est dans ce contexte que par délibération n° DEVT 001-5507/19/CM le Conseil Métropolitain en séance du 28 février 2019 a approuvé :

- la maîtrise foncière, dans le cadre de la concession EHI et par Marseille Habitat, de 50 immeubles dégradés supplémentaires par voie d'expropriation dans un temps limité,
- une prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2021,
- la revente systématique des immeubles maîtrisés à des bailleurs sociaux à prix d'équilibre,
- une augmentation de la participation publique correspondante.

Pour anticiper les besoins de trésorerie sans que soit identifiée l'exhaustivité des immeubles à traiter, les prévisions budgétaires du dernier CRAC EHI (au 31/12/2018) ont été réalisées sur la base de ratios.

Ainsi, au 31/12/2018, Marseille Habitat prévoyait d'acquérir en 3 ans, essentiellement par des procédures d'expropriation en vue de la création de logements sociaux, 50 immeubles, au prix moyen de 184 000€ l'immeuble et avec des frais de portage réduits par une revente quasi immédiate à un opérateur à bas coût (75€/m<sup>2</sup>), le déficit étant porté par la concession.

Dans ces conditions, les dépenses prévisionnelles cumulées au 31/12/2021 s'élevaient à 38 291 235€ et les recettes s'équilibraient avec une participation du concédant à hauteur de 26 610 000€ dont 500 000€ de travaux d'office, aucun travaux sur les nouveaux immeubles n'étant prévu hormis ceux de neutralisation ou petite démolition. De la même manière aucune étude de structure ou de faisabilité n'était envisagée.

Une intervention sur les immeubles « les plus dégradés » avait été prévue par le concédant de telle sorte que des évaluations en récupération foncière étaient attendues et les prévisions d'acquisition basées sur un ratio au m<sup>2</sup> de l'ordre de 615€/m<sup>2</sup>.

Le présent CRAC vise à faire un point d'avancement sur l'année écoulée, mettre à jour les ratios en fonction des constats et dépenses réalisées et recadrer les objectifs au 31/12/2021.



## ETAT D'AVANCEMENT

---

En 2019, 4 avenants (n° 22 ; 23 ; 24 et 25) ont été approuvés par le Conseil Métropolitain portant le nombre d'immeubles repérés à 415.

En effet, au dernier CRAC approuvé (décembre 2018), l'objectif au 31/12/2019, sur **97** immeubles inscrits, visait le traitement de **69 immeubles** (maîtrise foncière et /ou travaux) et le maintien d'une vielle active sur les **28** immeubles restants, Marseille Habitat devant s'assurer de la sécurité des occupants et intervenir auprès des services compétents si cela s'avérait nécessaire.

L'avenant n°22 a intégré 183 nouveaux immeubles susceptibles de faire l'objet d'une intervention du concessionnaire, l'avenant 23 en a ajouté 50 ; l'avenant n°24, 38 immeubles et l'avenant n° 25, 47 immeubles soit au total **415** immeubles repérés susceptibles de faire l'objet d'une intervention du concessionnaire.

Certains de ces nouveaux immeubles ont pu être identifiés comme nécessitant impérativement une maîtrise publique, d'autres ont pu être écartés de ce champs d'intervention ou font l'objet d'analyses plus approfondies.

Ainsi en 2019, 3 délibérations du Conseil Métropolitain sont venues compléter ces avenants approuvant l'engagement de procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) **pour 37 immeubles**. Parmi ces immeubles, **4** étaient déjà inscrits en concession, ils sont repérés par un \* dans le tableau qui suit.

Enfin, **5 immeubles** ont été maîtrisés suite à une opportunité foncière (préemption ou substitution à un acte en cours) sans pour autant qu'ils aient fait l'objet d'une délibération approuvant l'engagement de procédure de DUP. Un de ces immeubles était déjà inscrit en concession. Il est repéré par **un \*\*** dans le tableau ci-dessous.

Ainsi, entre janvier et décembre 2019, 77 immeubles ont été étudiés (visites, analyses foncières, entretiens avec les propriétaires...) par Marseille Habitat. Dans le même temps, les procédures contentieuses précédemment engagées se sont poursuivies.

Début 2020, le concessionnaire disposait ainsi de plus de 60 avis des Domaines, ce qui a permis d'ajuster les ratios et fait ressortir un prix moyen de l'immeuble à 373 000€ soit 1240€/m<sup>2</sup> c'est-à-dire environ le double de ce qui avait été prévu et approuvé au dernier CRAC.

En effet, malgré l'état dégradé des immeubles, aucun arrêté de péril prescrivant une démolition ou une interdiction définitive d'habiter n'a été pris, ni aucun arrêté d'insalubrité irrémédiable et les évaluations domaniales ont dues être réalisées par méthode de comparaison et non en récupération foncière. Cela impactant considérablement les prix d'acquisition au m<sup>2</sup>.

De plus, malgré des acquisitions amiables négociées dans des délais courts avec les propriétaires dès le début de l'année 2019, aucun bailleur social n'a manifesté d'intérêt certain pour le rachat des immeubles et le portage s'avère plus long et plus couteux que prévu. Des études plus poussées sont demandées quasi systématiquement afin de connaître de façon approfondie l'état de la structure des immeubles et le poste « étude » a également dû être revu à la hausse.



Les immeubles, bien qu'évacués quasi systématiquement suite aux arrêtés de péril, sont grevés de baux et le relogement à la charge du nouveau propriétaire vient s'ajouter aux dépenses prévisionnelles. De la même manière, les tentatives de squats sont de plus en plus fréquentes et les méthodes d'intrusion de plus en plus élaborées, la sécurisation doit être plus poussée et des alarmes sont installées très régulièrement en plus du murage des portes et des fenêtres.

Des travaux de purge et /ou de sécurisation doivent être systématiquement engagés pour répondre aux prescriptions de mesures conservatoires inscrites dans les arrêtés de périls imminents. Ces dépenses devront également être intégrées au nouveau budget prévisionnel.

Ce faisceau de facteurs est venu grever de façon considérable le budget prévisionnel de la concession de telle manière que la participation d'équilibre approuvée au CRAC au 31/12/2018 ne permet pas d'atteindre l'objectif de maîtrise foncière de 50 immeubles supplémentaires.

Cette participation ne pouvant cependant pas être revue à la hausse, ce sont les objectifs qui doivent être révisés afin de maintenir un budget constant.

Ainsi une partie des immeubles ciblés ne pourront pas être traités par cette concession mais le seront dans le cadre d'autres opérations (OGCV, SPLA-IN...) ou encore directement par leur propriétaire. Les procédures et acquisitions déjà engagées seront poursuivies mais aucune nouvelle procédure ne pourra être initiée.

Ainsi, parmi les 37 immeubles ayant fait l'objet d'une délibération en vue d'une maîtrise foncière, les 6 immeubles suivants ne seront pas traités dans le cadre de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne :

- **5, rue de la Palud (1er), 6 et 6A Halles Delacroix (1er)** : ces trois immeubles sont situés dans un îlot prioritaire du PPA et seront traités dans ce cadre par un autre opérateur ;
  - **97, bd Antoine Del Bello (10e)** : l'arrêté de péril a été levé suite aux travaux réalisés par son propriétaire et les occupants ont été réintégrés.
  - **6, rue des Récolettes (1er)** : l'estimation du prix de l'immeuble est très élevée et l'état de dégradation moyenne du bien ne justifie pas une intervention publique urgente (l'intervention était motivée par la durée de la vacance de cet immeuble).
  - **9 Bd d'Athènes (1er)** : une procédure contentieuse en annulation de la vente est menée par la SOLEAM suite à une préemption réalisée dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville »
- 22 dossiers de DUP ont été déposés en Préfecture

Au 31 décembre 2019, la concession présente donc le bilan opérationnel suivant :



|                                                                                        | Objectifs proposés<br>au 31/12/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Travaux réalisés au<br>31/12/2019                                                                                                                                                                                                                                                            | Immeubles en cours<br>de travaux ou phase<br>préparation de<br>chantier au 31/12/2019 | Immeubles<br>nécessitant des<br>travaux                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Intervention<br>en<br>redresseme<br>nt<br>(Lots<br>Maîtrisés)                          | - 52/54 Aub (2)<br>- 29 Bauss. (2)<br>- 58 Curiol (6)<br>- 40 Ste Franç.(2)<br>- 64 Aubagne (4)<br>5imm. => 12 lots                                                                                                                                                                                                                               | - 52/54 Aub (2)<br>- 29 Bauss. (2)<br>- 58 Curiol (6)<br>- 40 Ste Franç.(2)<br>4imm. => 12 lots                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                     | - 64 Aubagne (4)<br>1imm. → 4 lots                     |
| Immeubles<br>traités par<br>leurs<br>propriétaire<br>s                                 | - 78 Curiol<br>- 16 Evéché<br>- 146 H. Bertin<br>- 2A Trois Mages<br>- 155 P. Doize<br>- 7 Pavillon<br>- 56 St Savournin<br>- 62 Caisserie<br>- 28 Dominic.<br>- 83 Consolat<br>- 14 Mazagran<br>- 15 pl. des Mars.<br>- 23 Curiol<br>- 7 Mauvestis<br>- 25 Curiol<br>- 14A PSJ<br>- 8 Aix<br>- 33 LdC<br>- 3 Jemmapes<br>- 8 Convalescents<br>20 | - 78 Curiol<br>- 16 Evéché<br>- 146 H. Bertin<br>- 2A Trois Mages<br>- 155 P. Doize<br>- 7 Pavillon<br>- 56 St Savournin<br>- 62 Caisserie<br>- 83 Consolat<br>- 14 Mazagran<br>- 15 pl. des Mars.<br>- 23 Curiol<br>- 7 Mauvestis<br>- 25 Curiol<br>- 14A PSJ<br>33 LdC<br>3 Jemmapes<br>17 | 0                                                                                     | -28 Dominic.<br><br>-8Aix<br><br>-8 Convalescents<br>3 |
| Immeubles<br>à acquérir<br>entièrement<br>par le<br>concession<br>naire<br>(Maîtrisés) | - 6 Canonge<br>- 36 Académie<br>- 25 Sénac<br>- 61 Aubagne<br>- 19 Arc<br>- 1 Palud<br>- 17-21 Curiol<br>- 41 Vauban<br>- 31 Pressensé<br>- 31A Pressensé<br>- 3 Providence<br>- 13 Arc<br>- 81 LdC<br>- 44 Nationale<br>- 9 Duguesclin<br>- 41 Nationale<br>- 58 LdC<br>- 48 Nationale                                                           | - 6 Canonge<br>- 36 Académie<br>- 25 Sénac<br>- 61 Aubagne<br>- 19 Arc<br>- 1 Palud<br>- 17-21 Curiol<br>- 41 Vauban<br>- 31 Pressensé<br>- 31A Pressensé<br>- 3 Providence<br><br>- 81 LdC<br>- 44 Nationale<br>- 9 Duguesclin<br>- 41 Nationale<br>- 58 LdC<br>- 48 Nationale              | - 13 Arc                                                                              |                                                        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Rotonde</li> <li>- 61 Tilsit</li> <li>- 49 PSJ</li> <li>- 5 Rotonde</li> <li>- 18 Guidicelli</li> <li>- 19 Lafayette</li> <li>- 10 Vignerons</li> <li>- 8 H. Delacroix</li> <li>- 63 Aubagne</li> <li>- 23 Aubagne</li> <li>- 36 Curiol</li> <li>- 6 Curiol</li> <li>- 8 Baussenque</li> <li>- 17 Musée</li> <li>- 15 Arc</li> <li>- 51 PSJ</li> <li>- 4 Delui</li> <li>-4 Pte Bauss. (4/5)</li> <li>-133 Libérat° (8/8)</li> <li>18 FdV (4/4)</li> <li>- 5 Pressensé</li> <li>- 88 Gouffé*</li> <li>- 197 Capelette**</li> <li>- 3 Palud*</li> <li>- 35 Scotto*</li> <li>- 20 Anvers</li> <li>- 6 Aubagne (3/19)</li> <li>- 37 Aubagne</li> <li>- 16 Aubagne</li> <li>- 2 Baussenque</li> <li>- 49 Bons enfants (9/10)</li> <li>- 8 Cptaine Gallinat (3/5)</li> <li>- 78 Chateaubriand</li> <li>- 81 curiol</li> <li>- 29 Dominicaine</li> <li>- 11 Ftne de Caylus</li> <li>- 6 Bd Frangin</li> <li>- 55 Bd Gambetta</li> <li>- 23 Palud</li> <li>- 57 petites Maries</li> <li>- 59 Petites Maries</li> <li>- 7 Pollak</li> <li>- 34 Roque (0/14)</li> <li>- 36 Roque</li> <li>- 38 Roque</li> <li>- 40 Roque</li> <li>- 11 Sénac</li> <li>- 80 Perrin Solliers (0/7)</li> <li>- 56 Sylvabelle</li> <li>- 10 Thubaneau</li> <li>- 37 Thubaneau</li> <li>- 8 Trois Mages</li> <li>- 5 Village</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Rotonde</li> <li>- 61 Tilsit</li> <li>-5 Rotonde</li> <li>-18 Guidicelli</li> <li>- 23 Aubagne</li> <li>- 8 Baussenque</li> <li>- 17 Musée</li> <li>-133 Libé. (7/8)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 49 PSJ</li> <li>- 10 Vignerons</li> <li>- 15 Arc</li> <li>- 51 PSJ</li> <li>4 Porte Bauss.</li> <li>133 Libé (1/8)</li> <li>18 FdV</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 19 Lafayette</li> <li>- 8 H. Delacroix</li> <li>- 63 Aubagne</li> <li>-36 Curiol</li> <li>-6 Curiol</li> <li>-4 Delui</li> <li>-5 Pressensé</li> <li>-88 Gouffé</li> <li>-197 Capelette</li> <li>-3 Palud</li> <li>-35 Scotto</li> <li>- 20 Anvers</li> <li>- 6 Aubagne</li> <li>- 37 Aubagne</li> <li>- 16 Aubagne</li> <li>- 2 Baussenque</li> <li>- 49 Bons enfants</li> <li>- 8 Cptaine Gallinat</li> <li>- 78 Chateaubriand</li> <li>-81 curiol</li> <li>- 29 Dominicaine</li> <li>- 11 Ftne de Caylus</li> <li>- 6 Bd Frangin</li> <li>- 55 Bd Gambetta</li> <li>- 23 Palud</li> <li>- 57 petites Maries</li> <li>- 59 Petites Maries</li> <li>- 7 Pollak</li> <li>- 34 Roque</li> <li>- 36 Roque</li> <li>- 38 Roque</li> <li>- 40 Roque</li> <li>- 11 Sénac</li> <li>- 80 Perrin Solliers</li> <li>- 56 Sylvabelle</li> <li>- 10 Thubaneau</li> <li>- 37 Thubaneau</li> <li>- 8 Trois Mages</li> <li>- 5 Village</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|              |                                                                                                                 |           |            |                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 Village</li> <li>- 19 Villeneuve</li> <li>- 195 Capelette</li> </ul> |           |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 Village</li> <li>- 19 Villeneuve</li> <li>- 195 Capelette</li> </ul> |
|              | 74 (41 + 19 lots)                                                                                               | 25        | 7 (+1 lot) | 42                                                                                                              |
| <b>Total</b> | <b>99</b>                                                                                                       | <b>46</b> | <b>7</b>   | <b>46</b>                                                                                                       |

Les 28 immeubles sur lesquels aucune action foncière ne devait être entreprise par le concessionnaire au 31/12/2018 restent en veille, 7 autres immeubles intègrent cette catégorie. Une action renforcée sera conduite pour aboutir à la mise en œuvre d'un programme de travaux par les propriétaires :

|                                                                                                             | Objectifs prévisionnels au 31/12/2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Travaux réalisés au 31/12/2019                                                    | Immeubles en cours de travaux au 31/12/2019                                                                   | Immeubles nécessitant des travaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immeubles en veille avec une surveillance du concessionnaire ou traiter dans le cadre d'une autre opération | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 Académie</li> <li>- 4B J. Trinquet</li> <li>- 9 Saint Esprit</li> <li>- 27 Canebière</li> <li>- 27 Aubagne</li> <li>- 80 B. Dubois</li> <li>- 66 Progrès</li> <li>- 15 Thubaneau</li> <li>- 21 Thubaneau</li> <li>- 11 J. Roque</li> <li>- 2 Bel Air</li> <li>- 2 Pollak</li> <li>- 28 Accoules</li> <li>- 6 F. Rey</li> <li>- 4 Nationale</li> <li>- 25 Musée</li> <li>- 13 Aubagne</li> <li>- 1 Puits Bauss.</li> <li>- 2 Puits Bauss.</li> <li>- 46 Caisserie</li> <li>- 25 Rome</li> <li>- 13 Curiol</li> <li>- 15 Curiol</li> <li>- 45/47 P. Maries</li> <li>- 4 Lafayette</li> <li>- 22 Musée</li> <li>- 30 P. Maries</li> <li>- 34 P. Maries</li> <li>- 9 Athènes</li> <li>- 97 Delbello</li> <li>- 6 Delacroix</li> <li>- 6 A Delacroix</li> <li>- 6 Récolettes</li> <li>- 5 Palud*</li> <li>- 9 J. Roque</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-4 Lafayette</li> <li>-22 Musée</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 Saint Esprit</li> <li>- 27 Canebière</li> <li>- 25 Rome</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 Académie</li> <li>- 4B J. Trinquet</li> <li>- 27 Aubagne</li> <li>- 80 B. Dubois</li> <li>- 66 Progrès</li> <li>- 15 Thubaneau</li> <li>- 21 Thubaneau</li> <li>- 11 J. Roque</li> <li>- 2 Bel Air</li> <li>- 2 Pollak</li> <li>- 28 Accoules</li> <li>- 6 F. Rey</li> <li>- 4 Nationale</li> <li>- 25 Musée</li> <li>- 13 Aubagne</li> <li>- 1 Puits Bauss.</li> <li>- 2 Puits Bauss.</li> <li>- 46 Caisserie</li> <li>- 13 Curiol</li> <li>- 15 Curiol</li> <li>- 45/47 P. Maries</li> <li>- 30 P. Maries</li> <li>- 34 P. Maries</li> <li>- 9 Athènes</li> <li>- 97 Del Bello</li> <li>- 6 Delacroix</li> <li>- 6A Delacroix</li> <li>- 6 Récolettes</li> <li>- 5 Palud</li> <li>- 9 J. Roque</li> </ul> |



|                |            |           |           |           |
|----------------|------------|-----------|-----------|-----------|
|                | 35         | 2         | 3         | 30        |
| <b>TOTAL =</b> | <b>134</b> | <b>48</b> | <b>10</b> | <b>76</b> |

### Les travaux :

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

### Maîtrise foncière / entrée en jouissance :

Depuis le début de la concession 41 immeubles entiers ont été maîtrisés ainsi que 31 lots de copropriété (dans 8 immeubles).

La jouissance de certains biens est cependant bridée par l'existence de procédures contentieuses, bloquant l'engagement d'un processus de réhabilitation et laissant des incertitudes sur le bilan financier, il s'agit notamment :

- de l'immeubles **6 rue Curiol** pour lequel une procédure d'éviction commerciale a été initiée dès 2014 mais qui fait l'objet de renvois successifs ;
- du **8, Halle Delacroix** où l'expulsion de la propriétaire occupante et des squatteurs aurait dû être effective pendant l'été 2020 mais suspendue en raison de la crise sanitaire.

### Les cessions :

Sur les 41 immeubles acquis par le concessionnaire 30 ont été cédés :

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



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



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



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

**Les relogements :** En 2019, 11 relogements ont été réalisés, ils concernaient 2 ménages de l'immeuble 6, Bd Frangin ; 1 locataire du 6, rue d'Aubagne ; 4 ménages au 36, rue Curiol ; 1 ménage au 2, rue Baussenque ; 1 ménage au 61 Aubagne et 1 ménage au 4, porte Baussenque.

| Adresses                   | Occupation | Adresses Relogement         | Dates Rlgt |
|----------------------------|------------|-----------------------------|------------|
| 15 Place des Marseillaises | 2A+2E      | 58 rue Berlioz              | 01/11/2010 |
| 15 Place des Marseillaises | 2A+2E      | 34 bd de Paris              | 01/10/2010 |
| 15 Place des Marseillaises | 1A+3E      | 15 bd Camille Pelletan      | 01/01/2011 |
| 10 rue des Vignerons 13006 | 1A         | 25 rue du Petit-Puits 13002 | 06/12/2012 |



|                                 |          |                               |            |
|---------------------------------|----------|-------------------------------|------------|
| 29 rue Baussenque 13002         | 1A       | 68 BD DE PARIS                | 14/11/2012 |
| 4bis rue Trinquet/              | 1+2H     | 13 rue Belle de Mai           | 01/11/2013 |
| 1 rue des Carmelins 13002       | 1+1H     | 68 bd de Paris                | 15/04/2013 |
| 9 bd d'Athènes 13001            | 2A+3E    | 77 rue Thiers                 | 05/02/2013 |
| 19 rue Lafayette 13001          | 2A+1E    | 27 rue Francis de Pressense   | 12/06/2013 |
| 19 rue Lafayette 13001          | 2A+1E    | Campagne Larousse Bt I 1      | 02/07/2013 |
| 19 rue Lafayette 13001          | 2A+4E    | Campagne Larousse l'Espérance | 05/07/2013 |
| 61 rue d'Aubagne 13001          | 1A       | LE CLOS SEON                  | 01/05/2014 |
| 81 rue Longue des Capucins      |          | 11 rue d'AUBAGNE              | 24/03/2011 |
| 31/31A rue Francis de Pressensé | 2A+2E    | Les Hauts de Paris            | 01/12/2011 |
| 31/31A rue Francis de Pressensé | 2A       | 23 rue Thubaneau              | 01/12/2011 |
| 31/31A rue Francis de Pressensé | 1A       | 182 bd National               | 01/02/2011 |
| 13 rue de l'Arc 13001           | 2A+3E    | 116 bd National               | 01/08/2011 |
| 13 rue de l'Arc 13001           | 1A       | 15 rue Camille Pelletan       | 01/04/2011 |
| 13 rue de l'Arc 13001           | 1A       | 6 rue Canonge                 | 01/06/2011 |
| 3 rue de la Providence          | 1A       | 27 Tapis Vert                 | 01/08/2011 |
| 3 rue de la Providence          | 2A+1A+2E | 20 pressense                  | 01/09/2011 |
| 3 rue de la Providence          | 1A       | 8 Bernard Du Bois             | 01/06/2011 |
| 41 rue Nationale 13001          | 1A+3A+2E | 27 Lanthier                   | 01/12/2011 |
| 41 rue Nationale 13001          | 4A       | Impasse des Olivades          | 01/11/2012 |
|                                 |          | 44 rue du Baignoir            | 21/11/2011 |
|                                 |          | 44 rue du Baignoir            | 21/11/2011 |
|                                 |          | 84 rue Bernard du Bois        | 27/08/2012 |
| 18 rue Fontaine des Vents       | 1A       | 9 Baussenque                  | 09/02/2012 |
| 7 rue Pavillon 13001            | 1A       | 7 rue Puits St Antoine        | 10/08/2010 |
| 7 rue Pavillon 13001            | 1A       | 60 rue du Génie               | 17/05/2010 |
| 7 rue Pavillon 13001            | 1A       | 4 rue Saint-Théodore          | 17/08/2010 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 11 Aubagne 1                  | 22/07/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 8 Bernard du Bois             | 01/10/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 11 Aubagne                    | 10/12/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 11 Aubagne 4                  | 17/07/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 12 Parmentier 2               | 05/08/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 11 Aubagne                    | 10/12/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 6 Convalescents               | 01/10/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 84 Bernard du Bois            | 06/11/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 84 Bernard du Bois            | 06/11/2009 |
| 6 rue Canonge 13001             | 1A       | 11 Aubagne 1                  | 24/09/2009 |
| 15, rue de l'Arc 13001          | 1A       | 2 ST Théodore 13001 Marseille | 01/10/2017 |
| 15, rue de l'Arc 13001          | 1A       | 2 ST Théodore 13001 Marseille | 01/10/2017 |
| 15, rue de l'Arc 13001          | 1A       | 2 ST Théodore 13001 Marseille | 01/10/2017 |
| 51, rue du Petit St Jean 13001  | 2 A      | 12 rue du Sud 13003 Marseille | 03/11/2017 |



|                                |          |                                  |            |
|--------------------------------|----------|----------------------------------|------------|
| 51, rue du Petit St Jean 13001 | 2 A + 1E | 19, rue F. de Pressensé - 13001  | 12/04/2017 |
| 51, rue du Petit St Jean 13001 | 1A       | 48 rue d'Aix 13001 Marseille     | 25/04/2018 |
| 51, rue du Petit St Jean 13001 | 3A       | 19 rue Pressense 13001 Marseille | 01/03/2018 |
| 61, rue d'Aubagne 13001        | 1A       | Tourette 13002 Marseille         | 18/06/2018 |
| 61, rue d'Aubagne 13001        | 1A       | 6 Canonge 13001 Marseille        | 01/12/2018 |
| 4, Porte Baussenque 13002      | 1A       | Larousse A5 13014 Marseille      | 05/09/2018 |
| 6, Bd Frangin 13005            | 1A       | 5-7 rue Mery 13002               | 01/09/2019 |
| 6, Bd Frangin 13005            | 1A +1E   | 44 bld de Paris 13003            | 01/08/2019 |
| 6, rue d'Aubagne 13001         | 1A +4E   | 23 rue Thubaneau 13001           | 18/11/2019 |
| 36, rue Curiol 13001           | 1A       | 2 rue Saint Théodore 13001       | 30/10/2019 |
| 36, rue Curiol 13001           | 1A       | 2 rue Saint Théodore 13001       | 30/10/2019 |
| 36, rue Curiol 13001           | 1A       | 21 rue Désirée Clary 13003       | 23/10/2019 |
| 36, rue Curiol 13001           | 1A       | 31 rue Lanthier 13003            | 16/10/2019 |
| 2, rue Baussenque 13002        | 2A       | 36 rue Mouren 13002              | 01/08/2019 |
| 61, rue d'Aubagne 13001        | 2A       | Hauts de Paris 13003             | 08/04/2019 |
| 4, porte Baussenque 13002      | 1A       | 25, rue Petit Puit 13002         | 01/04/2019 |

### La gestion des biens acquis :

En 2019, deux immeubles génèrent des produits locatifs : le local commercial en rez-de-chaussée du 6 rue Curiol -1° (loué à la librairie Maupetit et les logements situés dans l'immeuble du 16 rue d'Aubagne -1°.



# LES DÉPENSES

## 1 - LES ACQUISITIONS

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

#### Cf. Tableau des acquisitions prévisionnelles en annexe

• **Cumul au 31/12/2018** : 5 404 807€

• **Réalisations 2019** : 2 196 700€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 3 144 855€)

Ce poste a nettement augmenté en 2019 (soit en une seule année une hausse de 40%) : 5 immeubles ont été acquis pour des montants relativement élevés par rapport à ce qui été escompté.

Ces montants s'expliquent essentiellement par la surface importante des immeubles acquis mais aussi par les avis des Domaines élevés en raison de l'absence d'arrêté d'insalubrité ou de péril préconisant la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter malgré leur état. Il s'agit de l'acquisition par voie amiable ou préemptions d'immeubles entiers situés :

- 197, avenue de la Capelette (13010) : immeuble frappé d'un arrêté de péril, très dégradé entièrement vacant depuis plus de 10 ans, acquis à l'amiable en substitution d'un acquéreur, en février 2019 au prix de 334 500€ pour 480m<sup>2</sup> SU (soit 880€/m<sup>2</sup>).
- 38, rue Jean Roques : immeuble frappé d'un arrêté de péril et interdit à l'occupation depuis novembre 2018, acquis à l'amiable préalablement à l'engagement d'une procédure d'expropriation au prix de 376 000€ pour 230m<sup>2</sup> SU (soit 1 635€/m<sup>2</sup>).
- 6, Bd Louis Frangin (13005) : immeuble frappé d'un arrêté de péril, interdit à l'occupation depuis novembre 2018, préempté à prix conforme acquis en juillet 2019 au prix de 320 000€ pour 310m<sup>2</sup> SU (1030€/m<sup>2</sup>).
- 16, rue d'Aubagne (13001) : immeuble très dégradé mais non frappé d'arrêté de péril ou insalubrité partiellement occupé à usage mixte d'habitation et commercial traversant sur rue d'Aubagne et place des Halles Delacroix préempté à prix conforme (624 000€) pour 840m<sup>2</sup> SU (soit 743€/m<sup>2</sup>)

Ainsi que du paiement des indemnités d'expropriation de l'immeuble à usage d'hôtel meublé situé :

- 4, rue Delui (13002) acquis par procédure de DUP de restauration immobilière initiée en octobre 2013 et dont le juge de l'expropriation a fixé le prix par jugement en date du 26/07/2019 à 492 000€ + 50 200€ d'indemnité de remploi soit un total de 542 200 pour une surface utile de 410m<sup>2</sup> (soit 1 322€/m<sup>2</sup>).

En 2019, 5 immeubles ont été acquis pour un total de 2 196 700€ représentant 2 270m<sup>2</sup> soit une moyenne de 968€/ m<sup>2</sup>. Ce ratio est bien éloigné des montants escompté fin 2018



(qui avoisinait les 500€ / m<sup>2</sup>) pour l'acquisition de 50 immeubles parmi les plus dégradés et dont on pensait qu'ils seraient tous frappés d'arrêtés d'insalubrité et / ou de péril préconisant leur démolition.

• **Prévisionnel** : 5 084 000€ dont 1 152 100€ en 2020.

Il s'agit des acquisitions par préemption ou par voie amiable en 2020 des immeubles situés 2, rue Baussenque -2° (100 000€) ; 59, rue des Petites Maries – 1° (150 000€) 40, rue Jean Roques (121 000€) – 6° et 195 avenue de la Capelette – 10° (671 100€). Il est également prévu, suite à l'annulation de l'arrêté de DUP, la restitution à l'exproprié de l'immeuble situé 19, rue Lafayette et par voie de conséquence, le remboursement du prix d'acquisition de ce même immeuble à Marseille Habitat à qui l'immeuble avait été cédé (110 000€).

La maîtrise de 14 autres immeubles entiers est également prévue entre 2021 et 2023 par des procédures coercitives (DUP, préemption) ou par voie amiable : 88 cours Gouffé – 6° ; 5 Pressencé -1° ; 37, rue d'Aubagne – 1° ; 11, rue Fontaine de Caylus -2° ; 55, Cours GAMBETTA- 1° ; 23, rue de la Palud – 1° ; 37, rue Thubaneau – 1° ; 5 et 7, rue du Village -6° ; 19, rue Villeneuve – 1° ; 29, rue des dominicaines – 1° ; 11, rue Sénac -1° ; 56, rue Sylvabelle – 1° 8, rue des Trois Mages – 1°.

Immeuble situé 2, rue Baussenque (2°)



Immeuble situé 40, rue Jean Roques – 6°



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

• **Cumul au 31/12/2018** : 269 715€

• **Réalisations 2019** : 50 245€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 336 743€)

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

De la même manière que le montant des acquisitions, en 2019, ces frais ont largement augmenté, ils représentent sur la seule année 2019, 20% de ce poste depuis le début de la concession, ils se décomposent comme suit :

**8 778€ de frais « liés à la conduite des expropriations »** soit 4800€ d'honoraires d'avocats relatifs à la procédure en appel en vue de la restitution de l'immeuble situé 19, rue LAFAYETTE (1<sup>er</sup>) et à la procédure en fixation d'indemnité et devant le tribunal administratif de l'immeuble du 4, rue de Delui, apparaissent également 3000€ relatifs à la condamnation à l'article 700 de l'expropriant dans le cadre de la procédure d'expropriation du 19, rue Lafayette (13001), 322.56€ de constat d'huissier dans le cadre de la procédure d'expropriation du 4, rue Delui, 100€ relatifs à une visite technique d'un architecte externe en vue de se positionner sur la nécessité d'engager une procédure de DUP sur l'immeuble sis 15, Fontaine de Cylus (13002).

Le reste soit 555.44€ est imputable à des demandes de fiches immeubles et copies d'actes aux bureaux des hypothèques dans le cadre de la rédaction des dossiers de DUP et enquêtes parcellaires. Ces documents ont été demandés pour les adresses suivantes : 34, 36, 38 et 40 rue Jean Roques (13006) – 6, rue d'Aubagne (13001) – 5 et 7, rue de Village 13006 - 23 rue de la Palud, 12 rue Dugommier, 8, rue des trois Mages, 88 Cours GOUFFE (13006), 56, rue Sylvabelle (13006), 11 rue Sénac (13001) , 97 rue Del Bello ( 13010), 37, rue d'Aubagne (13001) , 37, rue Thubaneau (13001), 6 et 6A, rue des Halles Delacroix (13001), 9, Bd d'Athènes (13001),

**2007€ d'auxiliaires de justice** : soit 1 225€ de frais de procédure en appel (6, rue Curiol) et 782€ de frais de signification de préemption et de demande de visite (37 Aubagne et 6 Bd Frangin, 29 Tapis Vert, 16 Aubagne et 2 rue Baussenque). Certaines de ces préemptions ont aboutis en 2019, d'autres actes seront signés en 2020 et certaines auront été retirées.

**39 460€ de frais d'acquisition** : Il s'agit des frais de notaire ou provision sur frais pour l'acquisition des immeubles situés 38, rue Jean ROQUES (6 100€) ; 40, rue Jean RQOUES (500€) ; 6, Bd FRANGIN (24 000€) ; 16, rue d'Aubagne (8 800€). Sont également comptabilisés des soldes relatifs à des demandes de documents pour les opérations 13-15, rue Curiol (48€) et 5, rue F. de Pressensé (12€).

• **Prévisionnel** : 309 990 € dont 128 790€ en 2020

Il s'agit des frais de procédure liés à la clôture du contentieux sur l'immeuble 19 Lafayette -1° et à l'engagement de procédures d'expropriation sur les immeubles situés 88 Cours Gouffé -6° ; 5, rue Francis de Pressencé -1° ; 37 rue d'Aubagne -1° ; 29, rue des Dominicaines -1° ; 11, rue Fontaine de Caylus ; 55, Cours Gambetta -1° ; 23, rue de la Palud -1° ; 56, rue Sylvabelle -1° ; 37, rue Thubaneau -1° ; 11, rue Sénac -1° ; 5 et 7, rue du Village – 6° ; 19 rue Villeneuve -1°



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

• **Cumul au 31/12/2018** : 1 461 043€

• **Réalisations 2019** : 543 990€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 551 270€)

Jusqu'en décembre 2018, les acquisitions de lots en diffus permettaient d'intervenir dans des copropriétés dégradées en vue de les redynamiser lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires bloquaient la réalisation de travaux, le concessionnaire réhabilitait ainsi les lots acquis et participait aux travaux de parties communes.

Cela permettait également d'acquérir des lots dans des copropriétés où des procédures coercitives (type DUP de restauration immobilière) étaient lancées.

Avec la mise en place de la nouvelle stratégie de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, il ne s'agit plus de se substituer aux copropriétaires défaillants pour participer aux travaux de copropriété mais d'engager la maîtrise complète de l'ensemble des lots de ces copropriétés dégradées et céder l'intégralité, dans des délais courts, à des bailleurs sociaux qui auront à charge d'engager un programme complet de travaux comprenant autant que nécessaire une restructuration des logements ce qui n'était pas toujours envisageable sous le régime de la copropriété.

De la même manière que le poste « acquisitions d'immeubles entiers » les acquisitions de lots dans les immeubles en copropriété ont connu une évolution importante et représentent, sur la seule année 2019, 27% des acquisitions réalisées entre 2007 et 2019.

En 2019, 8 lots sur un total de 9 situés dans l'immeuble 49, rue des Bons enfants (13006) ont été acquis pour un total de 285 390€. L'acte d'achat du 9<sup>ème</sup> lot a été signé en 2020.

Cet immeuble sous administration judiciaire, aux dégradations structurelles importantes, sous arrêté de péril grave et imminent depuis novembre 2018, initialement visé pour faire l'objet d'une procédure d'expropriation pour créations de logements sociaux a pu être maîtrisé dans sa totalité en seulement quelques mois et uniquement par la signature d'actes amiables. Il sera cédé en 2020 en un bailleur social.

Trois lots sur un total de quatorze ont été acquis dans l'immeuble situé 6, rue d'Aubagne pour un montant de 118 600€. Cinq autres copropriétaires ont accepté de céder leurs lots à l'amiable à Marseille Habitat. Les actes seront signés en 2020. Une procédure d'expropriation devra cependant être engagée pour la maîtrise foncière des lots restant (soit 6 lots). Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture en Janvier 2020. L'immeuble, frappé d'un arrêté de péril imminent en date du 16 mai 2018 a fait l'objet d'une évacuation et est interdit d'occupation. Malgré la production d'un rapport par un bureau d'Etudes Structure réalisé à la demande de Marseille Habitat et montrant la gravité des désordres structurels, l'évaluation des domaines reste élevée.

Enfin, 3 lots sur un total de 5, ont été acquis dans une copropriété située 8, rue du Capitaine Gallinat (13005), immeuble surplombant l'école Ste Cécile dont une partie de la cour de récréation, menacée par l'état de l'immeuble et les risques d'effondrement, a dû être sécurisée et interdite d'accès. De la même manière un périmètre de sécurité a dû être installé sur la voie publique. Une



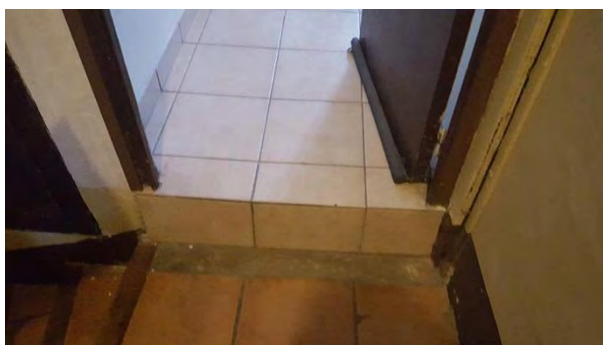
procédure de DUP aménagement va être engagée par la suite par la Ville de Marseille afin de réhabiliter le bâtiment et agrandir l'école. Les lots acquis dans le cadre de la concession seront cédés à la Ville de Marseille pour lui permettre de réaliser cette opération. Ces 3 lots ont été acquis pour la somme de 140 000€.



*Immeuble situé 8, rue du Capitaine Gallinat – 13005*



*Immeuble situé 49, rue des Bons enfants - 13006*





*Copropriété située 6, rue d'Aubagne - 13001*

• **Prévisionnel** : 4 454 065€ dont 1 960 865€ en 2020.

En 2020, cela correspond à l'acquisition de lots situés :

3, rue de la Palud – 1° : acquisition amiable de 2 lots au prix de 60 000€, une procédure de maîtrise par DUP est engagée pour les autres lots.

4, rue Porte Baussenque -2° : acquisition amiable au prix de 103 565€ du dernier lot de copropriété permettant la maîtrise complète de l'immeuble ;

20, rue d'Anvers -1° : acquisition amiable de 13 lots soit un immeuble entier au prix de 264 000€ ;

6, rue d'Aubagne – 1° : acquisition amiable de 8 lots au prix de 199 200€, une procédure de maîtrise par DUP est engagée pour les autres lots ;

64, rue d'Aubagne -1° : acquisition de 4 lots au prix de 55 000€ ;

49, rue des Bons enfants – 6° : acquisition du dernier lot de copropriété au prix de 18000€ permettant la maîtrise complète de l'immeuble ;

57, rue des petites Maries – 1° : acquisition de 6 lots dont 2 par préemption et 4 par voie amiable soit un immeuble entier au prix de 159 000€ ;



7, rue Pollak – 1° acquisition de 2 lots au prix de 60 000€ par voie amiable et par adjudication. Une procédure de maîtrise par DUP est engagée pour les autres lots.

34, rue Jean Roques -6° : acquisition par voie amiable de 14 lots soit un immeuble entier au prix de 492 500€ ;

36, rue Jean Roque -6° : acquisition d'un lot au prix de 72 000€. Suite au dépôt d'un dossier de DUP en Préfecture, un accord amiable est intervenu pour la maîtrise des autres lots mais l'acte ne devrait être signé qu'en 2021 ;

80 Perrin Solliers – 6° : acquisition de 5 lots au prix de 112 600€ ; Une procédure de maîtrise par DUP est engagée pour les autres lots.

10, rue Thubaneau – 1° : un accord amiable a été trouvé avec les indivisaires pour la maîtrise de 5 lots (soit la totalité des étages) au prix de 300 000€. Une indemnité d'éviction est provisionnée en 2023 pour le locataire commercial (Hôtel meublé).

35, Vincent Scotto (65 000€) – 1° : il s'agit du rachat par le concessionnaire de 3 lots préemptés par la SOLEAM. La signature de l'acte interviendra fin 2020 ou début 2021.

L'essentiel de la maîtrise des autres lots de copropriété est envisagée entre 2021 et 2022. Seule la maîtrise des lots de 3 immeubles est prévue en 2023 représentant cependant 1 231 000€.

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 107 779€

• **Réalisations 2019** : 49 286€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 42 566€)

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

En 2019, ces frais aussi ont connu une évolution notable (les dépenses 2019 représentent à elles seules 30% du montant cumulé de ce poste depuis l'origine de la concession). En 2019, ils se décomposent comme suit :

**5 524€** de « frais liés à la conduite des expropriations », il s'agit essentiellement de demandes de fiches hypothécaires et de copies d'actes permettant la rédaction des états parcellaires et procédures d'expropriation soit 3124€ pour les adresses suivantes bien qu'une partie de ces adresses aura finalement été exclue d'un objectif de maîtrise foncière : 8, rue du Capitaine Gallinat 13005 ; 20, rue Anvers 13001 ; 6, rue d'Aubagne 13001 ; 35, rue Vincent Scotto 13001 ; 102 bd Baille 13005 ; 49, rue des Bons enfants 13006 ; 3, rue de la Palud 13001 ; 5, rue de la Palud 13001 ; 78, rue Chateaubriand 13007 ; 26, Montée des Accoules ; 13, rue Del Bello – 13010 ; 55, Allées Léon GAMBETTA, 6 Halles Delacroix ; 25 Bd de la Libération 13001 ; 102 Bd de la Libération ; 7, rue Pollak 13001 ; 6, rue des Récolettes 13001 ; 41 rue de Rome 13001 ; 34, rue Jean ROQUES ; 1, rue St Bazile 13001 ; 4, rue St Pierre 13006 ; 9 rue Salvarelli 13002 ; 80, rue Perrin Solliers – 13006 ; 10, rue Thubaneau 13001 ; 5 rue du Village 13006 ; 19, rue Villeneuve 13001 ; 97, rue Del Bello 13010 ; 4, rue Pytheas 13001.

Le reste soit 2 400€ sont des frais de visites technique d'un prestataire externe en vue de rédiger le dossier de DUP pour les adresses suivantes : 35, rue Vincent Scotto 13001 ; 10, rue Thubaneau 13001 ; 6, rue d'Aubagne 13001 ; 13 Fontaine de Caylus 13002 ; 30 rue du Panier 13002 et 81, rue Curiol 13001.



**1 368€** de frais d'auxiliaire de justice soit : sur l'opération 133, Bd de la Libération 420€ de constat (huissier) d'occupation et 380€ d'honoraires d'avocat. Deux fois 124.26€ de frais d'huissier relatifs à la signification de demande de visite en vue d'une préemption aux adresses suivantes : 5, rue Méolan 13001, 87 rue de Rome 13001 et 200€ de frais de préemption de frais de signification de demande de visite et signification de préemption pour 4 lots situés dans l'immeuble sis 64, rue d'Aubagne 13001.

**39 924€** - Frais d'acquisition : ce poste a nettement augmenté par rapport à l'année précédente et s'explique par la hausse importante des acquisitions de lots de copropriété réalisées ou à venir. Il s'agit des frais d'acquisition de 3 lots de copropriété sis 8, rue du Capitaine Galinat 13005 (8 300€) ; 8 lots de copropriété dans l'immeuble sis 49, rue des Bons enfants 13006 (19 000€) ; des frais d'acquisition de 3 lots et de provisions sur frais de 4 lots dans l'immeuble situé 6, rue d'Aubagne (9 300€) ; ainsi que 9 fois 500€ correspondant à la provision sur frais des 9 dossiers ouverts chez le notaire pour la signature de lots dans les immeubles situés : 80 Perrin Solliers – 13006 (un acte) ; 36 Jean Roques (2 actes) ; 34 Jean Roques ( 4 actes ) ; 6, rue des Récolettes (1 acte). Sont également comptabilisés dans ce poste 208€ de frais de diagnostics transactionnels relatifs à la vente d'un lot dans l'immeuble situé 40, rue Ste Françoise et le remboursement d'un solde créancier relatif à l'acquisition dans la copropriété sis 4, rue Porte Baussenque 13002 (-1 384.07€).

2 470€ de frais de diagnostics relatifs à la réalisation de diagnostics amiante et plombs préalables à la démolition de l'immeuble de fond de cour situé 133, Bd de la Libération – 13001.

• **Prévisionnel** : 276 390€ dont 154 340€ en 2020.

Il est prévu une augmentation substantielle de ces frais eu égard aux nombreuses procédures d'expropriation engagées engendrant systématiquement des constats d'huissier (minimum 3 par enquête), des frais de publication dans la presse des arrêtés Préfectoraux (4 par enquête) et des demandes auprès du TRESOR Public (notamment demandes d'état hypothécaires et copies d'acte).

Les nombreux accords amiables intervenus vont quant à eux générer une augmentation notable des frais de notaires ainsi que des impôts fonciers eu égard à la durée de portage des lots acquis.

Enfin, des frais relatifs aux procédures d'expulsion de sauts sont également toujours prévus pour l'opération du 8, rue Halles Delacroix, les expulsions n'ayant pas pu avoir lieu en 2020 en raison de la crise sanitaire.

## **2 - ETUDES**

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 24 774€

• **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)



Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée en 2019.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 68 503€

- **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

Aucune étude de faisabilité n'est envisagée. L'intervention sur les « nouvelles adresses » portant uniquement sur de la maîtrise foncière.

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 126 772€

- **Réalisations 2019** : 7 230€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

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

En 2019, hormis des sondages de reconnaissance effectués lors des travaux de réhabilitation de l'immeuble situé 10, rue des Vignerons 13006 pour un montant de 4 180€ et la réalisation par un BET d'une attestation relative à la bonne structure de l'immeuble situé 197, avenue de la Capelette suite aux travaux de purge en vue de lever partiellement l'arrêté de péril (500€), ces frais n'ont porté que sur la réalisation de diagnostics structurels visant à étoffer les demandes d'avis domanial.

En effet, 3 diagnostics structurels ont été commandés (pour les immeubles situés 11, rue Fontaine de Caylus 13002 ; 6, bd Frangin 13005 et 97, rue Del Bello 13010 – *ainsi que pour des immeubles en copropriété dont la dépense apparaît dans le poste B303 – Divers - décrit plus bas*) à un BET afin de venir compléter les arrêtés de périls et démontrer au service des domaines le coût « démesuré » des travaux à mettre en œuvre pour réhabiliter de façon pérenne les immeubles expropriés et ce, afin qu'ils puissent en tenir compte dans le cadre des évaluations sommaires et globales à intégrer dans les dossiers de DUP.

La réalisation de ces diagnostics n'ayant finalement pas d'incidence, en l'absence d'arrêté préconisant la démolition, sur le mode d'évaluation des domaines, cette stratégie n'a pas été poursuivie pour d'autres immeubles et aucun autre diagnostic structure n'a été commandé. Le coût de ces diagnostics s'est élevé à 2 550€ soit 850€ par diagnostic.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 62 382€



• **Réalisations 2019** : 90 830€  
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 447 723€)

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

En 2019, les dépenses en relogement ont « flambé »... La seule année 2019 représente à elle seule 60% des dépenses de ce poste depuis le début de la concession.

Cela s'explique notamment par le fait que les « nouveaux immeubles » ont pour la majeure partie d'entre eux fait l'objet d'évacuations suite à la prise d'un arrêté de péril.

Bien que les évacuations soient intervenues depuis plusieurs mois, la charge du relogement lorsqu'il n'est pas encore « définitif » incombe au nouvel acquéreur dès le jour de la signature de l'acte.

La prise en charge des nuitées d'hôtel, les déménagements, le rachat de mobilier de mobilier de première nécessité lorsque les logements acquis ont fait l'objet de vandalisme, le paiement d'indemnités relatives aux préjudices subis ont incombé au concessionnaire en 2019.

Ils ont porté sur :

36, rue Curiol – 13001 :

Paiement d'une indemnité d'éviction commerciale au locataire commercial par la signature d'un protocole transactionnel amiable venant solder plusieurs années de procédures : 40 000€.

Prise en charge de nuits d'hôtels et repas pour les occupants de l'immeuble (soit 10 personnes) après la prise d'un arrêté péril en septembre 2019 – période courant du 09 septembre 2019 au 14 octobre pour 18 045€.

Déménagement et évacuation de mobilier infesté de punaises lit : 17 042€

6 Bd Frangin -13005 : déménagement de 5 occupants et apport en déchetterie de mobilier : 7 890€.

10 rue des Vignerons - 13006 : une indemnité a été versée à la propriétaire de l'immeuble mitoyen (n°12) qui a fait l'objet d'un arrêté de péril suite à des désordres qui auraient été engendrés pendant le chantier de réhabilitation de l'immeuble n°10 rue des Vignerons (13006).

Un protocole d'accord prévoyant une participation financière a été signé en septembre 2019 et a permis la réalisation des travaux de lever de péril et la reprise du chantier de réhabilitation de l'immeuble.

6, rue Curiol : la procédure d'éviction du locataire commercial s'est encore poursuivie en 2019 avec l'obtention d'un jugement en date du 30 avril 2019 reconnaissant la validité du congé délivré au locataire commercial et condamnant le locataire commercial aux dépens. Celui a cependant fait appel de cette décision empêchant encore tout projet sur cet immeuble.

Les frais d'avocat se sont élevés à 350€.



D'autres frais de relogements ont été facturés en 2019 mais sur des immeubles en copropriété, leur coût apparaît dans le poste B303 – Divers.

• **Prévisionnel** : 221 196€ dont 147 600€ en 2020

Les prévisions ont été revues à la baisse par rapport au dernier CRAC du fait de l'identification des immeubles à maîtriser permettant de répartir la charge des relogements entre les postes A3 et les postes B (notamment poste B 303 – Divers).

Cette identification des immeubles a également permis de quantifier de façon plus précise le nombre de ménage à reloger et le nombre de baux commerciaux pouvant faire l'objet d'un droit à indemnité.

Par ailleurs le travail des conseillères sociales et leur coordination avec les différents intervenants (Métropole, MOUS, etc...) permettent une anticipation des besoins et une diminution du temps en hébergement temporaire.

Enfin, une des procédures contentieuses (36 curiol) pour lesquelles une provision grevait depuis plusieurs années le poste A303 (indemnités d'éviction commerciale) s'est soldée par un accord amiable en 2019 et un montant de dépenses s'élevant à 120 000€ en 2019 contre 278 000€ provisionné.

Cela dit, la provision relative à la procédure initiée contre l'hôtelier du 6, rue Curiol depuis 2014 et n'ayant toujours pas aboutie doit être maintenue (soit 97 600€).

## **4 - TRAVAUX**

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 360 638€

• **Réalisations 2019** : 58 919€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 148 601€)

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

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

En 2019, la concession à réaliser de travaux de purge de toiture, mise en sécurité, fermeture d'accès au 197, avenue de la Capelette (13010) pour un total de 15 565€ ; ainsi que des poses d'alarmes, évacuations d'encombrants, nettoyage, désinfection et désinsectisation de locaux au 36, rue Curiol (20 484€) et des changements de serrures et mise en sécurité des immeubles (murages de fenêtres et pose de portes sécurisées type SITEX) situés 6, rue Frangin 13005 (780€) et 38 rue Jean Roques (990€).



- **Prévisionnel** : 503 583€ dont 94 167€ en 2020

Comme indiqué en préambule, les immeubles acquis restent plus longtemps dans le patrimoine de la concession par rapport à ce qui était initialement prévu.

D'autre part, les tentatives de squats sont de plus en plus fréquentes, il faut régulièrement changer les serrures, murer et re-murer des immeubles que l'on pensait être sécurisés. La pose d'alarme est devenue presque indispensable pour surveiller instantanément les immeubles. Ce faisceau de facteur vient charger ce poste qui ne cesse d'être en constante évolution.

Cette charge se retrouve également dans le poste B200.

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

**Cumul au 31/12/2018** : 0€

- **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

Les derniers avenants visent uniquement la maîtrise foncière de nouveaux immeubles. Leur réhabilitation ne sera pas faite par le concessionnaire mais après cession par des bailleurs sociaux. Il n'est donc pas prévu de dépenses relatives à des constructions neuves.

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

**Cumul au 31/12/2018** : 2 913 740€

- **Réalisations 2019** : 142 066€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 299 168€)

Il s'agit uniquement de la poursuite des travaux de réhabilitation démarrés en 2018 et suspendus plusieurs mois au 10 rue des Vignerons (6°) suite à la succession d'évènement ayant touché l'immeuble (découverte d'un puit sous l'immeuble et son mitoyen ayant entraîné l'arrêt provisoire du chantier, nécessité d'un désamiantage complémentaire, arrêté de péril grave et imminent sur l'immeuble mitoyen...).

La réception des travaux est intervenue au mois d'août 2020.

Le coût prévisionnel total de l'opération est de l'ordre de 676 000€ HT pour la création de 3 logements de type 2.





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

- **Prévisionnel** : 250 000€ dont la totalité en 2020.

Il s'agit de la poursuite et de l'achèvement des travaux de réhabilitation sur l'immeuble 10, rue des Vignerons (6<sup>e</sup>). Les nouveaux immeubles maîtrisés ayant vocation être cédés à des bailleurs sociaux, plus aucun travaux n'est prévu dans le cadre de la concession.

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

**Cumul au 31/12/2018** : 412 595€

- **Réalisations 2019** : 9 149€  
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 27 627€)

- **Prévisionnel** : 0€

Corrélativement au fait que plus aucun travaux ne soit prévu dans le cadre de la concession, aucun honoraire de maîtrise d'œuvre n'est envisagé.

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 33 317€

- **Réalisations 2018** : 0€  
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 0€

- **Réalisations 2019** : 0€  
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€



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

• **Cumul au 31/12/2018** : 0€

• **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

• **Prévisionnel** : 0€

Aucun immeuble susceptible d'être valorisé en espace public n'a été identifié et à ce stade d'avancement de la concession ce poste est sans objet, l'intervention du concessionnaire ne consistant désormais plus qu'en de la maîtrise foncière.

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 72 148€

• **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 5 613€)

• **Prévisionnel** : 0€

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 106 674€

• **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

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

En 2019, la totalité des dépenses sont imputables à l'opération du 10 vignerons et uniquement pour des consommations d'eau (218€).

• **Prévisionnel** : 0€

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 383 947€

• **Réalisations 2019** : 58 453€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 414 034€)

Il s'agit des travaux réalisés (41 433€) dans les locaux situés 52/54 rue d'Aubagne en vue de les transformer en RAM (Relai d'assistantes Maternelles) pour être cédé à l'UFCV (Union Française des Centre de Vacances) ; de démolitions intérieures dans l'immeuble en copropriété situé 4, rue Porte



Baussenque (14 000€) et de travaux de sécurisation du l'immeuble de fond de cour de la copropriété sis 133 Bd de la Libération (3 020€) en attendant sa démolition.

• **Prévisionnel** : 643 500 € dont 373 590 € en 2020

Ce montant est en nette augmentation par rapport à l'année précédente notamment du fait de la nécessité de réaliser d'avantage de travaux de sécurisation dans les immeubles en copropriété lié à l'accroissement des tentatives de squat tels que décrits plus haut (poste A400 : pose d'alarme, murage, pose de portes sécurisées etc...). Le débarras et la désinsectisation des logements impacte également fortement ce poste (notamment 34 rue Jean Roque, 35 rue Vincent Scotto).

Sont également inclus les travaux de démolition de l'immeuble de fond de cours du 133, Bd de la Libération évalués à 150 000€. Ce montant extrêmement élevé se justifie d'une part par la difficulté d'accès à la parcelle pour la démolition et l'évacuation des gravats et par la nécessité de sécuriser les mitoyens (pose de tirants par exemple), l'immeuble étant mitoyen sur 3 faces.

Enfin, les travaux dans les locaux situés 52/54 rue d'Aubagne – 1° en vue de la création d'un Relais d'assistante Maternelles ont été réceptionnés en septembre 2020 mais l'acquéreur et les financeurs demandent des travaux complémentaires de mises aux normes en vue de la réception du public et des jeunes enfants. Des devis sont attendus afin de pouvoir évaluer le surcout et déterminer sa répartition entre vendeur et acquéreur.

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 708 334€

• **Réalisations 2019** : 12 249€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 314 058€)

Correspond aux charges de copropriété, taxes foncières, assurances et à l'entretien courant des logements ou des immeubles acquis par la Concession. En 2019, ils se répartissent comme suit :

- Impôts et taxes : **25 498€** En 2019, des taxes foncières ont été acquittées pour les immeubles suivants : 197, avenue de la Capelette - 13010 ; 36, rue Curial / 11, rue Messerer – 13001 ; 10, rue des Vignerons - 13006 ; 4, rue Delui - 13002 ; 6, rue Curial 13001 ; 38, rue Jean Roques 13006 ; 16, rue d'Aubagne 13001 ; 133, Bd de la Libération 13001 ; 40, rue Ste Françoise 13002 ; 49, rue des Bons enfants – 13006 ; 8, rue des Halles Delacroix ; 4, rue Porte baussenque – 13002 ; 52/54, rue d'Aubagne – 13001 ; 8, avenue du Capitaine Galinat - 13005.
- Charges de copropriété : **-25 935€** En 2019, ce poste présente un solde créditeur en raison notamment d'un remboursement par Marseille Habitat des charges de copropriété d'un montant de 34 428€ conformément à l'accord de cession à l'euro symbolique du lot n° 1 situé dans l'immeuble sis 18, rue Fontaine des Vents (13002) en contrepartie du paiement des charges de copropriété. Sont également comptabilisés les appels de fond des immeubles 4, rue Porte baussenque - 13002 (3 584€); 40, rue Ste Françoise – 13002 (198€) ; 133, bd de la Libération (509€) ; 52/54, rue d'Aubagne (822€) ; 6, rue d'Aubagne – 13001 (244€) ; 49, rue des Bons enfants (3 180€) ; 8, rue du Capitaine GALinat (16€)



- Entretien courant : **368€** dont 365€ de factures EDF pour la copropriété 52/54 rue d'Aubagne – 13001 et 3€ de reproductions de clés pour l'immeuble situé 10, rue des vigneron.
- Assurances : **275€** pour les immeubles entiers situés 36 et 6 curiol – 13001.
- Divers : **12 044€** il s'agit pour 5 100€ de la réalisation de diagnostics structures réalisés afin de venir compléter les arrêtés de périls pour être transmis au service des domaines comme indiqué plus haut dans la description du poste 2-3 EXPERTISES SPECIFIQUES soit 6 dossiers à 850€/ dossier (6, rue d'Aubagne – 13001 ; 35, rue Vincent Scotto – 13001 ; 49, rue des Bons enfants – 13006 ; 7, rue Pollak – 13001 ; 10, rue Thubaneau – 13001 ; 1, rue St Bazile 13001).

Un diagnostic amiante a dû être effectué dans les locaux des 52/54 rue d'Aubagne afin d'y réaliser les travaux pour l'accueil du relai d'Assistants Maternelles (2 100€)

Sont également imputés dans ce poste 2 280€ de relogements de deux locataires de l'immeuble situé 6, rue d'Aubagne et 1 292€ de frais de relogements temporaires de ces deux ménages.

Ainsi que la location de portes de type SITEX pour 420€ (4, porte Baussenque 13002 ; 49, rue des Bons enfants – 13006) ; des murages / démurages des locaux en rez-de-chaussée de l'immeuble situé 8 rue des Halles Delacroix (13001) pour 442€ ; un diagnostic de la toiture du bâtiment situé 36, rue Curiol 13001 (300€) 83€ d'assurances des biens en copropriété (4, Porte baussenque ; 52/54, rue d'Aubagne ; 8, Halle Delacroix ; 40, rue Ste Françoise) et 27€ de reproduction de clefs (4, rue Porte Baussenque) ;

• **Prévisionnel** : 819 439€ dont 165 059€ sur 2020

En 2020, il s'agit essentiellement des impôts fonciers des biens acquis et non encore cédés : 197, avenue de la Capelette -10°, 10, rue des Vignerons -6°, 36, rue curiol-1°, 6, rue curiol -1°, 16, rue d'Aubagne – 1°, 2, rue Baussenque -2°, 6, Bd Frangin -5°, 40, rue Jean Roque -6°, 38, rue Jean Roque -6°, 8, rue Halles Delacroix -1°, 4, porte baussenque -2°, 133 Bd de la Libération – 1°, 6 rue d'Aubagne -1°, 49 Bons enfants -6°, 8, rue du Capitaine Gallinat -5°, 34 et 36 Jean Roque -6°, 80 rue Perrin Solliers...

Le poste relogement/déménagement (B303) dans les copropriétés devrait également subir une augmentation notable : notamment sur les adresses 6 rue d'Aubagne, 49, rue des bons enfants - 6°, 34 rue Jean Roque -6° et 80 Perrin Solliers.

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 207 806€

• **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 125 000€)

• **Prévisionnel** : 500 000€ dont 0€ en 2020.

Des travaux d'office pourraient être nécessaires, ils ont été provisionnés à hauteur de 500 000€.



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

• **Cumul au 31/12/2018** : 68 236€

• **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 5 000€)

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

Depuis 2016, aucune lettre EHI n'a été éditée.  
Les derniers appels à candidature ont été publiés en 2017.

• **Prévisionnel** : 55 000€ dont 0€ en 2020

Correspond à 5 000€ annuel de frais de commercialisation qui pourraient être induits à partir de 2021 selon la stratégie de vente retenue par le concédant, ainsi qu'à la publication d'une lettre EHI et d'un bilan de clôture en 2024 éventuellement sur différents supports (papiers, vidéo...).

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

• **Cumul au 31/12/2018** : 5 467 849€

• **Réalisations 2019** : 700 000€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 706 250€)

Rémunération conforme à la convention de la concession.

• **Prévisionnel** : 2 980 000 € dont 650 000€ en 2020.

Rémunération 2020 conforme à l'avenant n°22 et prorogation de la concession jusqu'en 2024 avec rémunération du concessionnaire comme suit :

- 2021 : 656 250€ soit 650 000€ de rémunération forfaitaire + 5% du montant des travaux d'office réalisés soit 6 250€
- 2022 : 668 750€ € soit 650 000€ de rémunération forfaitaire + 5% du montant des travaux d'office réalisés soit 18 750€
- 2023 : 650 000€ de rémunération forfaitaire
- 2024 : 355 000€ soit 325 000€ de rémunération forfaitaire et 30 000€ pour la clôture de la concession.

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



- **Cumul au 31/12/2018** : 621 994 €

- **Réalisations 2019** : 2 514€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 19 000€)

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

- **Prévisionnel** : 22 000€ dont 5 000€ en 2020

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

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 19 716€

- **Réalisations 2019** : 0€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

- **Prévisionnel** : 2 000€ dont 2 000€ en 2020

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 501 936€

- **Réalisations 2019** : 37 664€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 253 155 €)

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

- **Prévisionnel** : 323 323€ dont 112 625€ en 2020

# **LES RECETTES**

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 7 694 285€

- **Réalisations 2019** : 143 000€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 439 000€)



En 2019, seuls 2 lots, formant un appartement de Type 3 réhabilité, ont été cédés en juin 2019 dans l'immeuble situé 40, rue Ste Françoise – 13002. Le bien a été vendu au prix de 143 000€.

Malgré de nombreuses acquisitions dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la Métropole n'a pas encore défini la stratégie de cessions de l'ensemble des biens destinés à du logement social de ses opérateurs aux bailleurs sociaux. 6 immeubles entiers et de nombreux lots étaient à l'actif de la concession au 31/12/2019... (197 Capelette - 13010 ; 6, rue Frangin – 13005 ; 16, rue d'Aubagne ; 36 Curial ; 4 rue Delui ; 8 Halle Delacroix...).

Outre l'accumulation et l'allongement de la durée des risques portés par le concessionnaire (le concessionnaire se trouvant propriétaire de bien dégradés, qu'il ne peut ni réhabiliter, ni céder, malgré le risque de vandalisme dont ils sont la proie), cet état de fait génère des frais de portage plus élevés que ce qui était escompté (sécurisation, travaux d'entretien, de purge, impôts, frais financier pour combler le manque de recette, assurances, procédure d'éviction de squat etc...).



*Immeubles situés 49 et 51 Petit St Jean – 1<sup>o</sup>*



● **Prévisionnel** : 5 149 465€ dont 1 267 998€ en 2020

En 2020, devraient être cédés les biens suivants :



- **10, rue des Vignerons (6°)** : les travaux de réhabilitation de l'immeuble se sont achevés en août 2020. Des offres d'achat pour les 3 logements de type 3 ont été reçues et acceptées en septembre 2020 pour un montant total de **460 000€**. La réitération des actes devrait intervenir avant la fin de l'année 2020. Cette recette est supérieure à celle escomptée en 2019. Malgré cela, l'opération devrait présenter un déficit de l'ordre de 233 000€.
- **4, Porte Baussenque (2°)** : vente de l'immeuble entier libre de tout occupant soit 5 lots à **35 500€** (soit 250€/m<sup>2</sup>)
- **36, rue Curiol (1°)** : vente d'un immeuble entier libre de tout occupant au prix de **147 500€** (soit 500€ /m<sup>2</sup>).
- **52/54, rue d'Aubagne (1°)** : vente à l'UFCV (Union Française des Centres de Vacances) de 2 lots entièrement restructurés et aménagés pour accueillir un relais d'assistantes Maternelles. La cession devrait intervenir avant la fin de l'année 2020 pour un montant de **170 000€**.
- **64, rue d'Aubagne (1°)** : vente de 4 lots préemptés à la Société UNICIL au prix d'achat augmenté de tous frais soit **139 690€**.
- **49, rue des Bons Enfants (6°)** : vente de 10 lots soit un immeuble entier en vue de la réalisation de logements sociaux au prix 72 250€ soit 250€/m<sup>2</sup>.
- **6, Bd Frangin (5°)** : vente d'un immeuble entier à la société 3F en vue de créer des logements sociaux au prix de 81 500€ (soit 250€/m<sup>2</sup>).

Est également prévu en recettes, la déconsignation des sommes versées (soit 158 558€) dans le cadre de l'expropriation de l'immeuble situé 19, rue Lafayette (1°) suite au jugement ordonnant la restitution de l'immeuble à l'exproprié.

## 2 – LOCATIONS (Poste B100)

• **Cumul au 31/12/2018** : 571 103€

• **Réalisations 2019** : 13 899€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 10 590€)

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

En 2019, des loyers ont été perçus sur 2 adresses : un local commercial au 6, rue Curiol (10 140€) et des logements au 16, rue d'Aubagne (3 759€).

• **Prévisionnel** : 85 000€ dont 60 000€ en 2020



Il s'agit des loyers encaissés dans l'immeuble situé 16, rue d'Aubagne qui devraient progressivement s'amoinrir au cours de l'année 2020 puisque, bien que l'immeuble ne soit pas frappé d'arrêté de péril ou d'insalubrité, les occupants sont peu à peu relogés eu égard à l'état de l'immeuble. Avec les locaux commerciaux en rdc et quelques logements loués au étages, un montant de loyer de 50 00€ a été prévu.

D'autre part, la procédure contentieuse relative à l'éviction commerciale du bail du 6, rue Curiol n'ayant toujours pas abouti, il est toujours prévu l'encaissement des loyers pour le local en rez-de-chaussée une partie de l'année de l'ordre de 10 000€.

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 0€
- **Réalisations 2019** : 0€  
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0 €

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 11 010 000€
- **Réalisations 2019** : 6 100 000€  
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 6 100 000€)
- **Prévisionnel** : 9 000 000€ dont 5 100 000€ en 2020

Ce montant est conforme à la participation votée lors du dernier CRAC. Aucune augmentation n'est demandée.

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

- **Cumul au 31/12/2018** : 141 295€
- **Réalisations 2019** : 12 235€  
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€



## TABLEAUX FINANCIERS

CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2019

|       |                                          | Bilan      | Bilan                  | Bilan                  | 2016      |            | 2017     |            | 2018    |            | 2019      |            | 2020      |            | 2021      |            | 2022       |            | 2023       |            | 2024     |            | Bilan      |                                      |            |        |
|-------|------------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|-----------|------------|----------|------------|---------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|------------|--------------------------------------|------------|--------|
| Ligne | Intitulé                                 | Initial    | approuvé<br>31/12/2017 | approuvé<br>31/12/2018 | Année     | Cumul      | Année    | Cumul      | Année   | Cumul      | Année     | Cumul      | Année     | Cumul      | Année     | Cumul      | Année      | Cumul      | Année      | Cumul      | Année    | Cumul      | Nouveau    | Ecart Nouveau /<br>Approuvé déc 2018 |            |        |
|       | RESULTAT D'EXPLOITATION                  | -4 158 000 | 5 232                  | 4 411                  | 25 793    | 309 573    | -466 729 | -157 155   | 237 102 | 79 947     | 2 308 264 | 2 388 211  | 1 233 862 | 3 622 073  | 968 745   | 4 590 818  | -2 660 856 | 1 929 962  | -1 454 345 | 475 617    | -292 426 | 183 190    | 183 190    | 178 779                              |            |        |
|       | DEPENSES                                 | 86 237 000 | 21 875 025             | 38 291 235             | 1 269 230 | 18 290 922 | 653 489  | 18 944 411 | 460 295 | 19 404 706 | 3 959 295 | 23 364 001 | 5 194 136 | 28 558 137 | 4 451 047 | 33 009 184 | 4 225 106  | 37 234 290 | 2 105 595  | 39 339 886 | 463 601  | 39 803 487 | 39 803 487 | 1 512 252                            |            |        |
| A     | Intervention en Renouvellement Urbain    | 69 460 000 | 11 924 944             | 22 951 184             | 378 057   | 9 787 013  | 215 808  | 10 002 821 | 145 335 | 10 148 157 | 2 570 345 | 12 718 502 | 1 840 779 | 14 559 281 | 2 530 190 | 17 089 471 | 2 275 982  | 19 365 453 | 60 700     | 19 426 153 | 0        | 19 426 153 | 19 426 153 | -3 525 031                           |            |        |
| A1    | Etudes                                   | 150 000    | 220 049                | 220 049                | 10 411    | 216 590    | 3 459    | 220 049    | 0       | 220 049    | 7 230     | 227 279    | 0         | 227 279    | 0         | 227 279    | 0          | 227 279    | 0          | 227 279    | 0        | 227 279    | 227 279    | 7 230                                |            |        |
| A100  | Etudes préliminaires urbaines, programme |            | 24 774                 | 24 774                 |           | 24 774     |          | 24 774     |         | 24 774     | 0         | 24 774     | 0         | 24 774     | 0         | 24 774     |            | 24 774     |            |            |          |            | 0          | -24 774                              |            |        |
| A101  | Etudes techniques de faisabilité         |            | 10 650                 | 10 650                 |           | 10 650     |          | 10 650     |         | 10 650     | 0         | 10 650     | 0         | 10 650     | 0         | 10 650     |            | 10 650     |            |            |          |            | 0          | -10 650                              |            |        |
| A102  | Diagnostics sociaux                      |            | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          |            | 0          |            |            |          |            | 0          | 0                                    |            |        |
| A103  | Relevés                                  |            | 57 853                 | 57 853                 |           | 57 853     |          | 57 853     |         | 57 853     | 0         | 57 853     | 0         | 57 853     | 0         | 57 853     |            | 57 853     |            |            |          |            | 0          | -57 853                              |            |        |
| A104  | Expertises spécifiques (structures, sond |            | 81 301                 | 81 301                 | 3 876     | 81 301     |          | 81 301     |         | 81 301     | 7 230     | 88 531     | 0         | 88 531     | 0         | 88 531     |            | 88 531     |            |            |          |            | 0          | -81 301                              |            |        |
| A110  | Etudes préalables                        |            | 45 471                 | 45 471                 | 6 535     | 42 012     | 3 459    | 45 471     |         | 45 471     | 0         | 45 471     | 0         | 45 471     | 0         | 45 471     |            | 45 471     |            |            |          |            | 0          | -45 471                              |            |        |
| A2    | Acquisitions                             | 23 690 000 | 6 560 848              | 16 138 848             | 279 648   | 5 478 192  | 176 456  | 5 654 648  | 19 874  | 5 674 522  | 2 246 945 | 7 921 467  | 1 280 890 | 9 202 357  | 2 240 950 | 11 443 307 | 1 868 150  | 13 311 457 | 4 000      | 13 315 457 | 0        | 13 315 457 | 13 315 457 | -2 823 391                           |            |        |
| A200  | Frais liés à la conduite des expro       |            | 134 577                | 453 579                | 9 594     | 82 587     | 4 990    | 87 577     | 6 514   | 94 091     | 8 778     | 102 868    | 100 290   | 203 158    | 105 450   | 308 608    | 51 750     | 360 358    | 4 000      | 364 358    |          | 364 358    | 364 358    | -89 221                              |            |        |
| A201  | Auxiliaires de justice                   |            | 49 080                 | 98 493                 | 569       | 23 734     | 3 147    | 26 880     | 553     | 27 433     | 2 007     | 29 440     |           | 29 440     |           | 29 440     |            | 29 440     |            | 29 440     |          | 29 440     | 29 440     | -69 053                              |            |        |
| A202  | Montant des acquisitions                 | 19 600 000 | 5 047 846              | 12 411 089             |           | 4 042 646  | 168 200  | 4 210 846  | 12 980  | 4 223 826  | 2 196 700 | 6 420 526  | 1 152 100 | 7 572 626  | 2 125 500 | 9 698 126  | 1 806 400  | 11 504 526 |            | 11 504 526 |          | 11 504 526 | 11 504 526 | -906 563                             |            |        |
| A203  | Frais d'acquisition (notaires, hypothéqu | 2 940 000  | 87 986                 | 257 309                | 509       | 87 986     |          | 87 986     | 322     | 88 308     | 39 460    | 127 768    | 18 000    | 145 768    | 10 000    | 155 768    | 10 000     | 165 768    |            | 165 768    |          | 165 768    | 165 768    | 165 768                              | -91 542    |        |
| A204  | Montant des acquisitions de biens VdM    | 1 000 000  | 1 180 982              | 2 776 902              | 258 796   | 1 180 982  |          | 1 180 982  |         | 1 180 982  |           | 1 180 982  |           | 1 180 982  |           | 1 180 982  |            | 1 180 982  |            | 1 180 982  |          | 1 180 982  | 1 180 982  | 1 180 982                            | -1 595 921 |        |
| A205  | Frais d'acquisition de biens VdM         | 150 000    | 27 726                 | 64 698                 | 4 500     | 27 726     |          | 27 726     | -495    | 27 231     |           | 27 231     | 7 500     | 34 731     |           | 34 731     |            | 34 731     |            | 34 731     |          | 34 731     | 34 731     | 34 731                               | -29 967    |        |
| A206  | Diagnostics liés aux acquisitions (plomb |            | 32 652                 | 76 777                 | 5 680     | 32 532     | 120      | 32 652     |         | 32 652     |           | 32 652     | 3 000     | 35 652     |           | 35 652     |            | 35 652     |            | 35 652     |          | 35 652     | 35 652     | 35 652                               | -41 125    |        |
| A207  | Acquisitions/amodiation de parkings indé |            | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | 0          | 0                                    | 0          |        |
| A3    | Frais de relogement                      | 500 000    | 490 182                | 973 791                | 29 855    | 60 121     | 2 061    | 62 182     | 200     | 62 382     | 90 830    | 153 213    | 147 600   | 300 813    | 33 810    | 334 623    | 39 786     | 374 409    | 0          | 374 409    | 0        | 374 409    | 374 409    | 374 409                              | -599 382   |        |
| A300  | Frais d'hébergement                      |            | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          | 18 048    | 18 048     |           | 18 048     |           | 18 048     |            | 18 048     |            | 18 048     |          | 18 048     | 18 048     | 18 048                               | 18 048     |        |
| A301  | Déménagements                            |            | 44 740                 | 89 199                 | 8 000     | 22 740     |          | 22 740     |         | 22 740     | 24 932    | 47 672     | 32 500    | 80 172     | 13 810    | 93 982     | 29 786     | 123 768    |            | 123 768    |          | 123 768    | 123 768    | 123 768                              | 34 569     |        |
| A302  | Indemnités de relogement                 |            | 43 000                 | 58 108                 |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          | 2 500     | 2 500      | 20 000    | 22 500     | 10 000     | 32 500     |            | 32 500     |          | 32 500     | 32 500     | 32 500                               | -25 608    |        |
| A303  | Indemnités d'évictions commerciales      |            | 354 405                | 703 331                | 21 405    | 21 405     |          | 21 405     |         | 21 405     | 40 000    | 61 405     | 97 600    | 159 005    |           | 159 005    |            | 159 005    |            | 159 005    |          | 159 005    | 159 005    | 159 005                              | -544 326   |        |
| A304  | Frais de procédure                       |            | 48 037                 | 123 153                | 450       | 15 976     | 2 061    | 18 037     | 200     | 18 237     | 7 850     | 26 087     | 15 000    | 41 087     |           | 41 087     |            | 41 087     |            | 41 087     |          | 41 087     | 41 087     | 41 087                               | -82 065    |        |
| A305  | Prestations d'accompagnement social      |            | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | 0          | 0                                    | 0          |        |
| A4    | Travaux                                  | 44 620 000 | 4 351 617              | 4 904 961              | 35 053    | 3 767 430  | 15 264   | 3 782 694  | 116 418 | 3 899 112  | 210 133   | 4 109 246  | 344 167   | 4 453 413  | 176 625   | 4 630 038  | 207 041    | 4 837 079  | 25 750     | 4 862 829  | 0        | 4 862 829  | 4 862 829  | 4 862 829                            | -42 132    |        |
| A400  | Neutralisation, protection,              |            | 187 907                | 444 258                | 945       | 187 307    | 600      | 187 907    | 2 423   | 190 330    | 37 819    | 228 148    | 79 167    | 307 315    | 166 625   | 473 940    | 207 041    | 680 981    | 25 750     | 706 731    |          | 706 731    | 706 731    | 706 731                              | 262 473    |        |
| A401  | Prestations de gardiennage               |            | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | 0          | 0                                    | 0          |        |
| A402  | Démolitions, confortements, mise en état | 1 200 000  | 178 643                | 411 718                | 2 917     | 156 809    | 13 500   | 170 309    |         | 170 309    | 21 100    | 191 409    | 15 000    | 206 409    | 10 000    | 216 409    |            | 216 409    |            | 216 409    |          | 216 409    | 216 409    | 216 409                              | -195 309   |        |
| A403  | Travaux de construction neuve            | 18 900 000 | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | 0          | 0                                    | 0          |        |
| A404  | Travaux de restructuration ou réhabilita | 18 000 000 | 3 351 586              | 3 391 011              | 17 850    | 2 818 530  | 712      | 2 819 241  | 94 499  | 2 913 740  | 142 066   | 3 055 806  | 250 000   | 3 305 806  |           | 3 305 806  |            | 3 305 806  |            | 3 305 806  |          | 3 305 806  | 3 305 806  | 3 305 806                            | -85 205    |        |
| A405  | Travaux de VRD et d'aménagement          |            | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | 0          | 0                                    | 0          |        |
| A406  | Honoraires de maîtrise d'œuvre et d'ingé |            | 423 509                | 440 222                | 10 048    | 403 681    |          | 403 681    | 8 914   | 412 595    | 9 149     | 421 744    |           | 421 744    |           | 421 744    |            | 421 744    |            | 421 744    |          | 421 744    | 421 744    | 421 744                              | -18 478    |        |
| A407  | Frais de procédure                       |            | 33 317                 | 33 317                 | 1 001     | 33 317     |          | 33 317     |         | 33 317     |           | 33 317     |           | 33 317     | 0         | 33 317     |            | 33 317     |            | 33 317     |          | 33 317     | 33 317     | 33 317                               | 33 317     | 0      |
| A408  | Création de parking                      | 5 920 000  | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | 0          | 0                                    | 0          |        |
| A409  | Aménagements espaces publics             | 600 000    | 0                      | 0                      |           | 0          |          | 0          |         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | 0          | 0                                    | 0          |        |
| A410  | Assurance DO                             |            | 74 951                 | 77 761                 |           | 66 534     |          | 66 534     | 5 613   | 72 148     |           | 72 148     | 0         | 72 148     | 0         | 72 148     |            | 72 148     |            | 72 148     |          | 72 148     | 72 148     | 72 148                               | -5 613     |        |
| A411  | Frais annonces, parutions et autres      |            | 23 331                 | 24 942                 | 280       | 23 331     |          | 23 331     | 1 611   | 24 942     |           | 24 942     | 0         | 24 942     | 0         | 24 942     |            | 24 942     |            | 24 942     |          | 24 942     | 24 942     | 24 942                               | 24 942     | 0      |
| A412  | Concédé                                  |            | 78 374                 | 81 732                 | 2 012     | 77 922     | 452      | 78 374     | 3 358   | 81 732     |           | 81 732     | 0         | 81 732     |           | 81 732     |            | 81 732     |            | 81 732     |          | 81 732     | 81 732     | 81 732                               | 81 732     | 0      |
| A5    | Gestion transitoire                      | 500 000    | 302 249                | 713 535                | 23 090    | 264 680    | 18 568   | 283 249    | 8 843   | 292 091    | 15 206    | 307 298    | 68 122    | 375 420    | 78 805    | 454 225    | 161 005    | 615 230    | 30 950     | 646 180    | 0        | 646 180    | 646 180    | 646 180                              | -67 355    |        |
| A500  | Impôts et taxes                          |            | 202 123                | 479 930                | 17 734    | 169 384    | 17 239   | 186 623    | 7 168   | 193 791    | 14 928    | 208 719    | 59 167    | 267 886    | 74 540    | 342 426    | 146 540    | 488 966    | 29 000     | 517 966    |          | 517 966    | 517 966    | 517 966                              | 38 036     |        |
| A501  | Charges de copropriété                   |            | 5 673                  | 13 338                 |           | 5 673      |          | 5 673      |         | 5 673      |           | 5 673      |           | 5 673      |           | 5 673      |            | 5 673      |            | 5 673      |          | 5 673      | 5 673      | 5 673                                | 5 673      | -7 666 |
| A502  | Entretien courant                        |            | 70 961                 | 165 882                | 4 160     | 68 632     | 1 329    | 69 961     | 28      | 69 989     | 3         | 69 992     | 5 555     | 75 547     | 2 000     | 77 547     | 4 000      | 81 547     |            | 81 547     |          | 81 547     | 81 547     | 81 547                               | -84 335    |        |
| A503  | Assurance                                |            | 23 492                 | 54 386                 | 1 196     | 20 992     |          | 20 992     | 1 648   | 22 640     | 275       | 22 915     | 3 400     | 26 315     | 2 265     | 28 580     | 10 465     | 39 045     | 1 950      | 40 995     |          | 40 995     | 40 995     | 40 995                               | -13 391    |        |
|       | Intervention dans les copropriétés en vu | 2 713 000  | 2 820 055              | 5 347 061              | 161 650   | 1 827 924  | 332 279  | 2 160 204  | 208 809 | 2 369 013  | 648 772   | 3 017 785  | 2 585 732 | 5 603 517  | 1 036 670 | 6 640 187  | 786 410    | 7 426 597  | 1 365 375  | 8 791 972  | 75 325   | 8 867 297  | 8 867 297  | 8 867 297                            | 3 520 235  |        |
|       | Acquisitions de lots de copropriété en d | 963 000    | 1 751 148              | 3 513 275              | 109 445   | 1 195 551  | 207 547  | 1 403 098  | 165 724 | 1 568 822  | 593 276   | 2 162 098  | 2 115 205 | 4 277 303  | 723 200   | 5 000 503  | 636 050    | 5 636 553  | 1 251 000  | 6 887 553  |          | 6 887 553  | 6 887 553  | 6 887 553                            | 3 374 278  |        |
| A100  | Frais liés à la conduite des expro       |            | 37 493                 | 70 065                 | 281       | 14 020     | 14 473   | 28 493     | 5 200   | 33 693     | 5 524     | 39 217     | 13 750    | 52 967     | 36 000    | 88 967     | 49 050     | 138 017    | 20 000     | 158 017    | 5 000    | 163 017    | 163 017    | 163 017                              | 92 952     |        |
| A101  | Auxiliaires de justice                   |            | 7 466                  | 37 485                 | 600       | 7 194      | 273      | 7 466      | 1 754   | 9 220      | 1 368     | 10 588     | 5 000     | 15 588     |           | 15 588     |            | 15 588     |            | 15 588     |          | 15 5       |            |                                      |            |        |

| Ligne | Intitulé                                 | Bilan     | Bilan                  | Bilan                  | 2016    |           | 2017   |           | 2018   |           | 2019    |           | 2020    |           | 2021    |           | 2022    |           | 2023    |           | 2024    |           | Bilan     | Ecart Nouveau /<br>Approuvé déc 2018 |
|-------|------------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|---------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|--------------------------------------|
|       |                                          | Initial   | approuvé<br>31/12/2017 | approuvé<br>31/12/2018 | Année   | Cumul     | Année  | Cumul     | Année  | Cumul     | Année   | Cumul     | Année   | Cumul     | Année   | Cumul     | Année   | Cumul     | Année   | Cumul     | Année   | Cumul     | Nouveau   |                                      |
| D     | Frais généraux et annexes                | 250 000   | 91 636                 | 96 636                 | 10 296  | 67 336    | 900    | 68 236    | 0      | 68 236    | 0       | 68 236    | 0       | 68 236    | 10 000  | 78 236    | 10 000  | 88 236    | 10 000  | 98 236    | 25 000  | 123 236   | 123 236   | 26 600                               |
| D100  | Prestations de commercialisation         |           | 27 277                 | 37 277                 | 7 896   | 16 877    |        | 16 877    |        | 16 877    |         | 16 877    |         | 16 877    | 5 000   | 21 877    | 5 000   | 26 877    | 5 000   | 31 877    | 5 000   | 36 877    | 36 877    | -400                                 |
| D101  | Communication, concertation, information |           | 59 601                 | 54 601                 | 2 400   | 45 701    | 900    | 46 601    |        | 46 601    |         | 46 601    |         | 46 601    | 5 000   | 51 601    | 5 000   | 56 601    | 5 000   | 61 601    | 20 000  | 81 601    | 81 601    | 27 000                               |
| D102  | Assurance concessionnaire                |           | 4 758                  | 4 758                  |         | 4 758     |        | 4 758     |        | 4 758     | 0       | 4 758     |         | 4 758     |         | 4 758     |         | 4 758     |         | 4 758     |         | 4 758     | 4 758     | 0                                    |
| E     | Rémunération du concessionnaire          | 5 294 000 | 5 547 849              | 7 522 849              | 644 000 | 5 287 849 | 90 000 | 5 377 849 | 90 000 | 5 467 849 | 700 000 | 6 167 849 | 650 000 | 6 817 849 | 656 250 | 7 474 099 | 668 750 | 8 142 849 | 650 000 | 8 792 849 | 355 000 | 9 147 849 | 9 147 849 | 1 625 000                            |
| E1    | Rémunération (avanc., étapes clés ou mis | 1 147 000 | 56 849                 | 81 849                 | 0       | 56 849    | 0      | 56 849    | 0      | 56 849    | 0       | 56 849    | 0       | 56 849    | 6 250   | 63 099    | 18 750  | 81 849    | 0       | 81 849    | 0       | 81 849    | 81 849    | 0                                    |
| E100  | Pour chaque immeuble maîtrise (à l'acqui |           | 54 000                 | 54 000                 |         | 54 000    |        | 54 000    |        | 54 000    | 0       | 54 000    |         | 54 000    |         | 54 000    |         | 54 000    |         | 54 000    |         | 54 000    | 54 000    | 0                                    |
| E101  | Pour chaque immeuble maîtrisé (- 8 lots  |           | 0                      | 0                      |         | 0         |        | 0         |        | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         | 0         | 0                                    |
| E102  | Pour chaque immeuble maîtrise (de plus d |           | 0                      | 0                      |         | 0         |        | 0         |        | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         | 0         | 0                                    |
| E103  | Pour chaque lot principal réhabilité (25 |           | 0                      | 0                      |         | 0         |        | 0         |        | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         | 0         | 0                                    |
| E104  | Pour chaque lot principal réhabilité (25 |           | 0                      | 0                      |         | 0         |        | 0         |        | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         | 0         | 0                                    |
| E105  | Pour chaque lot principal reconstruit    |           | 0                      | 0                      |         | 0         |        | 0         |        | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         | 0         | 0                                    |
| E106  | Pour chaque immeuble démoli destiné à am |           | 0                      | 0                      |         | 0         |        | 0         |        | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         |         | 0         | 0         | 0                                    |
| E107  | Animation copropriétés diffus            |           | 1 000                  | 1 000                  |         | 1 000     |        | 1 000     |        | 1 000     |         | 1 000     |         | 1 000     |         | 1 000     |         | 1 000     |         | 1 000     |         | 1 000     | 1 000     | 0                                    |
| E108  | Dossiers travaux d'office                |           | 1 849                  | 26 849                 |         | 1 849     |        | 1 849     |        | 1 849     | 0       | 1 849     |         | 1 849     | 6 250   | 8 099     | 18 750  | 26 849    | 0       | 26 849    | 0       | 26 849    | 26 849    | 0                                    |
| E2    | Rémunération clôture                     | 191 000   | 30 000                 | 30 000                 | 0       | 0         | 0      | 0         | 0      | 0         | 0       | 0         | 0       | 0         | 0       | 0         | 0       | 0         | 0       | 0         | 30 000  | 30 000    | 30 000    | 0                                    |
| E200  | Rémunération clôture                     |           | 30 000                 | 30 000                 | 0       | 0         | 0      | 0         | 0      | 0         | 0       | 0         | 0       | 0         | 0       | 0         |         | 0         |         | 0         | 30 000  | 30 000    | 30 000    | 0                                    |



| Ligne | Intitulé                                 | Bilan      | Bilan                  | Bilan                  | 2016      |            | 2017    |            | 2018     |            | 2019      |            | 2020      |            | 2021      |            | 2022      |            | 2023    |            | 2024    |            | Bilan      | Ecart Nouveau /<br>Approuvé déc 2018 |   |
|-------|------------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|-----------|------------|---------|------------|----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|---------|------------|---------|------------|------------|--------------------------------------|---|
|       |                                          | Initial    | approuvé<br>31/12/2017 | approuvé<br>31/12/2018 | Année     | Cumul      | Année   | Cumul      | Année    | Cumul      | Année     | Cumul      | Année     | Cumul      | Année     | Cumul      | Année     | Cumul      | Année   | Cumul      | Année   | Cumul      | Nouveau    |                                      |   |
| E3    | Rémunération (animation, coordination gé | 3 956 000  | 5 461 000              | 7 411 000              | 644 000   | 5 231 000  | 90 000  | 5 321 000  | 90 000   | 5 411 000  | 700 000   | 6 111 000  | 650 000   | 6 761 000  | 650 000   | 7 411 000  | 650 000   | 8 061 000  | 650 000 | 8 711 000  | 325 000 | 9 036 000  | 9 036 000  | 1 625 000                            |   |
| E300  | Animation, coordination générale et gest |            | 5 461 000              | 7 411 000              | 644 000   | 5 231 000  | 90 000  | 5 321 000  | 90 000   | 5 411 000  | 700 000   | 6 111 000  | 650 000   | 6 761 000  | 650 000   | 7 411 000  | 650 000   | 8 061 000  | 650 000 | 8 711 000  | 325 000 | 9 036 000  | 9 036 000  | 1 625 000                            |   |
| F     | Frais financiers                         | 2 457 000  | 648 936                | 678 994                | 1 048     | 620 111    | 825     | 620 936    | 1 058    | 621 994    | 2 514     | 624 508    | 5 000     | 629 508    | 5 000     | 634 508    | 5 000     | 639 508    | 5 000   | 644 508    | 2 000   | 646 508    | 646 508    | -32 486                              |   |
| F100  | Frais financiers sur emprunts            |            | 551 425                | 551 425                | 0         | 551 425    |         | 551 425    | 0        | 551 425    |           | 551 425    |           | 551 425    |           | 551 425    |           | 551 425    |         | 551 425    |         | 551 425    | 551 425    | 0                                    |   |
| F101  | Frais financiers sur court terme         |            | 72 627                 | 100 627                | 0         | 46 627     |         | 46 627     |          | 46 627     | 0         | 46 627     | 4 000     | 50 627     | 4 000     | 54 627     | 4 000     | 58 627     | 4 000   | 62 627     | 1 000   | 63 627     | 63 627     | -37 000                              |   |
| F102  | Autres frais financiers                  |            | 19 274                 | 21 333                 | 1 048     | 16 450     | 825     | 17 274     | 1 058    | 18 333     | 2 514     | 20 847     | 1 000     | 21 847     | 1 000     | 22 847     | 1 000     | 23 847     | 1 000   | 24 847     | 1 000   | 25 847     | 25 847     | 4 514                                |   |
| F103  | Frais financiers sur avances             |            | 5 609                  | 5 609                  | 0         | 5 609      | 0       | 5 609      | 0        | 5 609      | 0         | 5 609      | 0         | 5 609      | 0         | 5 609      |           | 5 609      |         | 5 609      |         | 5 609      | 5 609      | 0                                    |   |
| G     | TVA perdue                               | 5 258 000  | 612 083                | 964 989                | 24 692    | 473 166    | 13 677  | 486 843    | 15 093   | 501 936    | 37 664    | 539 600    | 112 625   | 652 225    | 85 937    | 738 162    | 103 964   | 842 126    | 14 520  | 856 646    | 6 276   | 862 923    | 862 923    | -102 066                             |   |
| G100  | TVA irrécupérable                        |            | 612 083                | 964 989                | 24 692    | 473 166    | 13 677  | 486 843    | 15 093   | 501 936    | 37 664    | 539 600    | 112 625   | 652 225    | 85 937    | 738 162    | 103 964   | 842 126    | 14 520  | 856 646    | 6 276   | 862 923    | 862 923    | -102 066                             |   |
| H     | Non Valeurs                              |            | 21 716                 | 21 716                 | 0         | 19 716     | 0       | 19 716     | 0        | 19 716     | 0         | 19 716     | 0         | 19 716     | 2 000     | 21 716     | 0         | 21 716     | 0       | 21 716     | 0       | 21 716     | 21 716     | 0                                    |   |
| H100  | Créances Irrécouvrables                  |            | 21 716                 | 21 716                 | 0         | 19 716     | 0       | 19 716     | 0        | 19 716     | 0         | 19 716     | 0         | 19 716     | 2 000     | 21 716     |           | 21 716     |         | 21 716     |         | 21 716     | 21 716     | 0                                    |   |
|       | RECETTES                                 | 82 079 000 | 21 880 257             | 38 295 646             | 1 295 022 | 18 600 495 | 186 760 | 18 787 256 | 697 398  | 19 484 653 | 6 267 559 | 25 752 212 | 6 427 998 | 32 180 210 | 5 419 792 | 37 600 002 | 1 564 250 | 39 164 252 | 651 250 | 39 815 502 | 171 175 | 39 986 677 | 39 986 677 | 1 691 031                            |   |
| A     | Produits de cession                      | 71 834 000 | 9 911 286              | 11 329 785             | 1 158 043 | 7 353 285  | 155 000 | 7 508 285  | 186 000  | 7 694 285  | 143 000   | 7 837 285  | 1 267 998 | 9 105 283  | 1 869 792 | 10 975 075 | 1 189 250 | 12 164 325 | 651 250 | 12 815 575 | 171 175 | 12 986 750 | 12 986 750 | 1 656 965                            |   |
| A1    | Cession de charge foncière               | 3 413 000  | 22 200                 | 22 200                 | 0         | 0          | 0       | 0          | 0        | 0          | 0         | 0          | 1 267 998 | 1 267 998  | 1 869 792 | 3 137 790  | 1 189 250 | 4 327 040  | 651 250 | 4 978 290  | 171 175 | 5 149 465  | 5 149 465  | 5 127 265                            |   |
| A100  | cession de charge foncière "libre"       |            | 22 200                 | 22 200                 |           | 0          |         | 0          | 0        | 0          |           | 0          |           | 0          | 0         | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | -22 200                              |   |
| A101  | cession de charge foncière "logement soc |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          | 1 267 998 | 1 267 998  | 1 869 792 | 3 137 790  | 1 189 250 | 4 327 040  | 651 250 | 4 978 290  | 171 175 | 5 149 465  | 5 149 465  | 5 149 465                            |   |
| A102  | Cession d'espaces publics                |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A2    | Cession de lots de construction neuve    | 12 981 000 | 0                      | 0                      | 0         | 0          | 0       | 0          | 0        | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0       | 0          | 0       | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A200  | accession sociale                        | 2 100 000  | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A201  | accession à coût maîtrisé                | 2 520 000  | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A202  | accession libre                          | 6 720 000  | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A203  | accession bailleur social                | 1 641 000  | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A3    | Cession d'immeubles neufs en VEFA        | 18 270 000 | 0                      | 0                      | 0         | 0          | 0       | 0          | 0        | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0       | 0          | 0       | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A300  | accession à coût maîtrisé                |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A301  | accession libre                          |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          | 0         | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A302  | accession bailleur social                |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A4    | Cession de lots restructurés             | 27 000 000 | 5 336 880              | 5 479 880              | 659 243   | 4 788 880  | 0       | 4 788 880  | 0        | 4 788 880  | 143 000   | 4 931 880  | 0         | 4 931 880  | 0         | 4 931 880  | 0         | 4 931 880  | 0       | 4 931 880  | 0       | 4 931 880  | 4 931 880  | -548 000                             |   |
| A400  | accession à coût maîtrisé                | 12 000 000 | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A401  | accession libre                          | 15 000 000 | 2 536 880              | 2 679 880              | 659 243   | 1 988 880  |         | 1 988 880  |          | 1 988 880  | 143 000   | 2 131 880  |           | 2 131 880  |           | 2 131 880  |           | 2 131 880  |         | 2 131 880  |         | 2 131 880  | 2 131 880  | -548 000                             |   |
| A402  | cession bailleur social                  | 0          | 2 800 000              | 2 800 000              |           | 2 800 000  |         | 2 800 000  |          | 2 800 000  |           | 2 800 000  |           | 2 800 000  |           | 2 800 000  |           | 2 800 000  |         | 2 800 000  |         | 2 800 000  | 2 800 000  | 0                                    |   |
| A5    | Cession d'immeubles à réhabiliter        | 1 500 000  | 4 020 906              | 5 595 905              | 498 800   | 2 564 405  | 155 000 | 2 719 405  | 186 000  | 2 905 405  | 0         | 2 905 405  | 0         | 2 905 405  | 0         | 2 905 405  | 0         | 2 905 405  | 0       | 2 905 405  | 0       | 2 905 405  | 2 905 405  | -2 690 500                           |   |
| A500  | Cession d'immeubles à réhabiliter        |            | 4 020 906              | 5 595 905              | 498 800   | 2 564 405  | 155 000 | 2 719 405  | 186 000  | 2 905 405  |           | 2 905 405  |           | 2 905 405  |           | 2 905 405  |           | 2 905 405  |         | 2 905 405  |         | 2 905 405  | 2 905 405  | -2 690 500                           |   |
| A6    | Cession de lots réhabilités en diffus    | 2 750 000  | 531 300                | 231 800                | 0         | 0          | 0       | 0          | 0        | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0       | 0          | 0       | 0          | 0          | -231 800                             |   |
| A600  | accession à coût maîtrisé                |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A601  | accession libre                          |            | 231 800                | 231 800                |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | -231 800                             |   |
| A602  | accession bailleur social                |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A7    | Autres cessions                          | 5 920 000  | 0                      | 0                      | 0         | 0          | 0       | 0          | 0        | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0       | 0          | 0       | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A700  | Cession de parkings indépendants         | 5 920 000  | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| A701  | Cession d'équipements ou d'aménagements  |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| B     | Produits de gestion                      | 225 000    | 768 971                | 855 861                | 36 979    | 737 210    | 31 760  | 768 971    | 11 398   | 780 368    | 24 559    | 804 927    | 60 000    | 864 927    | 25 000    | 889 927    | 0         | 889 927    | 0       | 889 927    | 0       | 889 927    | 889 927    | 34 066                               |   |
| B100  | Revenus locatifs : loyers                |            | 560 513                | 646 103                | 33 870    | 532 982    | 27 530  | 560 513    | 10 590   | 571 103    | 13 899    | 585 002    | 60 000    | 645 002    | 25 000    | 670 002    | 0         | 670 002    | 0       | 670 002    |         | 670 002    | 670 002    | 23 899                               |   |
| B101  | Revenus locatifs : charges               |            | 72 272                 | 72 272                 | 3 106     | 69 819     | 2 454   | 72 272     | -493     | 71 779     | -1 574    | 70 205     |           | 70 205     |           | 70 205     |           | 70 205     |         | 70 205     |         | 70 205     | 70 205     | -2 067                               |   |
| B102  | Produits financiers                      |            | 139 994                | 141 295                | 4         | 138 218    | 1 777   | 139 994    | 1 301    | 141 295    | 12 235    | 153 530    |           | 153 530    |           | 153 530    |           | 153 530    |         | 153 530    |         | 153 530    | 153 530    | 12 235                               |   |
| B103  | Produits de gestion                      |            | -3 809                 | -3 809                 |           | -3 809     |         | -3 809     |          | -3 809     |           | -3 809     |           | -3 809     |           | -3 809     |           | -3 809     |         | -3 809     |         | -3 809     | -3 809     | 0                                    |   |
| C     | Subventions                              | 1 420 000  | 0                      | 0                      | 0         | 0          | 0       | 0          | 0        | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0       | 0          | 0       | 0          | 0          | 0                                    |   |
| C100  | Subventions RHI                          |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| C101  | Subvention ANRU                          |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| C102  | Subvention Ville                         |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| C103  | Subvention CUM                           |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| C104  | Subvention Conseil Général               |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
| C105  | Subvention Conseil Régional              |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
|       | Participation du Concédant               | 8 600 000  | 11 200 000             | 26 110 000             | 100 000   | 10 510 000 | 0       | 10 510 000 | 500 000  | 11 010 000 | 6 100 000 | 17 110 000 | 5 100 000 | 22 210 000 | 3 525 000 | 25 735 000 | 375 000   | 26 110 000 | 0       | 26 110 000 | 0       | 26 110 000 | 26 110 000 | 0                                    |   |
|       | Remboursement travaux d'office           |            | 0                      | 500 000                |           | 0          |         | 0          |          | 0          | 0         | 0          | 0         | 125 000    | 125 000   | 375 000    | 500 000   | 0          | 500 000 | 0          | 500 000 | 0          | 500 000    | 500 000                              | 0 |
|       | Participation d'équilibre                |            | 11 200 000             | 25 610 000             | 100 000   | 10 510 000 | 0       | 10 510 000 | 500 000  | 11 010 000 | 6 100 000 | 17 110 000 | 5 100 000 | 22 210 000 | 3 400 000 | 25 610 000 |           | 25 610 000 |         | 25 610 000 |         | 25 610 000 | 25 610 000 | 0                                    |   |
|       |                                          |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
|       |                                          |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
|       |                                          |            | 0                      | 0                      |           | 0          |         | 0          |          | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |         | 0          |         | 0          | 0          | 0                                    |   |
|       | FINANCEMENT                              | 0          | 0                      | 0                      | 0         | 0          | 160 000 | 160 000    | -160 000 | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0         | 0          | 0       | 0          | 0       | 0          | 0          | 0                                    |   |
|       | AMORTISSEMENTS                           |            | 10 946 755             | 12 146 755             | 0         | 9 986 755  | 0       |            |          |            |           |            |           |            |           |            |           |            |         |            |         |            |            |                                      |   |

| Ligne | Intitulé                | Bilan   | Bilan                  | Bilan                  | 2016      |            | 2017     |            | 2018    |            | 2019      |            | 2020      |            | 2021      |            | 2022       |            | 2023       |            | 2024     |            | Bilan             | Ecart Nouveau /<br>Approuvé déc 2018 |
|-------|-------------------------|---------|------------------------|------------------------|-----------|------------|----------|------------|---------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|-------------------|--------------------------------------|
|       |                         | Initial | approuvé<br>31/12/2017 | approuvé<br>31/12/2018 | Année     | Cumul      | Année    | Cumul      | Année   | Cumul      | Année     | Cumul      | Année     | Cumul      | Année     | Cumul      | Année      | Cumul      | Année      | Cumul      | Année    | Cumul      | Nouveau           |                                      |
| A100  | Avances reçues          |         | 7 422                  | <b>7 422</b>           |           | 7 422      |          | 7 422      |         | 7 422      |           | 7 422      |           | 7 422      |           | 7 422      |            | 7 422      |            | 7 422      |          | 7 422      | <b>7 422</b>      | 0                                    |
| A101  | Avances reçues d'autres |         | 4 079 333              | <b>4 079 333</b>       |           | 4 079 333  |          | 4 079 333  |         | 4 079 333  | 100 000   | 4 179 333  |           | 4 179 333  |           | 4 179 333  |            | 4 179 333  |            | 4 179 333  |          | 4 179 333  | <b>4 179 333</b>  | 100 000                              |
| C     | EMPRUNTS REÇUS          |         | 6 860 000              | <b>8 060 000</b>       | 0         | 5 900 000  | 160 000  | 6 060 000  | 0       | 6 060 000  | 0         | 6 060 000  | 0         | 6 060 000  | 0         | 6 060 000  | 0          | 6 060 000  | 0          | 6 060 000  | 0        | 6 060 000  | <b>6 060 000</b>  | -2 000 000                           |
| C100  | Mobilisation Emprunts   |         | 3 500 000              | <b>3 500 000</b>       |           | 3 500 000  |          | 3 500 000  |         | 3 500 000  |           | 3 500 000  |           | 3 500 000  |           | 3 500 000  |            | 3 500 000  |            | 3 500 000  |          | 3 500 000  | <b>3 500 000</b>  | 0                                    |
| C200  | Ligne trésorerie CT     |         | 3 360 000              | <b>4 560 000</b>       |           | 2 400 000  | 160 000  | 2 560 000  |         | 2 560 000  |           | 2 560 000  | 0         | 2 560 000  | 0         | 2 560 000  |            | 2 560 000  | 0          | 2 560 000  |          | 2 560 000  | <b>2 560 000</b>  | -2 000 000                           |
|       |                         |         | 0                      | <b>0</b>               |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | <b>0</b>          | 0                                    |
|       |                         |         | 0                      | <b>0</b>               |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | <b>0</b>          | 0                                    |
|       | TRESORERIE              |         | 0                      | <b>0</b>               |           | 0          |          | 0          |         | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | <b>0</b>          | 0                                    |
|       | TVA sur dépense         |         | 606 595                | <b>906 398</b>         | 24 692    | 473 166    | 13 677   | 486 843    | 15 093  | 501 937    | 37 664    | 539 601    | 112 625   | 652 226    | 85 937    | 738 163    | 103 964    | 842 127    | 14 520     | 856 647    | 6 276    | 862 923    | <b>862 923</b>    | -43 474                              |
|       | TVA sur recette         |         | 0                      | <b>0</b>               | 0         | 0          | 0        | 0          | 0       | 0          |           | 0          |           | 0          |           | 0          |            | 0          |            | 0          |          | 0          | <b>0</b>          | 0                                    |
|       | Dépenses TTC            |         | 21 875 025             | <b>38 291 235</b>      | 1 269 230 | 18 290 922 | 653 489  | 18 944 411 | 460 295 | 19 404 706 | 3 959 295 | 23 364 001 | 5 194 136 | 28 558 137 | 4 451 047 | 33 009 184 | 4 225 106  | 37 234 290 | 2 105 595  | 39 339 886 | 463 601  | 39 803 487 | <b>39 803 487</b> | 1 512 252                            |
|       | Recettes TTC            |         | 21 880 257             | <b>38 295 646</b>      | 1 295 022 | 18 600 495 | 186 760  | 18 787 256 | 697 398 | 19 484 653 | 6 267 559 | 25 752 212 | 6 427 998 | 32 180 210 | 5 419 792 | 37 600 002 | 1 564 250  | 39 164 252 | 651 250    | 39 815 502 | 171 175  | 39 986 677 | <b>39 986 677</b> | 1 691 031                            |
|       | Solde                   |         | 5 232                  | <b>4 411</b>           | 25 793    | 309 573    | -466 729 | -157 155   | 237 102 | 79 947     | 2 308 264 | 2 388 211  | 1 233 862 | 3 622 073  | 968 745   | 4 590 818  | -2 660 856 | 1 929 962  | -1 454 345 | 475 617    | -292 426 | 183 190    | <b>183 190</b>    | 178 779                              |
|       | TRESORERIE PERIODE      |         | 5 232                  | <b>4 411</b>           | 25 793    | 309 573    | -306 729 | 2 845      | 77 102  | 79 947     | 2 308 264 | 2 388 211  | 1 233 862 | 3 622 073  | 968 745   | 4 590 818  | -2 660 856 | 1 929 962  | -1 454 345 | 475 617    | -292 426 | 183 190    | <b>183 190</b>    | 178 779                              |
|       | TRESORERIE CUMUL        |         | 5 232                  | <b>4 411</b>           |           | 309 573    |          | 2 845      |         | 79 947     |           | 2 388 211  |           | 3 622 073  |           | 4 590 818  |            | 1 929 962  |            | 475 617    |          | 183 190    | <b>183 190</b>    | 178 779                              |
| 0     |                         |         |                        |                        |           |            |          |            |         |            |           |            |           |            |           |            |            |            |            |            |          |            |                   | 0                                    |



|                                                 | Total au 31/12/2018           |                                    | Réalisé 2019            |                              | Prévisionnel 2020 |                            | Prévisionnel 2021 |                            | Prévisionnel 2022 |                            | Prévisionnel 2023 |                            | Prévisionnel 2024 |                            |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| Intitulé                                        | Acquisitions HT<br>cumul 2018 | Frais Acquisition HT<br>cumul 2018 | Acquisitions<br>HT 2019 | Frais Acquisition<br>HT 2019 | Acquisition<br>HT | Frais<br>Acquisition<br>HT | Acquisition<br>HT | Frais<br>Acquisition<br>HT | Acquisition<br>HT | Frais<br>Acquisition<br>HT | Acquisition<br>HT | Frais<br>Acquisition<br>HT | Acquisition<br>HT | Frais<br>Acquisition<br>HT |
| 0001 MARSEILLE HABITAT (EHI)                    | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2300 CONCESSION EHI                             | 0                             | 472                                | 0                       | 421                          | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2309 ETUDES HORS EHI                            | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2310 EHI 29 RUE D'AUBAGNE                       | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2311 EHI 63 RUE D'AUBAGNE                       | 174 490                       | 13 502                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2312 EHI 41 BD VAUBAN                           | 210 000                       | 4 648                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2313 EHI 16 RUE DE L'EVECHE                     | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2314 EHI 6 RUE CANONGE                          | 217 000                       | 5 819                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2315 EHI 49 RUE DU PETIT ST JEAN                | 80 000                        | 16 732                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2316 EHI 35 RUE VINCENT SCOTTO                  | 0                             | 0                                  | 0                       | 822                          | 65 000            | 1 000                      |                   | 18 000                     | 200 000           | 5 000                      | 600 000           | 15 000                     |                   |                            |
| 2317 EHI 62 RUE CAISSERIE                       | 0                             | 48                                 | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2318 EHI 61 RUE TILSIT                          | 188 000                       | 10 012                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2319 EHI 197 RUE CAPELETTE                      | 0                             | 0                                  | 334 500                 | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2320 EHI 155 RUE PIERRE DOIZE                   | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2321 EHI 1 RUE DE LA PALUD                      | 120 000                       | 29 412                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2322 EHI 19 RUE DE L'ARC                        | 165 000                       | 6 715                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2323 EHI 27 CANEBIERE                           | 0                             | 211                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2324 EHI 7 RUE PAVILLON                         | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2325 EHI 8 HALLES DELACROIX                     | 274 033                       | 21 921                             | 0                       | 119                          | 0                 | 5 000                      |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2326 EHI 9 RUE JEAN ROQUE                       | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2327 EHI 25 RUE SENAC                           | 180 000                       | 17 903                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2328 EHI 56 RUE ST SAVOURNIN                    | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2329 EHI 9 MONTEE ST ESPRIT                     | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2330 EHI 17 A 21 RUE CURIOL                     | 0                             | 5 059                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2331 EHI 23 RUE CURIOL                          | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2332 EHI 25 RUE CURIOL                          | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2333 EHI 18 RUE FENELON & ROBERT GUIDICELLI     | 134 980                       | 9 772                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2334 EHI 4 B RUE JEAN TRINQUET                  | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2335 EHI 27 RUE D'AUBAGNE                       | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2336 EHI 61 RUE D'AUBAGNE                       | 204 141                       | 3 218                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2337 EHI 9 RUE DUGUESCLIN                       | 141 090                       | 5 822                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2338 EHI 36 RUE DE L'ACADEMIE                   | 100 000                       | 4 176                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2339 EHI 19 RUE LAFAYETTE                       | 158 558                       | 12 706                             | 0                       | 5 000                        | 110 000           | 30 000                     |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2340 EHI 14 RUE MAZAGRAN                        | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2341 EHI 14 RUE DU PETIT SAINT JEAN             | 0                             | 549                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2342 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESENCE             | 1 707 000                     | 21 936                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2343 EHI 15 PLACE DES MARSEILLAISES             | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2344 EHI 18 RUE FONTAINE DES VENTS              | 80 000                        | 3 110                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2345 EHI 13 RUE CURIOL                          | 0                             | 4 972                              | 0                       | 48                           | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2346 EHI 15 RUE CURIOL                          | 0                             | 3 026                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2347 EHI 36 RUE CURIOL                          | 258 796                       | 7 152                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2348 EHI 29 RUE BAUSSENQUE                      | 14 000                        | 1 706                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2349 EHI 34 RUE DES PETITES MARIES              | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2350 EHI 81 RUE LONGUE DES CAPUCINS             | 61 500                        | 4 772                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2351 EHI 5 RUE FRANCIS DE PRESENCE              | 0                             | 5 125                              | 0                       | 12                           | 0                 | 15 000                     |                   | 5 000                      | 376 000           | 5 000                      |                   |                            |                   |                            |
| 2352 EHI 46 RUE CAISSERIE                       | 0                             | 146                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2353 EHI 41 RUE NATIONALE                       | 184 195                       | 3 753                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2354 EHI 3 RUE DE LA PROVIDENCE                 | 113 000                       | 3 308                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2355 EHI 3 RUE DE LA ROTONDE                    | 70 000                        | 1 568                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2356 EHI 44 RUE NATIONALE                       | 100 000                       | 2 692                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2357 EHI 48 RUE NATIONALE/58 CAPUCINS           | 165 500                       | 4 705                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2358 EHI 58 RUE LONGUE DES CAPUCINS             | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2359 EHI 8 RUE BAUSSENQUE                       | 78 000                        | 2 394                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2360 EHI 7 RUE DES MAUVESTIS                    | 0                             | 951                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2361 EHI 31A RUE FRANCIS DE PRESENCE            | 0                             | 4 153                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2362 EHI 58 RUE CURIOL                          | 161 500                       | 16 435                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2363 EHI 30 RUE DES PETITES MARIES              | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2364 EHI 22 RUE DU MUSEE/13 RUE LONGUE CAPUC.   | 0                             | 624                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2365 EHI 10 RUE DES VIGNERONS                   | 68 476                        | 5 272                              | 0                       | 0                            | 0                 | 3 000                      |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2366 EHI 13 RUE DE L'ARC                        | 149 991                       | 4 085                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2367 EHI 15 RUE THUBANEAU                       | 0                             | 100                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2368 EHI 21 RUE THUBANEAU                       | 0                             | 140                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2369 EHI 4 RUE LAFAYETTE                        | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2370 EHI 3 RUE JEMMAPES                         | 0                             | 350                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2371 EHI 4 RUE PORTE BAUSSENQUE                 | 58 000                        | 4 700                              | 0                       | -1 384                       | 103 565           | 2 500                      |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2372 EHI 51 RUE DU PETIT SAINT JEAN             | 175 000                       | 8 622                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2373 EHI 40 RUE SAINTE FRANCOISE                | 73 000                        | 9 617                              | 0                       | 208                          | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2374 EHI 4 RUE DELUI                            | 0                             | 5 519                              | 542 200                 | 3 123                        | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2375 EHI 80 RUE BERNARD DUBOIS                  | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2376 EHI 33 RUE LONGUE DES CAPUCINS             | 0                             | 5 405                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2377 EHI 28 RUE DES DOMINICAINES                | 0                             | 29                                 | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2378 EHI 66 RUE DU PROGRES                      | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2379 EHI 25 RUE DE ROME                         | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2380 EHI 83 RUE CONSOLAT                        | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2381 EHI 11 RUE JEAN ROQUE                      | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2382 EHI 78 RUE CURIOL                          | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2383 EHI 23 RUE D'AUBAGNE                       | 150 000                       | 8 191                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2384 EHI 6 RUE FERDINAND REY                    | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2385 EHI 88 COURS GOUFFE                        | 0                             | 152                                | 0                       | 29                           | 0                 | 5 000                      | 270 500           | 8 000                      |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2386 EHI 2 RUE RODOLPHE POLLAK                  | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2387 EHI 15 RUE DE L'ARC                        | 168 200                       | 11 356                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2388 EHI 16 RUE DE L'ACADEMIE                   | 0                             | 1 798                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2389 EHI 133 RUE DE LA LIBERATION               | 402 000                       | 12 296                             | 0                       | 3 270                        | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2390 EHI 3 RUE DE LA PALUD                      | 0                             | 0                                  | 0                       | 110                          | 60 000            | 1 000                      |                   |                            | 157 000           | 5 000                      |                   |                            |                   |                            |
| 2391 EHI 5 RUE DE LA PALUD                      | 0                             | 0                                  | 0                       | 254                          | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2392 EHI 2 RUE BEL AIR                          | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2393 EHI 6 RUE CURIOL                           | 100 000                       | 8 896                              | 0                       | 1 225                        | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2394 EHI 52/54 RUE D'AUBAGNE-21/23 RUE DE L'ARC | 35 000                        | 2 890                              | 0                       | 0                            | 0                 | 2 000                      |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2395 EHI 28 MONTEE DES ACCOULES                 | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2396 EHI 1 RUE PUIITS BAUSSENQUE                | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2397 EHI 2 RUE PUIITS BAUSSENQUE                | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2398 EHI 5 RUE DE LA ROTONDE                    | 118 400                       | 6 589                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2399 EHI 4 RUE NATIONALE                        | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2400 EHI 25 RUE DU MUSEE                        | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2401 EHI 13 RUE D'AUBAGNE                       | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2402 EHI 17 RUE DU MUSEE                        | 27 000                        | 15 621                             | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2403 EHI 8 RUE DES CONVALESCENTS                | 0                             | 459                                | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2404 EHI 48 RUE BRANDIS                         | 0                             | 0                                  | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2405 EHI 45-47 RUE DES PETITES MARIES           | 0                             | 4 185                              | 0                       | 0                            | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |
| 2406 EHI TVX D'OFFICE 9 BD ATHENES              | 0                             | 0                                  | 0                       | 29                           | 0                 |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |                   |                            |

|                                             |                    |                  |                    |                 |                    |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
|---------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|------------|----------------|--|
| 2407 EHI 8 RUE D'AIX                        | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2408 EHI TRAVAUX D'OFFICE 3 IMPASSE DE ROUX | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2409 EHI 26 MONTEE DES ACCOULES             | 0                  | 0                | 0                  | 16              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2410 EHI 6 RUE D'AUBAGNE                    | 0                  | 0                | 28 600             | 10 267          | 199 200            | 2 000            | 199 200            | 2 000            |                    | 2 000            |                    |                 |            |                |  |
| 2411 EHI 37 RUE D'AUBAGNE                   | 0                  | 0                | 0                  | 177             | 0                  | 5 000            |                    | 22 500           | 450 000            | 10 000           |                    |                 |            |                |  |
| 2412 EHI 102 BOULEVARD BAILLE               | 0                  | 0                | 0                  | 20              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2413 EHI 10 RUE DES BONS ENFANTS            | 0                  | 0                | 0                  | 14              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2414 EHI 49 RUE DES BONS ENFANTS            | 0                  | 0                | 285 390            | 19 191          | 18 000             | 1 000            |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2415 EHI 78 RUE CHATEAUBRIAND               | 0                  | 0                | 0                  | 77              | 0                  | 8 750            | 175 000            | 3 000            |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2416 EHI 13 RUE ANTOINE DEL BELLO           | 0                  | 0                | 0                  | 167             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2417 EHI 2 RUE DURAND/24 CHATEAUBRIAND      | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2418 EHI 11 RUE FONTAINE DE CAYLUS          | 0                  | 0                | 0                  | 29              | 0                  | 7 850            | 157 000            | 5 000            |                    | 5 000            |                    |                 |            |                |  |
| 2419 EHI 55 ALLEE LEON GAMBETTA             | 0                  | 0                | 0                  | 162             | 0                  | 5 000            | 361 000            | 10 000           |                    | 10 000           |                    |                 |            |                |  |
| 2420 EHI 6 RUE HALLE DELACROIX              | 0                  | 0                | 0                  | 29              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2421 EHI 6A RUE HALLE DELACROIX             | 0                  | 0                | 0                  | 29              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2422 EHI 25 BD DE LA LIBERATION             | 0                  | 0                | 0                  | 40              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2423 EHI 102 BD DE LA LIBERATION            | 0                  | 0                | 0                  | 73              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2424 EHI 7 RUE RODOLPHE POLLAK              | 0                  | 0                | 0                  | 204             | 60 000             | 2 000            | 30 000             | 3 000            | 223 000            | 5 000            |                    |                 |            |                |  |
| 2425 EHI 6 RUE DES RECOLETTES               | 0                  | 0                | 0                  | 574             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2426 EHI 41 RUE DE ROME                     | 0                  | 0                | 0                  | 146             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2427 EHI 34 RUE JEAN ROQUE                  | 0                  | 0                | 0                  | 2 120           | 492 500            | 10 000           |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2428 EHI 36 RUE JEAN ROQUE                  | 0                  | 0                | 0                  | 1 045           | 72 000             | 5 000            | 128 000            |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2429 EHI 38 RUE JEAN ROQUE                  | 0                  | 0                | 376 000            | 6 115           | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2430 EHI 40 RUE JEAN ROQUE                  | 0                  | 0                | 0                  | 515             | 121 000            | 5 000            |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2431 EHI 1 TRAVERSE SAINT BAZILE            | 0                  | 0                | 0                  | 152             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2432 EHI 4 RUE SAINT PIERRE                 | 0                  | 0                | 0                  | 16              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2433 EHI 9 RUE MICHEL SALVARELLI            | 0                  | 0                | 0                  | 28              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2434 EHI 80 RUE PERRIN SOLLIERS             | 0                  | 0                | 0                  | 625             | 112 600            | 6 000            | 150 000            | 5 000            |                    | 10 000           |                    |                 |            |                |  |
| 2435 EHI 56 RUE SYLVABELLE                  | 0                  | 0                | 0                  | 15              | 0                  | 5 000            |                    | 5 000            | 215 000            | 5 000            |                    |                 |            |                |  |
| 2436 EHI 10 RUE THUBANEAU                   | 0                  | 0                | 0                  | 733             | 300 000            | 5 000            |                    | 5 000            |                    | 5 000            | 150 000            |                 |            |                |  |
| 2437 EHI 37 RUE THUBANEAU                   | 0                  | 0                | 0                  | 29              | 0                  | 10 000           | 476 200            | 10 000           |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2438 EHI 8 RUE DES TROIS MAGES              | 0                  | 0                | 0                  | 17              | 0                  |                  |                    |                  | 111 400            |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2439 EHI 5 RUE DE VILLAGE                   | 0                  | 0                | 0                  | 60              | 0                  |                  | 253 000            | 10 000           |                    | 5 000            |                    |                 |            |                |  |
| 2440 EHI 7 RUE DE VILLAGE                   | 0                  | 0                | 0                  | 15              | 0                  |                  | 260 200            | 10 000           |                    | 5 000            |                    |                 |            |                |  |
| 2441 EHI 19 RUE VILLENEUVE                  | 0                  | 0                | 0                  | 89              | 0                  |                  | 197 800            | 5 000            |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2442 EHI 6 BD LOUIS FRANGIN                 | 0                  | 0                | 320 000            | 24 152          | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2443 EHI 23 RUE DE LA PALUD                 | 0                  | 0                | 0                  | 42              | 0                  | 7 490            | 149 800            | 5 000            |                    | 5 000            |                    |                 |            |                |  |
| 2444 EHI 97 RUE ANTOINE DEL BELLO           | 0                  | 0                | 0                  | 29              | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2445 EHI 4 RUE PYTHEAS                      | 0                  | 0                | 0                  | 304             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2446 EHI 8 RUE DU CAPITAIN GALINAT          | 0                  | 0                | 40 000             | 8 300           | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2447 EHI 29 RUE TAPIS VERT                  | 0                  | 0                | 0                  | 208             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2448 EHI 5 RUE MEOLAN ET DU PERE BLAIZE     | 0                  | 0                | 0                  | 124             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2449 EHI 16 RUE D'AUBAGNE                   | 0                  | 0                | 0                  | 8 923           | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2450 EHI 87 RUE DE ROME                     | 0                  | 0                | 0                  | 124             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2451 EHI 2 RUE BAUSSENQUE                   | 0                  | 0                | 0                  | 150             | 100 000            | 3 000            |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2452 EHI 64 RUE D'AUBAGNE                   | 0                  | 0                | 0                  | 700             | 55 000             | 81 940           |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2453 EHI 13 FONTAINE DE CAYLUS              | 0                  | 0                | 0                  | 100             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2454 EHI 15 FONTAINE DE CAYLUS              | 0                  | 0                | 0                  | 100             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2455 EHI 17-19 FONTAINE DE CAYLUS           | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2456 EHI 30 RUE DU PANIER                   | 0                  | 0                | 0                  | 100             | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2457 EHI 81 RUE CURIOL                      | 0                  | 0                | 0                  | 100             | 0                  |                  |                    | 5 000            |                    | 24 050           | 481 000            | 5 000           |            | 5 000          |  |
| 2458 EHI 29 RUE DES DOMINICAINES            | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 0                  | 9 950            |                    | 9 950            | 199 000            | 4 000            |                    |                 | 4 000      |                |  |
| 2459 EHI 195 RUE CAPELETTE                  | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 671 100            | 10 000           |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2460 EHI 59 RUE DES PETITES MARIES          | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 150 000            | 7 500            |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2461 EHI 11 RUE SENAC                       | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 0                  |                  |                    | 10 000           | 455 000            | 7 750            |                    |                 |            |                |  |
| 2462 EHI 57 RUE DES PETITES MARIES          | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 159 000            | 7 950            |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| 2463 EHI 20 RUE D'ANVERS                    | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 264 000            | 13 200           |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| OP A VENIR OP A VENIR                       | 0                  | 0                | 0                  | 0               | 0                  |                  |                    |                  |                    |                  |                    |                 |            |                |  |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>6 865 850 €</b> | <b>377 493 €</b> | <b>1 926 690 €</b> | <b>99 531 €</b> | <b>3 112 965 €</b> | <b>283 130 €</b> | <b>2 807 700 €</b> | <b>156 450 €</b> | <b>2 386 400 €</b> | <b>117 800 €</b> | <b>1 231 000 €</b> | <b>24 000 €</b> | <b>0 €</b> | <b>5 000 €</b> |  |

## TABLEAU DE SUIVI DES CESSIONS

| Situation de l'immeuble |      |                                 |  | Cessions            |               |                               |
|-------------------------|------|---------------------------------|--|---------------------|---------------|-------------------------------|
| N°                      | Voie | Adresse                         |  | Date acte définitif | Prix de vente | Acquéreur                     |
| ANNEE 2010              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 6                       | rue  | CANONGE                         |  | 01/06/2010          | 25 000        | MARSEILLE HABITAT             |
| 36                      | rue  | ACADEMIE                        |  | 01/06/2010          | 122 838       | MARSEILLE HABITAT             |
| 41                      | bd   | VAUBAN                          |  | 15/06/2010          | 225 554       | MARSEILLE HABITAT             |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 373 392                       |
| ANNEE 2011              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 1                       | rue  | DE LA PALUD                     |  | 01/09/2011          | 70 000        | MARSEILLE HABITAT             |
| 19                      | rue  | DE L'ARC                        |  | 01/09/2011          | 216 855       | MARSEILLE HABITAT             |
| 3                       | rue  | DE LA PROVIDENCE                |  | 01/12/2011          | 200 000       | SCI JLM                       |
| 44                      | rue  | NATIONALE                       |  | 01/12/2011          | 140 000       | MARSEILLE HABITAT             |
| 25                      | rue  | SENAC                           |  | 21/12/2011          | 250 000       | BOUILLAUD                     |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 876 855                       |
| ANNEE 2012              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 25                      | rue  | SENAC                           |  | 17/04/2012          | 153 528       | BEITONE                       |
| 25                      | rue  | SENAC                           |  | 23/05/2012          | 158 500       | HERBERT                       |
| 25                      | rue  | SENAC                           |  | 27/09/2012          | 185 000       | MARCHETTI                     |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 497 028                       |
| ANNEE 2013              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 17/21                   | rue  | CURIOL                          |  | 27/02/2012          | 1             | MARSEILLE HABITAT             |
| 25                      | rue  | SENAC                           |  | 30/05/2013          | 168 900       | VALETTE                       |
| 8                       | rue  | BAUSSENQUE                      |  | 09/12/2013          | 55 000        | sci K & G                     |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 223 901                       |
| ANNEE 2014              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 81                      | rue  | LONGUE DES CAPUCINS             |  | 22/05/2014          | 78 000        | BAKHAYOKO                     |
| 31 A                    | rue  | FRANCIS DE PRESSENSE            |  | 02/12/2014          | 275 487       | VDM                           |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 353 487                       |
| ANNEE 2015              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 58                      |      | CURIOL - Lot 7                  |  | 18/02/2015          | 136 000       | CLEMENT Catherine             |
| 3                       |      | ROTONDE - Vol 2                 |  | 19/05/2015          | 65 000        | HABITAT & HUMANISME           |
| 133                     |      | LIBERATION                      |  | 01/06/2015          | 100 630       | MH EN PROPRE                  |
| 61                      |      | TILSIT                          |  | 01/06/2015          | 100 728       | MH EN PROPRE                  |
| 41                      |      | NATIONALE                       |  | 01/06/2015          | 154 000       | MH EN PROPRE                  |
| 31A                     |      | PRESSENSE - LOT VOL 2           |  | 30/09/2015          | 1 400 000     | ERILIA                        |
| 31                      |      | PRESSENSE - LOT VOL 2           |  | 30/09/2015          | 1 400 000     | ERILIA                        |
| 5                       |      | ROTONDE                         |  | 12/10/2015          | 130 000       | SCI ROTONDE (KAROUBI-GARCIA)  |
| 48                      |      | NATIONALE                       |  | 16/10/2015          | 100 000       | MH EN PROPRE                  |
| 58                      |      | CURIOL - Lot 13                 |  | 20/11/2015          | 93 000        | JIMENEZ                       |
| 19                      |      | LAFAYETTE - vol 2               |  | 1er/12/2015         | 110 000       | MARSEILLE HABITAT             |
| 81                      |      | LONGUE DES CAPUCINS lots 6&3    |  | 16/12/2015          | 81 222        | M. ET Mme FARGERÉ             |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 3 870 580                     |
| ANNEE 2016              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 81                      | rue  | LONGUE DES CAPUCINS             |  | 11/01/2016          | 70 500        | M. ISSAADI                    |
| 58                      | rue  | CURIOL                          |  | 04/02/2016          | 85 263        | SAGNES                        |
| 81                      | rue  | LONGUE DES CAPUCINS             |  | 11/03/2016          | 91 200        | Mme CARRERE-PASCAL            |
| 18                      | rue  | GUIDICELLI                      |  | 19/05/2016          | 165 000       | M.et Mme GEDEON               |
| 9                       | rue  | DUGUESCLIN                      |  | 21/06/2016          | 125 000       | SCI FAAC 1 (M. et Mme DURAND) |
| 29                      | rue  | BAUSSENQUE                      |  | 23/06/2016          | 101 180       | Melle BOUGEROL                |
| 58                      | rue  | CURIOL                          |  | 15/09/2016          | 85 000        | SCI MATH - Mme MARIE          |
| 17                      | rue  | MUSEE                           |  | 23/12/2016          | 124 800       | M. BERTIN                     |
| 31                      | rue  | F. de PRESSENSE                 |  | 29/06/2016          | 226 100       | Ville de Marseille            |
| 18                      | rue  | FONTAINE DES VENTS              |  | 29/03/2016          | 84 000        | MARSEILLE HABITAT             |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 1 158 043                     |
| ANNEE 2017              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 23                      | rue  | D'AUBAGNE                       |  | 11/04/2017          | 60 000        | SCI STEONIDA                  |
| 61                      | rue  | D'AUBAGNE                       |  | 01/07/2017          | 47 500        | MARSEILLE HABITAT             |
| 63                      | rue  | D'AUBAGNE                       |  | 01/07/2017          | 47 500        | MARSEILLE HABITAT             |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 155 000                       |
| ANNEE 2018              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 49                      | rue  | PETIT ST JEAN                   |  | 01/01/2018          | 78 000        | MARSEILLE HABITAT             |
| 51                      | rue  | PETIT ST JEAN                   |  | 01/01/2018          | 48 000        | MARSEILLE HABITAT             |
| 13                      | rue  | ARC                             |  | 01/04/2018          | 30 000        | MARSEILLE HABITAT             |
| 15                      | rue  | ARC                             |  | 01/04/2018          | 30 000        | MARSEILLE HABITAT             |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 186 000                       |
| ANNEE 2019              |      |                                 |  |                     |               |                               |
| 40                      | rue  | SAINTE FRANCOISE - Lots 16 - 17 |  | 21/06/2019          | 143 000       | DE ASCENSAO BOTELHO-STAROLYTE |
|                         |      |                                 |  |                     |               | 143 000                       |

**2008**

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

**2009**

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

**2010**

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

**2011**

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

**2012**

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

**2013**

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

**2014**

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

**2015**

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

**2016**

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

**2017**

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

**2018**

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

**2019**

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

**GLOBAL**

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