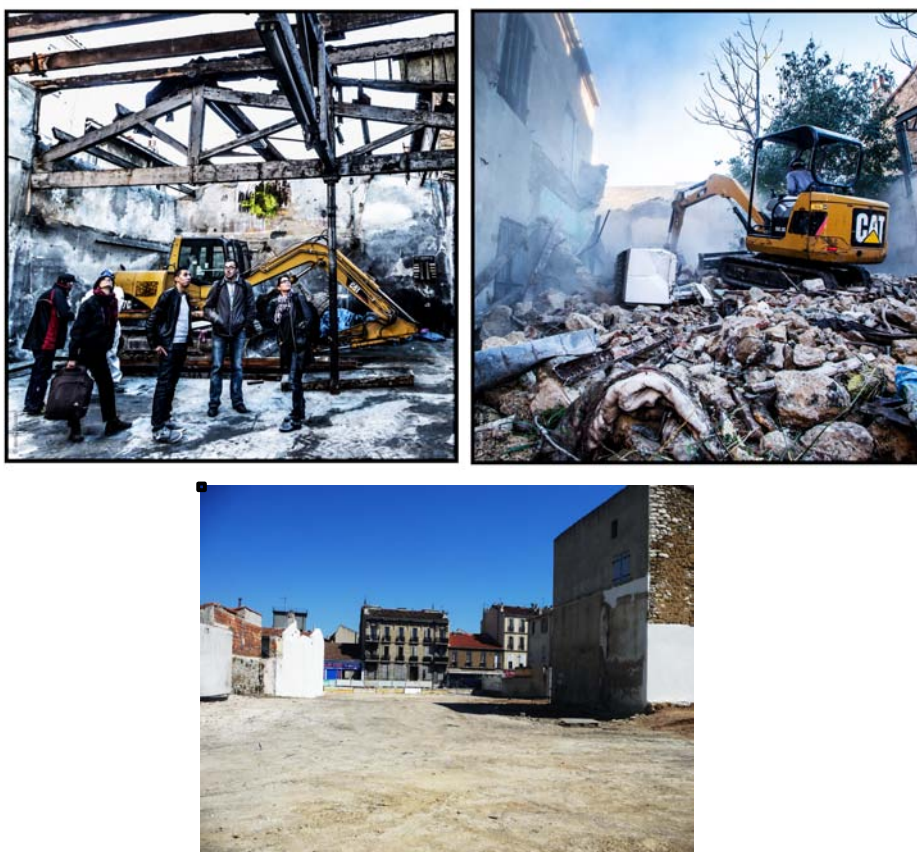


Métropole Aix Marseille Provence

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



Compte Rendu d'Activités de l'année 2016
Le 30 avril 2017



Équipe **URBANiS Aménagement**

Direction de concession:

Jean-Marc NATALI

jeanmarc.natali@urbanis.fr

Directrice adjointe de concession:

Véronique EYRAUD

veronique.eyraud@urbanis.fr

Chef de programme :

Pierre PAGEON

Chargé de programme :

Fabrice MAURIZE

Chargée de mission - Urbaniste :

Zhaoying DRAGON

Chargée de mission :

Chloé MALAVOLTI

Assistantes Maître d'Ouvrage :

Nathalie CANDON – Emmanuelle SAID

Assistante de direction – chargée de gestion :

Eliane METERT

Contact **URBANiS Aménagement**

Siège social

188 allée de l'Amérique Latine

30900 NIMES

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

contact.ua@urbanis.fr

Bureau de Marseille

29 Boulevard d'Athènes 13001 MARSEILLE

Tel : 04 86 26 06 85

marseille.ua@urbanis.fr

www.urbanis.fr

*Approuvé par délibération du Conseil
Municipal du*

Introduction

Le présent document est le compte rendu d'activités à la Métropole Aix Marseille Provence concernant la Concession pour l'Eradication de l'Habitat Indigne, lot n°2 pour l'année 2016.

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

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

INDICATEURS - CONCESSION EHI LOT N°2

L'état d'avancement des immeubles traités ou à traiter sur la concession lot EHI n°2 est le suivant à la date du 31 décembre 2016 :

- **23 immeubles acquis ;**
- **42 immeubles non acquis;**
- **51 lots maîtrisés pour portage**
- **66 logements livrés depuis le début de la concession**
- **75 immeubles au total intégrés à la concession par avenants successifs.**

La concession EHI en quelques images

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

32 rue du Bon Pasteur 13002

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements locatifs conventionnés

Livraison avril 2014



18, rue Edgar Quinet 13015

Maitre d'ouvrage : Logirem

5 logements sociaux PLAI

Vente 2010. Livraison des logements par Logirem 2012



Résidence George Braque 13016

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements en accession

Livraison février 2011



50 Félix Pyat 13003 : Solaris

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

10 logements en accession sociale (chèque premier logement)

Livraison avril 2012



80 bd National 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Portage de deux logements (1 locatif, 1 accession)

Livraison 2014



1-3 Jet d'Eau 13003

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

3 logements en accession (chèque premier logement)

Réception des travaux mai 2012



10 bd Joseph Bodo 13015

Maitre d'ouvrage : M. Kessi –Propriétaire occupant
3 logements (1 occupé par la propriétaire, 2 locatif)

Vente avril 2014. Fin travaux juillet 2015.



18 Louis Bonnefoy 13015

Maitre d'ouvrage : M. Miloudi – propriétaire occupant
1 logement

Vente 2012. Réception des travaux début 2015.



19 Butineuse 13015

Maitre d'ouvrage : M. Boughanmi – propriétaire Bailleur

4 logements locatifs (HAS)

Vente 2013. Réception des travaux février 2014.



54 Condorcet 13016

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

Démolition

Réception juin 2014



10 bd des Italiens 13015

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

10 logements locatifs (HAS)

Réception juillet 2015



23 traverse Antoine Donaz 13015

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2014



15 Charpentier

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2015

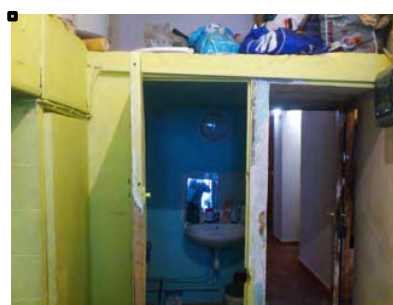


6-8 Desaix

Maitre d'ouvrage : Urbanis Aménagement

2 logements locatifs

Réception 2015



Sommaire

Contexte et objectifs de l'opération	13
1 - Le contexte de l'opération	13
2 - Le Périmètre de la concession	13
3 - L'objet de la concession	14
4 - Les objectifs de la concession	14
 L'activité de la concession en 2016	 15
1 - Intervention sur les immeubles de la concession	15
1.1 - Les modes de maîtrise foncière	15
1.2 - La gestion des biens acquis / 2016	16
1.3 - Les procédures publiques en 2016	17
1.4 - Le relogement des occupants	19
1.5 - L'intervention dans les copropriétés	19
1.6 - Les travaux réalisés depuis le début de la concession: des résultats visibles	22
1.7 - Les cessions en 2016	22
1.8 - L'avancement des acquisitions et revente par adresse	23
2 - L'avancement des études en 2016	24
2.1 - Îlot 149/ 151 rue de Lyon - 14/16, rue Séraphin -13015 (R.H.I « Séraphin »)	24
2.2 - Bon Pasteur : Îlot 22 à 36, rue du Bon Pasteur 13002	26
2.3 - Domaine Duverger au 2B et 4 rue Duverger 13002	27
2.4 - Îlot Burel – Plombières – Notre Dame de Bon Secours 13003	30
3 - Intervention en matière de réalisation de travaux d'office	30
4 - Gestion de la concession	31
4.1 - Une équipe dédiée	31

4.2 - Des comités de pilotage (COFIL)	31
5 - Annexes à la partie écrite	32
Analyse du réalisé 2016	33
1 - Le réalisé 2016 par rapport aux années antérieures	33
2 - Le réalisé 2016 par rapport au prévu 2016	35
2.1 - Analyse par poste de recettes (Annexe A6)	35
2.2 - Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)	37
Annexes à la partie réalisé	43

Contexte et objectifs de l'opération

1 - Le contexte de l'opération

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Le Périmètre de la concession

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

La Ville de Marseille avait établi une première liste de 15 Immeubles en décembre 2007, puis des avenants successifs (17 avenants) ont porté la liste à 75 immeubles.

3 - L'objet de la concession

Cette opération a pour objet:

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

4 - Les objectifs de la concession

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

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

L'activité de la concession en 2016

Les missions du concessionnaire

Nous intervenons dans le cadre de la concession à plusieurs niveaux. Notre activité durant l'année 2016 est détaillée selon les termes de la concession:

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

1 - Intervention sur les immeubles de la concession

1.1 - Les modes de maîtrise foncière

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

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

> Les acquisitions foncières en 2016

1 acquisition en 2016

- **7/9, bd Jean Salducci 13016** auprès de la Métropole AIX MARSEILLE (acte signé le 7 octobre 2016 pour un montant de 213.277 euros hors frais de notaire) ;
- **10, bd des Italiens 13015** : indemnité complémentaire (258.080 euros) versée, via un protocole d'accord daté du 13 octobre 2016, à l'exproprié en contrepartie U.A reste propriétaire de l'immeuble (soit une acquisition globale à hauteur de 410.000 euros)

> Les acquisitions reportées en 2017

- **7, tse du Prieur 13015** : Problème de succession et d'autorisation du juge des tutelles. Signature du compromis reportée au premier semestre 2017.
- **6/8, rue Desaix 13003 (3 lots)** : Maîtrise foncière achevée. Pas d'acquisition du lot 18 auprès de l'EPAEM.

Gestion UA : 21 immeubles concernés

1.2 - La gestion des biens acquis / 2016

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

Pour les immeubles acquis depuis le début de la concession, URBANiS AMÉNAGEMENT a effectué les démarches suivantes en 2016 :



o **21, rue Edgar Quinet 13015** : (2 logements) assurance « propriétaire Non occupant » (PNO). Logements vacants et sécurisés. Vente prévue en 2016.

o **31, avenue Camille Pelletan 13002** : Assurance « propriétaire non occupant » (PNO). 4 logements en location à l'association « HAS » depuis avril 2015.



o **23, Antoine Donaz 13015** : Assurance « propriétaire non occupant » (PNO). Sécurisation régulière du site. 2 logements en location depuis novembre 2015.

o **04, rue Duverger 13002** : Sécurisation suite à acquisition. Assurance PNO. Vacant.

o **29, rue Danton 13003** : Neutralisation de l'immeuble. Assurance PNO. Vente en décembre 2015.



o **34, rue du Bon Pasteur 13002** : Sécurisation d'appartements suite à acquisition. Assurance PNO. Relogement des locataires achevé.

o **14/16, rue Séraphin 13015** : Vente à NLP en juin 2015.

o **153/155, rue de Lyon 13015** : Vente à NLP en juin 2015.



o **3, rue Roger Schiaffini 13003** : Accompagnement pour le relogement temporaire de la dernière locataire. Sécurisation et assurance PNO. Vente en 2015.

o **36, rue du Bon Pasteur 13003** : Sécurisation logement et assurance PNO. 1 locataire à reloger.

o **7, rue Barbini 13003** : Immeuble sécurisé, débarrassé et assurance PNO. Vente en décembre 2015.

o **3, bd Burel 13003** : Assurance PNO. Situation de squat dangereuse. En attente de la procédure d'expulsion.

o **76-78-80 rue Belle de Mai 13003** : Logements sécurisés, rénové, assurance PNO. Vente en octobre 2015.



o **06-8 rue Desaix 130 03** : Logements sécurisés, assurance PNO. 2 logements en location depuis Juillet 2015.



015 Charpentier 13003 : Logements sécurisés, assurance PNO. 2 logements en location depuis juillet et septembre 2015.

032 Bon Pasteur 13002 : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 3 logements en location.

034 b Bon Pasteur 13002 : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 2 logements en location.

080 bd National 13003 : Logements réhabilités. Gestion locative, assurance PNO. 1 logement en location.

050 Félix Pyat 13003 : Logements réhabilités assurance PNO. Gestion locative du local associatif. 3 logements, dont 1 lot sous compromis.

054 Condorcet 13016 : Immeuble démoli, sécurisation du terrain, assurance terrain.

010 Italiens 13015 : 10 logements en location à l'association HAS depuis avril 2015.

1.3 - Les procédures publiques en 2016

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

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

➤ Au niveau de l'insalubrité

- **76/78/80, rue Belle de Mai 13003** : Main-levée de l'arrêté d'insalubrité sur les parties communes le 29/03/2016 ainsi que sur les lots 8 et 9 (appartement réhabilité par U.A).

> Au niveau du péril

- **30, rue du Bon Pasteur 13002** : arrêté de péril imminent pris le 22 juin 2016 avec évacuation et relogement temporaire des locataires (assuré par le propriétaire) de l'appartement sinistré. Suite à la réalisation des travaux par le propriétaire, arrêté levé le 2 septembre 2016.
- **Le Mail G 13014** : Main levée de l'arrêté d'insécurité des équipements communs le 29 juillet 2016 suite à la réalisation des travaux par le syndicat des copropriétaires.

> Au niveau des biens en état manifeste d'abandon

- **7 traverse du Prieur 13015** : Délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2014 déclarant la parcelle en état manifeste d'abandon et approuvant la poursuite de la procédure d'expropriation. Non poursuite de la procédure du fait du décès de la propriétaire et de la négociation amiable engagée avec les héritiers pour une acquisition à 200.000 € (signature du compromis reportée en 2017 – difficultés liées à l'obtention d'un accord du juge des tutelles pour un des héritiers et à une réorganisation de l'étude notariale en charge du dossier).
- **52, Condorcet 13016** : délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2014 approuvant le lancement d'une procédure de bien en état manifeste d'abandon. Non poursuite de la procédure suite à la vente de l'immeuble et à son acquisition par un investisseur avec un projet de travaux. Travaux engagés en 2015 et réceptionnés, livré en septembre 2016.

> Au niveau de la procédure de carence

- **11, bd Battala 13003** : Ordonnance rendue le 10 mars 2014 par le TGI de MARSEILLE déclarant l'état de carence de la copropriété. Le dossier de projet simplifié d'acquisition publique a été déposé à la ville et a été approuvé lors du conseil municipal du 16 décembre 2015. Demande de l'arrêté de DUP et de cessibilité auprès de la Préfecture prévue courant 1er semestre 2016. L'arrêté de DUP et de cessibilité a été pris le 27/09/2016. Aucun accord sur les offres indemnitaires proposées par U.A. En conséquence, U.A a consigné les indemnités d'expropriation en novembre 2016. La prise de possession de l'immeuble est prévue en janvier 2017 et l'ordonnance d'expropriation suivra dans le courant du 2^{ème} trimestre 2017. En parallèle, le processus de relogement des ménages a été enclenché (2 PO et 1 locataire).

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

- **30, 28, 26 et 24, rue du Bon Pasteur 13002** : Immeubles sous arrêté de DUP « Travaux de Restauration Immobilière » (13/08/2015). Animation et pilotage de l'ORI en lien avec les propriétaires en cours à fin 2015. Procédure s'inscrivant dans l'opération RHI-THIRORI « Bon Pasteur ». Permis de construire obtenus sur 2 immeubles (28 et 24) à la fin de l'année 2016. Refus pour les deux autres immeubles. Dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation prévu début 2017. Le démarrage des premiers travaux (façades-toitures) est envisagé d'ici la fin du 2^{ème} trimestre 2017.

>Au niveau des procédures d'expropriation d'immeubles insalubre :

- **10, bd des Italiens 13015** : Après 7 ans de procédure et plusieurs échanges informels, les parties ont finalement trouvé un terrain d'entente en régularisant un protocole d'accord transactionnel le 13 octobre 2016. Aux termes de ce protocole et

nonobstant l'annulation définitive de la procédure administrative de DUP et la demande d'annulation de l'ordonnance d'expropriation formalisée par l'exproprié devant le juge de l'expropriation, U.A reste finalement propriétaire de l'immeuble moyennant le versement à l'exproprié d'une indemnité globale de 410.000 euros. Cet accord vaut solde de tout compte et entérine définitivement la procédure judiciaire.

1.4 - Le relogement des occupants

Depuis le début de la concession

78 ménages relogés dont :

- 12 temporairement
- 66 définitivement (dont 1 en 2016)

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

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

O 11 Battala 13003

Immeuble où des travaux d'office ont été réalisés et une procédure de carence a été menée.

3 ménages restent à reloger définitivement dont deux propriétaires occupants.

O 36, rue du Bon Pasteur 13002

Un ménage a été relogé définitivement en 2016.

Il reste un propriétaire occupant à reloger en 2017.

Le volet gestion locative commence à s'atténuer avec la vente des immeubles en fin de concession. Aujourd'hui, 15 locataires occupent nos biens.

1.5 - L'intervention dans les copropriétés

>Le portage de lots

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

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

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

Adresse	Nombre de lots acquis de 2008 à 2015	Nombre de lots acquis en 2016
80 National 13003	2	0
31 Camille Pelletan 13002	7	0
4 rue Duverger 13002	6	0
76, 78, 80 rue Belle de Mai 13003	6	0
21, rue Edgar Quinet 13015	2	0
6/8 rue Desaix 13003	4	0
32 rue Bon Pasteur 13002	3	0
23, tse Antoine Donaz 13015	8	0
19, rue de la Butineuse 13015	4	0
13/15 bd Charpentier 13003	2	0
34 rue du Bon Pasteur 13002	7	0
Total	51	0

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

Cette grande copropriété de 86 lots présente de multiples dysfonctionnements. L'un d'entre eux est lié à l'état des équipements communs de l'immeuble.

En septembre 2013, « un arrêté d'insécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation non imminente » a été pris.

C'est dans ce cadre qu'URBANIS AMENAGEMENT a été mobilisé pour anticiper la réalisation de travaux d'office au cas où les copropriétaires ne seraient pas en mesure d'assurer la réalisation de ces travaux : travail avec le BET, contrôleur technique, SPS, Marins pompiers, Services Municipaux.

En parallèle, nous conseillons le conseil syndical pour la réalisation de ces travaux et l'accompagnons dans toutes les démarches pour permettre leur bonne mise en œuvre.

UA réalise les missions d'assistance à la copropriété suivantes :

- assistance pour la bonne réalisation des travaux de mise en sécurité des parties communes par la copropriété (phase études et phase travaux)
- assistance pour la constitution et le suivi des dossiers de subventions ANAH et Ville
- assistance du conseil syndical à la gestion de la copro (C+)
- vérification par C+ de la bonne gestion par le cabinet COGEFIM
- pédagogie vers les habitants de l'immeuble (participation aux AG, visite des logements etc.)

Les travaux de mise en sécurité des parties communes ont démarré le 2 septembre 2014 :

- fin des travaux début 2016
- mise en sécurité de l'immeuble : 2015
- fin 2015/2016 : réparation et mise aux normes des 2 ascenseurs
- **le 29 juillet 2016 : levée de l'arrêté d'insalubrité des équipements communs** du 13 décembre 2013

La fin des travaux et la levée de l'arrêté ont permis de solder l'opération « travaux » dans les comptes de la copropriété. Ainsi, le versement du solde des subventions Anah est intervenu en août 2016, ce qui a permis de finaliser les paiements aux entreprises en septembre 2016.

Les travaux réalisés en parties communes ont bénéficié de subventions de la Ville de Marseille et de l'Anah :

- > **Montant des travaux réalisés y compris honoraires: 366 522,31 € TTC** (architecte: 16 560€ TTC; 349 962,31€ de travaux TTC)
- > Base subventionnable Anah: 328 576,81 euros HT / 361 732,97€ TTC
- > **Subvention Ville: 60 000€**
- > **Subvention Anah: 163 875€** au total.
- ➔ **Total des subventions perçues : 223 875€**

Le reste à charge pour les copropriétaires s'élève à 142 647,31€.

Un travail avec le cabinet Copro+ a permis de vérifier les comptes de la copropriété sur les 5 dernières années d'exercices. Ce qui a conduit à un vote massif en Assemblée Générale le 2 février 2015 qui a permis de valider les comptes des 5 années en la présence de Mme Barnasson du cabinet Copro+.

Le travail du cabinet Copro+ a permis d'engager une dynamique vertueuse de recouvrement. Les créances des copropriétaires ont significativement diminué. Un certain nombre de copropriétaires ont repris le paiement de leurs charges.

Un rapport de diagnostic sur la situation (juridique, social, technique, financier) du Mail G a été soumis à la Ville en novembre 2015. Le rapport souligne la situation encore fragile de la copropriété. Cependant, des améliorations importantes sont à noter en termes de recouvrement, d'occupation, et de la réalisation de travaux permettant la levée de l'arrêté.

La copropriété a réalisé un audit de performance énergétique en avril 2016.

L'équipe d'UA suit également les ventes via la vérification des DIA. UA rencontre les futurs acquéreurs et s'assure que la vente se déroule dans de bonnes conditions. Depuis 2013, 9 ventes amiables ont été conclues au Mail G.

En 2016, 5 DIA ont été reçues (lot 27, lot 4, lot 5, lot 57, lot 19). UA a décidé de préempter sur le lot N°19 (surface : 96m²) en Janvier 2016, au motif d'un prix de vente trop élevé (110 000€) et du manque de stabilité financière des acquéreurs. La préemption d'UA au prix de 38 000 euros a donné lieu à un retrait de la vente par le propriétaire. Les quatre autres ventes ont été menées à leur terme.

La présence de l'équipe d'UA au sein de cette copropriété a permis d'enclencher un cercle vertueux et de rétablir

la confiance. Le travail réalisé sur les impayés, les travaux à réaliser en parties privatives, l'épurement de la dette, la mise aux enchères de certains appartements, et l'occupation est à maintenir sur l'année 2017.

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

>Travaux engagés en 2016

- **4, rue Duverger 13002** (Maître d'ouvrage U.A - chantier en cours) ;
- **52, rue Condorcet 13016** (Maître d'ouvrage privé – chantier terminé) ;
- **RHI « Séraphin » 13015** (NLP Maître d'ouvrage – chantier en cours) ;
- **76/78/80, rue Belle de Mai 13003** (Maîtrises d'ouvrages privés (ventes avec cahier des charges) – chantiers terminés pour les deux logements) ;
- **29, rue Danton et 7, rue Barbini 13003** (LOGIREM Maître d'ouvrage - chantiers en cours) ;
- **6, tse Antoine Caria 13015** (Maîtrise d'ouvrage privé (vente avec cahier des charges) - chantier en cours).

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

Voici quelques photos de la réhabilitation du 76/78/80 Belle de Mail suite à la vente avec cahier des charges :



1.7 - Les cessions en 2016

• Les ventes (6)

- **1/3, rue du Jet d'Eau 13003** : Lot 102 vendu en l'état à la SCI DELIGNY (acte signé le 25 février 2016 pour un montant de 65.000 euros) ;
- **54, rue Condorcet 13016** : Immeuble vendu en l'état à la Métropole AIX MARSEILLE (acte signé le 13

juillet 2016 pour un montant de 93.000 euros);

-
- **80, bd National 13003** : Lot n°10 vendu en l'état à Melle HOLZINGER (acte signé le 26 janvier 2016 pour un montant de 90.000 euros) ;
- **50, rue Félix Pyat 13003** : Lot n°34 vendu en l'état à Monsieur LARRIEU (acte signé le 7 avril 2016 pour un montant de 79.550 euros) ;
- **76, rue Belle de Mai 13003** : Lots n°2 et n°3 vendus en l'état et avec un cahier des charges, à Monsieur et Madame CHAOUI (acte signé le 13 mai 2016 pour un montant de 39.000 euros) ;
- **6, traverse Antoine Caria 13015** : Terrain vendu en l'état et avec un cahier des charges, à Monsieur PARIS (acte signé le 17 mars 2016 pour un montant de 17.500 euros).

• Les compromis (4)

- **7/9, bd Jean Salducci 13016** au profit de la SCI LAURIE (acte signé le 19 décembre 2016 pour un montant de 184.500 euros) ;
- **31, av Camille Pelletan 13002 (tous les lots d'habitation)** au profit de Monsieur WIENCEK (acte signé le 9 décembre 2016 pour un montant de 250.000 euros) ;
- **80, bd National 13003 (lot n°11)** au profit de Melle HOLZINGER (acte signé le 18 novembre 2016 pour un montant de 75.000 euros) ;
- **50, rue Félix Pyat 13003 (local Solaris)** au profit de l'association MEDIANCE 13 (acte signé le 24 octobre 2016 pour un montant de 65.000 euros).

• Les reports (1)

- **21, rue Edgar Quinet 13015 (2 lots)** : Problème d'inversion de lot. Compromis prévu au premier semestre 2017 (32 000€).

1.8 - L'avancement des acquisitions et revente par adresse

Une réflexion a été engagée concernant la stratégie d'acquisition et de vente des immeubles d'ici à fin 2017. Il s'agit de minimiser les risques de situation d'acquisition partielle ou de biens non cédés en fin de concession.

Une étude de marché portant sur les loyers et le prix de vente des biens dans les quartiers concernés a été menée. Un test de commercialisation a été mené sur sous forme d'appel à candidature pour la vente en bloc de l'ensemble du patrimoine rénové. La conclusion de cette dernière nous a conduit à réaliser une vente en lots par adresse. Les promesses d'achat obtenues durant le dernier trimestre de l'année 2016 annoncent une vente « assurée » pour la quasi totalité du patrimoine rénové.

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

2 - L'avancement des études en 2016

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

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

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

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

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

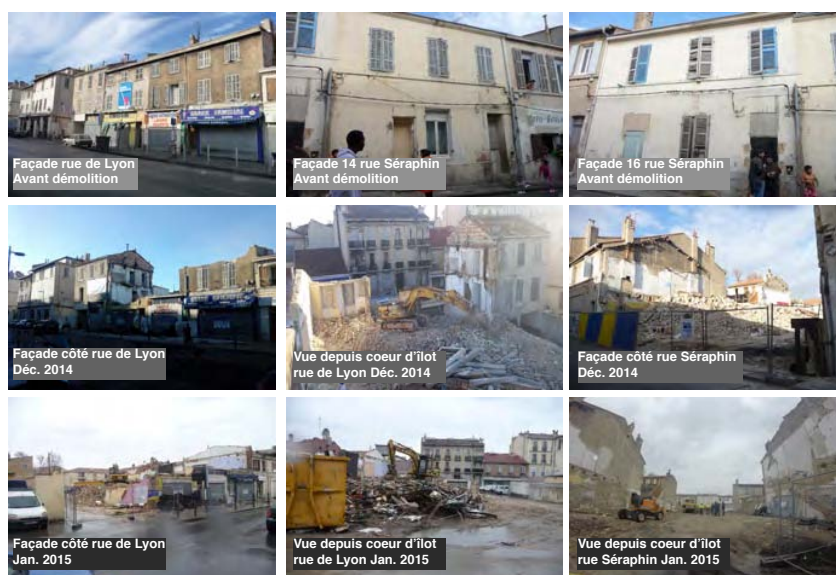
En vue de l'aménagement de cet îlot par un bailleur social, un appel à projet a été lancé sur la base d'un cahier des charges dont le contenu a été défini préalablement à la suite d'une concertation citoyenne. Après deux tours de sélection, en décembre 2013, le jury, en présence de Madame Arlette Fructus,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



Image: Donjerkovic Architectes

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

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



Pour mener à bien les travaux de démolition un Bureau d'études techniques spécialisé en démolition (Ginger CEBTP) a été missionné en tant que maître d'œuvre. Les travaux de démolition des immeubles ont commencé fin octobre 2014.

La réception des travaux a été faite en avril 2015. Le terrain nu a été livré au bailleur Nouveau Logis Provençal le 26 juin 2015 marquant par la signature de l'acte de vente entre deux parties.

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

Concernant l'opération de la construction par Nouveau Logis Provençal, le démarrage des travaux est marqué par la pose de la première pierre le 8 juillet 2016 en présence des élus. Les travaux sont en cours et la livraison est prévue pour fin 2017 ou début 2018.



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

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

Les immeubles allant du 24 au 30, rue du Bon Pasteur feront l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), suite à la délibération du Conseil Municipal du 17 Juin 2013. L'enquête publique s'est déroulée du 22 avril 2015 au 12 mai 2015. L'arrêté déclarant d'Utilité Publique les travaux de restauration immobilière a été pris le 13 août 2015 ; entraînant le début de la phase d'animation avec les propriétaires.

Les immeubles du 32 et du 34, rue du Bon Pasteur seront réhabilités par le biais de la copropriété où U.A est copropriétaire. Dans ce cadre, U.A participe notamment sur le plan financier aux travaux des parties communes tout en réhabilitant ses propres logements. Pour le 34, rue du Bon Pasteur, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a été mandatée suite à la défection des précédents architectes. Le démarrage des travaux est donc décalé et n'aura pas lieu avant mi 2017.

L'immeuble du 36, rue du Bon Pasteur, sous arrêté d'insalubrité rémissible, a fait l'objet d'une procédure de DUP « Logement Social ». L'ordonnance d'expropriation au profit d'Urbanis Aménagement, a été rendue en décembre 2014. Les indemnités d'expropriation ont été quasiment toutes versées en avril 2016 aux expropriés. Au 31 décembre 2016, le dernier locataire a été relogé définitivement dans le parc

social LOGIREM. Il reste à traiter le relogement du propriétaire occupant. Par ailleurs, une procédure d'expulsion a été engagée à l'encontre du propriétaire du fonds de commerce situé côté rue Montolieu. Après la réalisation de travaux (gros œuvres, aménagement de plateaux), ce foncier sera cédé à un bailleur social

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

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

Une demande de subvention valant solde de l'étude de calibrage a été déposée en octobre 2016 pour un montant de 73.438 euros. Une demande d'acompte pour le volet opérationnel sera déposée début 2017.



ETAT DES LIEUX

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

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



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

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

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

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

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

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

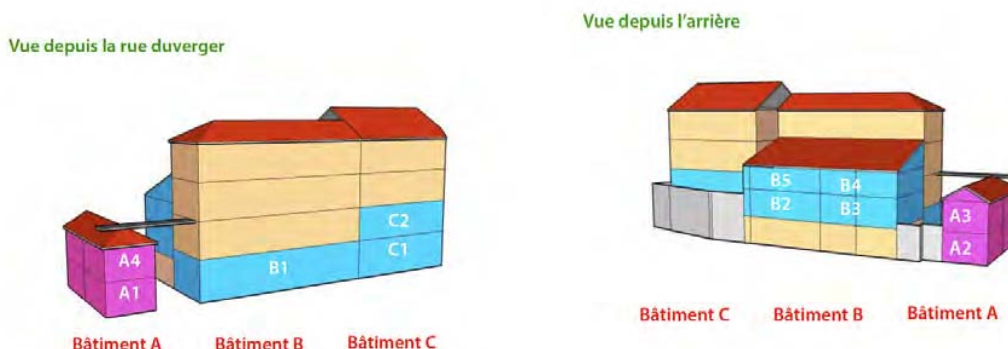
La phase 1, validée en novembre 2014, a confirmé la possibilité d'un projet de création d'ateliers d'artistes.



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

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

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



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

L'AMI a été lancé en juillet 2016. Au total, 17 candidatures ont été reçues dont une hors délais. La commission d'analyse des offres a eu lieu le 21 novembre dans l'objectif de faire une proposition d'attribution des locaux à soumettre au Jury. La commission du Jury se tiendra le 13 janvier 2017 et décidera l'attribution des locaux du domaine Duverger.

Les locaux non attribués seront proposés aux candidats non-retenus ultérieurement dans le cadre d'une phase 2 de l'AMI.

La phase 3 de la mission d'Urbanis Aménagement consacre à la vente des locaux avec cahier des charges après la décision du jury en 2017. Dans le cadre de ces ventes avec cahier des charges, Urbanis Aménagement interviendra en amont à la rédaction des cahiers des

charges de cession et en étroite collaboration avec le notaire de la Ville et le service foncier. L'équipe suivra également de la bonne réalisation des travaux dans le cadre de ces cessions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2016, il n'y a pas eu d'intervention en termes de travaux d'office.

4 - Gestion de la concession

4.1 - Une équipe dédiée

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

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

L'équipe est constituée en 2016 de 9 intervenants représentant 6 équivalents temps plein :

- o d'un Directeur de mission : Jean Marc Natali
- o d'une Directrice adjointe de mission : Véronique Eyraud
- o d'un chef de programme – référent juridique : Pierre Pageon
- o d'un chargé de programme : Fabrice Maurize
- o de deux architectes assistantes à Maîtrise d'ouvrage : Nathalie Candon & Emmanuelle Said
- o d'une urbaniste : Zhaoying Dragon
- o d'une responsable Gestion : Eliane Metert
- o d'une chargée de mission : Chloé Malavolti
- 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 (copro +) et en diagnostic technique et à des architectes pour réaliser certaines missions, un appui juridique est également assuré par deux cabinets d'avocats.

4.2 - Des comités de pilotage (COPIL)

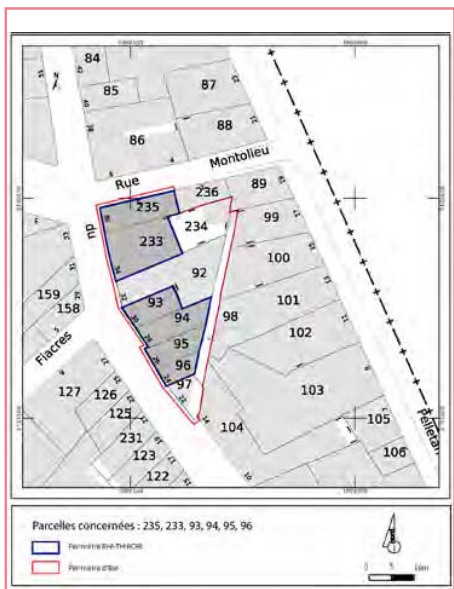
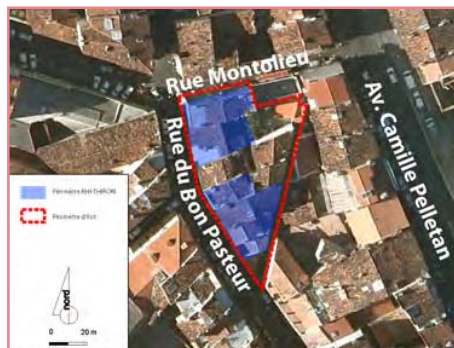
4 COPIL ont eu lieu en 2015 qui ont fait l'objet d'un ordre de jour et d'un relevé de décisions de la part d'Urbanis Aménagement.

- ❖ COPIL n° 35 du 25 02 2016
- ❖ COPIL n° 36 du 21 04 2016
- ❖ COPIL n° 37 du 23 06 2016
- ❖ COPIL n° 38 du 22 09 2016
- ❖ COPIL n° 39 du 01 12 2016

5 - Annexes à la partie écrite

- 1- THIRORI Bon Pasteur
- 2- RHI Séraphin
- 3- 311 Saint Antoine
- 4- 270 Salengro
- 5- 54 Condorcet
- 6- 50 Pyat
- 7- 34B Bon Pasteur
- 8- 32A Bon Pasteur
- 9- 31 avenue Camille Pelletan
- 10- 23 traverse Antoine Donaz
- 11- 19 rue de la Butineuse
- 12- 19 rue Edgar Quinet

L'ETAT DES LIEUX



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

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

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

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

n°36	n°34	n°30	n°28	n°26	n°24
Nb de logements 9	Nb de logements 7	Nb de logements 8	Nb de logements 6	Nb de logements 4	Nb de logements 1
Etages R+4	Etages R+2	Etages R+3	Etages R+3	Etages R+3	Etages R+2
Type de copropriété en difficulté	Type de copropriété en difficulté	Type de propriété mono-propriété	Type de propriété mono-propriété	Type de propriété mono-propriété	Type de propriété mono-propriété
Surface de plancher 255 m2	Surface de plancher 175 m2	Surface de plancher 135 m2	Surface de plancher 177 m2	Surface de plancher 113 m2	Surface de plancher 61 m2
Etat du bati très dégradé, problème de structure	Etat du bati très dégradé, problème de structure	Etat du bati vétuste avec loge- ments vieillisants	Etat du bati vétuste avec loge- ments vieillisants	Etat du bati vétuste avec loge- ments vieillisants	Etat du bati vétuste avec loge- ments vieillisants
Nb de ménage 5	Nb de ménage 4 dont 1 PO	Nb de ménage 8	Nb de ménage 6	Nb de ménage 4	Nb de ménage 0

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

36 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 3 ménages relogés définitivement
- 2 ménages à reloger

Maîtrise Foncière :

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

34 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 4 ménages relogés définitivement.

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

Procédure de RHI - THIRORI engagée :

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



LA SITUATION D'ARRIVEE

36 rue du Bon Pasteur

- Réhabilitation lourde par Urbanis Aménagement
- Cession de plateaux nus à un bailleur social pour création de 5 logements de type PLUS
- En contact avec le bailleur social LOGIREM qui réalise une opération d'envergure sur un îlot situé juste en face du périmètre d'intervention



Planning

Suivi du dossier ANAH

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

Suivi opérationnel - 36 rue du Bon Pasteur

- Signature de compromis - mi voire fin 2017
- Démarrage des travaux - sept 2017
- fin des travaux U.A. - 1er trimestre 2018
- Vente definitive bailleur social - 1er trimestre 2018

34 rue du Bon Pasteur

- Réhabilitation lourde par Urbanis Aménagement et la copropriété
- Cession de plateaux nus à un bailleur social pour création de 3 logements de type PLUS
- En contact avec le bailleur social LOGIREM

24 à 30 rue du Bon Pasteur

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



Suivi opérationnel - 34 rue du Bon Pasteur

- Démarrage des travaux - sept 2017
- Signature de compromis - mi voire fin 2017
- fin des travaux U.A. - 1er trimestre 2018
- Vente definitive avec bailleur social - 1er trimestre 2018

Suivi opérationnel - 24 à 30 rue du Bon Pasteur

- Hypothèse 1 - Suivi des travaux avec les propriétaires jusqu'à leur achèvement avant fin 2020
- Hypothèse 2 - Lancement enquête parcellaire en cas de non engagement des propriétaires - durée environ 3 ans et demi

L'ETAT DES LIEUX

Quartier : La Cabucelle

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

Parcelle : N°899 H 90, 91, 101, 157, 158, 142

Superficie parcellaire : 2065m²

Type de bien : 7 immeubles de R à R+2 (maison de ville, petit collectif)

- Nb de logements : 32
- Nb de Commerces : 5 dont un garage

SHON initiale : 2452m²

Surface habitable : environ 2200m²

Etat d'occupation : initialement occupés par environs 26 ménages



14-16 rue Séraphin



Nb de logements : 12

Etages : R+1

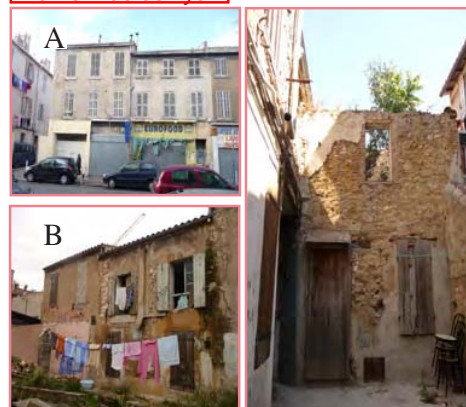
Type de copropriété : complexe et désorganisée, pas de syndic

SHON initiale : 475m² + 360 m² (terrain nu)

Etat du bati : très dégradé notamment les parties communes (cage d'escalier, problème d'évacuations eaux usées)

Nb de ménage : 12

149-151 rue de Lyon



Nb de logements : 16

Etages : R+2 (bâtA - côté rue), R+1 (bâtB - en retrait)

Type de copropriété : complexe et désorganisée

SHON initiale : 920m² + 400m² (garage)

Etat du bati : très dégradé avec des facades vieillissantes et des problèmes d'humidité.

Nb de ménage : 10

153-155 rue de Lyon



Nb de logements : 4

Etages : R+2

Type de copropriété : désorganisée

SHON initiale : 297m²

Etat du bati : dégradé, cage d'escalier en mauvais état, logements non conforme.

Nb de ménage : 4

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

14-16 rue Séraphin



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 6 ménages relogés définitivement
- 3 ménages relogés temporairement (dont 1 au CCAS et 2 dans la résidence «Les Jardins de l'Espérance»)
- 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 quasi totalité du foncier sauf un lot (bien vacant sans maître) (Rétrocession juin 2014)

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

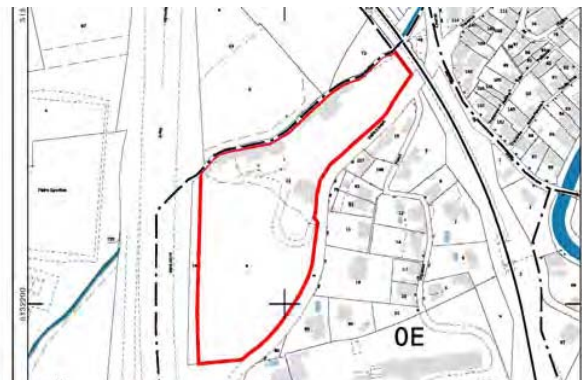
Maitrise Foncière :

- 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 (maîtrise d'ouvrage - UA)
- L'obtention de l'éligibilité et l'accord de subvention de l'ANAH pour le volet Etude de calibrage (133.533€) - le 22/12/2010
- L'accord des subventions ANAH portant sur le volet Relogement et Accompagnement social (154.000€) et sur celui du déficit d'Acquisition-Démolition (1.362.663€) - Le 21/12/2011
- Le coût estimatif de l'opération RHI Séraphin : **2.357.424€** (Subventions ANAH : **1.650.196€**); soit un déficit de **707.228€**



INFORMATIONS GENERALES

Quartier : Les Borels

Réf. Cadastre : 898 E73

Superficie parcellaire : 12638 m²

Type de bien : propriété familiale en bord d'autoroute A7 avec 1 bastide en R+2 et 5 maisons individuelles

Nombre de logements : 5

Emprise du bâti principal : environ 200m² avec une estimation d'environ 400m² de SU

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occup. initial : la bastide est vacante et les 5 maisons sont occupées par les membres de la famille.
- Etat du bâti : bastide en ruine à l'état d'abandon, les 5 maisons en bon état d'entretien
- Contrainte urbaine : emplacement réservé pour équipement public + zone inondable inconstructible
- Une procédure de péril a été initiée s'arrêtant à la phase contradictoire en 2008.



ACTIONS CONDUITES :

- Refus de CUB pour une réhabilitation lourde de la batisse en mars 2009
- Arrêté de péril simple le 4 octobre 2010 imposant la réalisation des travaux sur la batisse afin d'enlever les désordres constructifs
- Mainlevée du péril simple le 28 août 2012

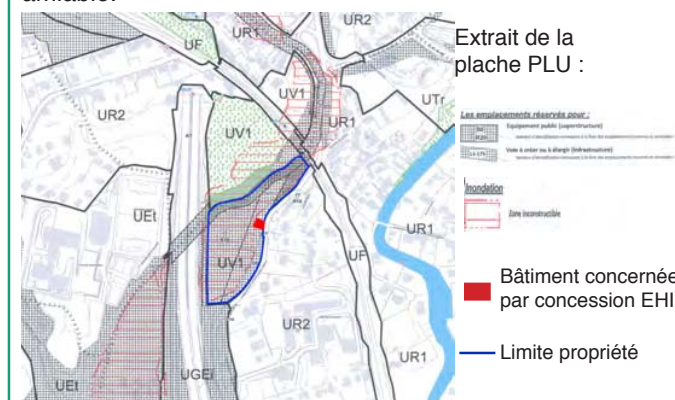


SITUATION D'ARRIVEE :

- Aucun travaux de réhabilitation de la bastide menés à ce jour

La réhabilitation est compromise par plusieurs facteurs :

1. Les contraintes urbaines du départ sont toujours d'actualité dans le nouveau PLU : zone urbaines vertes UV1, zone inondable inconstructible, emplacement réservé à l'élargissement de la voirie (boulevard urbain multimodal)
2. La Succession non réglée empêche toute négociation amiable.



Ville de Marseille

Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2

270 avenue Roger Salengro 13015 Marseille



Informations générales

Quartier : Les Crottes
Adresse : 270 av Roger Salengro 13015 Marseille
Parcelle : N°901 D 31
Superficie parcellaire : 145m²
Type de bien : Immeuble R+3 donnant sur rue avec un petit cour arrière. 6 logements et 1 local commercial
Surface habitable : 342m²
Etat d'occupation : Vacant et sécurisé

Descriptif de la situation :

- Arrêté de péril imminent du 27 juillet 2007 avec interdiction d'occupation et évacuation de tout immeuble
- Arrêté de péril imminent du 18 décembre 2007
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable du 10 juin 2009
- Arrêté de péril simple du 1er octobre 2010

Maitrise foncière :

Urbanis Aménagement est propriétaire de l'immeuble. L'acquisition s'est faite en 2013 suite à une procédure d'expropriation au titre de la loi « Vivien ». (99 350 €)

Façade



Cage d'escalier



Logement à l'étage



Opération ou travaux envisagés :

- Réhabilitation lourde.
- Cession au bailleur social **Sud Habitat** qui envisage un projet d'ensemble avec l'immeuble voisin, afin de créer 15 logements sociaux dont 11 PLUS et 4 PLAI
- Compromis signé le 5/03/2014 (131 000 €)
- Dépôt de permis de construire le 30/04/2014
- Coût estimé : 1377€/m²

Local commercial RDC



Ville de Marseille

Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2

54 Rue Condorcet 13016 Marseille



INFORMATIONS GENERALES

Quartier : Saint André

Réf. Cadastre : 910 N 82

Superficie parcellaire : 102 m²

Type de bien : Immeuble d'angle type « maison de ville » en R+1, avec un petit jardin au nord, le pignon ouest supporte un panneau publicitaire

Surface habitable initiale : 72m²

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occup. initial : vacant
- Etat du bâti : très dégradé
- Contrainte urbaine : Projet carrefour Barnier-Condorcet
- Propriété Ville de Marseille depuis 1996

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition de la pleine propriété auprès de la Ville par Urbanis Aménagement le 25 mai 2011 (8 300 € hors frais)
- Démolition de l'immeuble par UA
- Commercialisation en cours
- Lien avec MPM sur devenir du terrain

SITUATION D'ARRIVEE :

- Démolition quasiment terminée
- Coût des travaux : 49.000 € TTC (hors honoraires maîtrise d'oeuvre)
- Réception : juin 2014
- Projet futur à définir mais possibilité de construire une maison de ville en R+3 du type 4/5, avec une surface habitable de 103m², un jardin de 40m² et un garage de 30m². ou revente terrain à MPM



- Urbanis Aménagement - Concession EHI - 09/06/2014 -

Ville de Marseille

Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2

50 rue Félix Pyat 13003 Marseille

INFORMATIONS GENERALES

Quartier : Saint Mauront

Réf. Cadastre : 813 L109

Superficie parcellaire : 220 m²

Type de bien : Immeuble haussmannien R+3 en forme de trapèze, 4 lgts par étage, 2 commerces et 1 lgt (RDC)

Nombre de logements initial : 13

Surface habitable initiale : 610m² (locaux commerciaux compris)



SITUATION DE DEPART :

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



ACTIONS CONDUITES :

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



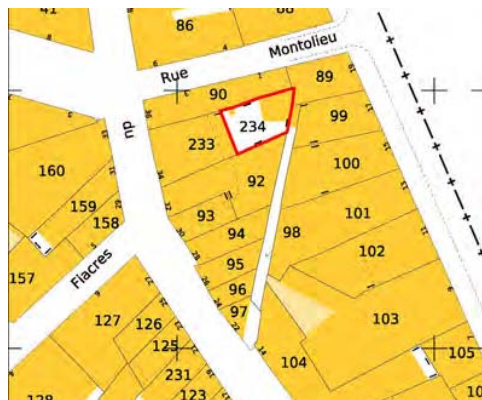
SITUATION D'ARRIVEE :

- Durée du chantier : 2010 - 2012
- Livraison (date) : avril 2012
- Commercialisation des biens en cours, restant à vendre: 3 logements (2T2 et 1T3) et un commercial (loué actuellement)
- Coût des travaux (hors honoraires) : 568.5614 € TTC
- Subvention ANRU dans le cadre du PRU St Mauront : 10.000€ par logement en accession sociale
- Prix de revente = 1900€/m² et loyer local = 500€/mois



- Urbanis Aménagement - Concession EHI - 09/06/2014 -

Ville de Marseille
Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2
34B rue du Bon Pasteur 13002 Marseille



Informations générales

Quartier : Grands Carmes
Adresse : 34B rue du Bon Pasteur 13002 Marseille
Parcelle concernée : N°808 B 234
Superficie parcellaire concernée : 99m²
Bien concerné : une maisonnette du type R+1 avec un jardin
Nombre de logements : 2
Surface habitable : 51,5 m²
Etat d'occupation : Vacant

Descriptif de la situation :

- 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

Maitrise foncière :

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



**SDB
Avant**



**SDB
Après**



Avant



Après

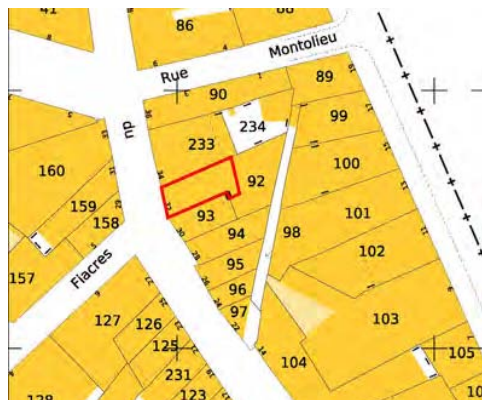


**Maisonnette et
sa cour privative**

Opération ou travaux réalisés :

- Réhabilitation complète de deux logements contigus Type 1 (Rez-de-jardin et R+1) et reprise de la toiture pour le logement au R+1
- Relogement de deux anciens locataires du 34A rue du Bon Pasteur (loyer conventionné)
- Surface totale réhabilitée : 51,5 m²
- Montant de travaux : 73 807,25 € HT
- Subvention ANAH 16 062€
- Durée du chantier : 2 mois. Réception 1er avril 2014.
- **Urbanis Aménagement - Concession EHI - 17/04/2014 -**

Ville de Marseille
Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2
32A rue du Bon Pasteur 13002 Marseille



Informations générales

Quartier : Grands Carmes
Adresse : 32A rue du Bon Pasteur 13002 Marseille
Parcelle concernée : N°808 B 92
Superficie parcellaire concernée : 90m²
Bien concerné : Immeuble R+3 donnant sur rue (bâtiment A)
Nombre de logements : 5
Surface habitable : environ 150m²
Etat d'occupation : Vacant

Descriptif de la situation :

- Immeuble dégradé en copropriété

- Arrêté de péril non imminent sur bâtiment A le 14 octobre 2011 et la main levée de celui-ci en avril 2013

Maitrise foncière :

- Trois appartements appartenant à la Ville de Marseille ont été cédés à Urbanis aménagement le 15 octobre 2013.

(42 000 € hors frais)



Avant



Après



Avant



Après

Façade avant



Façade après



Opération ou travaux réalisés :

- Réhabilitation complète de 3 logements Type 1 (1 au R+1 et 2 au R+3) pour faire 3 logements conventionnés. Un sera loué à un ancien propriétaire du 34 rue du Bon Pasteur
- Surface totale réhabilitée : 74,7 m²
- Montant de travaux : 99 369,33 € HT
- Subvention ANAH : 39 810 €
- Durée du chantier : 3 mois.
- Réception avril 2014

- Urbanis Aménagement - Concession EHI - 17/04/2014 -

Ville de Marseille

Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2

31 av Camille Pelletan 13002 Marseille

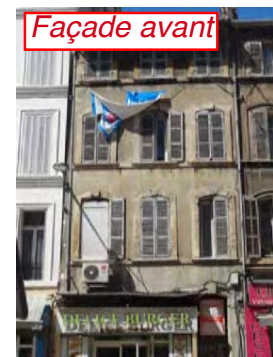


Informations générales

Quartier : Grands Carmes
Adresse : 31 av Camille Pelletan 13002 Marseille
Parcelle concernée : N°808 B 80
Superficie parcellaire : 78m²
Bien concerné : Immeuble R+4
Nombre de logements : 4
Surface habitable initiale : 191m²
Etat d'occupation : Vacant
Nombre de commerces : 1 (en activité)

Descriptif de la situation :

- Immeuble très dégradé
- Arrêté de péril imminent le 6 décembre 2007 et le 9 novembre 2009 sur le quasi totalité de l'immeuble
- Arrêté de péril non imminent le 1er octobre 2010



Maitrise foncière :

- Acquisitions de l'ensemble des logements à l'amiable : auprès de l'EPAEM en mars et en octobre 2010 (112 218 € hors frais), auprès de la SCI Les Tilleuls en octobre 2012 (50 000 € hors frais)



Opération ou travaux réalisés :

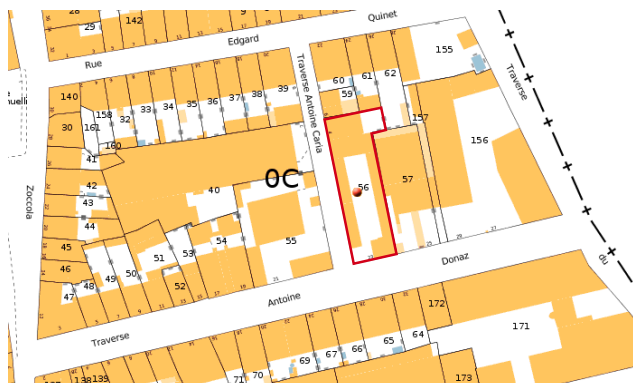
- Réhabilitation des parties privatives et parties communes, 4 logements réhabilités (3T3 de plus de 55m² et 1studio de 25m² au dernier étage avec vue mer)
- Soit vente en accession sociale, soit vente à un propriétaire-bailleur (loyer conventionné avec engagement ANAH)
- Coût des travaux : 280 665€ TTC
- Subvention ANAH accordée : 124 588€
- Chantier en cours. Réception fin avril 2014

- Urbanis Aménagement - Concession EHI - 17/04/2014 -

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

Informations générales

Quartier : Les Crottes
Adresse : 23 traverse Antoine Donaz 13015 Marseille
Parcelle : N°901 C 56
Superficie parcellaire : 686m²
Type de bien concerné : logements dégradés dans une copropriété horizontale avec une cour commune
Nombre de logements concernés : 3 (lot3,4,5)
Surface habitable initiale : 142m²
Etat d'occupation : Vacant



Descriptif de la situation :

- 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

Maitrise foncière :

- 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.

Façade Traverse A.Caria



Juin 2011

Clôture du chantier



Mars 2014



Mars 2014



Mars 2014



Mars 2014

Opération ou travaux réalisés :

- Réhabilitation lourde en cours de deux duplex (68m² + 75,15m²) pour reloger les familles gitanes de la rue Séraphin. Réception juin 2014.
- Coût des travaux : 200 000€ TTC sans frais d'ingénierie.
- Subventions ANAH : 95000€.

- Urbanis Aménagement - Concession EHI - 17/04/2014 -

Ville de Marseille

Concession Eradication de l'Habitat Indigne Lot n°2

19 rue de la Butineuse 13015 Marseille



Informations générales

Quartier : La Cabucelle
Adresse : 19 rue de la Butineuse 13015 Marseille
Parcelle : N°899 I 113
Superficie parcellaire : 143m²
Type de bien : Immeuble R+1
Nombre de logements initial : 6 (5T1 et 1T2)
Surface habitable initiale : 144m²

SITUATION DE DEPART :

- Etat d'occup. initial : occupé
- Immeuble dégradé avec des problèmes structurels
- Arrêté de péril simple le 24 mars 2009
- Arrêté portant mise en demeure de faire cesser le danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants le 2 juin 2010
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable le 6 mai 2011



ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition à l'amiable de cet immeuble par Urbanis Aménagement le 9 septembre 2011 et le 14 février 2012. (45 000 € hors frais)
- Cession du bien avec cahier des charges à la SCI JOJANE le 21 février 2013 (75 000 € hors frais)



SITUATION D'ARRIVEE :

- Réhabilitation lourde achevée
- Restructuration de l'immeuble pour créer 4 logements de qualité (3T2 de 36m² et 1T3 de 46m²)
- Loués par l'association HAS (loyer conventionné très social)
- Coût des travaux : 210 000 € TTC
- Subvention ANAH : 135 000 €
- Réceptionné le 13 février 2014



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

Informations générales

Quartier : Les Crottes
Adresse : 19 rue Edgar Quinet 13015 Marseille
Parcelle : N°901 C 8
Superficie parcellaire : 83m²
Type de bien : Immeuble R+2 donnant sur rue avec un petit cour arrière
Nombre de logements initial : 5
Surface habitable : 138m²
Etat d'occupation : Vacant et sécurisé

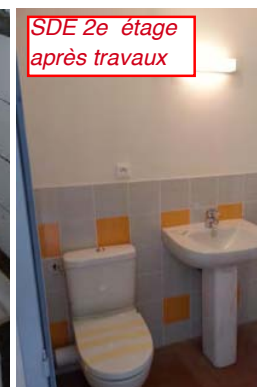
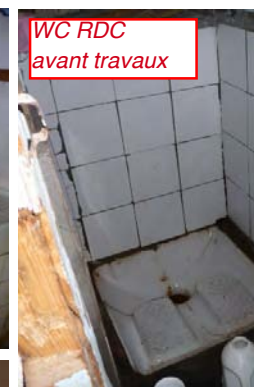


Descriptif de la situation :

- Copropriété désorganisée en mauvais état
- Cotations insalubrité en 2008 : 0,32 pour le bâtiment et 0,22 pour le logement du dernier étage.
- Constat de péril le 16 mai 06 (cage d'escalier)

Maitrise foncière :

- Acquisition à l'amiable de cet immeuble par Urbanis Aménagement en avril et juillet 2010. (132 000 € hors frais)
- Cession du bien avec cahier des charges à l'association Habitat et Humanisme le 18 décembre 2012 (30 000 €)



Opération ou travaux réalisés :

- Réhabilitation lourde achevée
- Association Habitat et Humanisme a réstructuré l'immeuble pour créer 3 logements conventionnés de qualité.
- Réception fin janvier 2014.
- Subvention ANAH : 70 785 € (Coût estimé : 2206€/m²)

- Urbanis Aménagement - Concession EHI - 17/04/2014 -

Analyse du réalisé 2016

1 - Le réalisé 2016 par rapport aux années antérieures

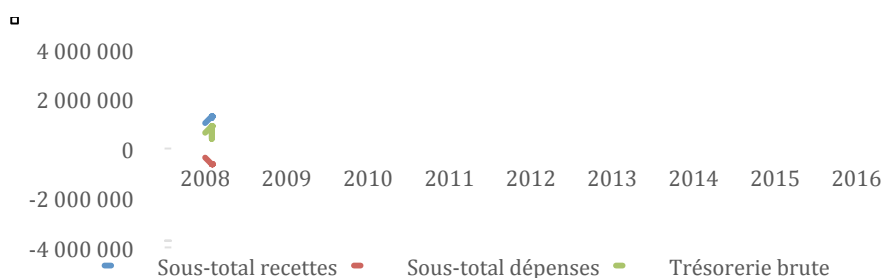
Le tableau ci-dessous (joint en annexe A7) indique les recettes et les dépenses réalisées et réglées par la concession.

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

A noter qu'en 2016 il n'y a pas eu de versement de la participation du concédant.

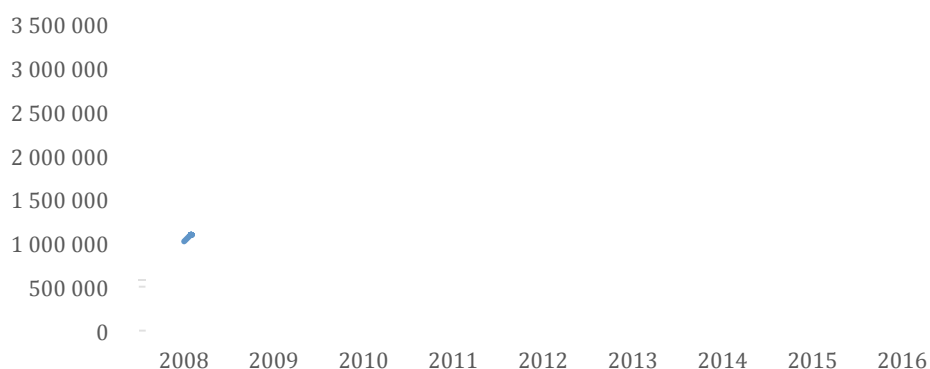
Tableau de synthèse : recettes dépenses annuelles de 2008 à 2016

Désignation des lignes budgétaires en euros	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
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
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
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062





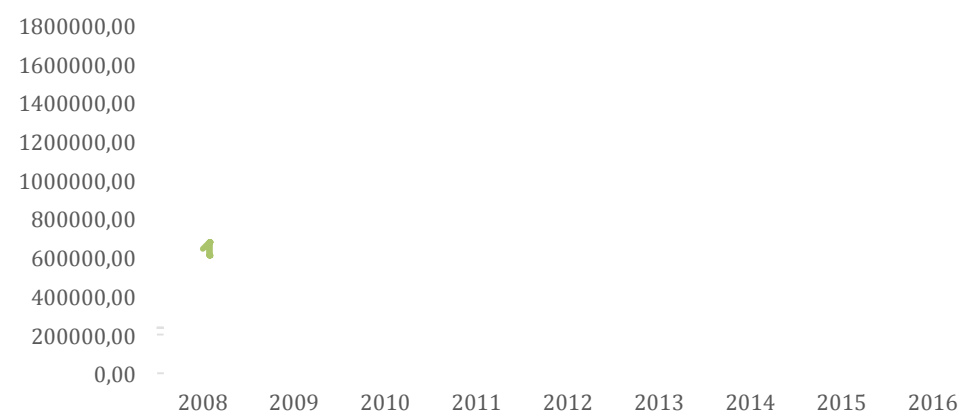
Sous-total recettes



Sous-total dépenses



TRESORERIE BRUTE



2 - Le réalisé 2016 par rapport au prévu 2016

Comme le montre le tableau en annexe A6

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2016	Réalisé TTC 2016	Taux de réalisation
Sous-total recettes	1 608 874	1 304 497	81,08 %
Sous-total dépenses	-2 350 749	-1 797 858	76,48 %
Trésorerie brute	462 730	718 062	155,17 %

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2016

Les recettes réelles de l'année 2016 correspondent assez bien aux prévisions (81,08%).

Les dépenses réelles sont inférieures de plus de 500 000 € aux prévisions (-1 797 858 € réalisé contre -2 350 749 € prévu), ce qui permet de dégager une trésorerie positive.

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 2011 pour 2019 : 464 126 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : 423 776 € soit 91,30 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : 102 234 €

Réalisation 2016 : 142 355 €

Le taux de réalisation est de 139 %.

Le poste « autres produits » contient les revenus locatifs et les produits financiers. On peut considérer que pour la fin de la concession il sera légèrement supérieur au prévisionnel établi en 2011.

Pour 2016, ce poste est en augmentation significative par rapport à 2015 (61 350 €), la cause étant les revenus locatifs réguliers des appartements réhabilités par Urbanis Aménagement.

Notamment pour les adresses suivantes qui sont louées depuis fin 2014 :

- 80 Boulevard National – 13003 MARSEILLE

- 34 B rue Bon Pasteur

13002 MARSEILLE

- 32 rue Bon Pasteur – 13002 MARSEILLE

et pour les immeubles loués courant 2015 :

- 31 Pelletan – 13002 MARSEILLE (avril 2015)
- 10 Italiens – 13015 MARSEILLE (été 2015)
- 6/8 Desaix – 13003 MARSEILLE (été 2015)
- 23 Donaz – 13015 MARSEILLE (fin 2015)
- 15 Charpentier – 13003 MARSEILLE (juillet et septembre 2015)

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : 6 080 651 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : 3 322 267 € soit 54,63 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : 259 208 € (cession d'immeubles) + 104 836 € (cession de lots en diffus) + 361 278 € (cession de lots d'immeubles restructurés) + 3 297 € (cession de parking) +

18 291 € (cession de terrain) soit 746 910 €

Réalisation 2016 : 39 000 € (cession d'immeubles) + 234 410 € (cession de lots d'immeubles restructurés) + 17 500 € (Cessions de terrain) + 93 000 € (Ventes de terrain à collectivité) soit 383 910 €.

Le taux de réalisation de ces recettes en 2016 est donc de 51,39 %.

Les prix du marché immobilier en baisse constante, associés à une forte concurrence dans notre périmètre et une rentabilité exigée pour les investisseurs autour de 10 % brut, nous a conduit à réévaluer nos prix de vente afin de se situer à une rentabilité brute supérieure à celle envisagée initialement (8% contre 6% à l'origine).

Au second trimestre, le choix d'une vente en bloc de la quasi-totalité des biens rénovés a été tenté sans succès.

Finalement et après révision des prix de vente, la commercialisation à l'adresse a permis :

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

Pour ces adresses, les actes authentiques (et donc le versement des recettes) seront régularisés en 2017.

705 - Autres Produits/ subventions :

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : 3 482 294 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : 2 676 862 € soit 76,87 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : 759 730 €

Réalisation 2016 : 778 232 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2016 est de 102,43 %.

Il s'agit principalement du solde de la subvention ANAH pour la RHI séraphin versée au premier semestre 2016 pour un montant de 260 302€.

Mais aussi de celle de la Ville de Marseille et de l'ANAH sur certaines opérations de réhabilitation de logements par Urbanis Aménagement. Notamment avec le solde de l'opération 10 italiens d'un montant cumulé ANAH et Ville de Marseille de 224 001 €.

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

999 - Autres Produits/ participation Ville de Marseille :

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : 10 287 924 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : 10 000 000 € soit 97,20 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : 0 €

Réalisation 2016 : 0 €

Comme prévu, aucune subvention n'a été versée par la Ville de Marseille durant l'année 2016.

2.2 - Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)

381- Etudes générales :

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : -437 700 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : - 361 493 € soit 82,58 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : -65 039 €

Réalisation 2016 : - 111 694 €

Le taux de réalisation est de 172 %

Ce poste concerne, notamment les études de produits de sortie et de faisabilité technique, les diagnostics plomb réseau et amiante réalisés dans le cadre de la commercialisation des immeubles, les diagnostics structure, les frais d'audit comptable et financier pour la Copropriété le Mail G (3 650 €) les études pour le domaine Duverger 3 300 €), les frais de géomètre pour les restructurations de copropriété. En 2015, la moindre dépense est due au décalage de la mission d'étude concernant l'îlot Burel, confiée à un prestataire. En 2016 la somme de 26 100 € a été réglée à ce titre.

En 2016, une dépense de 11 160 € sur ce poste correspond au solde de la facture de diagnostics (QUALICONSLT) effectués en 2015 dans le cadre de l'opération de démolition de la RHI SERAPHIN. Ce règlement avait été mis en suspens dans le cadre d'une procédure judiciaire engagée par URBANIS AMENAGEMENT en contestation d'une surfacturation établie par le prestataire. Le montant final réglé tient compte de l'arrêt rendu le 7 avril 2016 par la Cour d'Appel de Nîmes en notre faveur.

L'opération RHI THIRORI « Bon Pasteur », étude de calibrage, représente un montant total réglé en 2016 de 65 238 €.

382 - Acquisitions Terrains et immeubles bâtis :

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : -6 705 555 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : - 5 459 929 € soit 81,42 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : -874 062 €

Réalisation 2016 : -959 854 €

Pour 2016, le poste 382, acquisitions Terrains et immeubles bâtis, se décompose de la manière suivante :

Les acquisitions des adresses suivantes :

- 7/9, bd Jean Salducci 13016 MARSEILLE
- 36, rue du Bon Pasteur 13002 MARSEILLE Lots 1 (murs/fonds de commerce) / 2 (murs/fonds de commerce) / 3/ 4/ 7 / 8 et 10 / 11 (versement des indemnités d'expropriation)
- 11, bd Battala 13003 MARSEILLE Lots 1 / 2 / 6 / 8 / 3-4-7 (consignation des indemnités d'expropriation)
- 10 Boulevard des Italiens 13015 (solde indemnitare versé au terme d'un protocole d'accord signé avec l'exproprié)

Comme indiqué en annexe 1 le montant 2016 s'élève à : -912 099 €

A cela s'ajoute :

- les frais d'actes notariés pour 2016, les frais de modifications de copropriétés, soit 7 423 €
- l'assistance juridique et les frais d'expropriation et de procédure soit 37 028 €
- les frais de relogement, de diagnostics, établissement plans, géomètre, soit 3 304 €

Ce qui nous donne un total réglé de 912 099 € + 47 755 € = 959 854 € figurant au CRAC.

Le taux de réalisation pour l'année 2016 est de 110 %.

Certaines acquisitions envisagées en 2016 ont été reportées voir annulées :

- 6/8, rue Desaix 13003 (renoncement à l'acquisition d'un lot préempté par l'EPAEM).
- 7, traverse du Prieur 13015 acquisition reportée en 2017 du fait des formalités liées au règlement de la succession des vendeurs)
- 3, rue Hoche 13003 (modification dans la stratégie de portage de lots, renoncement à l'acquisition d'un lot préempté par l'EPAEM)
- 11, bd Battala (report dû à la procédure en cours). L'ordonnance d'expropriation sera rendue en 2017.
- 50, rue de la Joliette (non poursuite de la procédure de DUP « Logement social » compte tenu du fort déficit engendré)

Pour l'année 2016, l'abandon de certaines acquisitions sera acté dans le nouveau bilan prévisionnel.

Le poste acquisitions sera donc globalement inférieur au prévisionnel 2011.

383 - Travaux d'aménagement :

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : - 1 179 706 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : -846 705 € soit 71,77 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : -94 133 €

Réalisation 2016 : -13 953 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2016 est de 14,82 %.

Le faible taux de réalisation des travaux d'aménagement correspond aux travaux suivants :

Sécurisation du 1 jet d'eau, 21 Quinet, 31 Pelletan, 7 Prieur, 76 78 Belle de mai et 1 Jet d'eau.

Désinsectisation du 32 Bon Pasteur.

Débarrassage, désinsectisation et remise en état du logement relais occupé par la famille JREIFI/NAVARRO pour un montant de 4 731 € de ce montant il faut déduire le remboursement du dégât des eaux (700 €) effectué par le Centre d'action sociale.

Cet écart peut s'expliquer en partie par le fait que nous avons moins acquis d'immeuble en 2016 et que les besoins en travaux de neutralisation ont donc été limités.

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

Enfin, l'opération de démolition du 3, bd Burel n'a pas pu se faire en 2016 et est reportée en 2017 en fonction de l'évacuation préalable du squat => normalement cette dépense est bien budgétée sur la ligne 383.

384 - Travaux recyclage et réhabilitation :

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : - 1 293 744 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : -759 440 € soit 58,70 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : - 139 687 €

Réalisation 2016 : -13 197 €

Le taux de réalisation pour l'année 2016 est de 9,44 %.

Les opérations financées en 2016 sont :

Le déblocage de la retenue de garantie sur les travaux du 11 Battala.

Travaux (nettoyage parties communes, désencombrement, remplacement de volets, sondage plancher, restauration porte d'entrée) 31 Pelletan, 34B Bon Pasteur, 50 Pyat, 4 Duverger, 76 78 Belle de Mai, 6 rue Desaix, 23 Donaz, 1/3 jet d'eau, 7/9 Salducci.

Les dépenses réalisées en 2016 correspondent en partie au solde (quote-part U.A) des travaux réalisés dans les parties communes des immeubles en copropriété

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 2011 pour 2019 : - 4 684 650 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : - 3 716 424 € soit 79,33 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : -472 873 €

Réalisation 2016 : -108 083 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2016 est de 22,85 %.

Les travaux de réhabilitation de logements ainsi que les honoraires ont porté sur les adresses suivantes :

34 B Bon Pasteur, 23 tse Donaz, 15 Bd Charpentier, 6 8 rue Desaix et 10 bd des Italiens.

La somme de 23 226 € est comprise dans le total de ce poste et représente :

- la déduction des pénalités appliquées à l'entreprise du 10 Italiens,
- le remboursement des frais engagés pour le compte des entreprises du 10 Italiens et 23 tse Donaz.

Les dépenses réalisées en 2016 sur ce poste correspondent au solde des travaux de réhabilitation engagées sur des chantiers démarrés en 2015.

Les travaux de réhabilitation dont le démarrage était envisagé initialement en 2016 sur les 34 et 36, rue du Bon Pasteur seront décalés en 2017.

386 - Frais annexes

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : -687 578 €TTC

Cumul réalisé au 31/12/2016 : -546 406 € soit 79,46 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : -72 776 €

Réalisation 2016 : -63 605 €

Le réalisé est de 87,39 %

Les principaux frais annexes sont :

- Les impôts fonciers pour les immeubles acquis
- Les frais de copropriété pour les immeubles acquis
- Les assurances
- Les frais financiers et bancaires
- Les frais de communication

386-300 - Rémunération du concessionnaire :

Tendance :

Prévision totale du CRAC 2011 pour 2019 : -5 183 867 €TTC

Cumul réalisé au 31/12/2015 : -4 080 642 € soit 78,71 % de la prévision totale

Année 2016 :

Prévisionnel 2016 : -680 863 €

Réalisation 2016 : -527 472 €.

La part fixe 2016 de la rémunération d'UA a été de 427 090,38 €, conformément au forfait actualisé comme indiqué dans le traité concession, mais seuls 10 mois ont été réglés au 31/12 : soit 357 153,30 €.

Courant 2016, ont été réglés 70 837,58 € qui correspondent aux deux dernier mois du forfait de 2015.

La part variable de 2015, réglée en 2016, s'est élevée à 99 481,34 €.

Soit un total dans l'année de 527 472 22 € en transfert de charges.

Synthèse 2016

Les encaissements réalisés correspondent globalement assez bien aux prévisions. Le taux de réalisation des postes « autres produits » et « subventions » est atteint voire dépassé grâce aux revenus locatifs réguliers des immeubles dont la vente n'a pas été réalisée et aux diverses subventions perçues (10 italiens, RHI Séraphin...). Les prévisions du poste « cession d'immeuble » n'ont pas été atteintes. La vente en bloc, n'ayant pas été satisfaisante, a été abandonnée pour une stratégie de vente à l'adresse avec des prix révisés. Ceci représente un décalage avec la signature d'actes définitifs sur 2017.

Les décaissements sont peu moins importants.

On notera le faible taux de réalisation sur les postes « travaux d'aménagement, recyclage, réhabilitation, reconstruction et frais annexes » en raison :

- De certaines opérations non réalisées et reportées en 2017 comme la démolition du 3 Burel et la réhabilitation du 34 et 36 Bon Pasteur.
- Du Peu d'intervention d'entretien sur les biens en location.

Ainsi la trésorerie en ressort nettement supérieure.

Annexes à la partie réalisée

- A1 - Tableaux des acquisitions au 31/12/2016**
- A1 Bis - Tableaux des cessions au 31/12/2016**
- A2 - Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2019**
- A3 - Tableau prévisionnel TTC de la concession**
- A4 - Estimation des besoins de financement**
- A5 – Comparaison prévu/réalisé 2016 des acquisitions et cessions**
- A5 Bis- Tableau des acquisitions par adresse**
- A6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2016**
- A7 - Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession**
- A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2014, 2015 et 2016**

Annexe 1 : Tableaux des acquisitions au 31/12/2016

**Annexe A1- Tableau des acquisitions
de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2016**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Concessio	N°	Voie	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	83 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (3 lots)	SCI Cléa	03/04/2005	30/06/2009	58 506,55 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Gauche	10	04/11/2009	39 600,00 €
				M. Ivars	11	24/09/2009	32 560,00 €
				M. Delogu	17	07/10/2009	32 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2009							495 479,55 €

LEGENDE

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

N° Concession	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2010							
11	19	rue	19 Quinet 13003	Mme BRITEL	3	07/04/2010	22 000,00 €
				SCI BEGONIA	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/07/2010	110 000,00 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Pelanchon	12	03/05/2010	40 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de) 13015	M. 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

nsignation sur ordonnance d'expropriati
Acquisition à l'amiable
rais - Notaires - Assistance de relogement

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

nsignation sur ordonnance d'expropriation
Acquisition à l'amiable
rais - 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 Benmechts	5	ordonnance d'expropriation en date du	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Kerboua	26 - 28	ordonnance d'expropriation en date du	6 975,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Moussaoui	13 - 17	ordonnance d'expropriation en date du	4 689,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Di Grandi	1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du	16 792,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Abdelli	2	ordonnance d'expropriation en date du	11 989,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Poudens et Mme Gaudout	3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du	13 190,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Palermo	4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du	22 795,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Favro et Mme Fouque	10	ordonnance d'expropriation en date du	11 322,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Aid	11	ordonnance d'expropriation en date du	10 922,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mr Cohen et Mme Safar	13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du	11 722,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	ordonnance d'expropriation en date du	9 588,00 €
TOTAL prix d'achat 2012							743 156,30 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2012							2 775 371,99 €

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

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

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

LEGENDE

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

N° Concessio	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2013							
55	6 8	rue	Desaix 13003	M. Ranaivoson	6	09/12/2013	25 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix 13003	SCI Modari	3	17/12/2013	25 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Olivi	11	27/06/2013	5 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Karakachian	6 et 18	29/03/2013	8 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Aubert	terrain	10/12/2013	16 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Vahanian Mme Deguirmendjian/ France domaine	7/16/17	09/12/2013	20 904,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	8	15/10/2013	7 900,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	VDM	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/01/2013	58 075,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	M. Stratta	2	30/01/2013	18 100,00 €
62	7	rue	Barbini 13003	VDM	propriété unque	19/04/2013	177 537,00 €
63	29	rue	Danton 13003	VDM	propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €
57	32	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	02/06/2007	15/10/2013	44 900,00 €
61	3	rue	Schiaffini 13003	SCI Céline	8	01/08/2013	15 500,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	18/03/2013	60 000,00 €
SOUS TOTAL prix d'achat 2013							612 916,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	Déconsignation	-9 588,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consort Gren	18	24/05/2013	9 588,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €
	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	Déconsignation	-7 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2013							646 506,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 421 877,99 €

DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2013

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC

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

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

LEGENDE

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

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2014							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 421 877,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M NEDJAR	Lot 7	08/07/2014	10 000,00 €
49	3	Rue	Schiaffini 13003	M PHAN	Lots 9/10	06/03/2014	32 000,00 €
32	149/151	Rue	Lyon 13015	Ville de Marseille	Lot 8	17/12/2014	11 016,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2014							53 016,00 €
36	155	Rue	Lyon 13015	M MIHOUBI	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitaire 24/9/13 paiement 07/02/2014	63 258,00 €
36	155	Rue	Lyon 13015	SARL CHERINE	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitaire 24/9/13 paiement 07/02/2014	41 022,00 €
47	36	Rue	Bon Pasteur	Indivision BOUCHOUK	Lot 6	15/05/2014 jugement d'adjudication	15 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions par ordonnance d'expropriation et jugement d'adjudication 2014							119 780,00 €
TOTAL Acquisitions 2014- Hors frais							172 796,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2014 - Hors frais							3 594 673,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2014							
TYPE							
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 logement - 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°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat
ANNÉE 2015							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2014							3 594 673,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	VDM	Lot 9	31/07/2015	10 000,00 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M BELHAOUES	Lot 11 et 13	04/03/2015	18 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2015							28 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions par ordonnance d'expropriation et jugement d'adjudication 2015							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2015- Hors frais							28 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2015 - Hors frais							3 623 173,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2015							
TYPE							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	28 500,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS / DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €
		Les montants des consignations versés en 2014 et déconsignés en 2015 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2015 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	0,00 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2015				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2015 + Frais modification copropriété				TOTAL	7 716,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2015							36 216,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2015							
		Assistance juridique				TOTAL	45 103,00 €
		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géomètres				TOTAL	25 545,00 €
TOTAL autres frais - 2015							70 648,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2015							106 864,00 €

LEGENDE

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

N° Concession	N°	Vol 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	13 280,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERRO	Lot 2	18/11/2016	12 900,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	18/11/2016	21 900,00 €
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	18/11/2016	21 130,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	18/11/2016	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 DECONSIGNATION		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	200 050,00 €
		Les montants des consignations versés en 2015 et déconsignés en 2016 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2016 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-987,00 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2016				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2016 + Frais modification copropriété				TOTAL	10 640,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2016							921 752,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2016							
		Assistance juridique				TOTAL	33 140,00 €
		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géomètres				TOTAL	4 962,00 €
TOTAL autres frais - 2016							38 102,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2016							959 854,00 €

LEGENDE

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

Annexe 1 Bis : Tableaux des cessions au 31/12/2016

**Annexe A1 Bis - Tableau des cessions
de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2016**

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. FRANCESCH I 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 22)	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 BARRACUD A
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 €	

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2016

Annexe 2: tableau récapitulatif des travaux d'office de la concession EHI Lot N°2 de 2008 à 2016 par année											
compte CRAC	adresse	réalisé au 31/12/08 HT	réalisé au 31/12/08 TTC	réalisé au 31/12/09 TTC	réalisé au 31/12/10 TTC	réalisé au 31/12/11 TTC	réalisé au 31/12/12 TTC	réalisé au 31/12/13 TTC	réalisé au 31/12/14 TTC	réalisé au 31/12/15 TTC	réalisé au 31/12/16 TTC
	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€		
385400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€		
	Total par comptes										
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€							
381-180	Expertises techniques								478,40€		
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€					3 229,20€		
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€	16 841,52€	8 821,63€	22 838,53€	19 617,01€		46 538,02€		2 376,74€
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€	1 064,32€	369,87€	1 092,60€	938,48€		7 663,00€		
385400	Honoraires sur travaux d'office										
	TOTAL GENERAL	4 160,00€	5 174,37€	23 311,76€	9 191,50€	23 931,13€	20 555,49€	0,00 €	57 908,62 €	0,00 €	2 376,74 €

Le montant réglé en 2016 au titre des travaux du 11 Battala (compte 384400 correspond au règlement des retenues de garanties de 2014.

Annexe 3 : Tableau prévisionnel TTC de la concession

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

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2016	2017	2018	2019
En Euros	Budget actualisé						
A : 702-Autres Produits	463 358	768	464 126	423 776	30 426	4 968	4 956
A : 705-Cession d'Immeubles	2 032 276	18 855	2 051 131	1 444 182	184 724	386 959	35 266
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 155 046		1 155 046		453 128	689 735	12 183
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 503 210	13 500	1 516 710	1 108 210	37 128	315 692	55 680
A : 705-Cession de Lots Neufs							
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	288 289		288 289		189 994	73 920	24 375
A : 705-Cession de Parking	13 000	1 600	14 600		3 648	5 472	5 480
A : 705-Cession de Terrains	804 375		804 375	676 875	127 500		
A : 705-Subventions	3 482 294		3 482 294	2 676 862	441 426	305 891	58 115
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	250 500		250 500	93 000		157 500	
A : 995-Prêts							
A : 999-Participation du Concédant	10 287 924		10 287 924	10 000 000	37 924	250 000	
Sous-total recettes	20 280 272	34 723	20 314 995	16 422 905	1 505 898	2 190 137	196 055
B : 1-Concession Marseille							
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés							
B : 381-Etudes Générales	-369 560	-68 140	-437 700	-361 493	-21 321	-40 458	-14 428
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâtis	-6 616 508	-89 047	-6 705 555	-5 459 329	-130 115	-985 070	-131 041
B : 383-Travaux d'Aménagement	-989 604	-190 102	-1 179 706	-846 705	-92 941	-120 024	-120 036
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 196 214	-97 500	-1 293 744	-759 440	-148 271	-193 020	-193 013
B : 385-Honoraires sur Travaux	-367 937	-43 946	-411 883	-363 230	-25 661	-11 496	-11 496
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 909 326	-363 441	-4 272 767	-3 353 194	-351 333	-294 012	-274 228
B : 386-Frais Annexes	-655 856	-31 722	-687 578	-546 406	-45 557	-49 190	-46 425
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-5 156 832	-27 035	-5 183 867	-4 080 642	-482 431	-420 796	-199 998
B : 446-TVA							
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-20 000		-20 000	-15 495	-2 776	-1 735	6
Sous-total dépenses	-19 281 837	-910 933	-20 192 800	-15 785 934	-1 300 406	-2 115 801	-990 659
Sous-total trésorerie transitoire		82 168	49 538	81 091	-7 888	-11 832	-11 833
Trésorerie brute				718 062	915 666	978 170	171 733

Annexe 4 : Estimation des besoins de financement

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

		Réalisé						Prévisionnel		
	Taux maxi	dec-13	juin-14	dec-14	juin-15	dec-15	dec-16	dec-17	dec-18	déc-19
prêt 1-CAL	eurib 3 mois + 2,376	200 000	100 000	0						
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171	800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	0			
	ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0				
prêt 3 CAL (eurib 3 mois) + 1,728		500 000	375 000	375 000	250 000	250 000	0	0		
	ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0				
prêt 4 CAL (eurib 3 mois) + 1,691				1 500 000	1 500 000	1 250 000	0	0		
	ligne utilisée en avril 2015				-100 000	0				
	ligne utilisée en mai 2015				-150 000	0				
	ligne utilisée en juin 2015				-100 000	0				
Crédit de trésorerie CAL (eUrib 3 mois) + 1,5							300 000	300 000	300 000	300 000
	Non utilisée au 31/12/2016									
Montant plafond des prêts hors utilisation		1 500 000	1 075 000	2 475 000	2 150 000	1 900 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Montant total des lignes utilisées		0	-200 000	-200 000	-550 000	0	0			
Solde des prêts après utilisation des lignes		1 500 000	875 000	2 275 000	1 600 000	0	300 000			
besoin de trésorerie identifié CRAC 2016		380 816	-363 600	980 442	272 078	1 211 423	718 062	915 666	978 170	171 733
besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)		0	711 400	3 455 442	2 422 078	3 111 423	1 018 062	1 215 666	1 278 170	471 733

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 utilisée.

Annexe 5 : Comparaison prévu/réalisé 2016 des acquisitions et cessions

Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2016 des acquisitions et cessions immobilières

Acquisitions			
Adresse	Prévu 2016	Réalisé 2016	Commentaires
6/8, rue Desaix 13003 (3 lots)	25 000,00 €	0,00 €	Maîtrise foncière achevée. Lot 18 Acquisition non réalisée en 2016 et qui ne se réalisera pas (non renouvelée).
7, tse du Prieur 13015	200 000,00 €	0,00 €	Problème succession. Compromis en 2017.
7 9 rue Salducci 13016	210 000,00 €	213 277,00 €	Acquisition par METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE suite à préemption.
36 Bon Pasteur 13002 (lot ville)	220 500,00 €	28 500,00 €	M BOSSU Lot 3. Versement indemnité
		47 530,00 €	M HANOUTI Lots 8 et 10. Versement indemnité
		26 808,00 €	SCI MEDIHABITAT Lot 11. Versement indemnité
		34 440,00 €	SCI MEDINA Lot 4. Versement indemnité
		33 854,00 €	M PEREZ Lot 7. Versement indemnité
		49 400,00 €	M KEDJOUNIA Lot 2. Consignation indemnité d'expropriation
		25 660,00 €	SARL MONTOLIEU Lot 1 Fonds de commerce. Versement indemnité
		43 900,00 €	SCI CHERAK Lot 1 Murs. Versement indemnité
		290 092,00 €	Montant total réalisé au 31/12/2016
11 rue Battala 13003	87 850,00 €	13 280,00 €	SCI LANAT Lot 1. Consignation indemnité d'expropriation
		12 900,00 €	M SARGEROT Lot 2. Consignation indemnité d'expropriation
		21 900,00 €	M AZEGGAH Lot 8. Consignation indemnité d'expropriation
		21 130,00 €	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI Lot 6. Consignation indemnité d'expropriation
		81 440,00 €	SCI BATTALA Lot 3 4 7. Consignation indemnité d'expropriation
		150 650,00 €	Montant total réalisé au 31/12/2016
10 Bd des Italiens 13015	410 000,00 €	258 080,00 €	EURL CIMM. Transaction amiable
TOTAL	655 500,00 €	912 099,00 €	

Cessions			
Adresse	Prévu 2016	Réalisé 2016	Commentaires
80 National 13003	80 000,00 €	89 860,00 €	S. HOLZINGER. Lot 10
1/3 Jet d'eau 13003 (1 logt)	63 000,00 €	65 000,00 €	SCI DELIGNY. Lot 102
Antoine CARIA 13015	17 500,00 €	17 500,00 €	M. PARIS
50 Pyat 13003	194 550,00 €	79 550,00 €	M LARRIEU Lot 34. Reste 2 T2
76 78 80 Belle de Mai 13003	30 000,00 €	39 000,00 €	M. CHAOUI Mme OMAKHIR. Lots 2 et 3
Local associatif 50 Pyat 13003	65 000,00 €	0,00 €	Vente reportée en 2017
21, rue Edgar Quinet 13015 (2 lots)	32 500,00 €	0,00 €	Problème inversion de lot. Vente reportée en 2017
54, rue Condorcet 13016	93 000,00 €	93 000,00 €	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
TOTAL	575 550,00 €	383 910,00 €	

Annexe 5 Bis: Tableau des acquisitions par adresse

Annexe 5Bis-Tableau des acquisitions par adresse et niveau de maîtrise foncière de la concession EHI lot N°2 au 31/12/2016

N° Concession	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2016				
					Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
5	23 rue Antoine Donaz 6 trse Antoine Caria 13015			6 et 18	29/03/2013	8 000,00 €			OUI	OUI en partie	Lots 3 / 4 / 5 Mise en location 2 logements depuis Novembre 2015, prévus à la vente en 2017. Vente terrain en 2016.
				terrain	10/12/2013	16 500,00 €					
				7/16/17	09/12/2013	20 904,00 €					
				03/04/2005	30/06/2009	58 506,55 €					
				11	27/06/2013	5 500,00 €					
62	7 rue Barbini 13003			propriété unique	19/04/2013	177 537,00 €		OUI		OUI	Revente en décembre 2015 à LOGIREM
50	76 rue Belle de Mai 13303			2 - 3 - 8 - 9	31/01/2011	40 000,00 €			OUI	oui en partie	Octobre 2015 revente avec cahier des charges à propriétaire bailleur (lots 20/24). Vente en 2016 des lots 2 et 3. Vente prévue en 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. Paiement des indemnités d'expropriation en 2016. consignation indemnité d'expropriation lot 2.
				6	15/05/2014 Jugement d'adjudication	15 500,00 €					
				1 mur et fonds / 2 /3/4/7/9/10/11	Ordonnance d'expropriation	290 092,00 €					
48	34 rue Bon Pasteur 13002			pleine	18/10/2012	93 070,00 €			OUI	NON	* Immeuble sous arrêté d'insalubrité irrémédiable. * Maîtrise foncière partielle (partie habitable). * Objectif : réaliser les travaux avec les propriétaires des 3 locaux commerciaux volontaires / Accompagnement de la copropriété. * Immeuble intégré dans l'opération RHI -THIRORI "BON PASTEUR"
				4	16/04/2012	12 000,00 €					
				10 - 12	25/09/2012	25 824,00 €					
				7	08/07/2014	10 000,00 €					
				9	31/07/2015	10 000,00 €					
				11 - 13	04/03/2015	18 500,00 €					
57	32 rue Bon Pasteur 13002			02/06/2007	15/10/2013	44 900,00 €			OUI		3 logements en location depuis décembre 2014. Revente en 2017

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
38	3 rue burel 13003			5 - 9 et 16	03/12/2012	27 330,00 €		OUI		NON	Etude urbaine dans le cadre du nouveau PLU. Démolition en 2017 et revente terrain en 2017.
				1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €					
				2	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 989,00 €					
				3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	13 190,00 €					
				4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	22 795,00 €					
				10	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 322,00 €					
				11	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	10 922,00 €					
				13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 722,00 €					
				18	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	9 588,00 €					
				5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €					
				18	Déconsignation	-9 588,00 €					
				18		24/05/2013 9 588,00 €					
44	19 rue la Butineuse 13015			7	27/05/2011	8 000,00 €			OUI	OUI	Revente le 21/12/2013 à propriétaire bailleur avec cahier des charges
				1 à 5	14/02/2012	37 000,00 €					
37	31 avenue Camille Pelletan			- 3 - 6 - 7 -	23/03/2010	40 570,00 €			OUI		Mise en location à HAS depuis juin 2014. Compromis signé en 2016, revente en 2017.
				4	18/10/2012	70 648,00 €					
				5	01/10/2012	50 000,00 €					
66	13/15 Boulevard Charpentier 13015			9/10	27/12/2012	56 062,26 €			OUI	NON	Mise en location 2 appartements depuis septembre 2015
				Parcelle garage							Vente prévue courant 2017
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° 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
55	6 8 rue Desaix 13003			2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €			OUI	NON	Mise en location de 2 appartements (lots 2/3 et 6/7) depuis juillet 2015. Vente prévue en 2017.
				6	09/12/2013	25 000,00 €					
				3	17/12/2013	25 000,00 €					
51	4 rue Duverger 13002			38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €			OUI		Travaux en cours. Revente prévue en 2017 (Ateliers d'artistes)
10	18 rue Edgar Quinet 13015			Pleine	09/07/2009	54 873,00 €		OUI		OUI	Revente faite à LOGIREM le 22/12/2010
43	50 rue Felix Pyat 13003			10	04/11/2009	39 600,00 €		OUI		OUI EN PARTIE	Revente partielle de 8 lots sur 10 à des propriétaires occupants et hors local commercial. Local commercial sous compromis en 2016. Rvente prévue en 2017. Reste 2 logements.
				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			Mise en location HAS depuis juillet 2015. Protocole de transaction amiable entérinant définitivement la procédure judiciaire en date du 13/10/2016.
				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 EN PARTIE	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° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
36	153-155 rue de Lyon 13015				25/11/2010	200 000,00 €		OUI		OUI	Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
					18/03/2013	60 000,00 €					
					Déconsignation (+7500 € -7500 €)	0,00 €					
					ordonnance d'expropriation 8/04/2013, Jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014	63 258,00 €					
					ordonnance d'expropriation 8/04/2013, Jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014	41 022,00 €					
15	14/16 rue Marcel Redelsperger 13016			Copro	09/07/2009	60 900,00 €			OUI	OUI	Revente faite en 2011 à propriétaires occupants
39	80 Boulevard National 13003			3	27/05/2011	76 000,00 €			OUI	OUI EN PARTIE	1 lot en location et 1 lot vendu en 2016 à un PO. Vente du 2ème lot prévue en 2017.
11	19 rue Quinet 13003			3	07/04/2010	22 000,00 €		OUI		OUI	Revente fin 2012 à Habitat et Humanisme
				1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/07/2010	110 000,00 €					

N° Concessio	N°	Voie	Adresse	Type propriété/lot	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière non achevée	Maîtrise foncière im meuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
12	21 rue Quinet 13003			2	16/02/2011	25 000,00 €			OUI	NON	Nouveau compromis en 2016. Vente prévue en 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 €	X			NON	Consignation des indemnités en vue de la prise de possession des biens. Ordonnance d'expropriation prévue au second trimestre 2017.
19	7 / 9 rue Salducci 13016				27/10/2016	213 277,00 €		OUI		NON	Acquisition auprès de la Métropole. Revente envisagée en 2017 (signature du compromis en décembre 2016)
TOTAL PAR CATEGORIES						31	1	18	12		
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2016						4 794 963,99 €					

Annexe 6 : Comparatif prévu et réalisé TTC 2016

Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2016 de la concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	Prévu TTC 2016	Réalisé TTC 2016	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	102 234	142 355	139%
A : 705-Cession d'Immeubles	259 208	39 000	15%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	39 836	-	-
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	361 278	234 410	65%
A : 705-Cession de Lots Neufs	-	-	-
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	65 000	-	-
A : 705-Cession de Parking	3 297	-	-
A : 705-Cession de Terrains	18 291	17 500	96%
A : 705-Subventions	759 730	778 232	102%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	-	93 000	-
A : 995-Prêts	-	-	-
A : 999-Participation du concédant	-	-	-
Sous-total recettes	1 608 874	1 304 497	81%
B : 381-Etudes Générales	-65 039	-111 694	172%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-874 062	-959 854	110%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-94 133	-13 953	15%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-139 687	-13 197	9%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-10 477	-2 416	23%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-462 396	-105 667	23%
B : 386-Frais Annexes	-72 776	-63 605	87%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-630 863	-527 472	84%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-1 316	-	-
Sous-total dépenses	-2 350 749	-1 797 858	76%
Trésorerie brute	462 730	718 062	155%

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

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

				REALISÉ								PREVISIONNEL			
Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	A fin 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Budget actualisé														
A : 702-Autres Produits	463 358	768	464 126	15 322	23 242	25 830	55 826	22 215	23 857	34 124	81 005	142 355	30 426	4 968	4 956
A : 705-Cession d'Immeubles	2 032 276	18 855	2 051 131			185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	39 000	184 724	386 959	35 266
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 155 046		1 155 046										453 128	689 735	12 183
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 503 210	13 500	1 516 710					648 800	95 000	130 000		234 410	37 128	315 692	55 680
A : 705-Cession de Lots Neufs															
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	288 289		288 289										189 994	73 920	24 375
A : 705-Cession de Parking	13 000	1 600	14 600										3 648	5 472	5 480
A : 705-Cession de Terrains	804 375		804 375								659 375	17 500	127 500		
A : 705-Subventions	3 482 294		3 482 294					54 814	745 851	869 576	228 389	778 232	441 426	305 891	58 115
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	250 500		250 500									93 000		157 500	
A : 995-Prêts								600 000	-600 000	200 000	-200 000				
A : 999-Participation du Concédant	10 287 924		10 287 924	1 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 000 000		37 924	250 000	
Sous-total recettes	20 280 272	34 723	20 314 995	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	1 505 898	2 190 137	196 055
B : 1-Concession Marseille															
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés															
B : 381-Etudes Générales	-369 560	-68 140	-437 700	-20 768	-35 380	-15 306	-35 593	-29 288	-39 467	-42 098	-31 899	-111 694	-21 321	-40 458	-14 428
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-6 616 508	-89 047	-6 705 555		-574 134	-565 855	-1 067 180	-1 217 294	-725 947	-242 200	-106 865	-959 854	-130 115	-985 070	-131 041
B : 383-Travaux d'Aménagement	-989 604	-190 102	-1 179 706	-4 954	-9 397	-40 823	-55 254	-60 251	-61 354	-218 389	-382 330	-13 953	-92 941	-120 024	-120 036
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 196 214	-97 500	-1 293 744	-4 975	-22 248	-22 744	-36 619	-24 042	-133 006	-354 959	-147 650	-13 197	-148 271	-193 020	-193 013
B : 385-Honoraires sur Travaux	-367 937	-43 946	-411 883		-31 556	-50 552	-43 782	-64 919	-39 124	-71 323	-59 558	-2 416	-25 661	-11 496	-11 496
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 909 326	-363 441	-4 272 767		-20 032	-322 425	-734 266	-431 817	-354 523	-891 422	-493 042	-105 667	-351 333	-294 012	-274 228
B : 386-Frais Annexes	-655 856	-31 722	-687 578	-692	-6 627	-54 541	-98 838	-77 357	-76 981	-86 194	-81 571	-63 605	-45 557	-49 190	-46 425
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-5 156 832	-27 035	-5 183 867	-341 714	-350 899	-376 919	-353 191	-543 630	-614 246	-457 490	-515 081	-527 472	-482 431	-420 796	-199 998
B : 446-TVA															
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-20 000		-20 000				-2 262	-2 598	-5 944		-4 691		-2 776	-1 735	6
Sous-total dépenses	-19 281 837	-910 933	-20 192 800	-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	-1 300 406	-2 115 801	-990 659
D : 446-TVA		82 168	49 538						81 091				-7 888	-11 832	-11 833
Sous-total trésorerie transitoire		82 168	49 538						81 091				-7 888	-11 832	-11 833
Trésorerie brute				642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	915 666	978 170	171 733

Annexe 8 : Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2014, 2015 et 2016

Annexe A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2014, 2015 et 2016 de la Concession EHI lot N° 2

	CRAC 2014	CRAC 2015	CRAC 2016	Evolution CRAC 2016 / CRAC 2015
Désignation lignes budgétaires				
En Euros				
A : 702-Autres Produits	376 095	401 477	464 126	16%
A : 705-Cession d'Immeubles	1 954 781	2 076 631	2 051 131	-1%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 176 954	1 099 154	1 155 046	5%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 305 280	1 516 710	1 516 710	0%
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	0	
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	384 014	288 289	288 289	0%
A : 705-Cession de Parking	45 600	14 600	14 600	0%
A : 705-Cession de Terrains	740 000	807 875	804 375	0%
A : 705-Subventions	2 874 538	3 260 379	3 482 294	7%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	123 600	250 500	250 500	0%
sous total recettes	8 980 862	9 715 615	10 027 071	3%
A : 999-Participation du concédant	10 037 924	10 037 924	10 287 924	2%
Sous-total recettes	19 018 786	19 753 539	20 314 995	3%
B : 381-Etudes Générales	-600 843	-447 013	-437 700	-2%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâties	-6 265 900	-6 845 216	-6 705 555	-2%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 100 441	-1 139 808	-1 179 706	4%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 476 241	-1 326 594	-1 293 744	-2%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-403 926	-406 363	-411 883	1%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 719 026	-4 027 606	-4 272 767	6%
B : 386-Frais Annexes	-627 936	-643 348	-687 578	7%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-4 803 022	-4 803 022	-5 183 867	8%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-20 000	-20 000	-20 000	0%
Sous-total dépenses	-19 017 335	-19 658 970	-20 192 800	3%
Solde avant TVA	1 451	94 569	122 195	
sous total trésorerie transitoire			49 538	
Total trésorerie brute à fin 2018			171 733	

ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE CONCESSION D'AMENAGEMENT

LOT N° 2

Avenant n° **19** à la concession n° 07/1455

Entre, d'une part :

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

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

Et, d'autre part :

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

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

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

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

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

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

18 avenants ont été pris par délibérations :

- n° 08/0845 SOSP du 8 octobre 2008,
- n° 09/0258/SOSP du 30 mars 2009,
- n° 09/0626/SOSP du 29 juin 2009,
- n° 09/0890/SOSP du 5 octobre 2009,
- n° 09/1116/SOSP du 16 novembre 2009,
- n° 09/1275/SOSP du 14 décembre 2009,
- n° 10/19568/SOSP du 10 mai 2010,
- n° 10/1020/SOSP du 25 octobre 2010,
- n° 11/0062/SOSP du 7 février 2011,
- n° 11/0443/SOSP du 16 mai 2011,
- n° 11/0998/SOSP du 17 octobre 2011
- n° 11/1281/SOSP du 12 décembre 2011
- n° 12/0958/SOSP du 8 octobre 2012
- n° 12/1270/SOSP du 10 décembre 2012
- n° 13/25629/SOSP du 9 décembre 2013
- n°14/0859/UAGP du 15 décembre 2014
- n°15/0486/UAGP du 29 juin 2015

- n°15/1210/UAGP du 16 décembre 2015 (substitution de la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en tant que concédant de l'opération)

ont porté cette liste à 75 immeubles.

L'objet du présent avenant n°19 est double :

- prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2018. Cette prolongation permettra le traitement complet de certains immeubles et sécurisera un certain nombre de procédures engagées dont le suivi s'avère très complexe.
- modifier la participation de la Métropole Aix Marseille Provence et son échéancier de versement.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 :

La concession d'aménagement est prolongée jusqu'au 31 décembre 2018.

ARTICLE 2 :

La Participation de la Métropole Aix Marseille Provence à l'équilibre de la concession passe de 10 037 324 Euros à 10 287 924 Euros.

L'échéancier de versement est modifié comme suit pour les années restantes (10 M € ont déjà été versés) :

37 924 euros pour l'année 2017
250 000 euros pour l'année 2018

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

Fait à Marseille le
En deux exemplaires

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

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