

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Approbation du Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2019 de la concession de l'Eradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes Lavies, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements

Par délibération n°05/1244/EHCV du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville de Marseille s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet coercitif sous la forme d'une concession d'aménagement, dite concession « EHI ». Cette concession porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle est répartie géographiquement en 2 lots (centre-sud lot n°1 et nord lot n°2). En séance du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé les conventions avec les opérateurs Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2. Depuis le 1er janvier 2016 la Métropole Aix Marseille Provence est concédante de l'opération « d'Eradication de l'Habitat Indigne » suite au transfert des compétences concernées.

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

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

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne. Sans attendre la mise en place d'un cadre opérationnel complet, la Métropole a décidé d'actions immédiates sur le territoire marseillais. Il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires ou du manque de moyens ne leur permettant pas d'assumer leur devoir.

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

Aussi, par délibérations du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié à chacun de ses aménageurs EHI, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, la mission de maîtrise foncière de 50 immeubles dégradés supplémentaires. Pour mener à bien cette mission, les conventions de concession ont été prorogées jusqu'en décembre 2021. Concernant le lot 2, c'est l'avenant n°21 à la convention de concession n°T1600919CO qui acte cette prorogation et qui dispose des nouveaux objectifs. Pour les mener à bien, la participation de la Métropole Aix Marseille Provence a été portée à 24 811 253 euros soit une augmentation de participation de 14 523 329 euros par rapport à la participation approuvée dans le CRAC 2017.

Par délibération du Conseil Métropolitain des 20 juin 2019, 24 octobre et 19 décembre 2019, la Métropole a approuvé le lancement de procédures d'expropriation au bénéfice d'Urbanis Aménagement sur 50 immeubles afin d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux à engager sur ces immeubles.

Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2019 est le suivant :

- 25 immeubles acquis par le concessionnaire parmi l'ensemble des immeubles intégrés à la concession par avenants successifs,
- 6 immeubles dont Urbanis Aménagement est propriétaire unique, dont 5 acquis avant l'assignation des nouveaux objectifs,
- 52 lots maîtrisés pour portage dont 33 ont été revendus,
- 97 logements livrés dont 43 logements réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Urbanis Aménagement et 54 logements réalisés par d'autres opérateurs privés ou publics,
- 8 immeubles ont fait l'objet d'un dépôt de dossier en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation.

Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 1 997 222 euros et sont largement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 6 595 599 euros. Sur l'exercice 2019, les recettes s'élèvent à 9 899 euros (hors participation du concédant) et sont inférieures aux prévisions qui les estimaient à 947 674 euros. Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 12 283 603 euros en hausse par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 approuvé (11 325 657 euros). Cette hausse s'explique par l'augmentation du prévisionnel des différents postes de cession de lots ou d'immeubles.

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

- les dépenses globales passent de 36 154 235 euros à 37 083 793 euros ;
- les recettes globales passent de 11 325 657 euros à 12 283 603 euros, hors participation du concédant ;

Il en résulte un déficit opérationnel inchangé par rapport au CRAC approuvé au 31 décembre 2018 et couvert par le concédant.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste identique et s'établit à hauteur de 24 811 253 euros dont 14 811 253 euros restant à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur lesquels 5 129 034 euros ont été versés au 31 décembre 2018.

La participation restant à verser par la Métropole jusqu'à la fin de l'opération est de 9 682 219 euros.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16710

**■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé -
Approbation du Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2019 de la concession
de l'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à
Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes Lavies,
13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération n°05/1244/EHCV du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville de Marseille s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet coercitif sous la forme d'une concession d'aménagement, dite concession « EHI ». Cette concession porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle est répartie géographiquement en 2 lots (centre-sud lot n°1 et nord lot n°2). En séance du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé les conventions avec les opérateurs Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

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

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

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

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne. Sans attendre la mise en place d'un cadre opérationnel complet, la Métropole a décidé d'actions immédiates sur le territoire marseillais. Il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires ou du manque de moyens ne leur permettant pas d'assumer leur devoir.

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

Aussi, par délibérations du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié à chacun de ses aménageurs EHI, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, la mission de maîtrise foncière de 50 immeubles dégradés supplémentaires. Pour mener à bien cette mission, les conventions de concession ont été prorogées jusqu'en décembre 2021. Concernant le lot 2, c'est l'avenant n°21 à la convention de concession n°T1600919CO qui acte cette prorogation et qui dispose des nouveaux objectifs. Pour les mener à bien, la participation de la Métropole Aix Marseille Provence a été portée à 24 811 253 euros soit une augmentation de participation de 14 523 329 euros par rapport à la participation approuvée dans le CRAC 2017.

Par délibération du Conseil Métropolitain des 20 juin 2019, 24 octobre et 19 décembre 2019, la Métropole a approuvé le lancement de procédures d'expropriation au bénéfice d'Urbanis Aménagement sur 50 immeubles afin d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux à engager sur ces immeubles.

Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2019 est le suivant :

- 25 immeubles acquis par le concessionnaire parmi l'ensemble des immeubles intégrés à la concession par avenants successifs,
- 6 immeubles dont Urbanis Aménagement est propriétaire unique, dont 5 acquis avant l'assignation des nouveaux objectifs,
- 52 lots maîtrisés pour portage dont 33 ont été revendus,
- 97 logements livrés dont 43 logements réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Urbanis Aménagement et 54 logements réalisés par d'autres opérateurs privés ou publics,
- 8 immeubles ont fait l'objet d'un dépôt de dossier en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation.

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 annexe. Le bilan de l'exercice 2019 s'établit comme suit :

Acquisitions :

- Un immeuble entier vacant situé 7 rue Séraphin dans le 15^{ème} arrondissement a été acquis en 2019 par voie de préemption.
- Un autre immeuble entier situé 109 rue Kléber Prolongée dans le 3^{ème} arrondissement a été préempté en 2019 mais fait l'objet d'un contentieux sur le prix qui devrait aboutir en 2020.
- Urbanis Aménagement a également fait l'acquisition en 2019 par voie amiable d'un logement au sein d'une copropriété en difficulté (15 rue Charpentier 13003) dans laquelle l'opérateur possède déjà 2 autres logements. L'objectif étant pour le concessionnaire de participer au redressement de la

copropriété et de revendre ensuite ces logements avec cahier des charges à un propriétaire occupant ou à un bailleur pour réaliser du logement conventionné.

- Le concessionnaire a également signé courant 2019 4 promesses d'achat pour 4 lots au sein de la copropriété située 6/8 rue Desaix dans le 3^{ème} arrondissement. Il s'agit d'un immeuble de fond de cour vacant et frappé de péril.

Procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) sur 50 immeubles :

La constitution des dossiers de demande de DUP pour la maîtrise foncière des immeubles ciblés a constitué l'activité centrale de la concession en 2019. Il s'agit pour l'opérateur de constituer pour chaque immeuble un dossier avec un volet enquête publique et un volet enquête parcellaire. L'utilité publique est motivée par la création de logements sociaux publics ou privés/conventionnés avec l'ANAH.

Au 31 décembre 2019, les propriétaires de 19 immeubles sur les 50 ciblés par les procédures de DUP ont été informés par courriers du lancement d'une procédure d'expropriation.

36 immeubles ont fait l'objet d'un dossier de demande d'estimation sommaire et globale auprès de France Domaine. 23 avis ont été rendus par France Domaine au 31 décembre 2019.

8 dossiers de demande de DUP ont été déposés en Préfecture en 2019 : 50/52 rue de la joliette (13002), 68 rue Clovis Hughes (13003), 70 rue Clovis Hughes (13003), 5 rue Roger Schiaffini (13003), 49 rue Pierre Albrand (13002), 107 rue Kléber Prolongée (13003), 315 rue de Lyon (13015), 49 rue Clovis Hughes (13003).

Relogements

En 2019, 2 ménages qui occupaient l'immeuble sis 11 boulevard Battala dans le 3^{ème} arrondissement ont été relogés définitivement dans du logement social. Ces ménages étaient hébergés jusque-là en résidence hôtelière.

Interventions dans les copropriétés

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

- 15 Boulevard Charpentier et 6/8 rue Desaix 13003 : le concessionnaire a poursuivi en 2019 son intervention dans ces deux copropriétés à travers du portage de lot pour impulser et financer des travaux de sortie de péril dans des immeubles dégradés et désorganisés.

- Copropriété du « Mail G » 13014 :

La copropriété fait l'objet d'un suivi important du concessionnaire depuis la prise en septembre 2013 d'un arrêté d'insécurité des équipements communs : accompagnement dans la réalisation des travaux prescrits et aujourd'hui, dans la gestion de la copropriété (suivi étroit de la copropriété par le cabinet d'expertise comptable Copro +). En 2019, Urbanis Aménagement a orienté son action vers du portage ciblé de logements appartenant à des propriétaires endettés.

- Copropriété « Bel Horizon I et II » 13003 :

Urbanis Aménagement a été missionné pour accompagner les deux copropriétés dans l'élaboration d'un programme de travaux (choix du maître d'œuvre et suivi opérationnel et financier), assister les gestionnaires de copropriété dans l'élaboration d'un plan de financement et de préfinancement, aider à la préparation des assemblées générales afférentes aux programmes de travaux. Pour Bel Horizon I, le concessionnaire a déposé en décembre 2019 un dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH. Pour Bel Horizon II, Urbanis Aménagement a mis en place en 2019 un audit de gestion, a

participé à la mise en place d'un administrateur provisoire et a également déposé un dossier de demande de subventions auprès de l'ANAH.

- Copropriété du « Parc Corot » 13013 :

Le concessionnaire a été mandaté pour réaliser en urgence des interventions liées à des écoulements d'eaux usées, à la présence d'encombrants et de rongeurs suite à des arrêtés d'insalubrité et d'insécurité imminente ayant entraîné l'évacuation de l'ensemble des occupants du bâtiment A. Les travaux ont été réceptionnés en janvier 2019.

Urbanis Aménagement a également été mandaté pour sécuriser l'immeuble jusqu'à fin 2019.

Travaux

En 2019, 7 sites ont fait l'objet de travaux sous maîtrise d'ouvrage d'Urbanis Aménagement :

- liés à des procédures de péril en cours : travaux de sécurisation réalisés sur les immeubles sis 11 Bvd Battala (13003) et 7 traverse du Prieur (13015),
- de sécurisation suite à une acquisition d'un immeuble vacant : 7 rue Séraphin (13015),
- de gros œuvre : réception en décembre 2019 des travaux de gros œuvre (plateaux nus) du 34 et 36 rue du Bon Pasteur (13002),
- d'entretien courant dans les logements du 15 Bvd Charpentier (13003),
- d'entretien courant sur un mur mitoyen au 3 Bvd Burel (13003).

Cessions

Aucune cession en 2019.

Travaux d'office

Comme évoqué précédemment dans la paragraphe sur les « interventions en copropriété », les travaux d'office réalisés sur le bâtiment A du Parc Corot ont été réceptionnés en janvier 2019.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du bureau de la Métropole, le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019 joint en annexe.

Le compte-rendu annuel à la Collectivité constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'ici au 31 décembre 2021, terme de l'opération. Toutefois, au regard de la complexité de l'opération, des délais incompressibles de maîtrise foncière des immeubles dégradés et des procédures en cours ou à venir, il apparaît indispensable de proroger le délai de l'opération jusqu'au 31 décembre 2024 afin de mener à bien les objectifs fixés.

Aussi, l'échéance de la concession fixée au 31 décembre 2021 par avenant n°22 doit être prorogée jusqu'au 31 décembre 2024. Cette disposition fait l'objet d'un avenant n°27 à la convention de concession passée avec Urbanis Aménagement présenté par rapport distinct au conseil de Métropole.

Les éléments ci-dessous relatifs au prévisionnel de dépenses et de recettes tient compte de cette prorogation.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 1 997 222 euros et sont largement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 6 595 599 euros. Un certain nombre d'acquisitions n'ont pas été réalisées

Au 31 décembre 2019, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 20 240 123 euros soit un taux d'avancement de 55% par rapport au prévisionnel final réactualisé suite aux nouveaux objectifs de la concession. Le poste acquisitions est aujourd'hui à un taux d'avancement de 41%. Le poste le plus avancé est celui des travaux de reconstruction avec un avancement à 93%.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024, le montant prévisionnel des dépenses atteint 37 083 793 euros. Il est en légère hausse par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2018 dû en grande partie à la prorogation de la concession. Il se répartit entre budget « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (40%), « rémunération Urbanis Aménagement » (27%), « travaux de reconstruction et de parking » (11.5%), « travaux d'aménagement » (9,6%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (5%), « frais annexes » (3,2%), « études générales » (2%), « honoraires sur travaux » (1.2%), et « frais financiers » (0,5%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2019, les recettes s'élèvent à 9 899 euros (hors participation du concédant) et sont inférieures aux prévisions qui les estimaient à 947 674 euros. Ces recettes proviennent des intérêts perçus au titre des placements financiers et de quelques revenus locatifs. Cet écart s'explique par les cessions prévues et non réalisées ou reportées à 2020.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 9 031 469 euros soit un taux d'avancement de 73 % du montant prévisionnel total des recettes réactualisé.

Les postes les plus avancés sont les postes cession de lots d'immeubles restructurés (98%), subventions (90%), cession de lots réhabilités en diffus (88%), et cession de terrains (68%). Les postes les moins avancés sont les cessions d'immeubles (47%) et les ventes de terrain à la collectivité (37%). Concernant les cessions d'immeubles, il s'agit essentiellement des prévisions de vente d'immeubles au terme des procédures de maîtrise foncière engagées ou à engager sur les immeubles très dégradés. Concernant les ventes de terrain à la collectivité, il s'agit de la rétrocession en fin de concession du terrain issu de la démolition du 3 boulevard Burel (13003) sur une zone objet de réflexions en terme d'aménagement urbain.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 12 283 603 euros en hausse par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 approuvé (11 325 657 euros). Cette hausse s'explique par l'augmentation du prévisionnel des différents postes de cession de lots ou d'immeubles.

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

- les dépenses globales passent de 36 154 235 euros à 37 083 793 euros ;
- les recettes globales passent de 11 325 657 euros à 12 283 603 euros, hors participation du concédant ;

Il en résulte un déficit opérationnel inchangé par rapport au CRAC approuvé au 31 décembre 2018 et couvert par le concédant.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste identique et s'établit à hauteur de 24 811 253 euros dont 10 000 000 d'euros versés par la Ville de Marseille jusqu'au 31 décembre 2015 lorsqu'elle était concédante, et 14 811 253 euros restant à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur lesquels 5 129 034 euros ont été versés au 31 décembre 2018.

La participation restant à verser par la Métropole jusqu'à la fin de l'opération est de 9 682 219 euros. L'échéancier de versement est budgété comme suit :

2020 : 2 700 000 euros

2021 : 3 000 000 euros

2022 : 2 500 000 euros

2023 : 1 200 000 euros

2024 : 282 219 euros

Solde de trésorerie brute

Fin 2019, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 4 001 471 euros dû aux nombreux décaissements reportés essentiellement aux délais incompressibles des maîtrises foncières engagées.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 15 décembre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019 de la Concession EHI lot n°2 TT1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé.

Article 2 :

La participation globale à l'équilibre du bilan prévisionnel reste à 24 811 253 euros, dont 14 811 253 euros à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur lesquels 5 129 034 euros ont été versés au 31 décembre 2018 par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'échéancier de versement du solde est budgété comme suit :

2020 : 2 700 000 euros

2021 : 3 000 000 euros

2022 : 2 500 000 euros

2023 : 1 200 000 euros

2024 : 282 219 euros

Article 3 :

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

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

Frédéric GUINIERI

Métropole Aix-Marseille-Provence

Concession d'Aménagement pour L'Eradication de l'Habitat Indigne Lot n° 2

Compte Rendu d'Activités de l'année 2019

Novembre 2020



Urbanis Aménagement

Siège Social : 188 allée de l'Amérique Latine 30900 Nîmes
SAS au capital de 150 000 € - SIRET 494 335 029 00026 - RCS de Nîmes
Code APE 4110A

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Équipe Urbanis Aménagement

Directrice de concession :

Véronique EYRAUD
veronique.eyraud@urbanis.fr

Chef de programme – Expert juriste :

Pierre PAGEON

Cheffe de projet :

Elodie MANON

Responsable de programme :

Fabrice MAURIZE

Urbaniste :

Zhaoying DRAGON

Chargé.e.s de mission :

Chloé MALAVOLTI – Antonio BONAFEDE

Chargées de mission – Architectes :

Aline VENAULT – Margaux OBJOIS

Assistante Maître d'Ouvrage :

Emmanuelle SAID

Comptable - Chargée de gestion :

Eliane METERT

Contact Urbanis Aménagement

Siège social

188 allée de l'Amérique Latine

30900 NIMES

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

contact.ua@urbanis.fr

Bureau de Marseille

8 Quai du Port 13002 MARSEILLE

Tel : 04 86 26 06 85

marseille.ua@urbanis.fr

www.urbanis.fr

/ SOMMAIRE

/ INTRODUCTION	1
/ ORGANISATION GENERALE	3
1. Présentation de l'équipe	3
2. Echanges avec le concédant	3
/ ACTIVITÉ DE LA CONCESSION EN 2019	4
1. Acquisitions foncières	4
2. Déclarations d'Utilité Publique Travaux en vue de créer du logement social	8
2.1 - Procédures préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP « travaux »)	10
2.1.1. Etapes et process du dossier d'enquête préalable à la DUP	10
2.1.2 Les évaluations sommaires et globales (ESG) de la DGFIP	11
2.2 - Dépôt des dossiers de DUP	11
2.2.1 Dossiers déposés en 2019	12
2.2.2 Dossiers à déposer	13
3. Procédures de police : santé et sécurité	18
4. Le relogement des occupants	19
5. Intervention dans les copropriétés	20
6. La gestion des biens	24
7. Avancement des études	25
7.1 – Îlot Bon Pasteur : RHI THIRORI	25
7.2 – Le Domaine Duverger	27
/ ANNEXES A LA PARTIE ECRITE	28
/ ANALYSE DU REALISE 2019	56
1. Le réalisé 2019 par rapport aux années antérieures	56
2. Le réalisé 2019 par rapport au prévu 2019	57
2.1 Analyse par poste de recettes (Annexe A6)	57
2.2 Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)	59
3. Synthèse 2019	63
/ ANNEXES DU REALISE	65

/ INTRODUCTION

Ce document est le Compte Rendu d'activités à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2019, concernant la Concession pour l'Eradication de l'Habitat Indigne, lot n°2 confiée à UA le 17 décembre 2007. Les immeubles intégrés dans le lot n°2 se situent au sein des 3ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements, ainsi que dans les quartiers Joliette et Arenç du 2ème, et les quartiers Chartreux et Chutes Lavies du 4ème arrondissement.

Suite au drame de la rue d'Aubagne, une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé a été approuvée par la Métropole lors du conseil métropolitain du 13 décembre 2018. (cf. Annexe 1 de la partie rédigée).

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

- une prorogation jusqu'au 31 décembre 2021,
- la revente des immeubles maîtrisés en priorité à des bailleurs sociaux à prix d'équilibre, et à la marge à des propriétaires privés pour du logement locatif social ou de l'accession sociale à la propriété selon les situations,
- une augmentation de la participation publique correspondante puisque ces opérations seront largement déficitaires et que les opérateurs doivent renforcer leurs effectifs pour tenir les délais contraints (une augmentation de 14.523.329 euros au total).

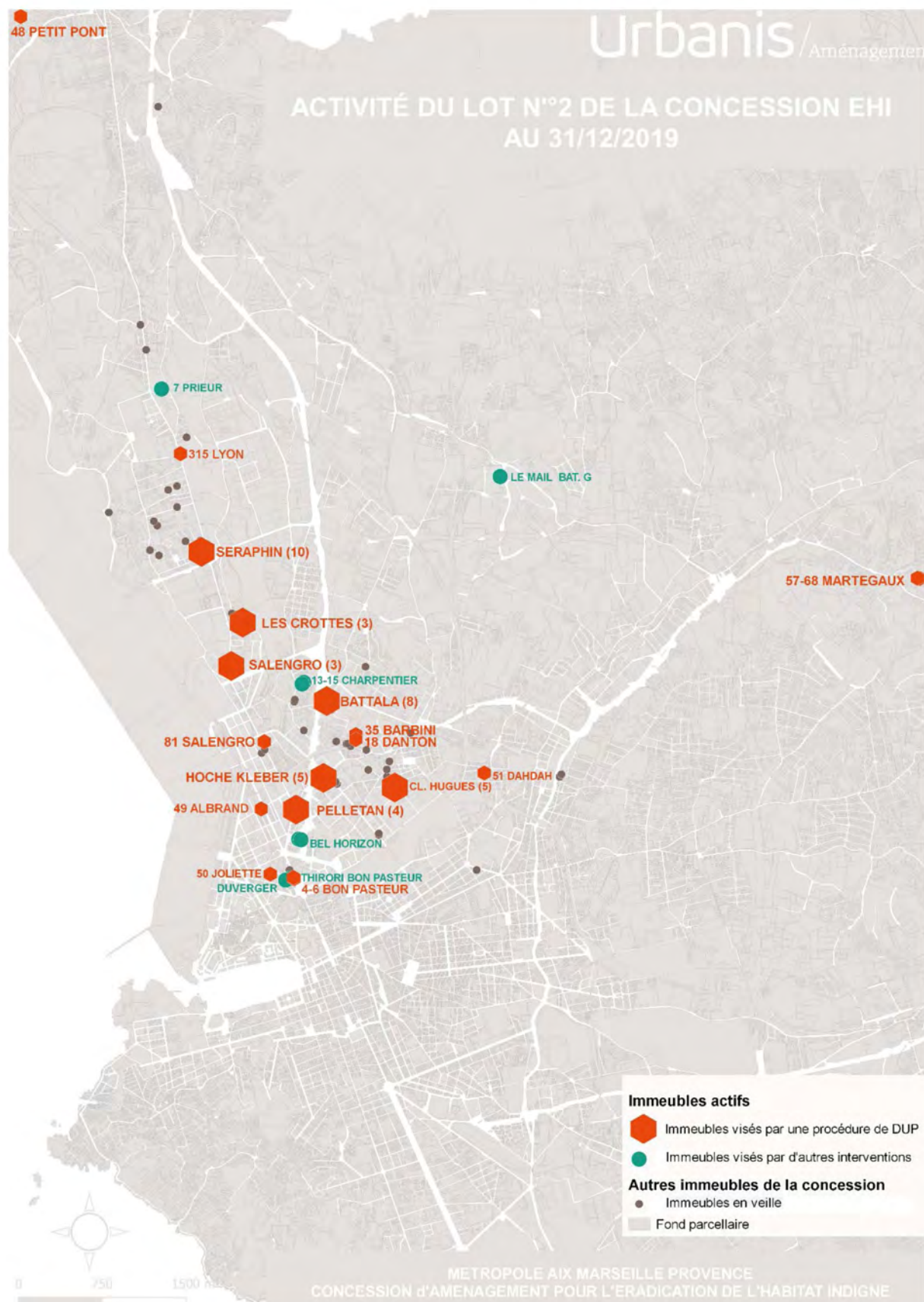
Par l'avenant n°21, une première liste d'immeubles susceptibles d'entrer dans le champ de la concession d'Urbanis Aménagement a été approuvée. La liste des immeubles entrant dans le champ d'application de la concession EHI a par la suite été actualisée par les avenants n°22 n°23.

Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2019 est le suivant :

- 25 immeubles acquis par le concessionnaire parmi les **236 immeubles intégrés à la concession par l'ensemble des avenants successifs**
- **6 immeubles** dont Urbanis Aménagement est propriétaire unique, dont 5 acquis avant la prorogation
- **52 lots maîtrisés pour portage** dont 33 ont été revendus,
- **97 logements livrés** dont 43 logements réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Urbanis Aménagement et 54 logements réalisés par d'autres opérateurs privés ou publics.

Depuis 2019, Urbanis Aménagement est également autorisé à engager des procédures de Déclaration d'Utilité Publique « Travaux » en vue de créer du logement social, sur un ensemble de **50 immeubles**.

Le présent document portant sur l'activité de l'année 2019 se focalise donc principalement sur les **57 immeubles** qu'Urbanis Aménagement maîtrise ou doit maîtriser.



/ ORGANISATION GENERALE

1. Présentation de l'équipe

Le concessionnaire Urbanis Aménagement a constitué une **équipe pluridisciplinaire spécialisée** pour la bonne réalisation de la concession EHI.

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

En 2019, l'équipe a évolué et s'est agrandie pour répondre aux objectifs croissants de la concession, notamment depuis sa prorogation.

En 2019 l'équipe est constituée de **12 intervenants, représentant 8 équivalents temps plein** :

- o d'une Directrice de concession : Véronique Eyraud
- o d'une cheffe de projet : Elodie Manon
- o d'une assistante d'équipe : Christelle Godé
- o d'un expert – référent juridique : Pierre Pagoon
- o d'un responsable de programme : Fabrice Maurize
- o d'une architecte Assistante à Maîtrise d'ouvrage : Emmanuelle Said
- o d'une urbaniste : Zhaoying Dragon
- o d'une comptable : Eliane Metert
- o de chargé.e.s de mission : Chloé Malavolti, Aline Venault, Margaux Objois & Antonio Bonafede

- o *d'un appui en matière de montage et suivi de dossiers de subventions : URBANIS*
- o *d'un appui en expertise comptable : Jean-Yves Garcia – Exalis*
- o *d'un commissaire aux comptes (Audit et Finances - Avignon)*

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

2. Echanges avec le concédant

Des réunions ont lieu régulièrement en comité restreint, entre techniciens de la Direction Opérationnelle de l'Habitat et l'équipe encadrante d'Urbanis Aménagement, pour échanger sur les avancées et situations de blocage de la mission.

Des comités de pilotage ont lieu régulièrement et permettent à Urbanis Aménagement de rendre compte de l'avancée de la mission, ainsi que d'accompagner le concédant à la prise de décisions. En 2019, il y a eu trois CoPil, en mars, juin et octobre.

La Direction Opérationnelle de l'Habitat fait également le lien avec les services compétents en matière de santé et de sécurité (relevant de la Ville de Marseille).

/ ACTIVITÉ DE LA CONCESSION EN 2019

1. Acquisitions foncières

Dans le cadre de la concession, la maîtrise foncière des biens peut s'obtenir soit par voie d'acquisition amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation.

- **7 rue Séraphin, 13015 : Acquisition par voie de préemption**

Au 31 décembre 2019, **un immeuble entier** a été acquis par voie de préemption. Cet immeuble situé au 7 rue Séraphin dans le 15^{ème} arrondissement, quartier La Cabucelle, a été acquis le 18 décembre 2019 pour un montant de **108 000 €**. Sa surface habitable est estimée à **175 m²** et il comporte **trois logements** répartis dans deux bâtiments en R+1, **un garage et une cour commune**.

L'immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril et/ou d'un arrêté d'insalubrité. Le bâtiment donnant sur la rue Séraphin est dans un état dégradé et a fait l'objet de travaux de sécurisation après l'acquisition. La maison située en fond de cour qui comprend 1 logement est en bon état.

Par rapport à l'occupation, un logement était habité par l'un des propriétaires (qui s'est relogé par ses propres moyens), les autres étaient vacants. L'immeuble est aujourd'hui entièrement vacant.



- **109 rue Kléber Prolongée, 13003 : Prémption et contentieux**

Cet immeuble a été racheté par la société SARL BL INVESTISSEMENTS le 5 mai 2019 à hauteur de 102 000 euros, puis l'a remis en vente en juin 2019 pour un montant de 230.000 euros. Sur la base de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, une procédure de prémption a été engagée en septembre 2019. Urbanis Aménagement a proposé une contre-valeur de 112.200 euros. Face au refus du vendeur d'accepter cette offre et de maintenir son prix, le juge de l'expropriation a été saisi aux fins de fixer judiciairement la valeur vénale. L'audience sur site s'est déroulée le 18 novembre 2019. Le jugement doit être rendu début janvier 2020.



- **Portage de lots en vue du redressement de copropriétés ¹**

- o **15, rue Charpentier, 13003**

Urbanis Aménagement a fait l'acquisition en juillet 2019 du lot n°12 de cette copropriété par voie amiable, pour un montant de 20.000 € : il s'agit d'un appartement de 25m², libre de toute occupation. Urbanis Aménagement est déjà propriétaire de 2 autres lots au sein de la copropriété, tous deux réhabilités et mis en location, et envisage d'acquérir un quatrième lot, appartenant à un copropriétaire défaillant.

Ces lots ont vocation à être revendus en l'état avec cahier des charges, après que l'intervention du concessionnaire ait permis à la copropriété de réaliser un programme de travaux et de fonctionner de manière plus organisée.



¹ Cf. Partie 6, Interventions dans les copropriétés

o **6/8, rue Desaix, 13003**

A noter qu'Urbanis Aménagement va se rendre également propriétaire, dès le premier trimestre 2020, de 4 lots supplémentaires au 6/8, rue Desaix (13003), correspondant à l'entièreté du bâtiment arrière. Une rétrocession des lots 18 et 19 par l'EPAEM est prévue début janvier 2020 et les tractations avec les propriétaires des lots 16 et 17 ont démarré. Ce bâtiment ayant fait l'objet d'un arrêté de péril imminent le 23/07/2019, il a été acté de la nécessité d'assurer sa maîtrise foncière.



• **Perspectives d'acquisitions :**

Des négociations amiables ont démarré avec plusieurs propriétaires. Certaines sont sur le point d'être entérinées et donneront lieu à la signature de promesses de vente dans le courant du premier semestre 2020.

Les immeubles concernés sont :

o **68, rue Clovis Hugues (13003)**

Copropriété de 5 copropriétaires, sous administration judiciaire, dont le dossier d'enquête préalable à la DUP a été déposé en octobre 2019 à la Préfecture.

o **5, rue Roger Schiaffini (13003)**

Copropriété désorganisée, dont le dossier d'enquête préalable à la DUP a été déposé en octobre 2019 à la Préfecture.

- o **49, rue Clovis Hugues (13003)**
Copropropriété faisant l'objet d'un arrêté de péril grave et imminent, évacué de ses occupants, sous administration judiciaire. Le dossier d'enquête préalable à la DUP sera déposé en Préfecture en 2020.
- o **7 & 10-12, traverse Sainte Marie (13003)**
Propriétés appartenant à un même propriétaire unique, avec qui des négociations sont en cours en vue de l'acquisition amiable des biens.
- o **17, boulevard Christophe Moncada (13015)**
Copropropriété sous administration judiciaire faisant l'objet d'un péril grave et imminent, dont la plupart des copropriétaires sont favorables à une vente amiable.
- o **5, rue Séraphin (13015)**
Copropropriété désorganisée au sein de laquelle un propriétaire occupant vit dans un logement indigne. Une vente amiable est envisagée, ainsi que le relogement du propriétaire occupant.
- o **23, traverse Antoine Donaz (13015)**
Copropropriété horizontale constituée de logements exigus et dégradés, pressentis à la démolition. Plusieurs copropriétaires, dont une situation de succession vacante en cours de régularisation, sont intéressés par la vente à l'amiable de leurs lots.

Des perspectives de portage foncier sur 2020 sont également envisagées dans la copropriété du **Mail G (19, rue de la Crau – 13014)** comme le détaille la partie du document destinée à l'intervention dans les copropriétés.

Les premières réitérations seront programmées au début du 2nd semestre 2020 et en parallèle, d'autres promesses de vente seront régularisées en fonction de l'aboutissement des tractations amiables engagées avec les propriétaires.

2. Déclarations d'Utilité Publique Travaux en vue de créer du logement social

La constitution des dossiers d'enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique « travaux » en vue de créer du Logement Social est aujourd'hui une **activité centrale de la concession en 2019**. Elle concerne 50 immeubles qui ont été ciblés respectivement par les délibérations métropolitaines du 20 juin 2019, du 24 octobre 2019 et du 19 décembre 2019. **Les procédures d'expropriation constituent un moyen d'assurer la maîtrise foncière de ces immeubles.**

Ces dossiers sont constitués d'un volet enquête publique et d'un volet enquête parcellaire ; enquêtes qui seront menées conjointement par Urbanis Aménagement, en sa qualité de futur bénéficiaire des arrêtés de DUP et de cessibilité. **L'utilité publique de chaque opération est motivée par la création de logements sociaux publics ou privés.** Le foncier acquis à l'issue de ces procédures sera cédé en l'état et avec un cahier des charges, en priorité à des bailleurs sociaux sans exclure la revente à des investisseurs privés pour produire à terme des logements conventionnés.

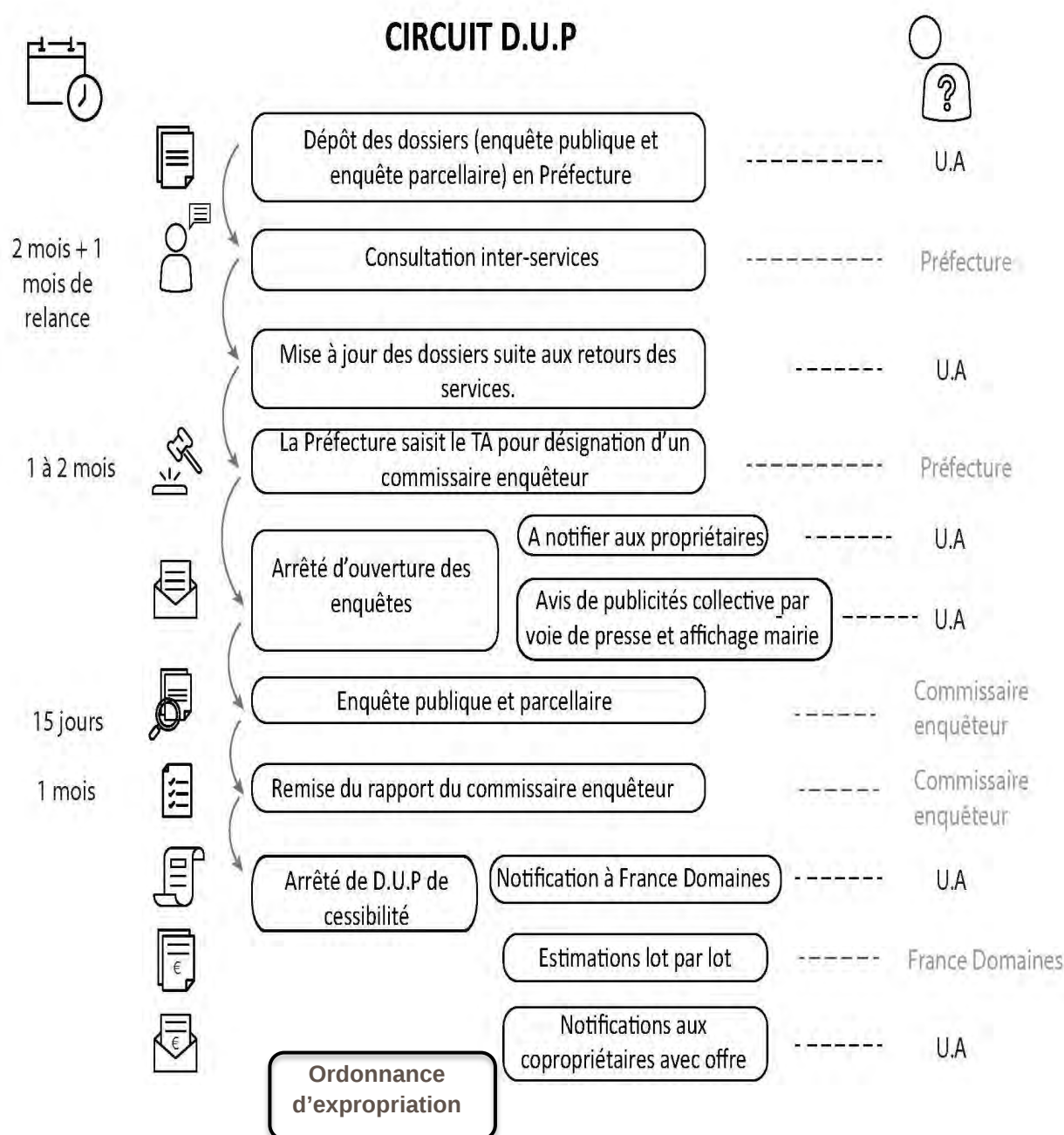
Des courriers d'information sur le lancement d'une procédure d'expropriation ont été adressés aux propriétaires des **19 immeubles de la vague 1** (délibération du 20 juin 2019) concernés par la prorogation de la concession EHI – Lot n°2. Les courriers concernant les autres immeubles seront transmis dans le courant du premier semestre 2020. Tout au long de la procédure, les propriétaires et syndics sont informés régulièrement de l'objet et des phases de la DUP.



2.1 - Procédures préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP « travaux »)

2.1.1. Etapes et process du dossier d'enquête préalable à la DUP

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique présenté à la Préfecture comprend une partie générale (notice explicative) décrivant le contexte territorial et réglementaire, les particularités de l'immeuble concerné ainsi que son état d'occupation. Il comprend également une partie technique contenant les plans de l'existant et du projet envisagé, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, ainsi que l'appréciation sommaire des dépenses d'acquisition foncière (sur la base de l'estimation sommaire et globale de France Domaines) et de travaux.



2.1.2 Les évaluations sommaires et globales (ESG) de la DGFIP

L'Évaluation Sommaire et Globale (ESG) fixe l'indemnité principale et accessoire de dépossession d'un immeuble, majorée par une marge fixée au titre des aléas.

Elle est effectuée par le Pôle Evaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques, après demande et transmission d'un dossier de saisine, et correspond à la valeur vénale de l'immeuble dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

36 immeubles sur 50 ont fait l'objet d'un dossier de **demande d'ESG** de la part d'U.A en 2019. Au 31 décembre 2019, **23 avis** ont été **rendus** par la DGFIP sur les 36 demandes effectuées.

	Montant total Indemnités globales	Montant total Indemnités principales	Moyenne par m ² Indemnités principales
Ensemble des avis rendus	9 590 622 €	7 600 814 €	1 032 €/m ²
Avis rendus dossiers de DUP déposés	4 116 662 €	3 107 402 €	976 €/m ²

A noter que les immeubles intégrés à la concession n'étant pas forcément impactés par des procédures de police au titre de la sécurité des immeubles, le Pôle Evaluation Domaniale ne peut donc pas appliquer de décote en s'appuyant sur ces procédures, ou procéder à un chiffrage en « récupération foncière ». Urbanis Aménagement a donc décidé, en lien avec la concédant, de **missionner des experts fonciers** en parallèle afin d'affiner les estimations des immeubles concernés.

2.2 - Dépôt des dossiers de DUP

231 propriétaires et copropriétaires sont concernés par les délibérations relatives aux procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, pour un total de **332 logements**.

Sur le total des 50 immeubles, 19 sont des propriétés uniques.

Parmi les copropriétés, 21 sont composées de 3 à 9 propriétaires, 4 entre 10 et 20 copropriétaires et 5 appartiennent à seulement 2 copropriétaires.

Un immeuble, situé **51, boulevard Dahdah (13004)**, est une copropriété de plus de 20 propriétaires (*photo ci-contre*)



Urbanis Aménagement élabore des tableaux de suivi et communique au concédant les informations utiles à l'avancement de sa mission (planning prévisionnel de dépôt des DUP, enveloppes budgétaires estimées...)

2.2.1 Dossiers déposés en 2019

En 2019, **8 dossiers de Déclaration d'Utilité Publique** ont été déposés en préfecture.

Le premier dépôt a concerné le 50, rue de la Joliette (13002) dès juillet 2019. Ce dossier d'enquête préalable à la DUP visait à affiner les modalités de travail à mettre en œuvre avec l'ensemble des partenaires, dont le Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation et de l'Environnement de la Préfecture, principal interlocuteur.

L'enquête conjointe, étape incontournable de la « DUP Travaux », s'est déroulée du 2 au 20 déc. 2019, et le rapport du commissaire enquêteur devrait permettre de poursuivre la procédure visant la maîtrise publique de l'immeuble.

Comme le montre le tableau ci-dessous, qui synthétise les caractéristiques des dossiers de DUP en cours d'instruction, les 7 autres dossiers ont pu être déposés au cours du dernier trimestre 2020.

Immeuble	Date dépôt	Nombre logements	Nombre copropriétaires	Nb ménages occupants	Type de projet
50, 52 Joliette 13002	23/07/19	9	9	0	Réhabilitation
68, Cl. Hugues 13003	10/10/19	5	5	0	Réhabilitation + démolition partielle
5, R. Schiaffini 13003	03/10/19	7	6	0	Réhabilitation
49, rue Pierre Albrand 13002	17/10/19	11	6	2	Réhabilitation
107, rue Kléber prolongée 13003	28/11/19	6	5	2	Démolition Reconstruction
315, rue de Lyon 13015	19/11/19	15	1	6	Démolition Reconstruction
49, rue Clovis Hugues 13003	30/12/19	9	10	4	Réhabilitation
70, rue Clovis Hugues 13003	06/11/19	7	7	5	Réhabilitation + démolition partielle

La quasi-totalité de ces immeubles est concerné par une procédure de péril en cours. A l'exception du 70, rue Clovis Hugues (13003), qui ne plus l'objet d'une telle procédure depuis 2011, tous les immeubles sont frappés de **désordres relevant de la sécurité**.

6 immeubles font l'objet d'une procédure de péril imminent, dont la moitié après novembre 2018. Le 5, rue Roger Schiaffini (13003) fait l'objet d'un arrêté lié à l'insécurité imminente des équipements communs.

Concernant les projets de sortie présentés dans les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, les **programmes de travaux préconisés** prévoient souvent la restructuration des logements, afin de tenir compte des typologies recherchées par les demandeurs de logements sociaux.

Ainsi, sur les 8 immeubles déposés en Préfecture courant 2019, 42 logements sont projetés, contre 69 existants. Les surfaces habitables des logements projetés sont significativement plus élevées que les surfaces actuelles, respectivement 60 m² en moyenne, contre 40 m².

En ce qui concerne les **locaux d'activité**, 5 immeubles sur les 8 en sont actuellement pourvus, pour une surface d'environ 500 m². Le maintien de la fonction commerciale est préconisé dans les projets, Urbanis Aménagement prévoit également le changement de destination d'un ancien local commercial d'environ 70 m², depuis transformé en logement peu qualitatif, au 70, rue Clovis Hugues (13003).

Au 315, rue de Lyon (13015), le projet de démolition / reconstruction implique l'obligation de créer du stationnement. **9 places de garage** ont été intégrées au projet déposé en vue d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique.

2.2.2 Dossiers à déposer

La poursuite des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique demeure une priorité dans les perspectives pour 2020.

Dès janvier 2020, plusieurs immeubles devraient faire l'objet d'un dépôt en Préfecture. L'immeuble situé **23, rue Antoine Donaz (13015)** ainsi que celui au **4, rue du Bon Pasteur (13002)**, sont en cours de finalisation.



23, rue Antoine Donaz



4, rue du Bon Pasteur

Les immeubles mitoyens, sis **7 & 9, boulevard Battala (13003)**, devraient quant à eux être déposés simultanément par la suite.



7, boulevard Battala



9, bd Battala
(Côté Trav. de Gibbes)

Fin 2019, des discussions ont été engagées avec la Métropole et la Préfecture pour envisager le **dépôt simultané de plusieurs dossiers de DUP lorsque ceux-ci renvoient à des immeubles mitoyens et à une stratégie d'intervention à l'échelle de l'îlot.**

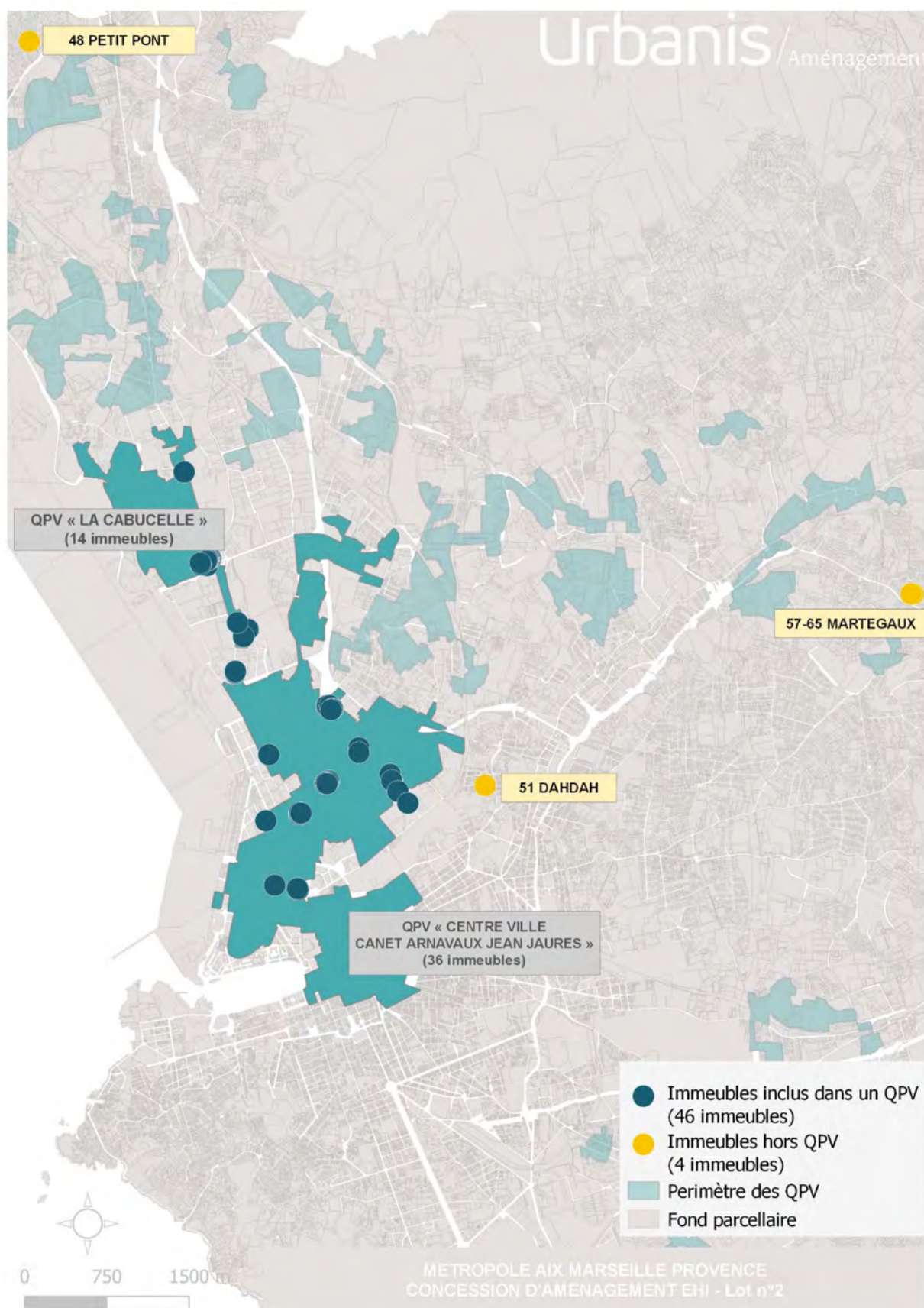
Cette méthode permettra au Tribunal Administratif de désigner un même commissaire enquêteur, sur plusieurs enquêtes, simultanément. Outre la pertinence qu'un même commissaire enquêteur puisse avoir une vision globale de l'intervention du concessionnaire à l'échelle de l'îlot, ce choix de déposer les dossiers de façon « groupée » possède aussi l'avantage de mutualiser les interventions du concessionnaire, de maîtriser le temps de portage et de pouvoir revendre à un acquéreur unique plusieurs parcelles mitoyennes, où des projets ambitieux pourront être portés.

Pour autant, chaque dossier demeure indépendant, pour éviter qu'une éventuelle procédure judiciaire d'un propriétaire empêche le traitement de tout un îlot pendant plusieurs mois, ou années.

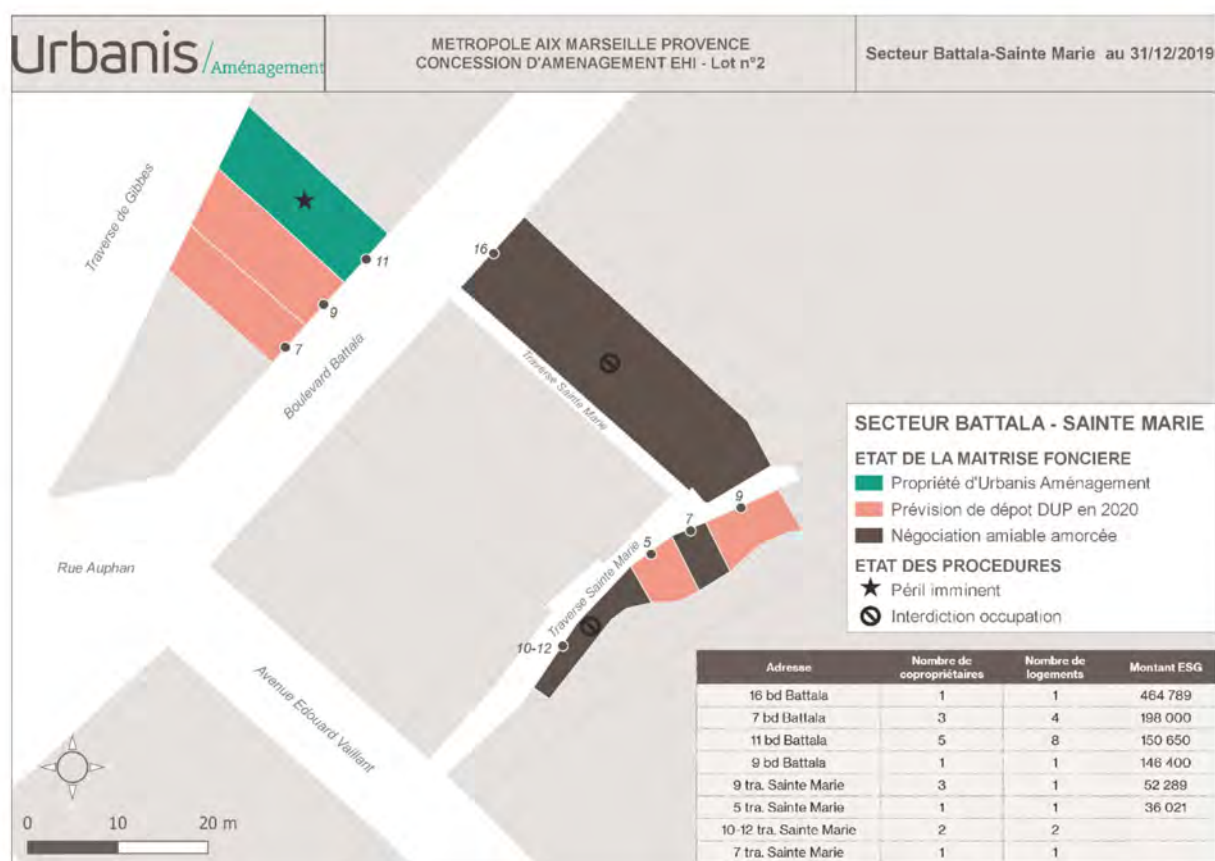
Sur les 50 immeubles délibérés en Conseil Métropolitain, 6 ont fait l'objet d'une déclaration de succession vacante : 4 & 6, rue du Bon Pasteur (13002) ; 4, rue Seraphin (13015) ; 49, rue Clovis Hugues (13003) ; 97, boulevard Oddo (13015) ; 23, rue Antoine Donaz (13015). D'autres décisions sont attendues courant 2020 pour permettre de lever les points de blocage rencontrés sur certaines adresses.

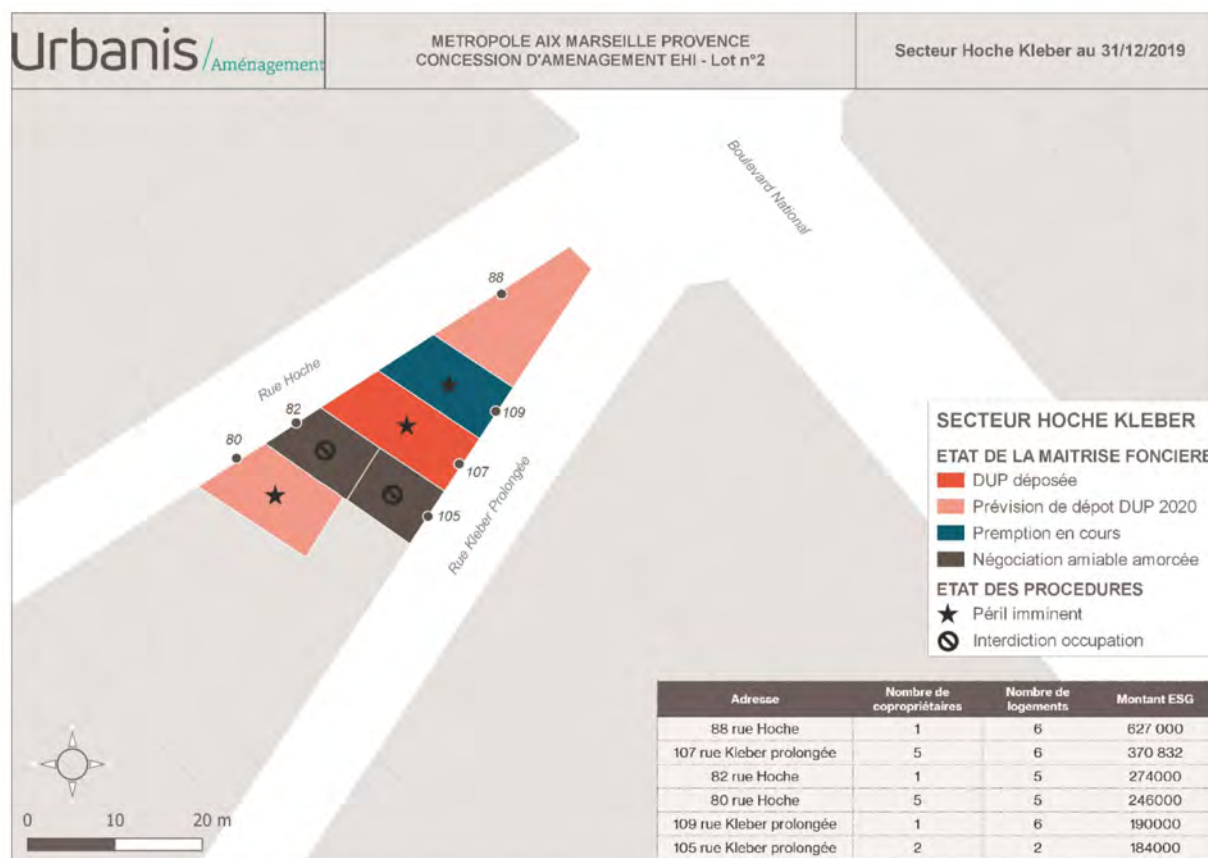
A noter que l'immeuble sis **11, rue Clovis Hugues dans le 3^{ème} arrondissement**, fait l'objet de travaux importants de réhabilitation de la part du propriétaire unique. La procédure d'expropriation a donc été suspendue mais pourra être réactivée en cas de travaux insuffisants.

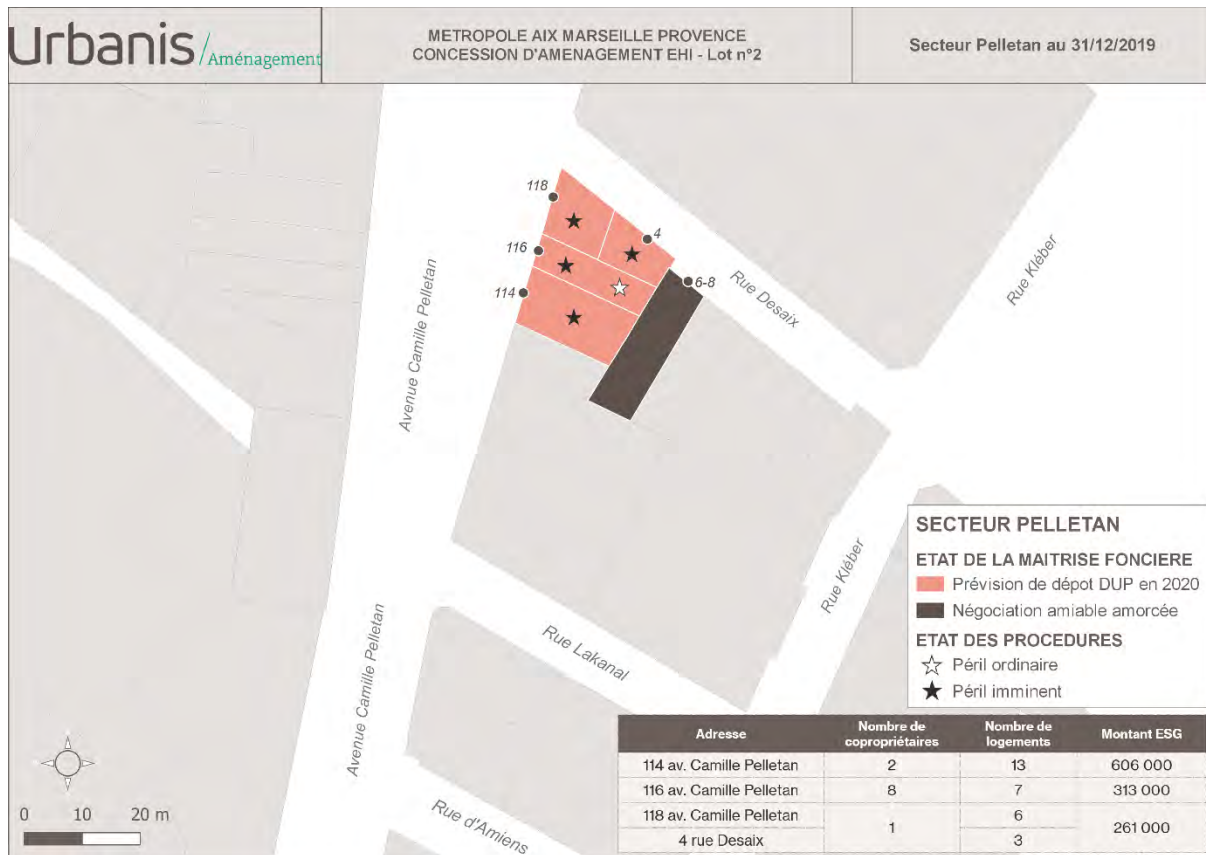
La quasi-totalité des 50 immeubles concernés par la maîtrise publique sont en secteur QPV, comme le démontre la carte ci-dessous :



Dans un souci de cohérence foncière et urbaine, **les interventions globales semblent plus adaptées sur certains îlots et privilégiées par Urbanis Aménagement**. Les cartes ci-dessous détaillent les interventions ciblées sur les principaux secteurs concernés par la concession EHI ; des études urbaines seront réalisées afin d'envisager le traitement des biens dégradés à l'échelle de l'îlot et d'en chiffrer l'impact financier.







3. Procédures de police : santé et sécurité

Depuis 2007 et le début de la concession d'aménagement Eradication de l'Habitat Indigne, **76 arrêtés liés à la sécurité** ont été pris sur **32 immeubles** dont **33 arrêtés de péril grave et imminent** (ou péril imminent), 12 péril simple ou non imminent.

En 2019, sur les 50 immeubles intégrés à la concession après prorogation, **24 arrêtés** au total ont été prononcés sur **17 immeubles**, dont 13 arrêtés de péril grave imminent, 2 arrêtés de péril simple, 1 arrêté de déconstruction et 8 arrêtés d'interdiction d'occupation d'immeuble.

Le nombre important d'arrêtés de périls imminents pris en 2019, auxquels s'ajoutent des arrêtés de péril pris les années précédentes, traduit l'importance des problématiques actuelles de dégradation sur les immeubles de la concession. Cette situation apporte un poids supplémentaire pour motiver l'utilité publique de l'intervention d'Urbanis Aménagement, notamment par l'intermédiaire de procédures d'expropriation.

Le tableau ci-dessous détaille les types de procédures prises par adresses :

Immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté en 2019	Déconstruction	Péril simple	Péril Grave Imminent	Equipements communs
6/8, rue Desaix 13003			1	
15, bd Charpentier 13003		1		1
10, 12 traverse Sainte Marie	1			
107 rue Kleber prolongée			1	
114 avenue Camille Pelletan			1	
116 avenue Camille Pelletan		1	1	
118 avenue Camille Pelletan			1	
4 rue Desaix		1	1	
1-3-5 rue Edgar Quinet / 32 rue Félix Zoccola			1	
16 boulevard Battala				
234 avenue Roger Salengro			1	
315 rue de Lyon			1	
4 rue du Bon Pasteur				
49 rue Clovis Hugues			1	
51 boulevard Dahdah			1	
57 chemin des Martégaux			1	
81 avenue Roger Salengro			1	
82 rue Hoche				
97 boulevard Oddo			1	
Total général	1	3	14	1

En parallèle de ces procédures liées à la sécurité des occupants, le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) peut également engager des procédures. Des mises en demeure peuvent être adressées aux bailleurs dont les logements présentent des manquements au RSD ou aux règles de décence, ainsi que des arrêtés d'insalubrité, remédiables ou irrémédiables.

4 arrêtés d'insalubrité ont été pris sur **4 immeubles** du lot 2 de la concession.

4. Le relogement des occupants

Pour ce point fondamental à la réussite de l'opération, Urbanis Aménagement doit réunir les informations sur la connaissance des ménages, le rapprochement de l'offre en logement et la demande étant réalisé sous la responsabilité de la Ville de Marseille en relation avec le concessionnaire.

Depuis le début de la concession, **82 ménages ont été relogés**.

En 2019, **2 ménages** qui résidaient au **11, boulevard Battala (13003)** ont été relogés définitivement en mars 2019 chez le bailleur social UNICIL, dont une propriétaire occupante, suite à un péril grave et imminent avec interdiction d'occuper. Avant l'accès au logement définitif, ces 2 ménages avaient été hébergés en Apart'Hôtel.

Concernant les 50 immeubles issus de la prorogation :

- la moitié d'entre eux a été évacuée en amont de l'avenant 21
- 14 sont vacants
- 11 sont occupés, la plupart du temps par des locataires.

115 ménages ont vocation à être relogés temporairement et/ou définitivement dans le cadre du lot N°2 de la concession, y compris les ménages ayant été évacués mais conservant les droits au relogement que leur confère leur bail.

Le travail partenarial avec le Service Relogement Opérationnel permet l'accès à un parc de logements sociaux, pour positionner les ménages prioritaires de la concession, cela permet aussi à Urbanis Aménagement d'obtenir, dans la mesure du possible, des informations sur les ménages évacués avant que les immeubles soient visés pour son intervention, car ils conservent souvent des droits sur le logement dont ils ont été évacués.

5. Intervention dans les copropriétés

- **15, boulevard Charpentier - 13003**

En 2019, l'intervention d'U.A au sein de la copropriété du 15, bd Charpentier a porté essentiellement dans une **stratégie de redressement et de réalisation de travaux sur les parties communes** en lien avec les **arrêtés pris en avril 2019**. Urbanis Aménagement, copropriétaire et membre du conseil syndical, a participé financièrement à hauteur de ses quote-parts pour mettre en œuvre le programme de travaux décidé en assemblée générale (avec bénéfice de **subventions de l'ANAH**). La réalisation des travaux est en cours à fin 2019.

Afin de rester moteur de cette copropriété fragile, U.A conserve sa mission de portage de 2 logements au sein de la copropriété, à ce jour réhabilités et mis en location. Cette action a consisté également à maîtriser un nouveau lot de copropriété appartenant à un copropriétaire fortement débiteur. U.A n'exclut pas de maîtriser un ou 2 autres lots en se focalisant essentiellement sur ceux appartenant à des copropriétaires débiteurs.

- **6,8 rue Desaix - 13003**

Une nouvelle action se dessine également dans la copropriété du 6/8, rue Desaix (13003) - immeuble déjà intégré dans la concession avant sa prorogation - frappée par un **arrêté de péril imminent en juillet 2019**. U.A va se porter **acquéreur dès début 2020 de plusieurs lots** (ciblés sur le bâtiment arrière, objet du péril imminent) afin d'accompagner la copropriété dans son redressement avec la réalisation d'un programme de travaux. En parallèle de la maîtrise du bâtiment arrière, Urbanis Aménagement proposera plusieurs pistes de recyclage.

- **Parc Corot (13013) : Intervention en matière de travaux d'office**

Suite aux arrêtés successifs d'insalubrité puis d'insécurité imminente sur les équipements communs pris en 2018 sur le bâtiment A, Urbanis Aménagement a été mandaté en urgence, pour le premier arrêté, le 24 juillet 2018, pour la réalisation de travaux d'office et pour le second arrêté, le 14 décembre 2018, pour la réalisation des travaux de sécurisation.

Réceptionnés le **3 janvier 2019**, les travaux impliquaient **l'évacuation des occupants, le nettoyage, la dératisation, le murage, etc. pour un montant total de 245.000 € TTC.**

L'immeuble est aujourd'hui vacant, dératisé et sécurisé.

L'opération représente un coût fixe de 1.140 € HT /semestre pour le dispositif anti-intrusions et les frais de gardiennage.



CONDAMNER L'ENSEMBLE DES BAIES (Portes et fenêtres)



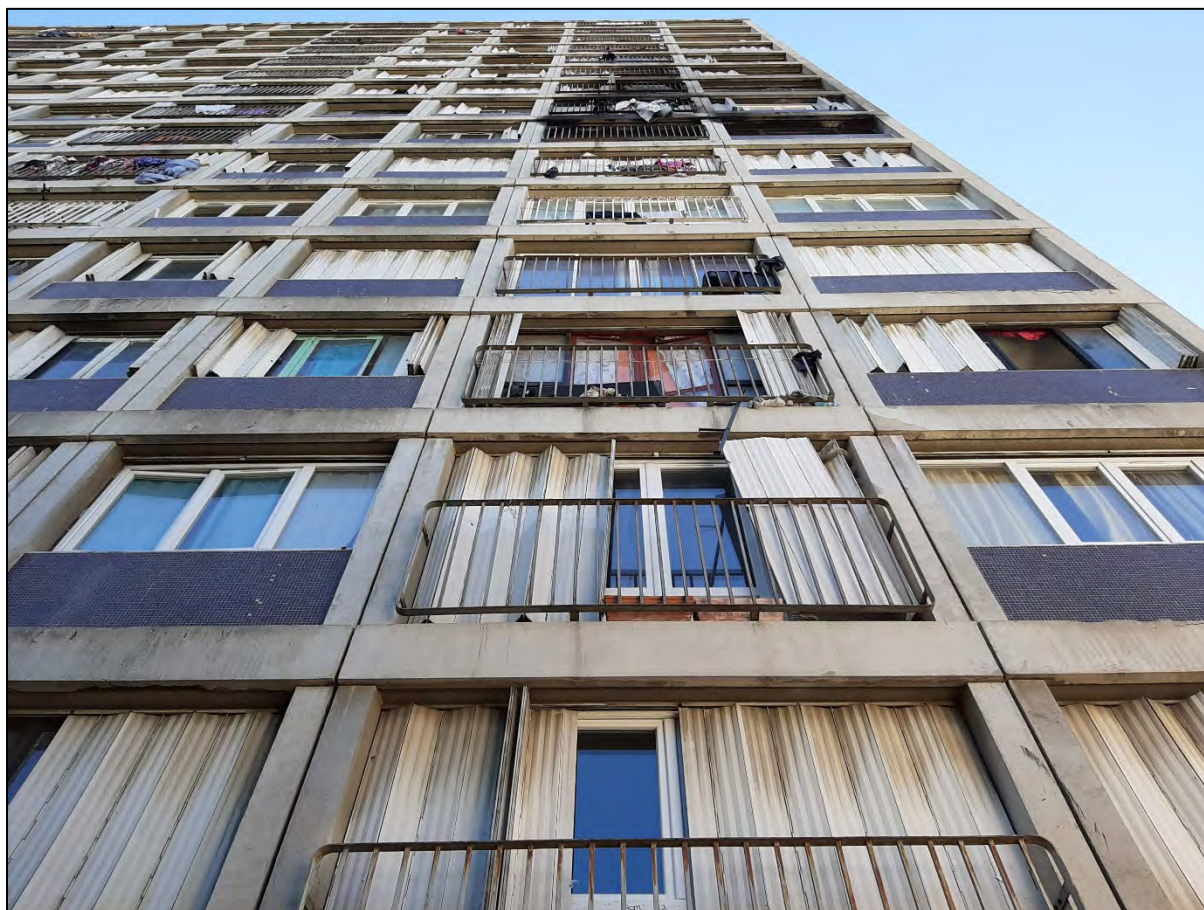
- **Le Mail G (13014)**

Urbanis Aménagement accompagne la copropriété du Mail G dans sa stratégie de redressement depuis 2013. Dans ce cadre, elle fournit au syndicat des copropriétaires et au conseil syndical un **appui régulier** dans sa démarche d'assainissement financier, à travers un suivi des impayés et des procédures de recouvrement, un accompagnement à la gestion (contrat de syndic, compatibilité, etc.) et un accompagnement à la réalisation de travaux et au montage de dossiers de subventions.

Depuis 2019, Urbanis Aménagement a intensifié sa démarche d'aide au redressement de la copropriété en vue de réaliser des acquisitions foncières auprès des propriétaires les plus endettés (10 copropriétaires sur 75 concentrent la majorité des impayés), soit en négociation amiable, soit en usant de la délégation du **droit de préemption renforcé** dont elle est délégataire sur cet immeuble.

Dans le cadre de cette mission de portage ciblée, Urbanis Aménagement a envoyé un courrier en juillet 2019 aux copropriétaires les plus endettés vis-à-vis de la copropriété, afin de leur proposer de racheter leur lot à l'amiable. Suite à ce courrier, un copropriétaire semble intéressé pour entamer des négociations amiables d'achat.

Les perspectives pour le 1er semestre 2020 sont l'acquisition des 2 lots de ce copropriétaire.



- **Bel Horizon, I & II (13003)**

La mission d'Urbanis Aménagement consiste à **accompagner les deux copropriétés** dans l'élaboration d'un **programme de travaux** (choix du maître d'œuvre, suivi opérationnel et financier), à assister les gestionnaires de copropriétés dans l'élaboration d'un plan de financements et de préfinancements (auprès de l'ANAH, de la Métropole et de la SACICAP de Provence) et à la préparation des Assemblées Générales afférentes au programme de travaux.

En outre, Urbanis Aménagement est en charge de **participer au redressement administratif et financier des copropriétés**, en mettant en place un audit de gestion, et un accompagnement à la désignation d'un administrateur provisoire pour Bel Horizon II.

- Pour Bel Horizon 1, les travaux ont été chiffrés à 181 170 €. Un dossier de demande de subventions a été déposé auprès de l'Anah le 11 décembre 2019. Le total des subventions accordées s'élève à 164 647 € de l'Anah et 17 176 € de la Métropole AMP, soit un **taux de financement à 97%**.

- Pour Bel Horizon 2, un **administrateur provisoire** pour la copropriété a été nommé le 14 novembre 2019, et une mise à jour du diagnostic comptable et financier de 2017 a pu être réalisé en novembre 2019. Cette mission de « mise au propre » des comptes de la copropriété doit être approfondie en 2020. Concernant le programme de travaux, un **dossier de demande de subventions a été déposé auprès de l'Anah** le 20 décembre 2019. Le montant des subventions devrait être accordé prochainement, en début d'année 2020.



Pour l'année 2020, l'essentiel de l'activité d'Urbanis Aménagement consistera à accompagner les deux copropriétés dans le calibrage opérationnel, la mise en oeuvre et le suivi du programme de travaux.

6. La gestion des biens

Urbanis Aménagement gère les biens acquis, occupés ou vacants jusqu'à leur remise ou leur cession.

Les démarches effectuées en 2019 concernent les adresses suivantes :

- **34, 34b et 36, rue du Bon Pasteur** : Pour le 34, rue du Bon Pasteur et hormis les frais courants de gestion (frais de copropriété, assurance), l'intervention d'Urbanis Aménagement, en lien avec le syndicat des copropriétaires, a été principalement de solder le chantier de travaux en levant les dernières réserves. Pour le 34bis, l'intervention d'Urbanis Aménagement a principalement consisté à réaliser des menus travaux de sécurisation et de règlement des frais de gestion (eau, assurance). Enfin, pour le 36, rue du Bon Pasteur, Urbanis Aménagement a poursuivi l'opération de restructuration de l'immeuble jusqu'à la réception du chantier fin décembre 2019 (réalisation des travaux de gros-oeuvre jusqu'à la livraison de plateaux bruts) ;
- **3, boulevard Burel** : Sur cette adresse, l'intervention d'U.A s'est limitée à traiter un désordre sur le mur mitoyen avec l'association La Fraternité ;
- **13 et 15, rue Charpentier** : Pour le 13, rue Charpentier, aucune intervention spécifique hormis le paiement de la taxe foncière et l'intervention d'un diagnostiqueur dans la perspective de la vente / Pour le 15, rue Charpentier, l'intervention d'Urbanis Aménagement a consisté à participer au fonctionnement de la copropriété et à réaliser des travaux d'entretien courant dans les logements ;
- **11, boulevard Battala** : Hormis les frais courants de gestion (assurance, taxe foncière, etc.), l'intervention d'Urbanis Aménagement a été principalement d'assurer le relogement provisoire des familles évacuées suite à l'arrêté de péril et de réaliser des études et travaux prioritaires de sécurisation en lien avec la procédure ;
- **7, traverse du Prieur** : Hormis les frais courants de gestion (assurance, taxe foncière, etc.), l'intervention d'Urbanis Aménagement a été d'assurer des travaux de sécurisation du site et des travaux/études en lien avec la procédure de péril ;
- **7, rue Séraphin** : Suite à l'acquisition de cet immeuble en fin 2019, des travaux de sécurisation ont été engagés dans la foulée pour éviter tout risque d'intrusion.



Exemple de travaux de sécurisation au 7 rue Séraphin, 13015



Concernant les cessions, aucune n'a été effectuée en 2019. Les perspectives de cessions en 2020 concernent les immeubles suivants : **34, 34bis et 36, rue du Bon Pasteur (13002), 7 tr. Prieur (13016), 11 bd. Battala (13003) et 13 bd. Charpentier (13003).**

Les fiches d'opérations réalisées sont annexées au présent document.

7. Avancement des études

Les études nous sont confiées par le concédant afin de définir des stratégies d'intervention et ses modalités juridiques.

7.1 – Îlot Bon Pasteur : RHI THIRORI



ETAT DES LIEUX

La ville de Marseille a commandé une étude urbaine sur cet îlot le 16 décembre 2009. Les conclusions de l'étude préconisaient notamment la mise en œuvre d'une opération de RHI-THIR-ORI (financement de l'ANAH sur la Résorption de l'Habitat Insalubre, le Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et les Opérations de Restauration Immobilière) sur les immeubles du 36, 34, 30, 28, 26 et 24, rue du Bon Pasteur.

Les immeubles du 32 et du 34, rue du Bon Pasteur seront réhabilités par le biais des où Urbanis Aménagement est copropriétaire. Dans ce cadre, U.A participe notamment sur le plan financier aux travaux des parties communes tout en réhabilitant ses propres logements. Pour le 34, rue du Bon Pasteur, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a été mandatée suite à la défection des précédents architectes. Le démarrage des travaux a eu lieu en septembre 2017. La fin du chantier est prévue d'ici le 1^{er} semestre 2020. U.A cédera à terme 3 plateaux-nus à un investisseur privé qui s'engagera à réaliser les travaux de second-œuvre via des financements ANAH et le conventionnement des logements en LCS. (Ci-dessous quelques photos du chantier de l'immeuble 34 rue du Bon Pasteur)



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

L'étude de calibrage a été déposée et validée en 2016 pour les immeubles des 36 et 34, rue du Bon Pasteur soit 574.547 € de subventions réservées.

Une première demande d'acompte a été déposée en février 2017, suivi d'une seconde en juin 2018.

La demande de solde des subventions sera faite d'ici le second semestre 2020 (**une fois les cessions d'immeubles réalisées**).

Au niveau de l'avancement des travaux, **la réception définitive des travaux de gros-œuvre sur le 34 rue du Bon pasteur et le 36 rue du Bon Pasteur a été prononcée en 2019. La commercialisation de 12 plateaux nus (8 au 36 Bon Pasteur et 4 au 34, rue du Bon Pasteur) et de 2 locaux commerciaux (36, rue du Bon Pasteur) est en cours. La vente définitive avec cahier des charges (production de logements conventionnés ANAH) pour les deux immeubles est prévue fin 2020.**

Concernant les immeubles sous DUP ORI (n°24 au 30), U.A assure le suivi des travaux avec les propriétaires jusqu'à leur achèvement prévu début 2020. **La poursuite de la procédure jusqu'à la demande de l'arrêté de cessibilité n'est pas exclu début 2020 pour 2 immeubles (28 et 26, rue du Bon Pasteur) où pour le 28, rue du Bon Pasteur, le propriétaire n'a pas engagé les travaux dans les délais fixés et où pour le 26, rue du Bon Pasteur, le propriétaire a réalisé partiellement les travaux prescrits.**

7.2 – Le Domaine Duverger

Depuis août 2013, la ville de Marseille a confié à Urbanis Aménagement la mission de préparer un appel à projet auprès des opérateurs intéressés par l'acquisition de l'ensemble des locaux municipaux et ceux du concessionnaire, sis 2B et 4 rue Duverger 13002 MARSEILLE.

La **fiche d'opération réalisée** de l'ensemble, annexée à ce document, détaille l'historique de l'opération.

En juin 2018, UA a signé les actes de vente des deux plateaux réhabilités, pour un montant de 80 000 € et de 115 000 €. **Les travaux d'intérieur ont été réceptionnés en 2019.**

Le bilan d'opération final est prévu pour début 2020.

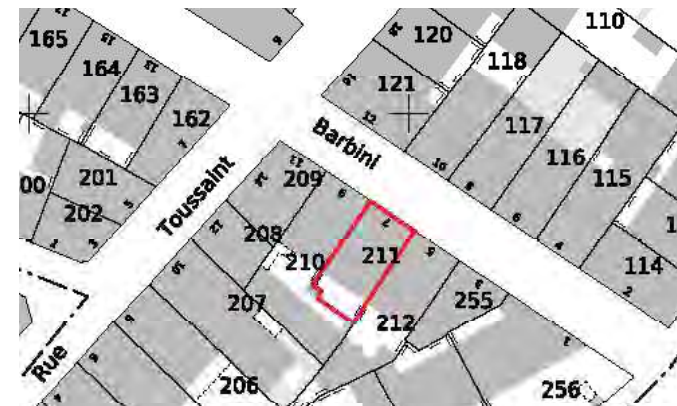
/ ANNEXES A LA PARTIE ECRITE

Fiches d'opération réalisée :

- 7, rue François Barbini (13003)
- 11, boulevard Battala (13003)
- 34B, rue du Bon Pasteur (13002)
- 36, rue du Bon Pasteur (13002)
- 3, boulevard Burel (13003)
- 6, traverse Antoine Caria (13015)
- 13 – 15, rue Charpentier (13003)
- Parc Corot – Bât 1 – 130, avenue Corot (13013)
- 29, rue Danton (13003)
- 6 – 8, rue Desaix (13003)
- 23, traverse Antoine Donaz (13015)
- 2B - 4A et 4B, rue Duverger (13002)
- 10, boulevard des Italiens (13015)
- 50 – 52, rue de la Joliette (13002)
- Le Mail G – 19, rue de la Crau (13014)
- 7, traverse du Prieur (13015)
- « RHI Seraphin » - Îlot Lyon – Seraphin (13015)
- 7 – 9, boulevard Jean Salducci (13016)
- 3, rue Roger Schiaffini (13003)
- 7, rue Seraphin (13015)
- « RHI THIRORI Bon Pasteur » (13002)

7 rue François Barbini 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	La Cabucelle
ADRESSE	7 rue François Barbini 13003 Marseille
PARCELLE	N°813 E 211
SUPERFICIE PARCELLAIRE	99 m²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	8
SURFACE DE PLANCHER	254 m²



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation : vacant
- Immeuble appartenant à la Ville de Marseille en très mauvais état
- Arrêté de péril imminent avec interdiction de toute occupation le 30/10/2006

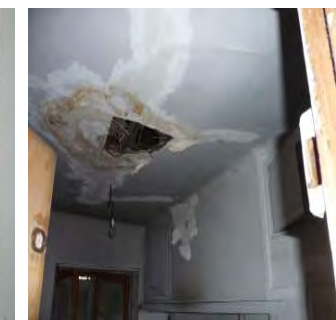
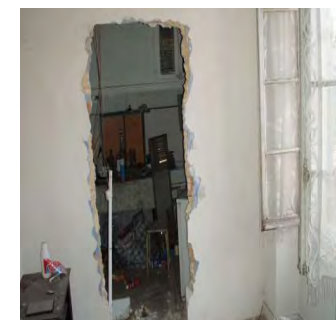
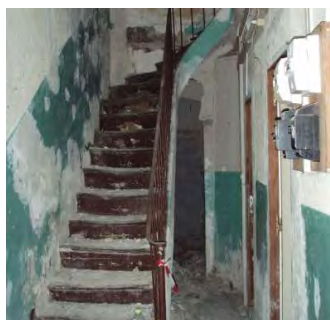
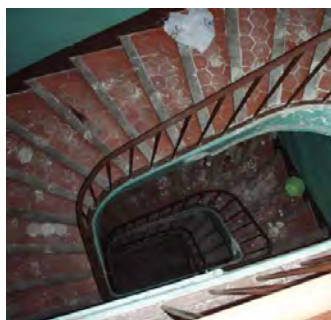
ACTIONS CONDUITES :

- Étude de marché pour réalisation d'une résidence étudiante : pas opportune
- Acquisition de l'immeuble par UA (177 537 €)
- Signature de l'acte authentique le 19/04/2013
- Vente en l'état à un bailleur social LOGIREM avec cahier des charges

SITUATION D'ARRIVÉE :

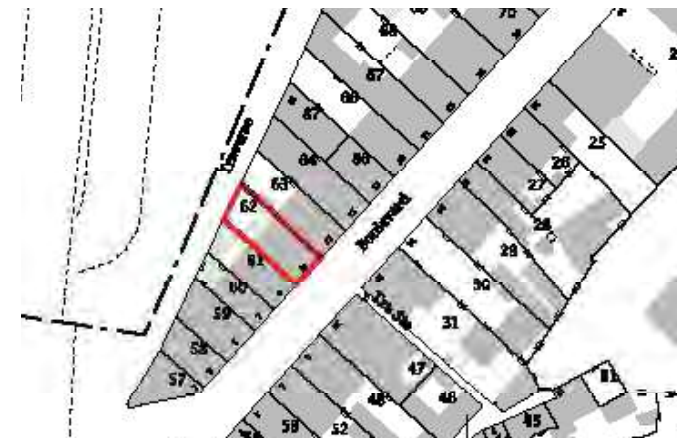
- Réhabilitation de l'immeuble pour faire 4 logements locatifs sociaux de type PLUS (1 T4, 2 T1bis, 1 T3 soit au total 220 m2 SHAB)
- Compromis de vente signé le 09/01/2015 (Prix de vente envisagé 120 000 €)
- Signature de l'acte le 23/12/2015
- Coût prévisionnel des travaux : 405 792€ TTC
- Chantier en cours, avec un retard dû à des aléas. Réception prévue fin 2020.

Avant travaux



11 boulevard Battala 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
ADRESSE	11 boulevard Battala 13003 Marseille
PARCELLE	N°813 D 62
SUPERFICIE PARCELLAIRE	145 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3 de type trois fenêtres marseillais avec une cour arrière
NB DE LOGEMENTS INITIAL	6 dont 2 T1 et 6 T2
SHAB INITIALE	218 m ²



SITUATION DE DÉPART

- Etat d'occupation initial : 3 logements vacants et 5 logements occupés dont un squatté
- Immeuble dégradé
- Copropriété très endettée, désignation d'un administrateur judiciaire en 2006
- Arrêté de péril simple du 24/10/2008
- Arrêté de péril imminent (cage d'escalier) du 27/09/2010

ACTIONS CONDUITES :

- Travaux d'office liés au péril imminent réalisés et réceptionnés le 26/03/2015 avec main-levée le 03/04/2015
- Procédure de DUP «Carence» avec l'ordonnance d'expropriation en mai 2017
- Sécurisation des accès à l'immeuble
- Arrêté de péril imminent du 27/12/2018 avec interdiction d'occupation
- Expertise technique réalisée par un BET structure.
- Réalisation de travaux partiels liés au péril et neutralisation complète de l'immeuble, relogement définitif des derniers occupants en mars 2019 chez le bailleur social UNICIL.

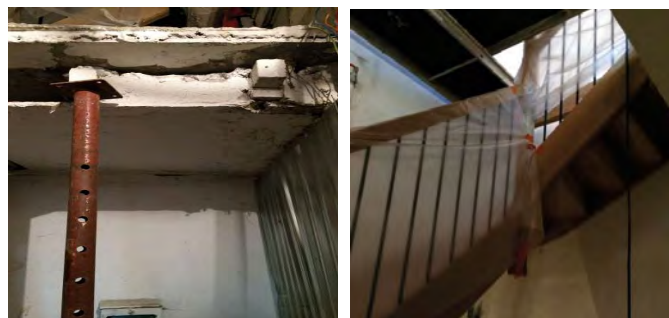
SITUATION D'ARRIVÉE :

- Immeuble vacant et sécurisé mais toujours sous arrêté de péril imminent
- Lancement d'un appel à projet avec la cession de l'immeuble pour produire des logements (logements sociaux, logements en accession à la propriété, opération mixte).
- Possibilité de réaménager un logement par niveau soit 4 logements au total pour une surface globale de 248 m² environ.
- Vente en l'état avec cahier des charges projeté en 2020.
- Gestion temporaire par UA via la sécurisation du site.

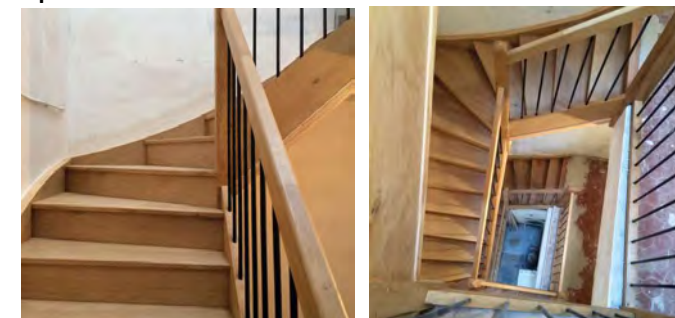
Avant



Phase travaux

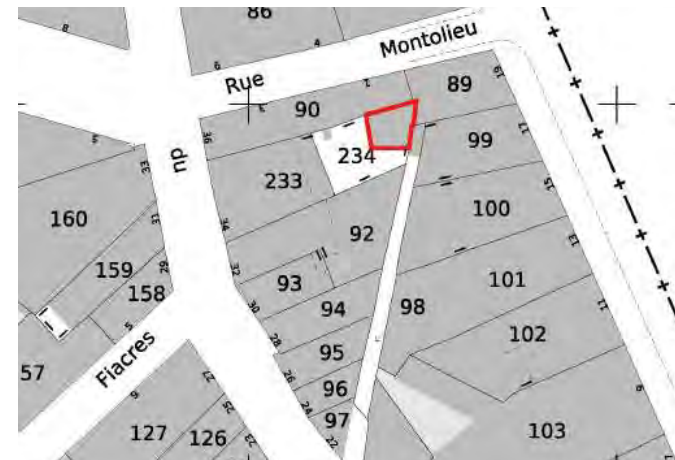


Après



34B rue du Bon Pasteur 13002 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Grands Carmes
ADRESSE	34 B rue du Bon Pasteur 13002 Marseille
PARCELLE	N°808 B 234
SUPERFICIE PARCELLAIRE	99 m²
TYPE DE BIEN	Maisonnette en R+1 avec jardin
NOMBRE DE LOGEMENTS	2
SURFACE HABITABLE	51,5 m²
ETAT D'OCCUPATION	Vacant



SITUATION DE DÉPART

- Scission de l'ancienne parcelle n°91 en n°233 et n°234, faite en juin 2011
- Faisant aucun objet d'arrêté de péril, ni d'insalubrité
- Nécessitant une mise aux normes

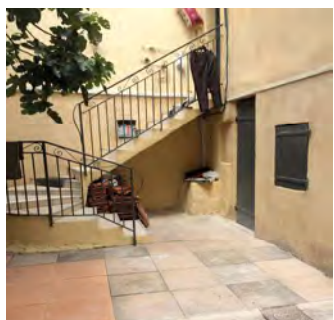
ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition par UA des deux appartements auprès de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée le 20 septembre 2012 au prix de 99 070 € hors frais.

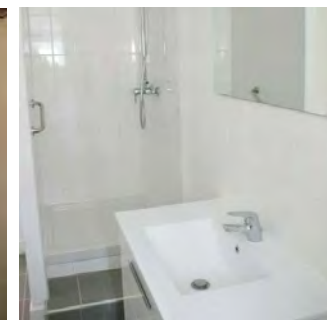
SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation complète de deux logements contigus Type 1 (RDC et R+1) et reprise de la toiture pour le logement au R+1. Montant des travaux : 73 807,25 € HT et Subvention ANAH 16 062€. Travaux réceptionnés en avril 2014
- Relogement de deux anciens locataires du 34A rue du Bon Pasteur (loyer conventionné) et gestion locative jusqu'au décès des ménages survenus en 2018.
- Les logements sont actuellement vacants ; une vente groupée est projetée pour 2020 avec le 36, rue du Bon Pasteur

Avant travaux

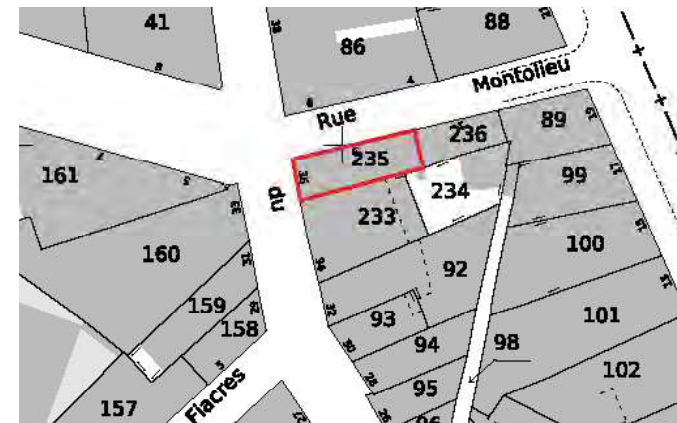


Après travaux



36 rue Bon Pasteur 13002 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Grands Carmes
PARCELLE	N°808 B 235
SUPERFICIE PARCELLAIRE	98 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3 côté rue
NOMBRE DE LOGEMENTS	9
SURFACE HABITABLE	243,8 m ²
ÉTAT D'OCCUPATION INITIAL EN 2009	8
NOMBRE DE COMMERCE	2 (30 + 23 m ²)



SITUATION DE DÉPART :

- Immeuble dégradé, copropriété en difficulté
- Arrêté de péril non imminent le 03/09/10 (main-levé le 29/06/11)
- Arrêté de péril imminent le 24/11/10 (main-levé le 18/03/11)
- Arrêté de péril non imminent le 13/04/12 (main-levé le 27/07/12)
- Arrêté d'insalubrité réparable le 10/05/12 et arrêté du 01/07/13 portant mise en demeure de réaliser les travaux

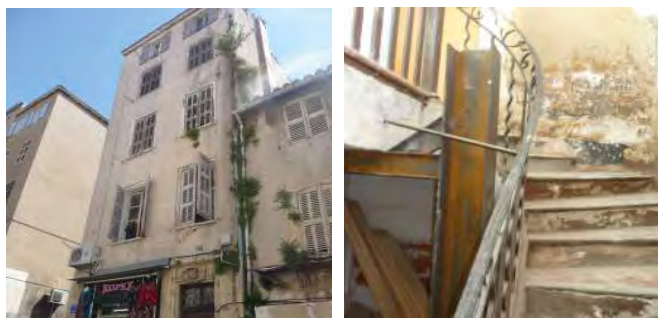
ACTIONS CONDUITES :

- Relogement et accompagnement social des ménages locataires
- Travaux d'urgence suite à l'arrêté de péril
- Rétrocession d'un logement de la Ville de Marseille à Urbanis aménagement le 15/10/13 (7 900 € hors frais)
- Immeuble intégré dans le montage opérationnel RHI-THIR-ORI à l'échelle de l'îlot.
- Maîtrise foncière intégrale de l'immeuble par le biais d'une DUP Logement social - ordonnance d'expropriation le 16/12/2014

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Opération réalisée par UA : restructuration de l'immeuble avec livraison de 8 plateaux bruts et 2 locaux commerciaux à aménager
- Estimation des travaux UA : 500 000 € HT
- Réception des travaux le 19/12/2019 avec réserves
- La vente de 8 plateaux nus restant à aménager est projetée en 2020 avec cahier des charges (avec le 34 Bon Pasteur)

Avant



Phase travaux



Après



3 boulevard Burel 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Belle de Mai
ADRESSE	3 bd Burel 13003 Marseille
PARCELLE	N°811 A 28
SUPERFICIE PARCELLAIRE	359 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+1 et un niveau en sous-sol
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	6 logements orientés est-ouest
SURFACE DE PLANCHER	380 m ²
SURFACE HABITABLE	328 m ²



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Démolition de l'immeuble : 3 mois de travaux réceptionnés le 3 octobre 2017. Coût des travaux : 122 245 € HT, soit 143 624 € TTC
- Réalisation de la fresque avec la collaboration de l'association La Fraternité sis 5 bd Burel
- Convention d'occupation précaire signée avec l'association dans l'objectif d'aménager un terrain de jeux et de sport pour les enfants. Revente du terrain à la collectivité prévue à la fin de la concession. Travaux d'aménagement réalisés en 2018 et inauguration du site en novembre 2018

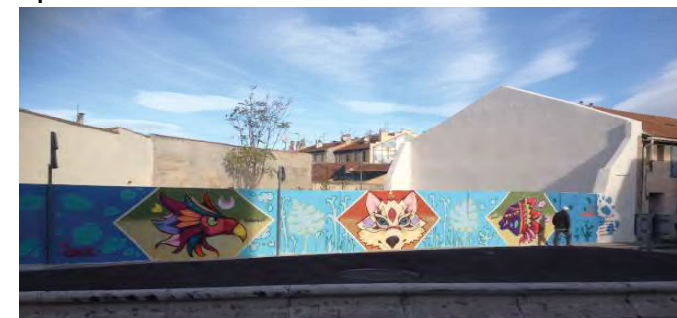
Avant



Phase travaux

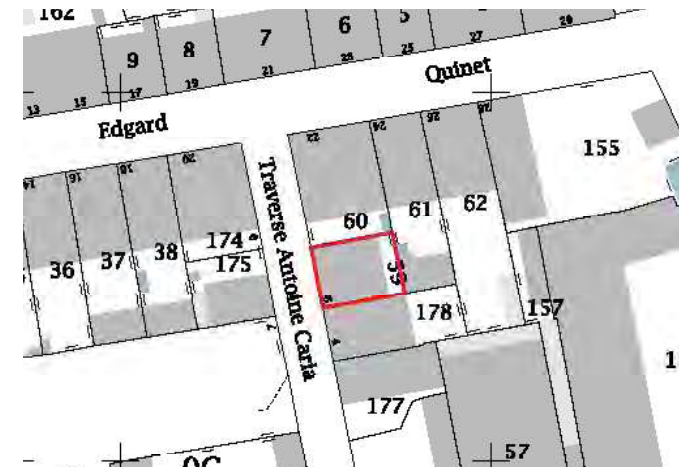


Après



6 traverse Antoine Caria 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
ADRESSE	6 traverse Antoine Caria 13015 Marseille
PARCELLE	N°901 C 59
SUPERFICIE PARCELLAIRE	91 m²
TYPE DE BIEN	Terrain supportant une petite construction à l'état de ruine
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	Néant
SURFACE HABITABLE ESTIMÉE	Néant



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

- En vue de mettre fin à la situation d'insalubrité, UA a négocié à l'amiable l'acquisition du terrain.
- Vente signée le 10/12/2013 moyennant le prix de 16 500€.

SITUATION D'ARRIVÉE :

- UA a revendu le terrain en l'état avec un cahier des charges à un propriétaire privé qui s'est engagé à réaliser la construction d'une maison en R+1 constituée d'un logement à l'étage supérieur (50m²) et d'un garage en rdc. Un permis de construire a été accordé le 02/02/2016. L'acquéreur occupera personnellement le logement.
- Vente signée le 17/03/2016 moyennant le prix de 17.500 euros.
- Chantier terminé et réception faite en janvier 2019

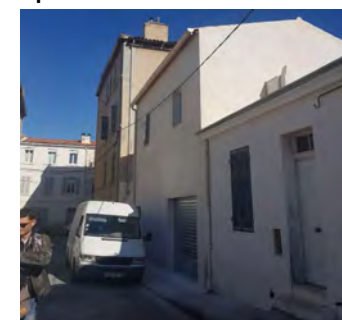
Avant



Phase travaux



Après



13-15 rue Charpentier 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
ADRESSE	13-15 rue Charpentier 13003 Marseille
PARCELLE	N°813 C 101, 114, 115
SUPERFICIE PARCELLAIRE	589 + 20 + 39 m²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 avec cour et 2 garages
NB DE LOGEMENTS INITIAL	25
NB DE LOCAUX INITIAL	2 garages
SHAB ESTIMÉE	750 m²



SITUATION DE DÉPART :

- Immeuble en copropriété diagnostiqué en septembre 2012 par le PACT 13 présentant des désordres sur plusieurs aspects (toiture, cage d'escalier, coursives, réseau d'assainissement) et des difficultés de gestion avec plusieurs copropriétaires défaillants.
- Arrêté d'insécurité imminente des équipements communs et Arrêté de péril simple le 04/04/2019

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition en décembre 2012 de deux logements situés en rdc initialement préemptés par l'EPF PACA.
- La copropriété, malgré des problèmes de financement dus à des copropriétaires défaillants, a voté en juin 2013 un programme de travaux pour répondre aux prescriptions du service de sécurité de la ville de Marseille (Coût des travaux avec les frais d'annexe: 137.990,10 € TTC).
- Acquisition à l'amiable d'un logement en juillet 2019 (20 000 €, 25 m²), qui sera ensuite revendu en l'état avec un cahier des charges

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation intégrale de 2 logements par UA. Montant des travaux : 85.500 € TTC (hors frais de maîtrise d'oeuvre).
- Gestion locative des 2 appartements réhabilités et gestion provisoire (sécurisation) du lot acquis en juillet 2019.
- Pas de stratégie de revente immédiate des logements. Portage prolongé jusqu'au redressement de la copropriété et la réalisation des travaux dans les parties communes.
- Pour les garages 13 rue Charpentier, la vente en l'état avec cahier des charges est projetée en 2020. UA assure la gestion provisoire en 2019 (assurance, sécurisation)

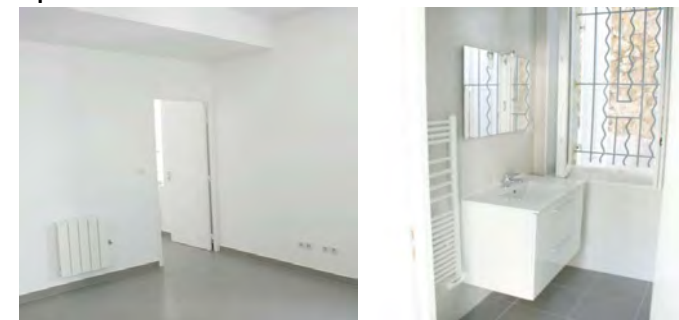
Avant



Phase travaux

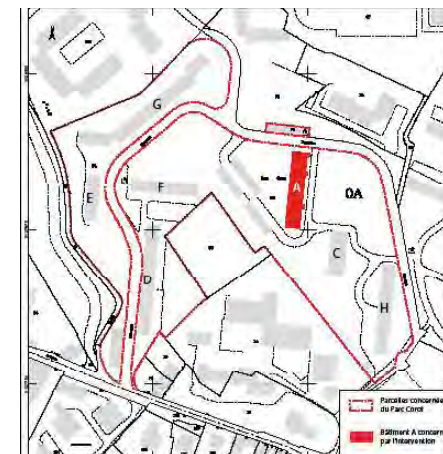


Après



Opération de sécurisation du Bât A du Parc Corot - 130 avenue Corot 13013 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Just
PARCELLE	N°888 A 54, 888 A 56, 888 A 75
SUPERFICIE PARCELLAIRE	36 496 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble collectif en R+12 dans une copropriété composée de 7 bâtiments principaux (Bât A du Parc Corot)
NOMBRE DE LOGEMENTS	96 au bât A et 370 pour tout le parc (données Syndic)
EMPRISE DU BÂT A	Environ 735 m ²



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

- Arrêté d'insalubrité n°2018-32 en date du 28 Juin 2018 portant sur les espaces extérieurs du Parc Corot.
- UA est mandaté le 24 juillet 2018 en urgence pour la réalisation des travaux prescrits (ligne travaux d'office de la Concession EHI). Coût des travaux 22 541 € TTC et réception le 22/08/2018.
- Arrêté d'insécurité imminente des équipements communs portant sur la Parcelle 213888 A0054 le 23/11/2018
- UA est mandaté le 14 décembre 2018 pour réaliser les travaux de sécurisation (évacuation des occupants, nettoyage, dératization, murage, etc.). Coût des travaux 245 000 € TTC et réception le 3 janvier 2019.

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Immeuble vacant, dératé, sécurisé et maîtrisé. Toutes les interventions ont été validées par la métropole et l'administrateur judiciaire, et les forces de l'ordre ont été informés régulièrement des interventions prévues.
- AJA assure la gestion courante et UA est sollicité pour les urgences/dépenses.
- Coût de gardiennage et d'alarme : 43 019 € au 31/12/2019

Avant



Phase travaux



Après



29 rue Danton 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
ADRESSE	29 rue Danton 13003 Marseille
PARCELLE	N°813 H 154 et 813 H 155
SUPERFICIE PARCELLAIRE	131 + 17 = 148 m²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 avec mansarde au 3ème étage et cour à l'arrière
NB DE LOGEMENTS INITIAL	5
SHAB ESTIMÉE	215 m²



SITUATION DE DÉPART :

- Immeuble vacant et dégradé en propriété unique.
- Aucune procédure coercitive lancée au niveau du péril et/ou de l'insalubrité.

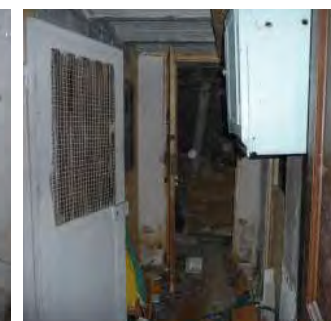
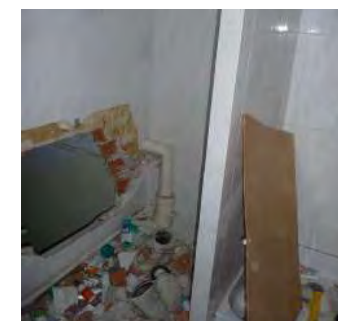
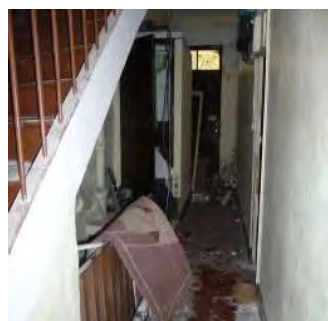
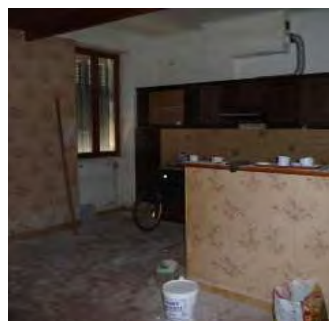
ACTIONS CONDUITES :

- Suite au dépôt d'une DIA en 2011 et après concertation avec la ville de Marseille, celle-ci a préempté l'immeuble en vue d'une rétrocession à U.A pour un recyclage dans le cadre de la concession EHI.
- La ville de Marseille a vendu l'immeuble à U.A le 14/10/2013 moyennant le prix de 130 000 €.

SITUATION D'ARRIVÉE :

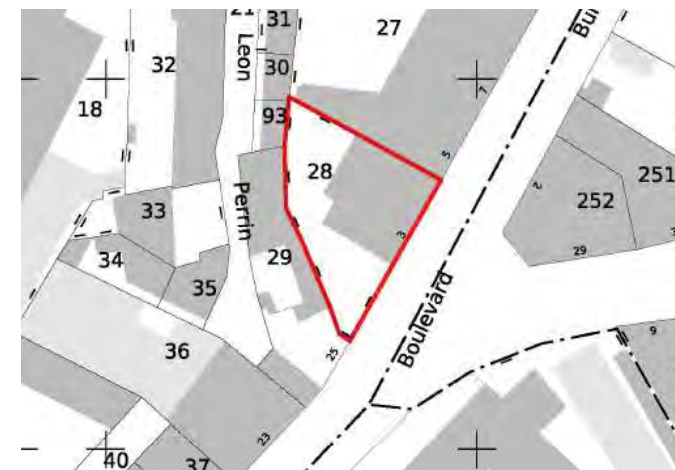
- U.A a revendu l'immeuble en l'état au bailleur social LO-GIREM le 23/12/2015 moyennant le prix de 100.000 € qui doit le réhabiliter intégralement pour produire 3 logements locatifs sociaux de type PLAI.
- Les travaux ont pris du retard pour cause d'aléas de chantier et problème structurel. Fin de chantier prévue fin 2020 et une mise en location début 2021

Avant travaux



6-8 rue Desaix 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Lazare
ADRESSE	6-8 rue Desaix 13003 Marseille
PARCELLE	N°812 58 et 812 59
SUPERFICIE PARCELLAIRE	203 m² + 194 m²
TYPE DE BIEN	Deux immeubles mitoyens type trois fenêtres marseillais, en R+4. Cour de 26 m² au n°6 rue Desaix
NB DE LOGEMENTS INITIAL	27
SHAB INITIALE	983 m²



SITUATION DE DÉPART

- Etat d'occupation initial : environs 10 logements vacants
- Immeuble en copropriété, dégradé, insalubre
- Au sein du périmètre OPAH-RU
- Arrêté de péril simple du 29/01/10 et sa mainlevée prononcée le 10/09/10
- Arrêté d'insalubrité réparable le 6 et 14/02/2012
- Arrêté de péril grave et imminent le 23/07/2019

ACTIONS CONDUITES :

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

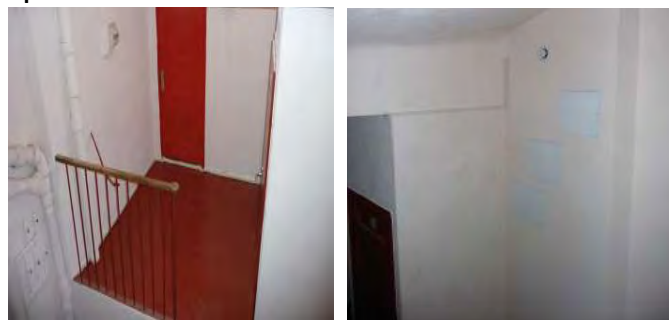
SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux



Après travaux - Parties communes

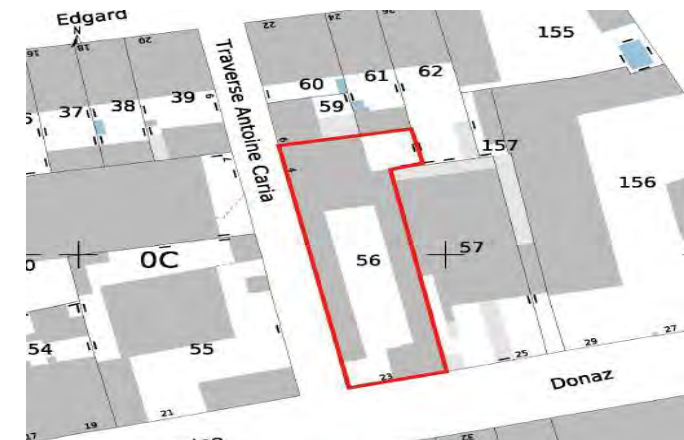


Après travaux - Parties privatives



23 traverse Antoine Donaz 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
PARCELLE	N°901 C 56
SUPERFICIE PARCELLAIRE	686 m ²
TYPE DE BIEN	Logements dégradés dans une copropriété horizontale avec une cour commune
NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNES	3 (lot 3, 4, 5)
SHAB INITIALE	142 m ²
ÉTAT D'OCCUPATION	Vacant



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

- Les lots qui font actuellement l'objet de travaux ont été acquis en 2009 par voie de préemption suite à une vente par adjudication. (51 000 € hors frais)
- D'autres lots ont été acquis par UA de façon amiable courant 2013
- D'autres lots en perspective d'acquisition (amiable ou par voie de préemption) dans le courant du premier semestre 2020.

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

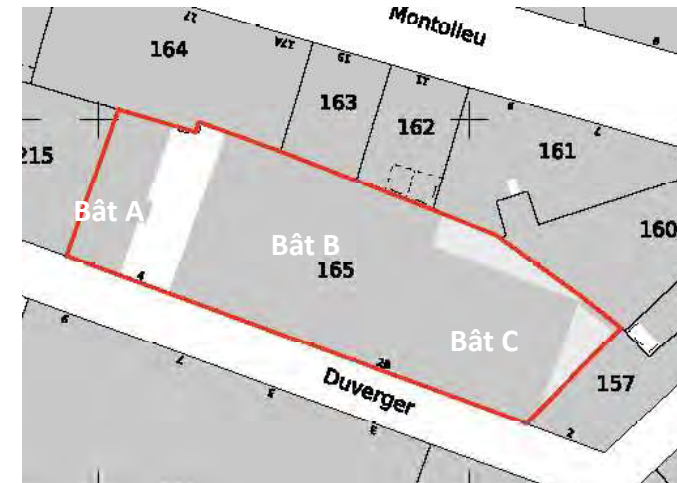


Après



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

INFORMATION GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Grands Carmes
ADRESSE	2B, 4A et 4B rue Duverger 13002 Marseille
PARCELLE	N°808 B 165
SUPERFICIE PARCELLAIRE	1548 m ²
TYPE DE BIEN	Copropriété de 11 locaux/ entrepôts
SURFACE TOTALE CONCERNÉE	2 059 m ² = 4 locaux UA (bât A), soit plus de 260 m ² , ainsi que 7 locaux municipaux en état correct à très dégradé (bât B et C)



SITUATION DE DÉPART

- État d'occupation initial : 4 locaux sur 11 sont occupés (2 locaux UA et 2 locaux municipaux)
- État du bâti : différents niveaux de dégradation
- Arrêté de péril non imminent au niveau des escaliers du bât A, daté du 20/01/2011, et arrêté de péril imminent daté du 28/06/2011 avec interdiction d'occupation et d'utilisation

ACTIONS CONDUITES :

- Appel à manifestation d'intérêt avec cession de 11 locaux pour la création d'ateliers d'artistes (juillet 2016)
- Locaux municipaux (B1 à B5, C1 à C2) : vente en l'état
- Locaux UA (A1 à A4) : vente rénové (brut)
- Commission du Jury pour désignation des lauréats le 13/01/17.
- Identification des acquéreurs pour les 11 lots.
- Aide au dépôt de dossier de demande de permis de construire pour les futurs acquéreurs

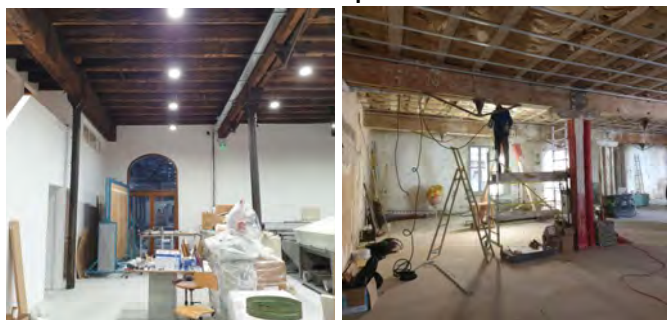
SITUATION D'ARRIVÉE :

- Pour les 7 locaux municipaux : jusqu'à juin 2020 5 vendus dont 2 travaux réceptionnés, 1 sous compromis, 1 en cours de vente avec acquéreur retenu.
- Pour les 2 locaux UA: Actes de vente des deux plateaux réhabilités par UA, signés en juin 2018 pour un montant de 80 000 € et de 115 000 €. Travaux d'intérieur réceptionnés en 2018 et 2019.

Avant travaux



Phase travaux - locaux municipaux



Phase travaux - locaux UA



10 boulevard des Italiens 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	La Cabucelle
ADRESSE	10 boulevard des Italiens 13015 Marseille
PARCELLE	N°899 C 40 et 899 C 41
SUPERFICIE PARCELLAIRE	411 m²
TYPE DE BIEN	Un bâtiment principal en R+2 avec cour, 1 bâtiment R+1 en fond de cour avec hangar
SURFACE INITIALE	675 m² (dont 215 m² de lo- caux d'activités)



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation initial : vacant
- Immeuble très dégradé, propriétaire unique
- Péril imminent du 02/03/2004 avec interdiction d'habiter et d'occuper les lieux
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable le 12/06/2008, modifié le 14/04/2009

Avant travaux



ACTIONS CONDUITES :

- Expropriation DUP Loi Vivien en 2009.
- Recours en annulation par le propriétaire La Compagnie des Immeubles du Midi (CIM).
- Ordonnance d'expropriation le 11/02/2010.
- Réhabilitation complète des immeubles et démolition du hangar pour faire de la location avec loyer conventionné très social.
- Arrêté du Conseil d'Etat du 20/03/2015 annulant l'arrêté de DUP et de cessibilité.
- Arrêté de la Cour de Cassation du 19/05/2016 annulant l'ordonnance d'expropriation.
- Protocole d'accord signé le 13/10/2016 avec la CIM mettant un terme définitif à la procédure judiciaire. UA reste propriétaire en contre partie du versement à l'exproprié d'une indemnité de 410 000 € valant solde de tout compte.

SITUATION D'ARRIVÉE :

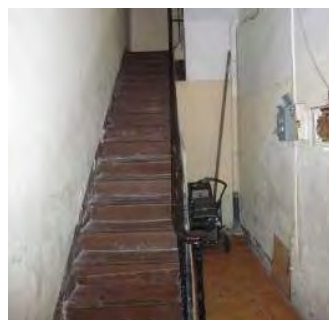
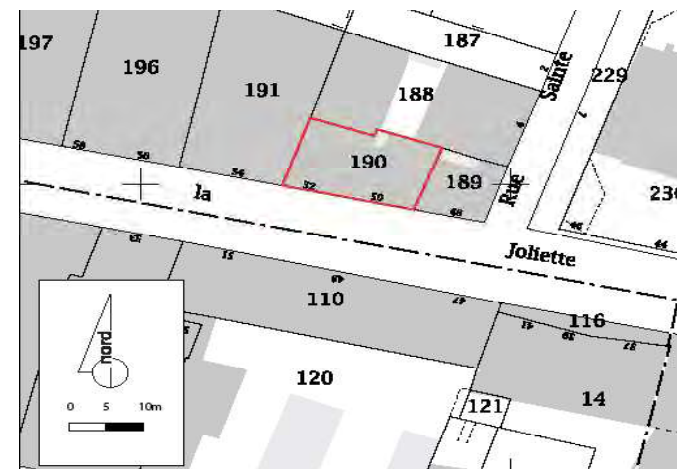
- Création de 10 logements (5 T2, 4 T3 et 1 T4) et un local commun, réceptionné le 06/10/15.
- Loué à l'association HAS depuis mars 2015 pour 9 ans (bail signé le 27/03/15).
- Coût des travaux : 1 100 907 € TTC
- Subventions (ANAH, Ville, BDM) : 604 188 €
- Coût d'opération globale : 1 734 445 €
- Vente signée le 15/10/18 (Prix : 690 000 €)

Après travaux



50-52 rue de la Joliette 13002 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Grands Carmes
PARCELLE	N°808 B 190
SUPERFICIE PARCELLAIRE	200 m²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3 composé de 7 logements (16 lots) et un commerce en RDC
SURFACE INITIALE	605 m² (yc le local commercial)
ÉTAT D'OCCUPATION	Vacant suite à l'évacuation de l'immeuble
ÉTAT DU BÂTI	Dégradé



SITUATION DE DÉPART :

- Arrêté de péril imminent en date du 18/07/11 et du 06/05/2015
- Copropriété en difficulté.
- Tentative de redressement depuis la prise de gestion de l'immeuble par le cabinet ISSAC IMMOBILIER en 2014
- Travaux votés et réalisés au niveau de la toiture. Il reste la réfection de la quasi totalité des planchers à faire en terme de gros travaux.
- Syndic en liquidation judiciaire depuis août 2015 (mandataire judiciaire Me LOUIS)
- Désignation d'un administrateur provisoire le 6/7/2017 avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et de convoquer une AG en vue de la désignation d'un syndic. Désignation du cabinet ACTIV SYNDIC comme nouveau syndic de l'immeuble le 30/07/2017.
- Malgré les difficultés financières, les copropriétaires semblent enclins à réaliser des travaux de reprise des planchers et de sortie de péril.

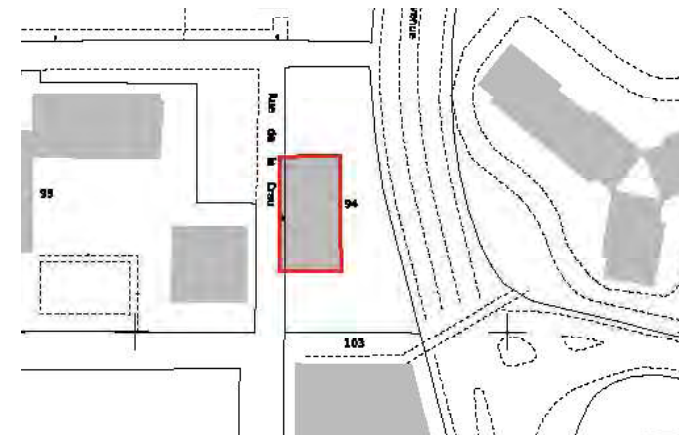
PERSPECTIVES ET ACTIONS CONDUITES:

- Initialement, UA devait faire du portage de lots pour accompagner la copropriété dans sa perspective de redressement et ce, par le biais de la maîtrise de deux lots déclarés en succession vacante et gérés par les Domaines.
- Finalement, il a été décidé de maîtriser l'intégralité du foncier via une DUP «logement social»
- Dossier de DUP déposé en préfecture le 23 juillet 2019.
- Enquête conjointe de la part d'un commissaire enquêteur qui s'est déroulée du 2 au 20 décembre 2019.



19 rue de la Crau (Résidence Le Mail bât G) 13014 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Grand Saint-Barthélemy
ADRESSE	19 rue de la Crau 13014 Marseille
PARCELLE	N°894 A 94
SUPERFICIE PARCELLAIRE	1982 m²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+15 avec un espace jardin
NB DE LOGEMENTS INITIAL	86 (5 T2/T1, 15 T3, 39 T4 et 27 T5)
SHAB INITIALE	6 758 m²



SITUATION DE DÉPART

- État d'occupation : 18 vacants et 1 muré
- Copropriété en grande difficulté de gestion avec un problème important de trésorerie
- Bâtiment dégradé, graves désordres techniques
- Arrêté d'insécurité des équipements communs le 13 décembre 2013

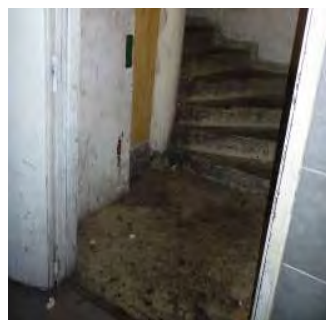
ACTIONS CONDUITES :

- UA est mandaté par la Ville de Marseille pour se substituer aux propriétaires défaillants pour la réalisation de travaux prescrits en septembre 2013.
- Accompagnement de la gestion de la copropriété : mission d'audit comptable et financier
- Accompagnement technique et juridique du SDC pour la réalisation des études et travaux de mise en sécurité
- Montage des dossiers de subvention ANAH
- Accompagnement social des propriétaires occupants
- Acquisition d'un lot en juin 2020 par voie de préemption

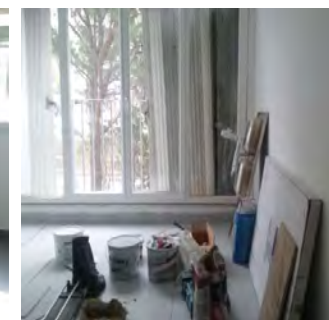
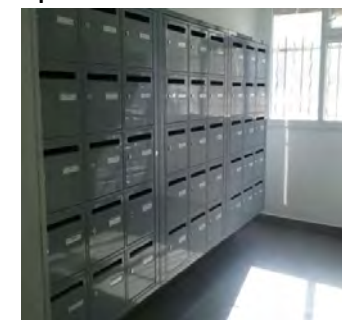
SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réalisation des travaux par la copropriété, réceptionnés en février 2016.
- Levée de l'arrêté d'insécurité des équipements communs le 29 Juillet 2016
- Changement de syndic en février 2018, puis février 2019.
- Vacance divisée par 4,5 (4 logements vacants à ce jour)
- Apurement progressif des dettes et réduction des créances des copropriétaires
- Montant des travaux réalisés (yc études) : 372 023€ TTC
- Total des subventions perçues : 223 875 € (dont Ville 60 000 € et Anah 163 875 €)

Avant travaux



Après travaux



7 traverse du Prieur 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Louis
ADRESSE	7 traverse du Prieur 13015 Marseille
PARCELLE	N°905 E 26
SUPERFICIE PARCELLAIRE	352 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble de construction traditionnelle sur 4 niveaux (de R-1 à R+2)
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	6
SURFACE INITIALE	environ 342 m ²



SITUATION DE DÉPART

- Etat d'occupation initial : 2 logements occupés.
- Immeuble en monopropriété, dégradé et insalubre
- Arrêté de péril simple le 01/10/2010
- Arrêté de péril imminent interdisant toute occupation et utilisation de l'immeuble le 16/06/14

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition amiable le 20 septembre 2017 (Prix : 200 000 €)
- Sécurisation des accès au site et à l'immeuble
- Réalisation des travaux pour obtenir la main levée du péril imminent.

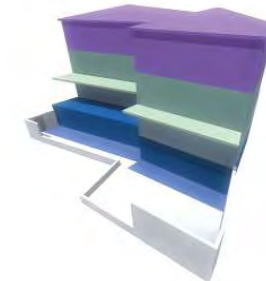
SITUATION D'ARRIVÉE :

- Revente en l'état avec cahier des charges au propriétaire du mitoyen projetée pour 2020
- Prix de cession envisagé : 100 000 €
- Projet de réhabilitation pour la création de 4 logements (1 T3/4, 2 T2 et 1 T3)
- Coût estimatif des travaux : 340 000 €



Etat des lieux

Projet possible



Îlot Lyon - Séraphin 13015 Marseille

L'ETAT DES LIEUX

QUARTIER	La Cabucelle	NOMBRE DE LOGEMENTS	32
ADRESSE	14-16 rue Séraphin, 149-155 rue de Lyon 13015 Marseille	NOMBRE DE COMMERCES	5 dont un garage
PARCELLES	N°899 H 90, 91, 101, 157, 158, 142	SHON INITIALE	2 452 m ²
SUPERFICIE PARCELLAIRE	2 065 m ²	SURFACE HABITABLE	Environ 2 200 m ²
TYPES DE BIENS	7 immeubles de R à R+2 (maison de ville, petit collectif)	ETAT D'OCCUPATION	Initialement occupés par environ 26 ménages

Îlot Lyon - Séraphin



14-16 rue Séraphin



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

149-151 rue de Lyon



Nb de logements : 16
Etages : R+2 (bât A - côté rue), R+1 (bât B - en retrait)
Type de copropriété : complexe et désorganisée
SHON initiale : 920m² + 400m² (garage)
Etat du bâti : très dégradé avec des façades vieillissantes et des problèmes d'humidité.
Nb de ménages : 10

153-155 rue de Lyon



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

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

14-16 rue Séraphin



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

- Expropriation loi Vivien
- Maîtrise de la totalité du foncier

149-151 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

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

153-155 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

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

Procédure de RHI engagée :

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

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

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

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

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

PHASE PREALABLE

Concertation citoyenne

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

Appel à projet avec cession

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

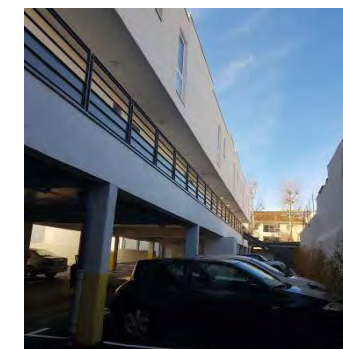
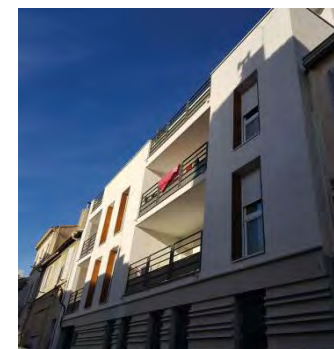
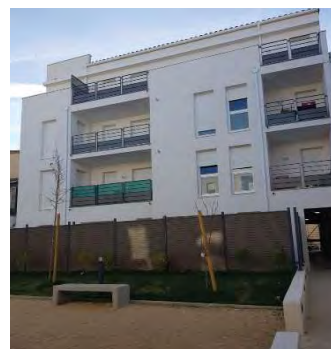
PHASE ADMINISTRATIVE

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

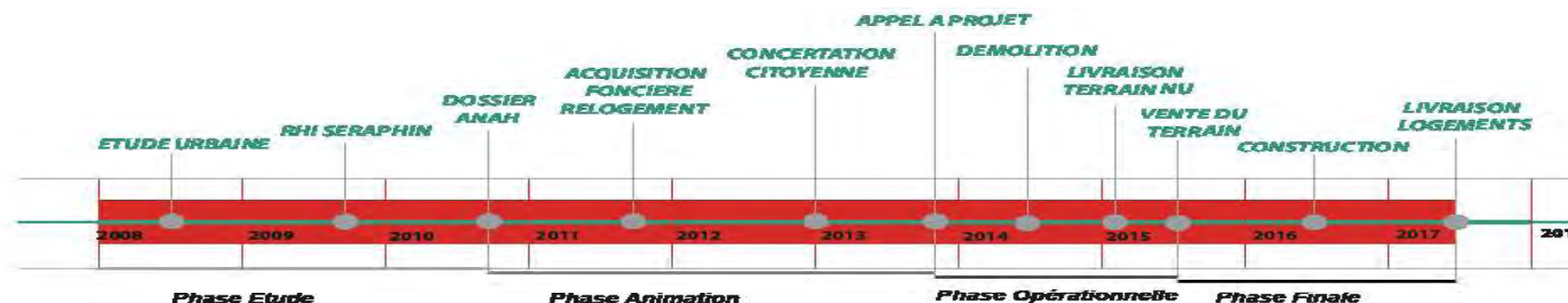
- Compromis de vente signé le 14/03/2014
- Dépôt de permis de construire le 22/04/2014
- PC obtenu le 9/12/2014
- Acte de vente signé le 26/06/2015

PHASE OPERATIONNELLE

1. Démolition des immeubles existants par UA, démarrage des travaux : fin 2014, livraison du terrain nu : Avril 2015
 2. Construction de 3 entités de bâtiments (R+2 à R+4)
- Nb de logements : 30 logements
 - Loyer de sortie : 22 PLUS et 8 PLAI
 - SU : 2 150m²
 - Nb de places de stationnement : 33
 - Locaux : 350m² en RDC et R+1
 - Qualité environnementale : «Habitat&environnement» profil A, performances énergétiques niveau HPE, Démarche BDM (Bronze)
 - Total coût estimé : 5,6M € TTC
 - Démarrage de construction : 2ème trimestre 2016 ; Livraison : 2018
 - Tous les logements sont loués à ce jour

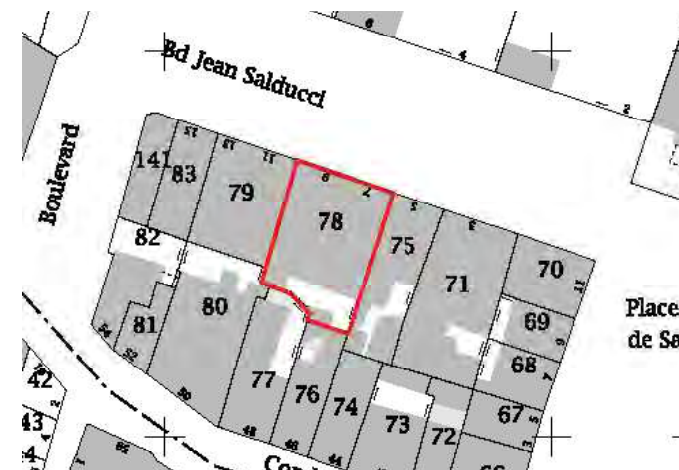


RHI Sér



7-9 boulevard Jean Salducci 13016 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-André
ADRESSE	7-9 bd Jean Salducci 13016 Marseille
PARCELLE	N°910 N 78
SUPERFICIE PARCELLAIRE	232 m²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 avec cour
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	Non déterminé vu l'état de dégradation de l'immeuble (escalier effondré, étage courant décroissonné)
SURFACE DE PLANCHER	380 m²



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

- U.A a initié une procédure de bien en état manifeste d'abandon en 2013 en vue d'une acquisition par voie d'expropriation ;
- Suite au dépôt d'une DIA en 2014 et après concertation avec la Métropole Aix Marseille Provence, celle-ci a pré-empté l'immeuble en vue d'une rétrocession à U.A pour un recyclage dans le cadre de la concession EHI ;
- La Métropole a vendu l'immeuble à U.A le 7/10/2016 moyennant le prix de 213.277 €.

SITUATION D'ARRIVÉE :

- U.A a revendu l'immeuble en l'état avec un cahier des charges à un investisseur privé qui va réaliser 7 logements conventionnés sociaux ANAH et 1 local commercial.
- Vente signée le 27/11/2017 pour un prix de 184.500 €. Montant de travaux estimé (y/c frais de maîtrise d'oeuvre) : 600.000 € TTC
- Les travaux sont en cours de réalisation. La réception est prévue au 2ème trimestre 2020

Avant



Phase travaux

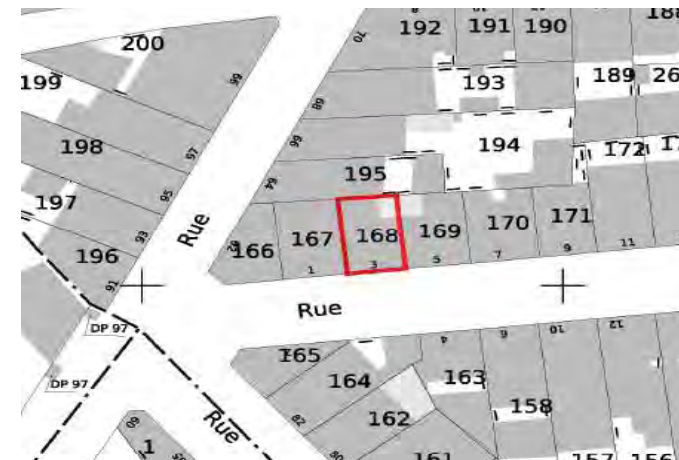


Phase travaux



3 rue Roger Schiaffini 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Belle de Mai
ADRESSE	3 rue Roger Schiaffini 13003 Marseille
PARCELLE	N°811 M 168
SUPERFICIE PARCELLAIRE	78 m²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	5 de petite taille (4 T1 et 1 T2)
NOMBRE DE LOCAUX INITIAL	1 au rez-de-chaussée
SURFACE INITIALE	212 m² (local compris)



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux



Après travaux



7 rue Séraphin 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	La Cabucelle
ADRESSE	7 rue Séraphin 13015 Marseille
PARCELLE	N° 899 H 57
SUPERFICIE PARCELLAIRE	146 m²
TYPE DE BIEN	2 bâtiments en R+1, 1 garage et une cour commune
NB DE LOGEMENTS INITIAL	2
SHAB INITIALE	175 m²



SITUATION DE DÉPART :

- Etat d'occupation initial : 1 logement habité par un propriétaire, l'autre était vacant. Aujourd'hui entièrement vacant.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril
- Le logement situé dans le bâtiment donnant sur la rue Séraphin est dans un état dégradé.
- La maison en fond de cour est en bon état.

ACTIONS CONDUITES :

- Immeuble entier acquis par voie de préemption le 18/12/2019 pour un montant de 108 000 €
- Travaux de sécurisation dans le logement sur cour ; principalement dans le but d'empêcher l'intrusion de squatters.

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Immeuble sécurisé
- Consultation d'entreprises pour effectuer des travaux de réparation sur la toiture du bâtiment sur rue.
- Les travaux auront lieu en 2020

Avant travaux



Avant travaux



Après



LE CONTEXTE DE L'OPERATION

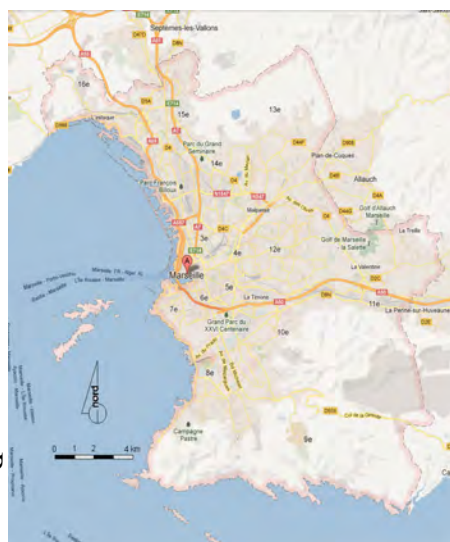
Préambule:

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

Un contexte urbain en

transformation :

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



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

Situation

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

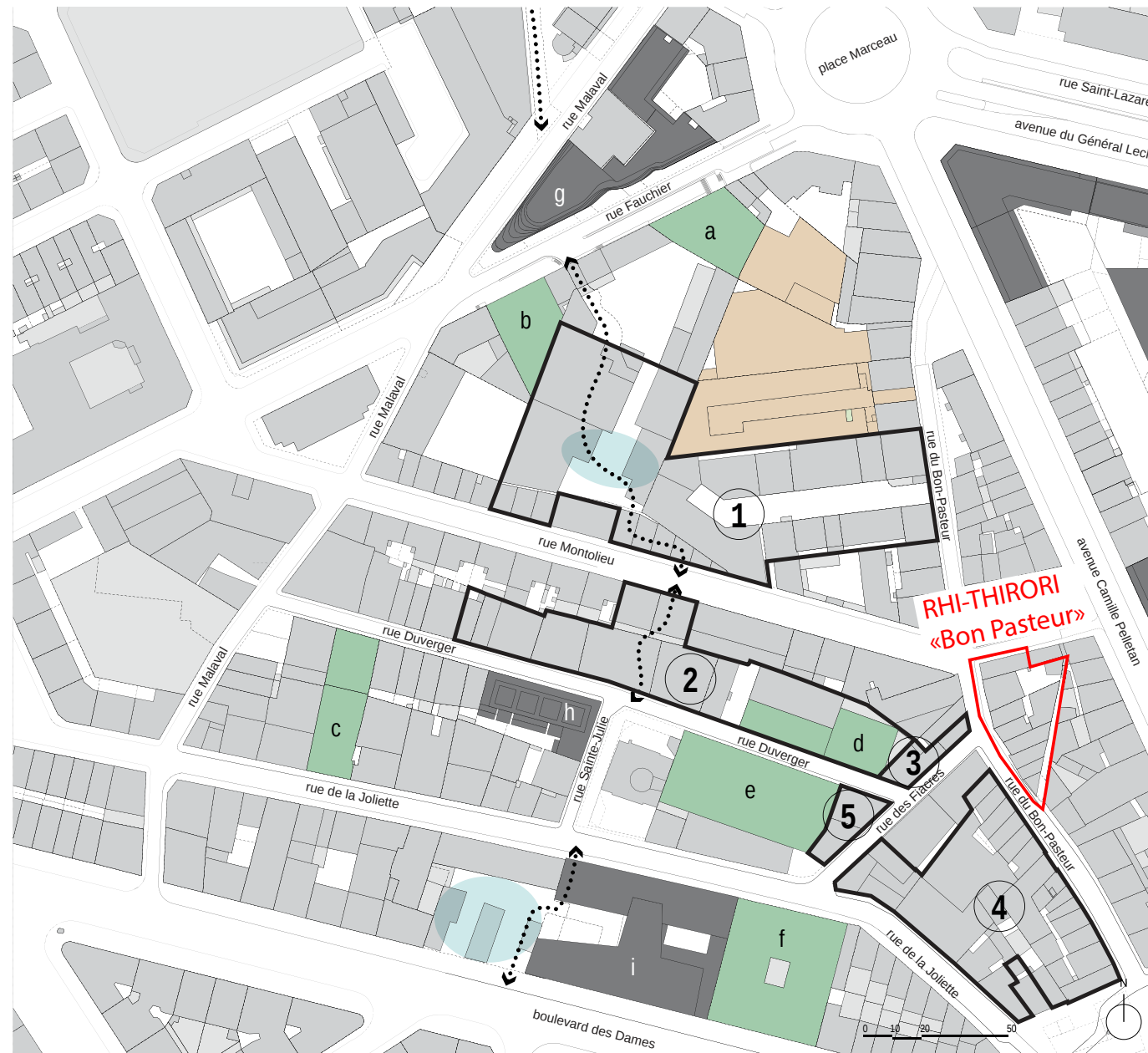
LE CONTEXTE DE L'OPERATION

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

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

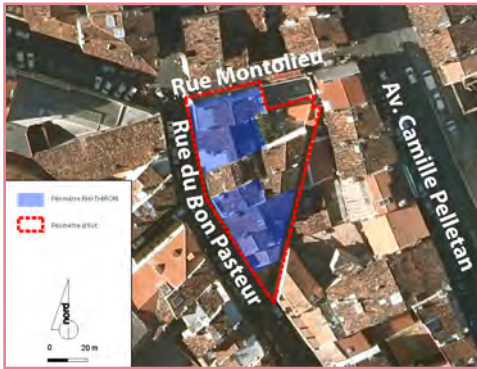
g – îlot Fauchier, projet de logements sociaux par Riciotti pour Amétis
 h – îlot Duverger / Sainte-Julie, projet de logements sociaux par CAB pour 13 Habitat
 i – îlot Dames / Joliette, projet de bureaux et EPHAD par l'Atelier de la rue Kléber pour la CIRMAD Grand Sud

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



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

L'ETAT DES LIEUX



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

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

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

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

n°36



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

n°34



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

n°30



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

n°28



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

n°26



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

n°24



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

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

36 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 5 ménages relogés définitivement

Maîtrise Foncière :

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

Procédure de RHI - THIRORI engagée :

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

34 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 4 ménages relogés définitivement.

Maîtrise Foncière :

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

24 à 30 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 18 ménages à reloger potentiellement

Maîtrise Foncière :

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



LA SITUATION D'ARRIVEE

36 rue du Bon Pasteur

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

34 rue du Bon Pasteur

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

24 à 30 rue du Bon Pasteur

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



Avancement et suivi opérationnel

Suivi du dossier ANAH

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

Suivi opérationnel - 36 rue du Bon Pasteur

- Démarrage des travaux - Janvier 2019
- Réception des travaux - 3ème trimestre 2019
- Signature de compromis - 2ème semestre 2019
- Vente définitive avec cahier des charges - 1er semestre 2020



Suivi opérationnel - 34 rue du Bon Pasteur

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

Suivi opérationnel - 24 à 30 rue du Bon Pasteur

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

/ ANALYSE DU REALISE 2019

1. Le réalisé 2019 par rapport aux années antérieures

A NOTER :

En accord avec la direction de l'habitat de la métropole, il apparaît nécessaire de proroger la durée de l'opération jusqu'en 2024.

Les données ci-dessous ainsi que les documents annexés tiennent compte de cette prorogation.

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

On constate une augmentation des dépenses principalement caractérisées par les travaux des 34 et 36 Bon pasteur 13002 ainsi que par les travaux d'office et relogement du Parc Corot 13013 et, en fin d'année, par les 3 premières acquisitions.

Tableau de synthèse : recettes dépenses annuelles de 2008 à 2019

BUDGET RÉALISÉ DE LA CONCESSION EHI LOT N°2												
	RÉALISÉ											
Désignation lignes budgétaires	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
En euros												
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030	1 619 559	4 851 009
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351	-1 997 222
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476	1 147 684	4 001 471

2. Le réalisé 2019 par rapport au prévu 2019

Comme le montre le tableau en annexe A6

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	<i>Prévu TTC 2019</i>	<i>Réalisé TTC 2019</i>	<i>Taux de réalisation</i>
Sous-total recettes	5 788 784	4 851 009	83,80 %
Sous-total dépenses	- 6 595 599	- 1 997 222	30,28 %
Trésorerie brute	334 578	4 001 471	1 195,98 %

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2019

Les recettes de l'année 2019 représentent 83,80 % des prévisions en raison des cessions prévues et non réalisées (travaux, ventes ou relogements en cours).

Les dépenses réelles sont nettement inférieures aux prévisions, elles représentent seulement 30,28 % (-1 997 222 € réalisés contre -6 595 599 € prévus) en raison de certaines acquisitions qui n'ont pu être réalisées, le montage de DUP ayant été privilégié suite à la prorogation de la concession.

Ainsi la trésorerie au 31/12/2019 est largement supérieure au prévisionnel (4 001 471 € alors qu'elle était prévue à 334 578 en fin d'exercice).

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

2.1 Analyse par poste de recettes (Annexe A6)

702 – Autres produits, y compris produits financiers :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : 758 473 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : 603 829 € soit 79,60 % de la prévision totale

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : 2 219 €

Réalisation 2019 : 9 899 €

Le taux de réalisation est de 446,10 %.

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

Pour 2019 les principales recettes sont constituées des intérêts perçus au titre des différents placements, pour un montant total versé de 9350 € dont 7 000 € pour un placement arrivé à terme.

Le montant des revenus locatifs réguliers, est de 5 047 € pour les appartements réhabilités par Urbanis Aménagement toujours en location, soit 2 logements au 15 charpentier toujours en location au 31/12/2019.

Il est à noter qu'après certaines ventes de logements en location, la CAF a continué de verser les APL à la concession. Ces remboursements ont été effectués en 2019 auprès de la CAF dès réception des notifications d'indus, pour un montant total de 4 149 €.

Ce montant diminue le poste revenus locatif pour 2019 et le porte à un total de 550 €.

3 dossiers sont toujours en cours de régularisation pour un montant de 1932 €.

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : 8 010 397 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : 5 276 267 € soit 65,90 % de la prévision totale.

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : 604 095 € (dont 351 998 € cession d'immeubles + 19 998 € cession de lots en diffus + 74 599 € cession de lots réhabilités en diffus + 157 500 € vente de terrain.

Réalisation 2019 : 0 €

* Les cessions suivantes ont été annulées ou reportées :

- 13 Charpentier 13003 (garage). Baisse du budget suite à une offre. La signature d'un compromis doit intervenir en 2020.
- 23 Donaz 13015 (terrain lot 11) Cette adresse fera finalement l'objet d'une maîtrise foncière globale ; l'engagement d'une procédure de DUP a été validé via le Conseil Métropolitain du 20/06/2019. La cession spécifique de ce lot a donc été annulée.
- 34B et 36 Bon Pasteur 13002, ces deux adresses feront l'objet d'une vente groupée en 2020 ; le budget a été réévalué à la hausse suite à négociations avec les futurs acquéreurs. La réception des travaux sur le 36 Bon Pasteur a été prononcée en décembre 2019 avec des levées de réserves prévues pour début 2020.
- 34 Bon Pasteur 13002, cette vente a été reportée à fin 2020 en raison des travaux toujours en cours au 31/12/2019 (travaux de traitement de la cour arrière et de reprise du mur de soutènement).
- 15 Charpentier 13003, Il a été décidé qu'Urbanis Aménagement resterait dans la copropriété dans une perspective de portage et de redressement. Acquisition en juin 2019 d'un lot supplémentaire. Vente groupée reportée courant 2021 (avec échéance en fin de concession) avec un budget global réévalué à la hausse.
- 11 Battala 13003, la perspective d'une vente à une association (habitat participatif) est restée sans suite. Il est prévu pour fin 2020 une vente en l'état à un investisseur avec cahier des charges. A terme, l'objectif étant la production de logements sociaux conventionnés ANAH.
- 7 traverse du Prieur 13015, le compromis signé en novembre 2018 est resté sans suite. Des négociations sont en cours avec les propriétaires mitoyens pour une vente fin 2020.

705 - Autres Produits/ subventions :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : 3 514 733 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : 3 151 373 € soit 89,70 % de la prévision totale

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : 341 360 €

Réalisation 2019 : 0 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2019 est de 0 %.

Des demandes d'acompte de subvention ANAH sur le dossier RHI THIRORI « Bon Pasteur » ont été déposées. Toutefois elles n'ont pas été acceptées, le plafond des versements d'acompte ayant été atteint.

Le règlement du solde des subventions sur ce dossier est conditionné à la revente des immeubles, reportée en 2020.

999 - Autres Produits/ participation Ville de Marseille :

Tendance :

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

Cumul réalisé au 31/12/2019 : 15 129 034 € soit 61 % de la prévision totale

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : 4 841 110 €

Réalisation 2019 : 4 841 110 €

Le taux de réalisation des subventions en 2019 est donc de 100 %.

2.2 Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)

381- Etudes générales :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : -535 953 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : - 427 686 € soit 79,80 % de la prévision totale

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : -40 329 €

Réalisation 2019 : - 15 615 €

Le taux de réalisation est de 34,37 %

Ce poste concerne, les diagnostics visuels de préconisation pour 7 prieur (2 160 €), plomb réseau et amiante réalisés avant-vente (1149 €), les diagnostics structures pour 11 Battala et 34b Bon Pasteur (4 098 €), les frais d'audit comptable et financier pour la Copropriété le Mail G (8 208 €).

382 - Acquisitions Terrains et immeubles bâtis :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : -14 892 912 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : - 6 087 990 € soit 40,90 % de la prévision totale

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : -4 277 666 €

Réalisation 2019 : -333 912 €

Le taux de réalisation est de 7,80 %.

Ce faible taux est dû aux délais nécessaires à l'identification des immeubles à maîtriser, dont la recherche des propriétaires, puis au choix du mode de maîtrise à adopter.

L'accent mis sur l'acquisition par voie d'expropriation, des immeubles ciblés, implique des démarches plus longues que pour une maîtrise amiable (mandats d'expertises foncières, obtention des estimations France Domaine, montages des dossiers préalables à DUP...).

En 2019, 3 acquisitions ont été réalisées pour un montant total de 156 500 € :

- * 7 Séraphin 13015 Maison pour 108 000 €

- * 15 charpentier 13003 – Lot 12 pour 20 000 €

- * 109 Kléber 13015, Immeuble, procédure de préemption pour 28 500 €

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

- 76 879 € au titre des frais divers concernant les dossiers DUP (recherches, consultations, honoraires, reproductions et envois)
- 6 800 € de frais d'actes notariés de succession, de modifications de copropriétés,
- 11 165 € pour l'assistance juridique, dont :
 - * 2 000 € de frais d'expropriation,
 - * 6 573 € d'honoraires de procédures juridiques (avocat, huissier)
 - * 2 592 € d'honoraires de constat dans le cadre de l'évacuation du Parc Corot, au titre d'une facture 2018.
- les frais de relogement pour un montant de 76 986 € dont :
 - * 67 554 € de déménagement dans le cadre des TO du Parc Corot (dont 65 280 au titre de factures 2018).
 - * 14 014 € de relogement provisoire des familles

Ce qui nous donne un total réglé 332 912 € figurant au CRAC. (Annexe 1)

383 - Travaux d'aménagement :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : - 3 573 608 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : -1 149 246 € soit 32,20 % de la prévision totale

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : -152 335 €

Réalisation 2019 : -155 631 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2019 est de 102,16 %.

Le taux de réalisation des travaux d'aménagement est sensiblement supérieur aux prévisions. Il correspond principalement à des travaux de sécurisation, de gardiennage et de pose d'alarme pour les immeubles suivants :

- Parc Corot, suite à l'évacuation du BT A, pour un montant total de 98 128 € de frais gardiennage, de pose et location d'alarme, dont 73 243 € dans le cadre des Travaux d'office et 24 885 € pour la sécurisation hors Travaux d'office (dont en partie des factures 2018).
- 11 Bd Battala, pour un montant de 17 905 € dont 11 270 € de sondages et d'intervention sur cheminée
- 36 Bon pasteur, pour un montant de 12 965 €, désamiantage et installation d'un compteur d'eau
- 7 prieur, pour un montant de 5 390 € en travaux de sécurisation.
- 3 Burel pour un montant de 4 203 € pour la démolition d'un mur mitoyen.
- 15 Charpentier, pour un montant de 2 541€ de travaux de sécurisation.
- 34B Bon pasteur, pour un montant de 2 460 € de travaux de sécurisation.
- 7 Séraphin, pour un montant de 2 008 € pour la sécurisation de l'immeuble

Mais aussi sur les immeubles suivants en service après-vente :

- 3 Jet d'eau, pour un montant de 9 503 € selon protocole d'accord signé dans le cadre d'infiltrations d'eau.
- 10 italiens pour un montant de 528 € (réparations de toiture, pose arrêts volets)

384 - Travaux recyclage et réhabilitation :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : - 1 820 219 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : -1 268 421 soit 69,70 % de la prévision totale

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : -445 210 €

Réalisation 2019 : - 140 730 €

Le taux de réalisation pour l'année 2019 est de 31 61 %.

Les opérations financées en 2019 sont nettement inférieures aux prévisions, elles correspondent :

- Principalement au Parc Corot, suite à l'évacuation du BT A, pour un montant total de 118 518 €, dont 101 430 € dans le cadre des Travaux d'office (Assainissement, nettoyage, dératissage, sécurisation) et 17 088 € pour la sécurisation en hors Travaux d'Office (portes métalliques, murages).
- A l'assurance Dommage/Ouvrage pour le 36 Bon Pasteur pour 11 601 €.
- Des travaux et interventions sur des parties communes, pour un montant de 2 871 € dont une intervention sur la toiture du 4 rue Duverger et de petits travaux d'appartements au 15 rue Charpentier.

- Dans le cadre du service après-vente, au débouchage et remplacement de la canalisation générale du 50 Pyat et pour l'interphone du 10 Italiens, pour un montant total de 7 740 €.

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

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : - 4 748 554 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : - 4 438 813 € soit 93,50 % de la prévision totale

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : -513 316 €

Réalisation 2019 : -435 409 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2019 est de 84,82 %.

Le Montant total des travaux de réhabilitation est de 412 469 et concerne les immeubles suivants :

- 36 rue du Bon Pasteur pour 402 209,77 €
- 4b Duverger réhabilitation de l'immeuble pour 10 259,40 €

Les honoraires réglés en 2019 s'élèvent à 22 938 € et se répartissent de la façon suivante :

- 36 rue du Bon Pasteur pour 22 834 € qui correspondent aux missions de coordination CSPS, de BET et MOE
- 34 rue Bon Pasteur pour 103 € pour la mission de coordination SPS des parties privatives.

386 - Frais annexes

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : -1 204 813 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : -696 180 € soit 57,80 % de la prévision totale.

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : -107 361 €

Réalisation 2019 : -41 926 €

Le taux réalisé est de 39,05 %, du fait du faible taux d'acquisitions, il se répartit de la façon suivante :

- Les impôts fonciers pour les immeubles dont nous sommes encore propriétaires en 2019 : 17 575 €, dont les taxes de logements vacants appliquées à tort pour lesquelles les remboursements interviendront en 2020.
- Les charges et frais de copropriété pour les immeubles acquis pour un montant total de 9 950 €, dont 4 779 € pour les travaux de sortie de péril et 532 € de procédure de saisie pour 15 Charpentier.

- Les frais et remboursement de mise en service et consommation (eau, électricité) pour les immeubles 34b et 36 Bon pasteur, pour un montant de -661 €.
- Les assurances 2551 € pour les immeubles et 3234 € pour la RC pro
- Les frais financiers et bancaires (1001 €)
- Les frais d'équipement des familles relogées, pour 1 144 €
- Les frais de communication pour 2 302 € et les frais de commercialisation pour 4 830 €.

386-300 - Rémunération du concessionnaire :

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : -10 114 624 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2019 : -6 156 292 € soit 60,90 % de la prévision totale

Le montant prévisionnel à 2024 comprend la rémunération de prorogation de la concession pour un montant total de -1 500 000 €.

Année 2019 :

Prévisionnel 2019 : -1 000 000 €

Réalisation 2019 : -875 000 €.

Le forfait annuel actualisé dans l'avenant 21 du traité concession a été porté à un montant de 1 000 000 €, compte tenu de la date de notification de cet avenant (exécutoire à compter du 23/04 2020, la rémunération a été répartie en 8 règlements de 125 000 €.

En 2019, la rémunération d'Urbanis Aménagement a été de 875 000 € en transfert de charges, soit 7 règlements.

Le solde du forfait de 2019 pour 125 000 € sera réglé en début d'année 2020.

3. Synthèse 2019

* Les décaissements sont inférieurs aux prévisions de 4 598 377 :

On notera le très faible taux de réalisation des postes «acquisitions terrain et immeubles bâtis» dû aux délais incompressibles des démarches liées au mode d'acquisition (expropriation).

Le budget des postes de travaux « d'aménagement, avant recyclage et réhabilitation, honoraires » est inférieur de 294 855 € (moitié). Les travaux de recyclage et de réhabilitation n'ont pas été réalisés en totalité en raison du report en 2020 de certaines opérations.

Le budget « travaux de reconstruction complète, de restructuration lourde et honoraires » est respecté et correspond principalement à l'avancement du chantier du 36 Bon pasteur toujours en cours au 31/12/2019.

Le faible taux de la réalisation des frais annexes et des études générales est fonction du peu d'immeubles acquis. La rémunération de l'aménageur a été réalisée à 90 %, le solde est versé début 2020.

* Les encaissements réalisés sont inférieurs aux prévisions de 937 775€ :

Le montant total prévisionnel des cessions pour 2019, de 604 095 €, n'a pas été réalisé. Il concernait les adresse suivantes : 13 charpentier (garage), 23 Donaz (terrain), 34b et 36 Bon Pasteur, 34 Bon Pasteur, 15 Charpentier, 11 Battala, 7 Prieur).

Aucune subvention n'a été perçue en 2019. Le montant de la recette prévue était de 341 360 € pour les immeubles 34 et 36 Bon Pasteur. Les demandes de soldes de subventions seront déposées courant 2020.

Le taux de réalisation des postes « autres produits » est largement dépassé de + 7 680 €. Ceci grâce au intérêts perçus sur un placement arrivé à terme ainsi qu'aux revenus locatifs des 2 logements du 15 Bd Charpentier dont la vente n'a pas été réalisée.

A noter qu'en 2019, 4 149 € restent à rembourser à la CAF au titre des indus perçus.

La trésorerie en ressort nettement supérieure à 4 001 471 € au 31/12/2019 au lieu des 334 578 € prévus, soit une différence de +3 666 893 €.

**METROPOLE
AIX MARSEILLE PROVENCE**
Concession d'Aménagement pour
l'Eradication de l'Habitat indigne
EHI - Lot N°2
Novembre 2020

**Annexes au Compte rendu
d'Activités au 31 décembre 2019**

*Approuvé par délibération du Conseil
Métropolitain du*

Contact Urbanis Aménagement
Siège social
188 allée de l'Amérique Latine
30900 NIMES
Tel : 04 66 29 29 21
contact.ua@urbanis.fr

Bureau de Marseille
8 Quai du Port 13002 MARSEILLE
Tel : 04 86 26 06 85
marseille.ua@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Annexes

• A1 - Tableaux des acquisitions au 31/12/2019	67
• A1 Bis - Tableaux des cessions au 31/12/2019	79
• A2 - Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2019	84
• A3 - Tableau prévisionnel TTC de la concession	86
• A4 - Estimation des besoins de financement	88
• A5 – Comparaison prévu/réalisé 2019 des acquisitions et cessions	90
• A5 Bis- Tableau des acquisitions par adresse	92
• A6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2019	99
• A7 - Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession	101
• A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2018 et 2019	103

Annexe 1 : Tableau des acquisitions au 31/12/2019

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2019
Concession EHI lot N°2**

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

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

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

LEGENDE

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

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

DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2013

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

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

N° Concessio	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2019							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2019							4 769 272,99 €
66	15	BD	Charpentier 13003	M Quesada	12	12/07/2019	20 000,00 €
108	7	rue	Séraphin 13015	Sci la Romane	Maison	18/12/2019	108 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2019							128 000,00 €
NEANT							0,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2019							0,00 €
57	109	rue	Kleber 13015	BL INVEST	Immeuble	07/10/2019	28 500,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2019							28 500,00 €
TOTAL Acquisitions 2019- Hors frais							156 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2019 - Hors frais							4 925 772,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2019							
TYPE							
AMIALES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	128 000,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation / jugement d'adjudication				TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €
		Les montants des consignations versés en 2018 et déconsignés en 2019 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation - 15 % de l'évaluation des Domaines				TOTAL	28 500,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2019 d'une acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	0,00 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2019				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2019 + Frais modification copropriété				TOTAL	6 800,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2019							163 300,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2019							
Assistance juridique et constitution des dossiers DUP					TOTAL	88 044,00 €	
Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	81 568,00 €	
TOTAL autres frais - 2019							169 612,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2019							332 912,00 €
LEGENDE							
Consignation sur ordonnance d'expropriation							
Acquisition à l'amiable							
Frais - Notaires - Assistance de logement							

Annexe 1Bis : Tableau des cessions au 31/12/2019

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2019
Concession EHI Lot N°2

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

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

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

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2018						
51	4	rue	Duverger 13002	07/06/2018	115 000,00 €	M EMILE
51	4	rue	Duverger 13002	15/06/2018	80 000,00 €	M MISRACHI
43	50	rue	Felix Pyat 13002	28/09/2018	105 000,00 €	M TORREANO
6	10	rue	des Italiens 13015	15/10/2018	690 000,00 €	M ROLAND
TOTAL cession 2018					990 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2018					5 275 991,50 €	
ANNÉE 2019						
NEANT						
TOTAL cession 2019					0,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2019					5 275 991,50 €	

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2019

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office 2008 à 2019

Concession EHI Lot N°2

compte CRAC	adresse	réalisé au 31/12/08 HT	réalisé au 31/12/08 TTC	réalisé au 31/12/09 TTC	réalisé au 31/12/10 TTC	réalisé au 31/12/11 TTC	réalisé au 31/12/12 TTC	réalisé au 31/12/13 TTC	réalisé au 31/12/14 TTC	réalisé au 31/12/15 TTC	réalisé au 31/12/16 TTC	réalisé au 31/12/17 TTC	réalisé au 31/12/18 TTC	réalisé au 31/12/19 TTC
	5 rue de la rascasse -13016-													
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€											
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€											
	29 rue de Séon- 13016-													
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€										
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€										
384-400	travaux			16 841,52€	882,20€									
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC			1 064,32€	42,20€									
	149/151 rue de lyon - 13015													
381-160	diag structure immeuble et expertises													
	suivi tech travaux													
384-400	travaux				6 652,93€	11 564,23€								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				266,12€	553,23€								
	36 rue Bon Pasteur													
381-160	diag structure immeuble et expertises													
	suivi tech travaux													
384-400	travaux				1 286,50€									
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				61,55€									
	5/7 Bd Gémy													
381-160	diag structure immeuble et expertises													
	suivi tech travaux													
384-400	travaux					2 036,15€								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					97,41€								
	23 Donaz													
381-160	diag structure immeuble et expertises													
	suivi tech travaux													
384-400	travaux					9 238,15€								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					441,95€								
	14 Séraphin													
381-160	diag structure immeuble et expertises													
	suivi tech travaux													
384-400	travaux						1 468,68€							
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						70,26€							
	16 Séraphin													
381-160	diag structure immeuble et expertises													
	suivi tech travaux													
384-400	travaux						18 148,33€							
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						868,22€							
	11 Battala													
384-400	Travaux d'office								46 538,02€		2 376,74€			
381-180	Expertises techniques								478,40€					
384-700	Honoraires sur travaux d'office								3 229,20€					
385-400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€					
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC								1 680,11€		95,07€			
	PARC COROT BT A													
384-400	Travaux d'office												107 324,69€	4 549,00€
382-410	Frais de déménagement et relogement												65 280,00€	2 274,00€
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27€	- €
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00€	14 760,00€
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64€	34 929,00€
	TOTAL GENERAL	4 160,00€	5 174,37€	23 311,76€	9 191,50€	23 931,13€	20 555,49€	0,00 €	59 588,73 €	0,00 €	2 471,81 €	0,00 €	230 309,60 €	56 512,00 €
	Ventilation du total par comptes													
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00€	14 760,00€
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€										- €
381-180	Expertises techniques								478,40€					0
382-410	Frais de déménagement et relogement												65 280,00€	2 274,00€
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27€	- €
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64€	34 929,00€
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€					3 229,20€					- €
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€	1 064,32€	369,87€	1 092,60€	938,48€		1 680,11€		95,07€		- €	- €
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€	16 841,52€	8 821,63€	22 838,53€	19 617,01€		46 538,02€		2 376,74€		107 324,69€	4 549,00€
385-400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€					- €

Annexe 3 : Tableau prévisionnel TTC de la concession

ANNEXE 3 : Tableau prévisionnel TTC de la Concession EHI LOT N°2

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA Budget actualisé	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024
A : 702-Autres Produits	736 691	21 782	758 473	603 829	2 989	69 504	41 790	32 784	7 577
A : 705-Cession d'Immeubles	3 368 726	81 386	3 450 112	1 628 682	9 224	326 489	797 426	512 703	175 588
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 185 500		1 185 500	1 047 500	2 816	33 792	33 792	33 792	33 808
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 651 810		1 651 810	1 621 210	5 100	25 500			
A : 705-Cession de Lots Neufs									
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	469 000		469 000	209 000	1 633	19 596	19 596	19 596	199 579
A : 705-Cession de Parking	10 500	1 100	11 600		237	2 844	2 844	2 844	2 831
A : 705-Cession de Terrains	991 875		991 875	676 875				315 000	
A : 705-Subventions	3 514 733		3 514 733	3 151 373	7 415	88 980	88 980	88 980	89 005
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	250 500	93 000				157 500	
A : 995-Prêts									
A : 999-Participation du Concédant	24 811 253		24 811 253	15 129 034	2 700 000	3 500 000	2 000 000	1 200 000	282 219
Sous-total recettes	36 975 088	119 768	37 094 856	24 160 503	2 729 414	4 066 705	2 984 428	2 363 199	790 607
B : 1-Concession Marseille									
B : 3-Groupes 3-Autres Immeubles Listés									
B : 381-Etudes Générales	-452 129	-83 824	-535 953	-427 686	-29 951	-41 304	-16 164	-10 504	-10 344
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-14 574 314	-318 598	-14 892 912	-6 087 990	-1 353 120	-5 465 045	-1 478 339	-249 100	-259 318
B : 383-Travaux d'Aménagement	-3 129 526	-444 082	-3 573 608	-1 149 246	-67 021	-1 387 643	-829 247	-73 332	-67 119
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 660 634	-159 555	-1 820 189	-1 268 421	-75 698	-148 148	-142 649	-142 648	-42 655
B : 385-Honoraires sur Travaux	-403 985	-49 550	-453 535	-432 977	-7 598	-3 240	-3 240	-3 240	-3 240
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 895 433	-399 586	-4 295 019	-4 005 836	-127 619	-40 392	-40 392	-40 392	-40 388
B : 386-Frais Annexes	-1 121 245	-83 568	-1 204 813	-696 180	-64 106	-218 331	-128 891	-61 963	-35 342
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-9 772 106	-342 518	-10 114 624	-6 156 292	-1 020 070	-1 104 931	-750 000	-750 000	-333 331
B : 446-TVA									
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-163 507	-29 603	-193 110	-15 495	-21 726	-152 574	-1 104	-1 104	-1 107
Sous-total dépenses	-35 172 879	-1 910 884	-37 083 793	-20 240 123	-2 766 909	-8 561 608	-3 390 026	-1 332 283	-792 844
Sous-total trésorerie transitoire	1	82 167	63 566	81 091	-358	-4 296	-4 296	-4 296	-4 279
Trésorerie brute				4 001 471	3 963 618	-535 581	-945 475	81 145	74 629

Annexe 4 : Estimation des besoins de financement

**Annexe A4 : Estimation des besoins de financement
Concession EHI Lot N° 2**

		Réalisé											Pr	
	Taux maxi	dec-13	juin-14	dec-14	juin-15	dec-15	dec-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21		
		200 000	100 000	0										
prêt 1-CAL	eurib 3 mois + 2,376													
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171	800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	0							
	ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0								
prêt 3 CAL (eurib 3 mois) + 1,728		500 000	375 000	375 000	250 000	250 000	0	0						
	ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0								
prêt 4 CAL (eurib 3 mois) + 1,691				1 500 000	1 500 000	1 250 000	0	0						
	ligne utilisée en avril 2015				-100 000	0								
	ligne utilisée en mai 2015				-150 000	0								
	ligne utilisée en juin 2015				-100 000	0								
Crédit de trésorerie CAL (eUrib 3 mois) + 1,5							300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000		
	Non utilisée au 31/12/2019													
Montant plafond des prêts hors utilisation		1 500 000	1 075 000	2 475 000	2 150 000	1 900 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000		
Montant total des lignes utilisées		0	-200 000	-200 000	-550 000	0	0	0	0	0				
Solde des prêts après utilisation des lignes		1 500 000	875 000	2 275 000	1 600 000	0	300 000	300 000	300 000	300 000				
Besoin de trésorerie identifié CRAC 2019		380 816	-363 600	980 442	272 078	1 211 423	718 062	643 463	1 147 684	4 001 471	3 963 618	-535 581		
besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)											3 963 618	-235 581		

Commentaires :

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

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

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

Annexe 5 : Comparaison prévu/réalisé des acquisitions et cessions

Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2019 des acquisitions et cessions Concession EHI lot N° 2

Acquisitions

Adresse	Prévu 2019	Réalisé 2019	Commentaires
6/8, rue Desaix 13003	25 000,00 €	0,00 €	Maîtrise foncière achevée. Lot 18 Acquisition abandonnée en 2018, revirement 2019 avec objectif de maîtrise foncière de 4 lots.
15 Charpentier 13003	0,00 €	20 000,00 €	Logement 1er étage. Négociation amiable avec copropriétaire débiteur
Sous total	25 000,00 €	20 000,00 €	
PROROGATION NOUVEAUX IMMEUBLES	4 146 445,00 €		Mise en œuvre des procédures de DUP plus longue que prévue
109 Kléber 13015	0,00 €	28 500,00 €	Préemption en cours, montant consigné à la caisse des dépôts pour la fixation judiciaire du prix
7 Séraphin 13015	0,00 €	108 000,00 €	Acquisition de l'immeuble complet, faisant partie de l'avenant 21. Préemption.
Sous total nouveaux immeubles	4 146 445,00 €	136 500,00 €	
TOTAL	4 171 445,00 €	156 500,00 €	

Cessions

Adresse	Prévu 2019	Réalisé 2019	Commentaires
13 Charpentier 13002 (garage)	5 500,00 €	0,00 €	Vente reportée - budget à la baisse suite à une offre à 5500€ depuis 2018
23 Donaz 13015 (Terrain)	5 000,00 €	0,00 €	Vente annulée - Lot intégré à la nouvelle liste avenant 21. Il sera procédé à la maîtrise foncière globale de l'immeuble comprenant ce terrain, avec une revente de la totalité.
34 Bis rue du Bon Pasteur 13002	49 546,00 €	0,00 €	Ventes regroupées et reportées à fin 2020. Budget réévalué à 340 000 € suite à négociation avec les acquéreurs.
36 rue du Bon Pasteur 13002	270 000,00 €	0,00 €	
34 rue du Bon Pasteur 13002	100 000,00 €	0,00 €	Vente reportée fin 2020 car travaux (réception 1er trimestre 2020), budget réévalué à 138 000 € suite à négociation avec les acquéreurs.
15 Bd Charpentier 13015 (2 logements)	54 091,00 €	0,00 €	Vente reportée à 2021. Urbanis Aménagement reste dans la copropriété pour redressement. Acquisition d'un lot supplémentaire en 2019. Nouveau budget 75 000 €.
11 Battala 13003	62 000,00 €	0,00 €	Vente reportée fin 2020. Relogement définitif des occupants 1er trimestre 2019. Contact avec Association REGAIN pour projet d'habitat participatif sans suite. Revente à investisseur avec cahier des charges.
7 traverse du Prieur 13015	100 000,00 €	0,00 €	Revente envisagée fin 2020. Négociation en cours avec le propriétaire mitoyen. Compromis signé en novembre 2018 sans suite
sous total	646 137,00 €	0,00 €	
PROROGATION NOUVEAUX IMMEUBLES	0,00 €	0,00 €	Négociations avec les bailleurs sociaux engagées avec la métropole
TOTAL	646 137,00 €	0,00 €	

Annexe 5 Bis : Tableau des acquisitions par adresse

Annexe 5Bis - Tableau des acquisitions par adresse
et niveau de maîtrise foncière
Concession EHI lot N°2 au 31/12/2019

					Achats		Situation operationnelle au 31/12/2019				
N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
5	23 rue Antoine Donaz 6 trse Antoine Caria 13015			6 et 18	29/03/2013	8 000,00 €				OUI EN PARTIE	Lots 3 / 4 / 5 Mise en location 2 logements depuis Novembre 2015. Vente en Novembre 2017. <u>Prorogation EHI</u> . Maîtrise foncière des derniers lots envisagés par voie de DUP. La vente du lot 11 (terrain) de manière indépendante est annulée. La cession de ce lot sera intégrée dans la cession globale de l'emprise foncière qui sera maîtrisée.
				terrain	10/12/2013	16 500,00 €					
				7/16/17	09/12/2013	20 904,00 €					
				03/04/2005	30/06/2009	58 506,55 €					
				11	27/06/2013	5 500,00 €					
62	7 rue Barbini 13003			propriété unque	19/04/2013	177 537,00 €		OUI		OUI	Revente en décembre 2015 à LOGIREM
50	76 rue Belle de Mai 13003			2 - 3 - 8 - 9	31/01/2011	40 000,00 €			OUI	OUI	Octobre 2015 revente avec cahier des charges à propritaire bailleur (lots 20/24). Vente en 2016 des lots 2 et 3. Vente le 12/06/2017 des lots 8/9.
				20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €					
26	10 Bodo 13015			1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/01/2013	58 075,00 €		OUI		OUI	Revente à propriétaire bailleur avec cahier des charges en 2014
				2	30/01/2013	18 100,00 €					
47	36 rue Bon Pasteur 13002			8	15/10/2013	7 900,00 €		OUI		NON	Acquisition lot 8 à l'amiable. Ordonnance d'expropriation en 2014. Paiement des indemnités d'expropriation en 2016 et 2017. consignation indemnité d'expropriation lot 2. immeuble intégré dans l'opération RHI THIRORI Bon Pasteur. Démarrage des travaux en janvier 2019. Revente envisagée fin 2020 : 8 plateaux nus (8 logements) et 2 locaux commerciaux en rdc.
				6	15/05/2014 Jugement d'adjudication	15 500,00 €					
				1 mur et fonds 2/3/4/5/7/9/10/11	Ordonnance d'expropriation	324 092,00 €					
	34 B rue Bon Pasteur 13002			pleine	18/10/2012	93 070,00 €		OUI		NON	Cession envisagée fin 2020 avec le 36 Bon Pasteur.
	34 rue Bon Pasteur 13002			4	16/04/2012	12 000,00 €			OUI	NON	* Immeuble sous arrêté d'insalubrité irrémédiable. * Maîtrise foncière partielle (partie habitable). * Objectif : réaliser les travaux avec les propriétaires des 3 locaux commerciaux volontaires / Accompagnement de la copropriété. * Immeuble intégré dans l'opération RHI THIRORI BON PASTEUR. * Travaux en cours. Réception des travaux fin 2019. Revente de 4 plateaux nus prévue fin 2020.
				10 - 12	25/09/2012	25 824,00 €					
				7	08/07/2014	10 000,00 €					
				9	31/07/2015	10 000,00 €					
				11 - 13	04/03/2015	18 500,00 €					
57	32 rue Bon Pasteur 13002			02/06/2007	15/10/2013	44 900,00 €			OUI	OUI	3 logements en location depuis décembre 2014. Revente le 8/08/2017

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires	
38	3 rue burel 13003			5 - 9 et 16	03/12/2012	27 330,00 €		OUI		NON	Etude urbaine dans le cadre du nouveau PLU. Démolition en 2017. Terrain mis à la disposition de l'association "La fraternité". Revente à terme à la Métropole (d'ici fin 2021).	
				1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €						
				2	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 989,00 €						
				3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	13 190,00 €						
				4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	22 795,00 €						
				10	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 322,00 €						
				11	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	10 922,00 €						
				13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 722,00 €						
				18	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	9 588,00 €						
				5 - 9 et 16	Consignation/ Déconsignation (+27330 € -27330 €)	0,00 €						
					18	Déconsignation	-9 588,00 €					
					18	24/05/2013	9 588,00 €					
44	19 rue la Butineuse 13015			7	27/05/2011	8 000,00 €			OUI	OUI	Revente le 21/12/2013 à propriétaire bailleur avec cahier des charges	
				1 à 5	14/02/2012	37 000,00 €						
37	31 avenue Camille Pelletan			2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/03/2010	40 570,00 €			OUI	OUI	Mise en location à HAS depuis juin 2014. Compromis signé en 2016, revente LE 3/03/2017.	
				4	18/10/2012	70 648,00 €						
				5	01/10/2012	50 000,00 €						
66	13/15 Boulevard Charpentier 13015			9/10	27/12/2012	56 062,26 €			NON	NON	Lots 9 et 10 réhabilités par U.A. et mis en location. Dans le cadre d'une stratégie de redressement de la copropriété, poursuite du portage d'U.A. sur quelques lots (cible => copropriétaires débiteurs). Acquisition du lot 12 en 2019. Probabilité d'acquisition de 2 à 3 lots supplémentaires en 2020/2021. Vente suspendue pour le moment (y/c le garage du 13 Charpentier). U.A. revendra en bloc les lots acquis et le garage (vente en l'état pour les appartements réhabilités et vente en l'état avec cahier des charges pour les autres lots).	
				Parcelle garage								
				12	12/07/2019	20 000,00 €						
24	54 rue Condorcet 13016			Pleine	27/05/2011	8 300,00 €		OUI		OUI	Vente à METROPOLE en 2016	
63	29 rue Danton 13003			propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €		OUI		OUI	Revente en Décembre 2015 à LOGIREM	

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
55	6 8 rue Desaix 13003			2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €				OUI en partie	Mise en location de 2 appartements (lots 2/3 et 6/7) depuis juillet 2015. Vente le 28/07/2017. Suite à la prise d'un arrêté de péril imminent en juillet 2019 portant sur le bâtiment de fond de cour, il a été acté qu'UA se porterait acquéreur des 4 lots (lots 16 à 19) constituant le bâtiment arrière. Les acquisitions sont projetées sur l'année 2020.
				6	09/12/2013	25 000,00 €			Non		
				3	17/12/2013	25 000,00 €					
51	4 rue Duverger 13002			38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €			OUI	OUI	Ventes de deux ateliers en Juin 2018. Lots 38-39-40-43 et Lots 41-42.
10	18 rue Edgar Quinet 13015			Pleine	09/07/2009	54 873,00 €		OUI		OUI	Revente à LOGIREM LE 22/12/2010.
43	50 rue Felix Pyat 13003			10	04/11/2009	39 600,00 €		OUI		OUI des 10 lots	Revente globale à des propriétaires occupants. Vente en septembre 2018 des 2 derniers logements (lots 22-27-33-36) et hors local commercial. Local commercial vendu le 18/05/2017.
				11	24/09/2009	32 560,00 €					
				17	07/10/2009	32 000,00 €					
				12	03/05/2010	40 000,00 €					
				1	18/05/2011	115 000,00 €					
				2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/05/2011	158 000,00 €					
17	4 rue des Industriels 13003			Pleine	25/03/2009	81 540,00 €		OUI		OUI	Revente faite à EPF en 2010
6	10 Bd des Italiens 13015			Pleine	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 29/10/2009	83 500,00 €		OUI		oui	Mise en location HAS depuis juillet 2015. Protocole de transaction amiable entérinant définitivement la procédure judiciaire en date du 13/10/2016. Vente réalisée en octobre 2018.
				Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €					
				Pleine	Protocole de transaction amiable	258 080,00 €					
4-9	1-3 rue du jet d'eau 13003			Pleine	25/03/2009	27 000,00 €		OUI		OUI	2 lots vendus à propriétaires occupants au 31/12/2015. Dernier lot vendu à un PB en 2016.
				Pleine	24/09/2009	25 000,00 €					
22	18 impasse Bonnefoy			Pleine	25/11/2010	15 000,00 €		OUI		OUI	Revente faite le 9/03/2012 à propriétaire occupant avec cahier des charges

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

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

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
12	21 rue Quinet 13003			2	16/02/2011	25 000,00 €			OUI	OUI	Nouveau compromis en 2016. Vente le 13/10/2017.
				6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €					
61-62	3 rue Roger Schiaffini 13003			8	01/08/2013	15 500,00 €		OUI		OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges.
				1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	08/09/2011	80 000,00 €					
				9 et 10	06/03/2014	32 000,00 €					
56	11 Boulevard Battala 13003			1 2 3 4 5 6 7 8	18/11/2016	150 650,00 €		OUI		NON	Consignation des indemnités pour prise de possession des biens. Ordonnance d'expropriation le 5/05/2017. Revente envisagée en 2020. Contact avec association Regain pour habitat participatif (sans suite). Revente envisagée à investisseur avec CC (logements conventionnés ANAH).
19	7 / 9 rue Salducci 13016				27/10/2016	213 277,00 €		OUI		OUI	Acquisition auprès de la Métropole. Revente le 27/11/2017 avec cahier des charges.
60	7 traverse du Prieur 13015				20/09/2017	200 000,00 €		OUI		NON	Compromis signé en novembre 2018 sans suite. Tractations en cours avec le propriétaire mitoyen. Revente envisagée d'ici fin 2020 pour un prix de 100.000 euros.
158	7, rue Séraphin 13015				18/12/2019	108 000,00 €		OUI		NON	Préemption à prix conforme. Revente d'ici fin de la concession à bailleur social.
TOTAL PAR CATEGORIES						34	1	22	9		
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 au 31/12/2019						5 184 293,99 €					

Annexe 6 : Comparatif prévu et réalisé TTC 2019

Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2019 Concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	Prévu TTC 2019	Réalisé TTC 2019	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	2 219	9 899	446%
A : 705-Cession d'Immeubles	351 998	-	-
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	19 998	-	-
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructuré	-	-	-
A : 705-Cession de Lots Neufs	-	-	-
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	64 000	-	-
A : 705-Cession de Parking	10 599	-	-
A : 705-Cession de Terrains	-	-	-
A : 705-Subventions	341 360	-	-
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	157 500	-	-
A : 995-Prêts	-	-	-
A : 999-Participation du concédant	4 841 110	4 841 110	100%
Sous-total recettes	5 788 784	4 851 009	84%
B : 381-Etudes Générales	-40 329	-15 615	39%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-4 277 666	-332 912	8%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-152 335	-155 631	102%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-445 210	-140 730	32%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-16 506	-22 835	138%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-496 810	-412 574	83%
B : 386-Frais Annexes	-107 361	-41 925	39%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-1 000 000	-875 000	88%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-59 382	-	-
Sous-total dépenses	-6 595 599	-1 997 222	30%
Trésorerie brute	334 578	4 001 471	1196%

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

ANNEXE 7 : Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la Concession EHI LOT N°2

Designation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA Budget actualisé	TTC	RÉALISÉ										PRÉVISIONNEL							
				2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
A : 702-Autres Produits	736 691	21 782	758 473	15 322	23 242	25 830	55 826	22 215	23 857	34 124	81 005	142 355	105 076	65 078	9 899	2 989	69 504	41 790	32 784	7 577	
A : 705-Cession d'Immeubles	3 368 726	81 386	3 450 112			185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	39 000	184 500	326 489	9 224	9 224	326 489	797 426	512 703	175 588	
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 185 500		1 185 500																		
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 651 810		1 651 810																		
A : 705-Cession de Lots Neufs																					
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	469 000		469 000																		
A : 705-Cession de Parking	10 500	1 100	11 600																		
A : 705-Cession de Terrains	991 875		991 875																		
A : 705-Subventions	3 514 733		3 514 733																		
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	250 500																		
A : 995-Prêts																					
A : 999-Participation du Concedant	24 811 253		24 811 253	1 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	600 000	-600 000	200 000	-200 000	93 000	327 954	146 557	7 415	88 980	88 980	88 980	88 980	89 005	
Sous-total recettes	36 975 088	119 768	37 094 856	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	1 500 000	1 000 000	1 000 000	1 304 497	1 267 030	287 924	4 841 110	2 700 000	3 500 000	2 000 000	1 200 000	282 219
B : 381-Etudes Générales	-452 129	-83 824	-535 953	-20 768	-35 380	-15 306	-35 593	-29 288	-39 467	-42 098	-31 899	-111 694	-20 529	-30 049	-15 615	-29 951	-41 304	-16 164	-10 504	-10 344	
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-14 574 314	-318 598	-14 892 912	-9 954	-574 134	-565 855	-1 067 180	-1 217 294	-725 947	-242 200	-106 952	-959 854	-268 170	-27 492	-332 912	-1 353 120	-5 465 045	-1 478 339	-249 100	-259 318	
B : 383-Travaux d'Aménagement	-3 129 526	-444 082	-3 573 608	-4 954	-9 397	-40 823	-55 254	-60 251	-61 354	-218 389	-382 330	-13 953	-133 163	-13 747	-155 631	-67 021	-1 387 643	-829 247	-73 332	-67 119	
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 660 634	-159 555	-1 820 219	-4 975	-22 248	-22 744	-36 619	-24 042	-133 006	-354 959	-147 650	-13 197	-83 893	-284 358	-140 730	-75 698	-148 148	-142 649	-142 648	-42 655	
B : 385-Honoraires sur Travaux	-403 985	-49 550	-453 535	-4 975	-31 556	-50 552	-43 782	-64 919	-39 124	-71 323	-59 558	-2 416	-29 951	-16 961	-22 835	-17 598	-3 240	-3 240	-3 240	-3 240	
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 895 433	-399 586	-4 295 019	-692	-20 032	-322 425	-734 266	-431 817	-354 523	-891 422	-493 042	-105 667	-191 709	-48 359	-412 574	-127 619	-40 392	-40 392	-40 392	-40 388	
B : 386-Frais Annexes	-1 121 245	-83 568	-1 204 813	-341 714	-627	-54 541	-98 838	-77 357	-76 981	-86 194	-81 484	-63 605	-64 112	-43 824	-41 925	-64 106	-128 891	-61 963	-33 342	-33 342	
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-9 772 106	-342 518	-10 114 624	-341 714	-350 899	-376 919	-353 191	-543 630	-614 246	-457 490	-515 081	-527 472	-550 089	-550 089	-875 000	-1 020 070	-1 104 931	-750 000	-750 000	-333 331	
B : 446-TVA																					
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-163 507	-29 603	-193 110	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 262	-2 598	-5 944	-4 691	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351	-1 997 222	-2 766 909	-8 561 608	-3 390 026	-1 332 283	-792 844	
Sous-total dépenses	-35 172 879	-1 910 884	-37 083 793	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 262	-2 598	-5 944	-4 691	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351	-1 997 222	-2 766 909	-8 561 608	-3 390 026	-1 332 283	-792 844	
Sous-total trésorerie transitoire	1	82 167	63 566																		
Trésorerie brute				642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476	1 147 684	4 001 471	3 963 618	-535 581	945 475	81 145	74 629	

Annexe 8 : Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2018 et 2019

Annexe A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2018 et 2019

	CRAC 2018	CRAC 2019	Evolution CRAC 2019 / CRAC 2018
Désignation lignes budgétaires			
En Euros			
A : 702-Autres Produits	593 930	603 829	2%
A : 705-Cession d'Immeubles	1 628 682	1 628 682	0%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 047 500	1 047 500	0%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 621 210	1 621 210	0%
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	0%
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	209 000	209 000	0%
A : 705-Cession de Parking	0	0	0%
A : 705-Cession de Terrains	676 875	676 875	0%
A : 705-Subventions	3 151 373	3 151 373	0%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	93 000	93 000	0%
sous total recettes	9 021 570	9 031 469	0%
A : 999-Participation du concédant	10 287 924	15 129 034	47%
Sous-total recettes	19 309 494	24 160 503	25%
B : 381-Etudes Générales	-412 071	-427 686	4%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâtis	-5 754 991	-6 087 990	6%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-993 615	-1 149 246	16%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 127 691	-1 268 421	12%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-410 142	-432 977	6%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 593 262	-4 005 936	11%
B : 386-Frais Annexes	-654 342	-696 180	6%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-5 281 292	-6 156 292	17%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-15 495	-15 495	0%
Sous-total dépenses	-18 242 901	-20 240 223	11%
Solde avant TVA	1 066 593	3 920 280	
sous total trésorerie transitoire		81 091	
Total trésorerie brute à fin 2024		4 001 371	