



METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ÉRADICATION HABITAT INDIGNE

LOT 1

Concession d'aménagement T1600917CO

Compte rendu Annuel aux Collectivités 2017

Arrêté au 31 décembre 2017

Bilan prévisionnel 2018 - 2019



Avril 2018

SOMMAIRE

I.	NOTE DE CONJONCTURE	4
II.	LES DÉPENSES	12
1 -	LES ACQUISITIONS.....	12
1-1	ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A202 + A204)	12
1-2	ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Poste B102)	14
2 -	ETUDES.....	16
2-1	ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)	16
2-2	ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVES (Postes A101 + A103).....	16
2-3	EXPERTISES SPECIFIQUES (STRUCTURES, SONDAGES...) ET ETUDES PREALABLES (Postes A104 + A110)	16
3 –	FRAIS DE RELOGEMENTS (Postes A300 + A301 + A302 + A303+ A304+A305)	17
4 -	TRAVAUX.....	18
4-1	NEUTRALISATIONS – GARDIENNAGE - DEMOLITIONS – CONFORTEMENTS (Postes A400 + A401 + A402)	18
4-2	CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403).....	18
4-3	RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404).....	18
4-4	HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE (Poste A406)	19
4-5	FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)	19
4-6	CREATION DE PARKINGS (Poste A408).....	19
4-7	REALISATION D'AMENAGEMENTS / EQUIPEMENTS PUBLICS (Poste A409).....	20
4-8	ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)	20
4-9	FRAIS D'ANNONCE – PARUTION ET AUTRES ET CONCEDES (Postes A411 + A412).....	20
4-10	REHABILITATION LOTS DIFFUS ET HONORAIRES (Postes B200+B201)	20
5 -	GESTION TRANSITOIRE (Postes A500 + A501 + A502+ A503 + B300 + B301 + B302 + B303).....	22
6 -	TRAVAUX D'OFFICE (Postes C100+C101+C102+C103)	23
7 -	CONCERTATION COMMUNICATION COMMERCIALISATION ASSURANCE (Poste D100, D101 et D102).....	24
8 -	REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)	25
9 -	FRAIS FINANCIERS (Postes F100+ F101 + F102+F103).....	26
10 –	CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100)	27
11 -	TVA DUE DEFINITIVEMENT (Poste G100 – TVA SUR DEPENSES)	27



III. LES RECETTES	28
1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)	28
2 – LOCATIONS (Poste B100)	30
3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)	30
4 - PARTICIPATION VILLE (Poste D100 + D101)	30
5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102).....	30
 IV. TABLEAUX FINANCIERS	 31



NOTE DE CONJONCTURE

PREAMBULE

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

L'action s'articule de la manière suivante :

- L'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) : après réalisation de diagnostics complets permet d'aider les propriétaires privés (techniquement et financièrement) à mettre en œuvre un plan de redressement pérenne lorsqu'il est à leur portée,
- lorsque le diagnostic conclut à une situation trop complexe ou dégradée qui, de ce fait, relève d'une intervention publique, la concession d'aménagement d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI) permet la maîtrise foncière, amiable ou au titre de l'utilité publique, afin de traiter l'immeuble avec les moyens qui s'imposent.

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

Le traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2007, depuis, 20 avenants sont venus le modifier portant :

- la durée de la concession de 7 à 11 ans
- le nombre d'immeubles inscrits en concession de 13 à 97,
- l'objectif de traitement à 67 immeubles (intervention sur immeubles entiers ou sur certains lots de copropriété) contre initialement 75 immeubles et 25 lots de copropriété,
- la participation du concédant de 8 600 000 € à 11 010 000 €

Par avenant n° 18 du 22 décembre 2015, la métropole Aix-Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'Aménagement.



ETAT D'AVANCEMENT

Au cours de l'année 2017, aucune adresse supplémentaire n'a été ajoutée à la liste des immeubles à traiter. Ainsi, au 31 décembre 2017, **97 immeubles** entraient dans le champ de la concession.

Conformément au dernier CRAC approuvé, les objectifs de réhabilitation au 31/12/2018 (complète ou partielle) ont été revus à la hausse et ont été portés de 65 à **67 immeubles** par avenant n° 20 du 13 septembre 2017. Parmi ces immeubles, deux d'entre eux ont été vendus par adjudication et préemptés par un autre concessionnaire de la Métropole dans le cadre d'une autre opération, **ce qui ramène le nombre d'immeubles à acquérir et à traiter dans le cadre de cette concession à 65.**

Les **32 immeubles restants**, bénéficient toujours d'une veille active de la part du concessionnaire. Marseille Habitat devant s'assurer de la sécurité des occupants et intervenir auprès des services compétents si cela s'avérait nécessaire.

La concession présente donc au 31 décembre 2017 le bilan opérationnel suivant :

	Objectifs proposés au 31/12/2018	Travaux réalisés au 31/12/2017	Immeubles en cours de travaux ou phase préparation de chantier au 31/12/2017	Immeubles sans travaux
Intervention en redressement (Lots Maîtrisés)	- 4 Porte Bauss. (4) - 133 Libération (7/8) - 52/54 Aub (1) - 29 Bauss. (2) - 58 Curiol (6) - 40 Ste Franç. (2) - 18 FdV (2/3) 7imm. => 24/26 lots	- 133 Libé. (7) - 52/54 Aub (1) - 29 Bauss. (2) - 58 Curiol (6) - 40 Ste Franç. (2) 5imm. => 18 lots	4 Porte Bauss. (4) - 133 Libé (1) - 18 FdV (2/3) 3imm. => 8 lots	
Immeubles traités par leurs propriétaires	- 78 Curiol - 16 Evéché - 146 H. Bertin - 2A Trois Mages - 155 P. Doize - 7 Pavillon - 56 St Savournin - 62 Caisserie - 28 Dominic. - 83 Consolat - 14 Mazagran - 15 pl. des Mars. - 23 Curiol - 7 Mauvestis - 25 Curiol - 9 J. Roque - 14A PSJ	- 78 Curiol - 16 Evéché - 146 H. Bertin - 2A Trois Mages - 155 P. Doize - 7 Pavillon - 56 St Savournin - 62 Caisserie - 28 Dominic. - 83 Consolat - 14 Mazagran - 15 pl. des Mars. - 23 Curiol - 7 Mauvestis - 25 Curiol - 9 J. Roque - 14A PSJ		



	- 35 V. Scotto - 8 Aix - 33 LdC - 3 Jemmapes - 8 Convalescents	- 35 V. Scotto - 8 Aix - 3 Jemmapes	- 33 LdC	- 8 Convalescents
	22	20	1	1
Immeubles à acquérir entièrement par le concessionnaire (Maîtrisés)	- 6 Canonge - 36 Académie - 25 Sénac - 61 Aubagne - 19 Arc - 1 Palud - 17-21 Curiol - 41 Vauban - 31 Pressensé - 31A Pressensé - 3 Providence - 13 Arc - 81 LdC - 44 Nationale - 9 Duguesclin - 41 Nationale - 58 LdC - 48 Nationale - 3 Rotonde - 61 Tilsit - 49 PSJ - 5 Rotonde - 18 Guidicelli - 19 Lafayette - 10 Vignerons - 8 H. Delacroix - 63 Aubagne - 23 Aubagne - 36 Curiol - 6 Curiol - 8 Baussenque - 17 Musée - 15 Arc - 51 PSJ - 4 Delui - 5 Pressencé	- 6 Canonge - 36 Académie - 25 Sénac - 61 Aubagne - 19 Arc - 1 Palud - 17-21 Curiol - 41 Vauban - 31 Pressensé - 31A Pressensé - 3 Providence - 81 LdC - 44 Nationale - 9 Duguesclin - 3 Rotonde - 61 Tilsit - 5 Rotonde - 18 Guidicelli - 23 Aubagne - 8 Baussenque - 17 Musée	- 13 Arc - 41 Nationale - 58 LdC - 48 Nationale - 49 PSJ - 19 Lafayette - 10 Vignerons - 63 Aubagne - 15 Arc - 51 PSJ	- 8 H. Delacroix - 36 Curiol - 6 Curiol - 4 Delui - 5 Pressencé
	36 (34)	21	10	5
Total	65	46	14	6

Sur les 32 immeubles restants, aucune action foncière ne sera entreprise par le concessionnaire, toutefois une action renforcée sera conduite pour aboutir à la mise en œuvre d'un programme de travaux par les propriétaires.



	Objectifs prévisionnels au 31/12/2018	Travaux réalisés au 31/12/2017	Immeubles en cours de travaux au 31/12/2017	Immeubles sans travaux
Immeubles faisant l'objet d'une DUP de Restauration Immobilière sans intervention foncière du concessionnaire	- 45/47 P. Maries - 4 Lafayette - 22 Musée - 30 P. Maries - 34 P. Maries 5	- 4 Lafayette - 22 Musée 2	- 34 P. Maries 1	- 45/47 P. Maries - 30 P. Maries 2
Immeubles en veille avec une surveillance du concessionnaire	- 88 Gouffé - 16 Académie - 4B J. Trinquet - 9 Saint Esprit - 27 Canebière - 27 Aubagne - 197 Capelette - 80 B. Dubois - 66 Progrès - 15 Thubaneau - 21 Thubaneau - 11 J. Roque - 2 Bel Air - 3 Palud - 5 Palud - 2 Pollak - 28 Accoules - 6 F. Rey - 4 Nationale - 25 Musée - 13 Aubagne - 1 Puits Bauss. - 2 Puits Bauss. - 46 Caisserie - 25 Rome - 13 Curiol - 15 Curiol 27		- 9 Saint Esprit - 27 Canebière 25 Rome 3	- 88 Gouffé - 16 Académie - 4B J. Trinquet - 27 Aubagne - 197 Capelette - 80 B. Dubois - 66 Progrès - 15 Thubaneau - 21 Thubaneau - 11 J. Roque - 2 Bel Air - 3 Palud - 5 Palud - 2 Pollak - 28 Accoules - 6 F. Rey - 4 Nationale - 25 Musée - 13 Aubagne - 1 Puits Bauss. - 2 Puits Bauss. - 46 Caisserie - 13 Curiol - 15 Curiol 24
Sous-total =	32	2	4	26
Total =	97	48	18	32

- 18 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier
- 5 immeubles présentent une situation globale (avancées des procédures notamment de maîtrise foncière) qui permet de penser que leur traitement devrait être achevé au terme de la concession.

Cependant, dans ces deux dernières catégories, le traitement de 11 immeubles n'aura pas « abouti » au 31/12/2018, soit parce que la maîtrise foncière et /ou les procédures judiciaires ne seront pas achevées, soit parce que la commercialisation sera toujours en cours.

Les immeubles concernés sont notamment :

- le **5, rue Francis de Pressensé** et le **4 rue Delui** dont le traitement par le concessionnaire a été décidé tardivement et les procédures d'expropriations se poursuivent (attente des ordonnances d'expropriation, transport du juge et éventuels appels)
- les immeubles **6 et 36 rue Curiol** dont les procédures d'évictions commerciales ont été initiées de longue date mais qui ont fait l'objet de renvois successifs ;
- les **4 Porte Baussenque et 10 vignerons** dont la maîtrise foncière ainsi que la réhabilitation devraient être terminées mais la commercialisation probablement toujours en cours.
- Le **8, Halle Delacroix** où l'expulsion de la propriétaire occupante et des commerçants sont encore en cours et une procédure d'appel se poursuit.
- Le **18, rue Fontaine des vents** avec l'acquisition du lot de la dernière copropriétaire (soit à l'amiable soit dans le cadre d'une mise aux enchères) et le suivi des travaux.
- Deux lots situés **52/54, rue d'Aubagne** : les travaux de parties communes sont achevés, l'association UFCV a fait connaître son intérêt pour l'acquisition du local en vue de la création d'un Relai d'Assistantes Maternelles. L'UFCV souhaite acquérir le local avec travaux réalisés et sous réserve de l'obtention des agréments et financements nécessaires. Les délais induits, incompressibles, ne laissent pas espérer un achèvement de l'opération avant 2019.
- le **133, bd de la Libération** dont le dernier lot non maîtrisé par le concessionnaire vient d'être préempté. Il s'agit d'un immeuble de fond de cour, entièrement occupé et présentant de nombreux critères d'indécences, sa démolition est envisagée après relogement des occupants.
- Le propriétaire de l'immeuble **19, rue Lafayette**, a fait appel d'une décision rendue en mars 2018. L'affaire pourrait n'être jugée qu'en 2019.

Il est proposé au concédant de proroger d'une année supplémentaire la concession pour finaliser ces 11 opérations avec une augmentation de la participation à hauteur de 190 000€ pour couvrir le déficit estimé généré par la maîtrise et le traitement des immeubles et la rémunération complémentaire du concessionnaire (50 000€ pour l'année 2019).

- 27 immeubles présentent à ce jour des avancées qui ne sont pas suffisantes pour affirmer que leur traitement complet soit envisageable avant fin 2019. Toutefois, le concessionnaire demeure vigilant, au cas par cas, si des opportunités se présentent ou si des situations se débloquent, pour accélérer et finaliser le traitement des immeubles concernés. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », OPAH à mettre en place, etc.



Les cessions :

Sur les 34 immeubles acquis par le concessionnaire, 26 immeubles ont été cédés :

- 21 immeubles ont été cédés avant travaux dont 14 pour réaliser des logements ou des foyers sociaux,
- 3 immeubles entiers après réhabilitation complète ont été mis en copropriété et vendus lot par lot.
- 2 immeubles ont été cédés après travaux à un bailleur social en vue d'un conventionnement PLS de 18 logements.

Dans les copropriétés, sur les 24 lots maîtrisés 17 ont été cédés : dont 7 avant travaux pour création de logements sociaux PLS ; 8 après réhabilitation complète ; et 2 avant travaux pour du logement en accession.



*Immeuble situé 9, rue Duguesclin (1^{er}) – vendu avec cahier des charges en 2016
avant / après travaux*



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

Les relogements : En 2017, 5 relogements ont été réalisés, ils concernaient 3 locataires de l'immeuble 15, rue de l'Arc et 2 ménages de l'immeuble 51, rue du Petit Saint Jean. Au total 46 relogements ont été réalisés depuis le début de la concession.

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

31/31A rue Francis de Pressensé	2A	23 rue Thubaneau	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	1A	182 bd National	01/02/2011
13 rue de l'Arc 13001	2A+3E	116 bd National	01/08/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	15 rue Camille Pelletan	01/04/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	6 rue Canonge	01/06/2011
3 rue de la Providence	1A	27 Tapis Vert	01/08/2011
3 rue de la Providence	2A+1A+2E	20 pressense	01/09/2011
3 rue de la Providence	1A	8 Bernard Du Bois	01/06/2011
41 rue Nationale 13001	1A+3A+2E	27 Lanthier	01/12/2011
41 rue Nationale 13001	4A	Impasse des Olivades	01/11/2012
		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		84 rue Bernard du Bois	27/08/2012
18 rue Fontaine des Vents	1A	9 Baussenque	09/02/2012
7 rue Pavillon 13001	1A	7 rue Puits St Antoine	10/08/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	60 rue du Génie	17/05/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	4 rue Saint-Théodore	17/08/2010
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	22/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	8 Bernard du Bois	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 4	17/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	12 Parmentier 2	05/08/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	6 Convalescents	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	24/09/2009
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
51, rue du Petit St Jean 13001	2 A	12 rue du Sud 13003 Marseille	03/11/2017
51, rue du Pettit St Jean 13001	2 A + 1E	19, rue F. de Pressensé - 13001	12/04/2017

La gestion des biens acquis :

En 2017, 4 immeubles, représentant 2 logements et 2 commerces génèrent des produits locatifs.



LES DÉPENSES

1 - LES ACQUISITIONS

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

Cf. Tableau des acquisitions prévisionnelles en annexe

- **Cumul au 31/12/2016** : 5 223 628€
- **Réalisations 2017** : 168 200€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 168 200€)

Il s'agit du paiement de l'indemnité d'expropriation de l'immeuble situé 15, rue de l'Arc (13001) suivant jugement du 07 juillet 2016 et signature d'un protocole d'accord tripartite avec le créancier en septembre 2017.

- **Prévisionnel** : 837 000€ dont 0€ en 2018.

Il s'agit de la maîtrise des immeubles 4 Delui -2° (461 000€) et 5 Pressencé -1er (376 000€) dont le traitement a été sollicité en 2017.

Immeuble situé 4, rue Delui (2°)



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

• **Cumul au 31/12/2016** : 254 565€

• **Réalisations 2017** : 8 257€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 156 745€)

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

En 2017, ces frais se décomposent comme suit :

4 989.56€ de frais liés à la conduite des expropriations essentiellement pour l'immeuble 15, rue de l'Arc soit 272.56€ de constat d'huissier avant prise de jouissance de l'immeuble, 2000€ d'indemnité au titre de l'Art. 700 du NCPC et 2 700€ d'honoraires d'avocat. Il s'agit aussi de 17€ de copie d'acte pour l'immeuble 5, rue F. de Pressensé pour lequel la procédure d'expropriation a été réactivée.

3 146.65 € d'auxiliaires de justice : il s'agit des frais d'avocat (2 100€) et d'huissiers (1 046.65€) liés à la procédure d'éviction commerciale du 36, curiol.

120 € de prorogation des diagnostics immobiliers relatifs à la vente de l'immeuble situé 23 rue d'Aubagne.

• **Prévisionnel** : 69 200€ dont 19 200€ en 2018

Il s'agit essentiellement des frais de procédure liés au contentieux sur l'immeuble 19 Lafayette et aux procédures d'expropriation des 4, rue Delui et 5, pressensé.

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

• **Cumul au 31/12/2016** : 1 114 400€

• **Réalisations 2017** : 188 143€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 255 000€ €)

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

En 2017, ces dépenses ont concerné :

- La copropriété du 51, rue du Petit St Jean pour 127 500€ correspondant aux indemnités d'expropriation des étages de l'immeuble.



Immeuble situé 51, rue du Petit St Jean – (1^e) –

- La copropriété du 8 Halles Delacroix pour 26 802.95€ (lots 1- 2- 3- 5 – 16 -14) notamment, le paiement d'indemnités d'éviction commerciales des restaurants en pied d'immeuble qui n'avaient pas été consignées, des compléments aux indemnités d'expropriation suite aux jugements rendus et le remboursement d'indemnités consignées pour les caves qui ont finalement fait l'objet d'un acte amiable.
- L'acquisition d'un quatrième lot dans la copropriété 4, rue Porte Baussenque (13002) pour 35000€



Immeuble situé 4, rue Porte Baussenque – (2^e) –

- La déconsignation d'une partie de l'indemnité d'éviction commerciale du local situé en pied de l'immeuble sis 63, rue d'Aubagne (soit – 1 160€) suite au jugement rendu en novembre 2016

• **Prévisionnel** : 323 500€ dont la totalité en 2018.

En janvier 2018, Marseille Habitat a versé les indemnités d'expropriation relatives au local commercial situé 51, rue du Petit st Jean (1°).

En mars 2018, le concessionnaire a acquis pour 111 000€ le dernier lot situé dans la copropriété 133, Bd de la Libération (lot n° 8) suite à la préemption engagée en décembre 2017. Il s'agit d'un immeuble de fond de cours de type R+2, composé de deux logements occupés et d'un commerce, qui avait été à l'origine du repérage de la copropriété dans le cadre de l'opération d'Eradication de l'Habitat Indigne. Cet immeuble de fond de cours devrait être démoli après relogement des occupants.

En 2018, il est également prévu d'acquérir le dernier lot (lot n°4) situé dans la copropriété 18, Fontaine des Vents, (123 500€) permettant ainsi à Marseille Habitat de maîtriser la totalité de l'immeuble. Un accord a été trouvé avec la copropriétaire et devrait être formalisé dans les prochains mois.

Un reliquat de 40 000€ est également prévu pour l'expropriation d'un des trois locaux commerciaux situé en pied d'immeuble du 8, Halles Delacroix (1°) pour lequel le propriétaire a fait appel du jugement fixant l'indemnité.

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

• **Cumul au 31/12/2016**: 81 151€

• **Réalisations 2017** : 19 404€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 28 334€ €)

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

En 2017, ces frais se décomposent comme suit :

14 473€ de frais liés à la conduite des expropriations. Ces dépenses ont porté essentiellement sur la copropriété du 8 Halle Delacroix (12 173€) : soit 10 200€ d'honoraires d'avocat et condamnation à l'art. 700 du NCPC, 1 945€ d'indemnité de licenciement de l'employé du snack suite à l'expropriation du local et 28€ de renouvellement des fiches immeubles. Le solde (2 300€) concerne des frais d'avocat pour les procédures d'expropriation des 63 rue d'Aubagne et 51 Petit St Jean.

272.56€ d'auxiliaires de Justice – Il s'agit d'un constat d'huissier effectué avant la prise de possession du local situé 63 rue d'Aubagne.

3 688.45€ - Frais d'acquisition : il s'agit des frais de notaire liés à l'acquisition du lot de copropriétés acquis dans l'immeuble sis 4 Porte baussenque (2 300€) et à la signature d'un traité d'adhésion pour le lot 14 sis dans la copropriété 8, Halles Delacroix (3 600€) ainsi que de la régularisation des frais liés à l'acquisition de lots au 18 Fontaine des vents en 2016 (- 2 225.55€). Sont également comptabilisés les frais relatifs aux demandes de fiches immeubles (14€) en l'occurrence pour l'immeuble sis 51 Petit St Jean.



970€ - Il s'agit de l'actualisation de diagnostics immobiliers en vue de la cession des lots de l'immeuble 17, rue du Musée - 13001.

- **Prévisionnel** : 24 550 dont la totalité en 2018.

Il s'agit des frais d'acquisition, frais liés à la conduite des expropriations et auxiliaires de justice, prévus dans les copropriétés sis 8, Halles Delacroix (1^{er}) 18, Fontaine des Vents (2^o) et 133, bd de la libération.

2 - ETUDES

2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)

- **Cumul au 31/12/2016** : 24 774€
- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée en 2016.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2016** : 68 503€
- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2016** : 123 313€
- **Réalisations 2017** : 3 459€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 4 167€)

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

En 2017, des relevés de géomètre ont été effectués sur l'immeuble 10, rue des vigneron (1400€) ainsi que des diagnostics avant travaux au 15, rue de l'Arc (2 059€).

- **Prévisionnel** : 0€



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

- **Cumul au 31/12/2016** : 60 121€

- **Réalisations 2017** : 2 061€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 135 077€)

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

En 2017, ces dépenses ont couverts essentiellement les frais liés aux procédures d'évictions commerciales des immeubles sis 6 et 36, rue Curiol soit 61.02€ de frais d'huissiers et 600€ d'honoraires d'avocat.

Sont également comptabilisés 1400€ d'honoraires d'avocats relatif à la procédure aboutie en 2016 contre le commerçant du 31, rue F. de Pressensé mais qui n'avaient pas été facturés.

- **Prévisionnel** : 428 000€ dont 383 000€ en 2018

Il est prévu une augmentation substantielle de ces frais notamment en raison des procédures d'expropriation ou d'évictions commerciales pour lesquelles des indemnités pourraient être dues à l'issue des jugements et notamment pour les adresses suivantes : 6 et 36 rue Curiol (13001). Est également comptabilisé l'indemnité pour le 19, rue Lafayette (13001) soit 157 000€ correspondant au reliquat non consigné suite au jugement rendu le 24 janvier 2018.



4 - TRAVAUX

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

- **Cumul au 31/12/2016** : 344 116€

- **Réalisations 2017** : 14 100€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 16 668€)

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

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

En 2017, l'immeuble situé 15, rue de l'Arc a été mis en sécurité et sa porte d'entrée condamnée (600€) après le départ du dernier occupant. L'intérieur de l'immeuble a été démoli pour éviter les intrusions et débarrassé (13 500€).

- **Prévisionnel** : 8334€ dont la totalité en 2018

Il est prévu des frais de neutralisation au 6 curiol et 15, rue de l'Arc.

4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)

- **Cumul au 31/12/2016** : 0€

- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

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

4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)

- **Cumul au 31/12/2016** : 2 818 530€

- **Réalisations 2017** : 712 €
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 70 000€)

Il s'agit de la réalisation d'un diagnostic amiante « avant travaux » réalisé sur le local en Rez-de-chaussée de l'immeuble situé 61 rue d'Aubagne en vue de peaufiner l'étude de faisabilité de création d'une micro crèche en pied d'immeuble.



- **Prévisionnel** : 532 344€ dont 318 817€ en 2018.

Il s'agit des travaux sur les immeubles 10 rue des Vignerons et 36 curiol hors honoraires d'architecte.



L'immeuble situé 10, rue des Vignerons - 6^e

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

- **Cumul au 31/12/2016** : 403 681€
- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 8 405€)

- **Prévisionnel** : 19 828€ dont 17 844€ en 2018

Il s'agit de la maîtrise d'œuvre pour l'opération 10, rue des Vignerons.

4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)

- **Cumul au 31/12/2016** : 33 317€
- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408)

- **Cumul au 31/12/2016** : 0€
- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€



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

- **Cumul au 31/12/2016** : 0€
- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2015 pour 2016 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)

- **Cumul au 31/12/2016** : 66 534€
- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 5 000€)

En 2017, aucuns travaux n'ont été réalisés par la concession sur des immeubles entiers. Aucune assurance DO n'a été contractée.

- **Prévisionnel** : 8 417€ dont la totalité en 2018

Il s'agit de l'assurance DO des travaux sur l'immeuble 10, rue des Vignerons (13006).

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

- **Cumul au 31/12/2016** : 101 253€
- **Réalisations 2017** : 452€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

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

En 2017, ces dépenses ont concerné quatre opérations : 23, rue d'Aubagne ; 10, rue des Vignerons ; 61, rue d'Aubagne et 13, rue de l'Arc, essentiellement pour des abonnements et consommations SEM et ERDF.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2016** : 352 164€
- **Réalisations 2017** : 29 285€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 105 759€)



Il s'agit des diagnostics amiante, du remplacement de la serrure et de la démolition intérieure du rez-de-chaussée de l'immeuble situé 63 rue d'Aubagne (25 875.08€).

Sont également comptabilisés le débarras, la fourniture et la pose de fenêtre dans le local du 52/54, rue d'Aubagne (3 410€).

• **Prévisionnel** : 223 334€ dont la totalité en 2018

En 2018, le concessionnaire réalisera des travaux à l'intérieur du local 52/54 rue d'Aubagne en vue de sa cession à l'UFCV pour la mise en place d'un RAM (Relai d'Assistante Maternelle) pour un montant prévisionnel de 80 000€ ; les 4 logements situés 4, rue Porte Baussenque seront réhabilités en vue de leur revente (70 000€) ; l'immeuble de fond de cours de la copropriété 133, Bd de la Libération (lot n° 8) devrait être démoli après relogement des occupants, le coût de la démolition est estimé à 45 000€ a minima.

De menus travaux sont aussi prévus dans les copropriétés 8, Halles Delacroix et 40, rue Ste Françoise, où une remise en état est envisagée avant cession du logement.

Les travaux sur parties communes sont provisionnés dans le compte B301-Charges de copropriété.



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

• **Cumul au 31/12/2016** : 544 891€

• **Réalisations 2017** : 114 015€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 44 167€)

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

- Impôts et taxes : **27 219€** En 2017, des taxes foncières ont été acquittées pour les immeubles suivants : 49, rue du Petit St Jean ; 61, rue d'Aubagne ; 36, rue Curiol / 11, rue Messerer ; 10, rue des Vignerons ; 13, rue de l'Arc ; 23, rue d'Aubagne ; 15, rue de l'Arc ; 6, rue Curiol ; 51, rue du Petit St Jean ; 4, Porte Baussenque ; 63, rue d'Aubagne ; 8 Halles Delacroix ; 40 Ste Françoise ; 52 rue d'Aubagne.
- Charges de copropriété : **83 821€** Poste en nette augmentation par rapport à 2016 essentiellement en raison de l'achèvement des travaux de copropriété au 52/54, rue d'Aubagne (39 680.22€) et des premiers appels de fonds travaux au 18, fontaine des vents (34 428.08€). Sont également comptabilisés les travaux de purge de façade et les appels de fonds travaux du 4, porte Baussenque (8376.87€) et les appels de fonds du 40, rue Ste Françoise (1336.04€).
- Entretien courant : **2 275 €** comprend essentiellement des dépenses relatives aux consommations et abonnements EDF (769.14€ - 52 Aubagne uniquement) et SEMM (345.96€ - 61 Aubagne et 49 Ptt St Jean) ainsi que de menues réparations au 61 Aubagne (évacuation d'encombrants et remplacement de convecteurs (983€) et remplacement d'un réducteur de pression au 40 Ste Françoise (177€).
- Divers : **700 €** correspondant à l'évacuation d'encombrants au 63 rue d'Aubagne.

• **Prévisionnel** : 107 467€ dont 103 467€ sur 2018

Il s'agit essentiellement des impôts fonciers des biens situés : 10, vigneron ; 6 et 36, curiol ; 13 et 15 Arc ; 18, Fontaine des vents ; 8 Halle Delacroix ; 40 rue Ste Françoise ; 52-54, rue d'Aubagne ; 4, rue Porte Baussenque ainsi que des charges de copropriété et de l'entretien courant de ces mêmes immeubles.



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

- **Cumul au 31/12/2016** : 207 806€

- **Réalisations 2017** : 0€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€

Aucune nouvelle adresse n'a été identifiée comme devant faire l'objet de travaux d'office.



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

• **Cumul au 31/12/2016** : 67 336€

• **Réalisations 2017** : 900€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 1 600€)

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

En 2017, aucune lettre n'a été publiée.

Un appel à candidature a été diffusé dans la presse pour la réhabilitation de l'immeuble 49-51 rue du Petit St Jean.

• **Prévisionnel** : 23 400€ dont 13 400€ en 2018

Correspond aux frais de commercialisation de l'immeuble 40, rue Ste Françoise, à la publication d'une lettre EHI en 2018 et d'un Bilan de clôture en 2019 éventuellement sur différents supports (papiers, vidéo...).

Aucun appel à candidature n'est prévu.



8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)

- **Cumul au 31/12/2016** : 5 287 849€

- **Réalisations 2017** : 90 000€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2016 : 90 000€)

Rémunération conforme à la convention de la concession.

- **Prévisionnel** : 170 000 € dont 90 000€ en 2018.

La rémunération sur 2018 est conforme au dernier CRAC approuvé. Une rémunération complémentaire du concessionnaire de 50 000€ est sollicitée sur 2019 pour pouvoir finaliser les opérations (suivi des travaux, procédures judiciaires et commercialisations) dans le cadre de la prorogation envisagée.



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

- **Cumul au 31/12/2016** : 620 111€

- **Réalisations 2017** : 825€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 4 500€)

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

- **Prévisionnel** : 28 000€ dont 13 000€ en 2018



10 – CREANCES IRRECouvrABLES (Poste H100)

- **Cumul au 31/12/2016** : 19 716€
- **Réalisations 2017** : 0€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)
- **Prévisionnel** : 2 000 dont 0€ en 2018

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

- **Cumul au 31/12/2016** : 473 166€
- **Réalisations 2017** : 13 677€
(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 58 119€)
Correspondant au solde de TVA définitivement réglé au titre des dépenses.
- **Prévisionnel** : 125 240€ dont 86 833€ en 2018



LES RECETTES

1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)

• **Cumul au 31/12/2016** : 7 353 285€

• **Réalisations 2017** : 155 000€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 610 800€)

En 2017, 3 immeubles à réhabiliter ont été cédés :

- 61 et 63, rue d'Aubagne (95 000€) : les immeubles ont été vendus le 1^{er} juillet en vue de créer en rez-de-chaussée une micro crèche avec capacité d'accueil de 10 berceaux et 5 logements sociaux aux étages.
- 23, rue d'Aubagne (60 000€) : L'immeuble a été vendu en avril 2017 avec cahier des charges. Les travaux sont quasiment achevés le propriétaire a créé six logements locatifs libres ainsi qu'un local commercial en rez-de-chaussée.



Immeuble situé 23, rue d'Aubagne -1°



Immeubles situés 61-63, rue d'Aubagne -1°

• **Prévisionnel** : 2 403 001€ dont 485 501€ en 2018

En 2018, seront cédés les immeubles suivants :

- **13 et 15 rue de l'Arc (1°)** : les immeubles ont été vendus le 1^{er} avril 2018 à Marseille Habitat pour 60 000€. Les rez-de-chaussée seront intégrés au projet de centre social prévu sur la parcelle arrière (rue d'Aubagne) suivi par SOLEAM et accueilleront notamment les sorties de secours. Les étages seront quant à eux dédiés à du logement social géré par Marseille Habitat.
- **49 et 51, rue du Petit Saint Jean (1°)** : 126 000€. Un appel à projet a été lancé, une seule proposition a été reçue mais insatisfaisante sur le montage technique et financier. Les immeubles ont finalement été cédés à Marseille Habitat le 1^{er} janvier 2018 pour une opération de logements sociaux en regroupant les 2 immeubles.
- **40, rue Ste Françoise (2°)** : Il s'agit de la mise en vente d'un logement réhabilité dans la copropriété suite au départ du locataire. Une remise en état avant-vente est nécessaire notamment suite à un dégât des eaux ayant endommagé le sol. Un mandat de commercialisation a été signé, une recette minimale de 130 000€ est attendue.

Le local (soit deux lots) situé 52/54 Aubagne fera l'objet d'une réhabilitation par Marseille Habitat en 2018 selon cahier des charges entériné par l'UFCV pour création d'un RAM (Relai d'Assistantes Maternelles) la cession est prévue en 2019 pour 170 000€.

Les logements qui auront été réhabilités ou reconstruits en 2018 seront commercialisés en 2019 soit 3 logements au 10, rue des vigneron pour un total de 378 000€ et 4 logements au 4, rue Porte Baussenque (13002) pour un total de 231 800€

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

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

2 – LOCATIONS (Poste B100)

- **Cumul au 31/12/2016** : 532 982€

- **Réalisations 2017** : 27 530€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 16 935€)

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

En 2017, des loyers ont été perçus sur 4 adresses : un local commercial au 49, rue du Petit St Jean (5 159€) ; un logement au 61, rue d'Aubagne (5 125€) ; un logement au 40, rue Ste Françoise (7 303€) un local commercial au 6, rue Curiol (9 943€).

- **Prévisionnel** : 0 €

Seul le local situé 6, rue Curiol est susceptible de générer des loyers en 2018 mais ce local est destiné à être cédé, avec la totalité de l'immeuble, à son locataire dès aboutissement de la procédure d'éviction commerciale du bail qui porte sur les étages et qui freine toute l'opération.

Aucune recette locative n'est cependant provisionnée car le locataire pourrait avoir à réaliser des travaux avant la vente si la procédure d'éviction n'aboutissait pas rapidement. Une gratuité des loyers sur quelques mois pourrait ainsi « compenser » ce préjudice.

3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)

- **Cumul au 31/12/2016** : 0€

- **Réalisations 2017** : 0€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0 €

4 - PARTICIPATION VILLE (Poste D100 + D101)

- **Cumul au 31/12/2016** : 10 510 000€

- **Réalisations 2017** : 0€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

- **Prévisionnel** : 690 000€

Une participation complémentaire de 190 000€ est demandée pour couvrir le déficit estimé, généré par la maîtrise et le traitement des immeubles et la rémunération complémentaire du concessionnaire (50 000€ pour l'année 2019).

5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102)

- **Cumul au 31/12/2016** : 138 218€

- **Réalisations 2017** : 1 777€

(PM : prévisionnel 2016 pour 2017 : 0€)

- **Prévisionnel** : 0€



TABLEAUX FINANCIERS



SUIVI DES ACQUISITIONS

	Total au 31/12/2016		Réalisé 2017		Prévisionnel 2018		Prévisionnel 2019	
Intitulé	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT	Acquisition HT	Frais Acquisition HT
2300 CONCESSION EHI	0 €	472 €	0 €	0 €				
2311 EHI 63 RUE D'AUBAGNE	175 650 €	11 730 €	-1 160 €	1 773 €				
2312 EHI 41 BD VAUBAN	210 000 €	4 648 €	0 €	0 €				
2314 EHI 6 RUE CANONGE	217 000 €	5 819 €	0 €	0 €				
2315 EHI 49 RUE DU PETIT ST JEAN	80 000 €	16 732 €	0 €	0 €				
2317 EHI 62 RUE CAISSERIE	0 €	48 €	0 €	0 €				
2318 EHI 61 RUE TILSIT	188 000 €	10 012 €	0 €	0 €				
2321 EHI 1 RUE DE LA PALUD	120 000 €	29 412 €	0 €	0 €				
2322 EHI 19 RUE DE L'ARC	165 000 €	6 715 €	0 €	0 €				
2323 EHI 27 CANEBIERE	0 €	211 €	0 €	0 €				
2325 EHI 8 HALLES DELACROIX	234 250 €	3 199 €	26 803 €	15 773 €	40 000 €	9 000 €		
2327 EHI 25 RUE SENAC	180 000 €	17 903 €	0 €	0 €				
2330 EHI 17 A 21 RUE CURIOL	0 €	5 059 €	0 €	0 €				
2333 EHI 18 RUE FENELON & ROBERT GUIDICELLI	134 980 €	9 772 €	0 €	0 €				
2336 EHI 61 RUE D'AUBAGNE	204 141 €	3 218 €	0 €	0 €				
2337 EHI 9 RUE DUGUESCLIN	141 090 €	5 822 €	0 €	0 €				
2338 EHI 36 RUE DE L'ACADEMIE	100 000 €	4 176 €	0 €	0 €				
2339 EHI 19 RUE LAFAYETTE	158 558 €	6 206 €	0 €	0 €		7 000 €		
2341 EHI 14 RUE DU PETIT SAINT JEAN	0 €	549 €	0 €	0 €				
2342 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	1 707 000 €	21 936 €	0 €	0 €				
2344 EHI 18 RUE FONTAINE DES VENTS	80 000 €	5 336 €	0 €	-2 226 €	123 500 €	12 350 €		
2345 EHI 13 RUE CURIOL	0 €	4 872 €	0 €	0 €		100 €		
2346 EHI 15 RUE CURIOL	0 €	2 926 €	0 €	0 €		100 €		
2347 EHI 36 RUE CURIOL	258 796 €	4 500 €	0 €	3 147 €		2 000 €		
2348 EHI 29 RUE BAUSSENQUE	14 000 €	1 706 €	0 €	0 €				
2350 EHI 81 RUE LONGUE DES CAPUCINS	61 500 €	4 772 €	0 €	0 €				
2351 EHI 5 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	0 €	5 108 €	0 €	17 €		5 000 €	376 000 €	17 000 €
2352 EHI 46 RUE CAISSERIE	0 €	146 €	0 €	0 €				
2353 EHI 41 RUE NATIONALE	184 195 €	3 753 €	0 €	0 €				
2354 EHI 3 RUE DE LA PROVIDENCE	113 000 €	3 308 €	0 €	0 €				
2355 EHI 3 RUE DE LA ROTONDE	70 000 €	1 568 €	0 €	0 €				
2356 EHI 44 RUE NATIONALE	100 000 €	2 692 €	0 €	0 €				
2357 EHI 48 RUE NATIONALE/58 CAPUCINS	165 500 €	4 705 €	0 €	0 €				
2359 EHI 8 RUE BAUSSENQUE	78 000 €	2 394 €	0 €	0 €				
2360 EHI 7 RUE DES MAUVESTIS	0 €	951 €	0 €	0 €				
2361 EHI 31A RUE FRANCIS DE PRESSENCE	0 €	4 153 €	0 €	0 €				
2362 EHI 58 RUE CURIOL	161 500 €	16 435 €	0 €	0 €				
2364 EHI 22 RUE DU MUSEE/13 RUE LONGUE CAPUC.	0 €	624 €	0 €	0 €				
2365 EHI 10 RUE DES VIGNERONS	68 476 €	4 980 €	0 €	0 €				
2366 EHI 13 RUE DE L'ARC	149 991 €	4 085 €	0 €	0 €				
2367 EHI 15 RUE THUBANEAU	0 €	100 €	0 €	0 €				
2368 EHI 21 RUE THUBANEAU	0 €	140 €	0 €	0 €				
2370 EHI 3 RUE JEMMAPES	0 €	350 €	0 €	0 €				
2371 EHI 4 RUE PORTE BAUSSENQUE	23 000 €	2 400 €	35 000 €	2 300 €				
2372 EHI 51 RUE DU PETIT SAINT JEAN	0 €	5 508 €	127 500 €	814 €	49 000 €			
2373 EHI 40 RUE SAINTE FRANCOISE	73 000 €	9 617 €	0 €	0 €				
2374 EHI 4 RUE DELUI	0 €	5 183 €	0 €	0 €		5 000 €	461 000 €	33 000 €
2376 EHI 33 RUE LONGUE DES CAPUCINS	0 €	5 405 €	0 €	0 €				
2377 EHI 28 RUE DES DOMINICAINES	0 €	29 €	0 €	0 €				
2383 EHI 23 RUE D'AUBAGNE	150 000 €	8 071 €	0 €	120 €				
2385 EHI 88 COURS GOUFFE	0 €	152 €	0 €	0 €				
2387 EHI 15 RUE DE L'ARC	0 €	6 383 €	168 200 €	4 973 €				
2388 EHI 16 RUE DE L'ACADEMIE	0 €	1 798 €	0 €	0 €				
2389 EHI 133 RUE DE LA LIBERATION	291 000 €	10 320 €	0 €	0 €	111 000 €	3 200 €		
2393 EHI 6 RUE CURIOL	100 000 €	8 836 €	0 €	0 €				
2394 EHI 52/54 RUE D'AUBAGNE-21/23 RUE DE L'ARC	35 000 €	2 890 €	0 €	0 €				
2398 EHI 5 RUE DE LA ROTONDE	118 400 €	6 589 €	0 €	0 €				
2402 EHI 17 RUE DU MUSEE	27 000 €	14 651 €	0 €	970 €				
2403 EHI 8 RUE DES CONVALESCENTS	0 €	459 €	0 €	0 €				
2405 EHI 45-47 RUE DES PETITES MARIES	0 €	4 185 €	0 €	0 €				
TOTAL	6 338 027 €	335 715 €	356 343 €	27 660 €	323 500 €	43 750 €	837 000 €	50 000 €

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

2008

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

2009

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

2010

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

2011

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

2012

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

2013

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

2014

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

2015

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

2016

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

2017

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

GLOBAL

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

CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2017

Ligne	Intitulé	Bilan	Bilan	2015		2016		2017		2018		2019		Bilan	
		Initial	Approuvé	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-4 158 000	907	4 311 373	283 781	25 793	309 573	-466 729	-157 155	-648 195	-805 350	810 582	5 232	5 232	4 325
	DEPENSES	86 237 000	21 405 526	1 323 490	17 021 692	1 269 230	18 290 922	653 489	18 944 411	1 633 696	20 578 107	1 296 918	21 875 025	21 875 025	469 499
A	Intervention en Renouvellement Urbain	69 460 000	11 870 593	174 522	9 408 957	378 057	9 787 013	215 808	10 002 821	772 612	10 775 433	1 149 511	11 924 944	11 924 944	54 351
A1	Etudes	150 000	220 757	9 175	206 179	10 411	216 590	3 459	220 049	0	220 049	0	220 049	220 049	-708
A100	Etudes préliminaires urbaines, programme		24 774		24 774		24 774		24 774		24 774		24 774	24 774	0
A101	Etudes techniques de faisabilité		10 650	1 850	10 650		10 650		10 650		10 650		10 650	10 650	0
A102	Diagnostics sociaux		0		0		0		0		0		0	0	0
A103	Relevés		57 853		57 853		57 853		57 853		57 853		57 853	57 853	0
A104	Expertises spécifiques (structures, sond		85 468		77 425	3 876	81 301		81 301		81 301		81 301	81 301	-4 167
A110	Etudes préalables		42 012	7 325	35 477	6 535	42 012	3 459	45 471		45 471		45 471	45 471	3 459
A2	Acquisitions	23 690 000	6 700 137	77 340	5 198 544	279 648	5 478 192	176 456	5 654 648	19 200	5 673 848	887 000	6 560 848	6 560 848	-139 289
A200	Frais liés à la conduite des expro		245 921	13 411	72 993	9 594	82 587	4 990	87 577	17 000	104 577	30 000	134 577	134 577	-111 344
A201	Auxiliaires de justice		38 811	2 706	23 165	569	23 734	3 147	26 880	2 200	29 080	20 000	49 080	49 080	10 270
A202	Montant des acquisitions	19 600 000	5 067 846	58 475	4 042 646		4 042 646	168 200	4 210 846		4 210 846	837 000	5 047 846	5 047 846	-20 000
A203	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	2 940 000	87 986	1 376	87 476	509	87 986		87 986		87 986		87 986	87 986	0
A204	Montant des acquisitions de biens VdM	1 000 000	1 180 982		922 186	258 796	1 180 982		1 180 982		1 180 982		1 180 982	1 180 982	0
A205	Frais d'acquisition de biens VdM	150 000	27 726	-951	23 226	4 500	27 726		27 726		27 726		27 726	27 726	0
A206	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb		50 866	2 324	26 853	5 680	32 532	120	32 652		32 652		32 652	32 652	-18 214
A207	Acquisitions/amodiation de parkings indé		0		0		0		0		0		0	0	0
A3	Frais de relogement	500 000	351 198	3 617	30 266	29 855	60 121	2 061	62 182	383 000	445 182	45 000	490 182	490 182	138 984
A300	Frais d'hébergement		0		0		0		0		0		0	0	0
A301	Déménagements		47 740	2 060	14 740	8 000	22 740		22 740	5 000	27 740	17 000	44 740	44 740	-3 000
A302	Indemnités de relogement		2 538		0		0		0	15 000	15 000	28 000	43 000	43 000	40 462
A303	Indemnités d'évictions commerciales		282 405		0	21 405	21 405		21 405	333 000	354 405		354 405	354 405	72 000
A304	Frais de procédure		18 515	1 557	15 526	450	15 976	2 061	18 037	30 000	48 037		48 037	48 037	29 522
A305	Prestations d'accompagnement social		0		0		0		0		0		0	0	0
A4	Travaux	44 620 000	4 295 821	32 734	3 732 377	35 053	3 767 430	15 264	3 782 694	353 412	4 136 106	215 511	4 351 617	4 351 617	55 796
A400	Neutralisation, protection,		203 975	4 756	186 362	945	187 307	600	187 907		187 907		187 907	187 907	-16 068
A401	Prestations de gardiennage		0		0		0		0		0		0	0	0
A402	Démolitions, confortements, mise en état	1 200 000	156 809		153 892	2 917	156 809	13 500	170 309	8 334	178 643		178 643	178 643	21 834
A403	Travaux de construction neuve	18 900 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A404	Travaux de restructuration ou réhabilita	18 000 000	3 275 492	18 880	2 800 680	17 850	2 818 530	712	2 819 241	318 817	3 138 059	213 527	3 351 586	3 351 586	76 094
A405	Travaux de VRD et d'aménagement		0		0		0		0		0		0	0	0
A406	Honoraires de maîtrise d'œuvre et d'ingé		443 442	3 444	393 633	10 048	403 681		403 681	17 844	421 525	1 984	423 509	423 509	-19 933
A407	Frais de procédure		33 317	800	32 315	1 001	33 317		33 317		33 317		33 317	33 317	0
A408	Création de parking	5 920 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A409	Aménagements espaces publics	600 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A410	Assurance DO		81 534		66 534		66 534		66 534	8 417	74 951		74 951	74 951	-6 583
A411	Frais annonces, parutions et autres		23 331	1 692	23 051	280	23 331		23 331		23 331		23 331	23 331	0
A412	Concédé		77 922	3 162	75 910	2 012	77 922	452	78 374		78 374		78 374	78 374	452
A5	Gestion transitoire	500 000	302 680	51 655	241 591	23 090	264 680	18 568	283 249	17 000	300 249	2 000	302 249	302 249	-432
A500	Impôts et taxes		195 884	38 396	151 650	17 734	169 384	17 239	186 623	14 000	200 623	1 500	202 123	202 123	6 239
A501	Charges de copropriété		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673	5 673	0
A502	Entretien courant		80 132	6 282	64 472	4 160	68 632	1 329	69 961	1 000	70 961		70 961	70 961	-9 171
A503	Assurance		20 992	6 978	19 796	1 196	20 992		20 992	2 000	22 992	500	23 492	23 492	2 500
B	Intervention dans les copropriétés en vu	2 713 000	2 490 518	362 467	1 666 275	161 650	1 827 924	332 279	2 160 204	657 851	2 818 055	2 000	2 820 055	2 820 055	329 536
B1	Acquisitions de lots de copropriété en d	963 000	1 518 885	217 290	1 086 106	109 445	1 195 551	207 547	1 403 098	348 050	1 751 148	0	1 751 148	1 751 148	232 263
B100	Frais liés à la conduite des expro		64 020	306	13 739	281	14 020	14 473	28 493	9 000	37 493		37 493	37 493	-26 527
B101	Auxiliaires de justice		21 361		6 594	600	7 194	273	7 466		7 466		7 466	7 466	-13 894
B102	Montant des acquisitions	963 000	1 369 400	218 250	1 012 400	102 000	1 114 400	188 143	1 302 543	323 500	1 626 043		1 626 043	1 626 043	256 643
B103	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu		53 269	-2 083	42 614	6 489	49 102	3 688	52 791	15 550	68 341		68 341	68 341	15 071
B104	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb		10 835	817	10 760	75	10 835	970	11 805		11 805		11 805	11 805	970
B2	Travaux	1 250 000	646 090	108 112	337 964	14 200	352 164	29 285	381 449	223 334	604 783	0	604 783	604 783	-41 307
B200	Travaux de réhabilitation de parties pri		572 279	104 878	292 567	12 400	304 967	29 285	334 252	218 334	552 586		552 586	552 586	-19 693
B201	Honoraires de maîtrise d'œuvre		73 811	3 233	45 397	1 800	47 197		47 197	5 000	52 197		52 197	52 197	-21 614
B3	Gestion transitoire	500 000	325 543	37 066	242 205	38 005	280 209	95 447	375 657	86 467	462 124	2 000	464 124	464 124	138 580
B300	Impôts et taxes		47 178	11 337	31 850	6 803	38 653	9 980	48 633	4 100	52 733	1 000	53 733	53 733	6 555
B301	Charges de copropriété		226 167	22 087	188 710	29 798	218 508	83 821	302 329	67 700	370 029	1 000	371 029	371 029	144 862
B302	Entretien courant		12 718	477	2 436	707	3 143	946	4 089		4 089		4 089	4 089	-8 629
B303	Divers		39 481	3 165	19 209	697	19 906	700	20 606	14 667	35 273		35 273	35 273	-4 208
C	Travaux d'office	805 000	207 806	35 230	158 319	49 488	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	207 806	0
C100	Relevés		3 200	0	3 200		3 200		3 200		3 200		3 200	3 200	0
C101	Travaux		186 729	33 730	137 241	49 488	186 729		186 729		186 729		186 729	186 729	0
C102	Honoraires		13 896	1 500	13 896		13 896		13 896		13 896		13 896	13 896	0
C103	Frais divers (constats d'huissiers, gard		3 981	0	3 981		3 981		3 981		3 981		3 981	3 981	0
D	Frais généraux et annexes	250 000	70 536	2 332	57 040	10 296	67 336	900	68 236	13 400	81 636	10 000	91 636	91 636	21 100
D100	Prestations de commercialisation		16 877	41	8 981	7 896	16 877		16 877	10 400	27 277		27 277	27 277	10 400
D101	Communication, concertation, information		48 901	2 291	43 301	2 400	45 701	900	46 601	3 000	49 601	10 000	59 601	59 601	10 700
D102	Assurance concessionnaire		4 758		4 758		4 758		4 758		4 758		4 758	4 758	0
E	Rémunération du concessionnaire	5 294 000	5 497 849	629 000	4 643 849	644 000	5 287 849	90 000	5 377 849	90 000	5 467 849	80 000	5 547 849	5 547 849	50 000
E1	Rémunération (avanc., étapes clés ou mis	1 147 000	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	56 849	0
E100	Pour chaque immeuble maitrise (à l'acqui		54 000		54 000		54 000		54 000		54 000		54 000	54 000	0
E101	Pour chaque immeuble maîtrisé (- 8 lots		0		0		0		0		0		0	0	0
E102	Pour chaque immeuble maitrise (de plus d		0		0		0		0		0		0	0	0
E103	Pour chaque lot principal réhabilité (25		0		0		0		0		0		0	0	0
E104	Pour chaque lot principal réhabilité (25		0		0		0		0		0		0	0	0
E105	Pour chaque lot principal reconstruit		0		0		0		0		0		0	0	0
E106	Pour chaque immeuble démoli destiné à am		0		0		0		0		0		0	0	0
E107	Animation copropriétés diffus		1 000		1 000		1 000		1 000		1 000		1 000	1 000	0
E108	Dossiers travaux d'office		1 849		1 849		1 849		1 849		1 849		1 849	1 849	0
E2	Rémunération clôture	191 000	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000	30 000	0
E200</															

		Bilan	Bilan	2015		2016		2017		2018		2019		Bilan	
Ligne	Intitulé	Initial	Approuvé	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé
E3	Rémunération (animation, coordination gé	3 956 000	5 411 000	629 000	4 587 000	644 000	5 231 000	90 000	5 321 000	90 000	5 411 000	50 000	5 461 000	5 461 000	50 000
E300	Animation, coordination générale et gest		5 411 000	629 000	4 587 000	644 000	5 231 000	90 000	5 321 000	90 000	5 411 000	50 000	5 461 000	5 461 000	50 000
F	Frais financiers	2 457 000	640 111	93 617	619 064	1 048	620 111	825	620 936	13 000	633 936	15 000	648 936	648 936	8 825
F100	Frais financiers sur emprunts		551 425	60 375	551 425	0	551 425		551 425	0	551 425	0	551 425	551 425	0
F101	Frais financiers sur court terme		63 627	30 983	46 627	0	46 627		46 627	12 000	58 627	14 000	72 627	72 627	9 000
F102	Autres frais financiers		19 450	60	15 402	1 048	16 450	825	17 274	1 000	18 274	1 000	19 274	19 274	-175
F103	Frais financiers sur avances		5 609	2 198	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	5 609	0
G	TVA perdue	5 258 000	606 396	26 323	448 474	24 692	473 166	13 677	486 843	86 833	573 676	38 407	612 083	612 083	5 687
G100	TVA irrécupérable		606 396	26 323	448 474	24 692	473 166	13 677	486 843	86 833	573 676	38 407	612 083	612 083	5 687
H	Non Valeurs		21 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	2 000	21 716	21 716	0
H100	Créances Irrécouvrables		21 716		19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	2 000	21 716	21 716	0
	RECETTES	82 079 000	21 406 433	5 634 863	17 305 473	1 295 022	18 600 495	186 760	18 787 256	985 501	19 772 757	2 107 500	21 880 257	21 880 257	473 824
A	Produits de cession	71 834 000	9 635 735	3 870 580	6 195 242	1 158 043	7 353 285	155 000	7 508 285	485 501	7 993 786	1 917 500	9 911 286	9 911 286	275 551
A1	Cession de charge foncière	3 413 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22 200	22 200	22 200	22 200
A100	cession de charge foncière "libre"		0		0		0		0	0	0	22 200	22 200	22 200	22 200
A101	cession de charge foncière "logement soc		0		0		0		0		0		0	0	0
A102	Cession d'espaces publics		0		0		0		0		0		0	0	0
A2	Cession de lots de construction neuve	12 981 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A200	accession sociale	2 100 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A201	accession à coût maîtrisé	2 520 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A202	accession libre	6 720 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A203	accession bailleur social	1 641 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A3	Cession d'immeubles neufs en VEFA	18 270 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A300	accession à coût maîtrisé		0		0		0		0		0		0	0	0
A301	accession libre		0		0		0		0		0		0	0	0
A302	accession bailleur social		0		0		0		0		0		0	0	0
A4	Cession de lots restructurés	27 000 000	5 157 430	3 110 222	4 129 637	659 243	4 788 880	0	4 788 880	0	4 788 880	548 000	5 336 880	5 336 880	179 450
A400	accession à coût maîtrisé	12 000 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A401	accession libre	15 000 000	2 357 430	310 222	1 329 637	659 243	1 988 880		1 988 880		1 988 880	548 000	2 536 880	2 536 880	179 450
A402	cession bailleur social	0	2 800 000	2 800 000	2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000	2 800 000	0
A5	Cession d'immeubles à réhabiliter	1 500 000	4 145 705	760 358	2 065 605	498 800	2 564 405	155 000	2 719 405	186 001	2 905 406	1 115 500	4 020 906	4 020 906	-124 799
A500	Cession d'immeubles à réhabiliter		4 145 705	760 358	2 065 605	498 800	2 564 405	155 000	2 719 405	186 001	2 905 406	1 115 500	4 020 906	4 020 906	-124 799
A6	Cession de lots réhabilités en diffus	2 750 000	332 600	0	0	0	0	0	0	299 500	299 500	231 800	531 300	531 300	198 700
A600	accession à coût maîtrisé		0		0		0		0		0		0	0	0
A601	accession libre		332 600		0		0		0	299 500		231 800	231 800	231 800	-100 800
A602	accession bailleur social		0		0		0		0		0		0	0	0
A7	Autres cessions	5 920 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A700	Cession de parkings indépendants	5 920 000	0		0		0		0		0		0	0	0
A701	Cession d'équipements ou d'aménagements		0		0		0		0		0		0	0	0
B	Produits de gestion	225 000	760 698	154 283	700 231	36 979	737 210	31 760	768 971	0	768 971	0	768 971	768 971	8 273
B100	Revenus locatifs : loyers		554 917	142 486	499 112	33 870	532 982	27 530	560 513		560 513		560 513	560 513	5 595
B101	Revenus locatifs : charges		71 372	17 873	66 713	3 106	69 819	2 454	72 272		72 272		72 272	72 272	901
B102	Produits financiers		138 218	503	138 214	4	138 218	1 777	139 994		139 994		139 994	139 994	1 777
B103	Produits de gestion		-3 809	-6 579	-3 809		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809	-3 809	0
C	Subventions	1 420 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C100	Subventions RHI		0		0		0		0		0		0	0	0
C101	Subvention ANRU		0		0		0		0		0		0	0	0
C102	Subvention Ville		0		0		0		0		0		0	0	0
C103	Subvention CUM		0		0		0		0		0		0	0	0
C104	Subvention Conseil Général		0		0		0		0		0		0	0	0
C105	Subvention Conseil Régional		0		0		0		0		0		0	0	0
D	Participation du Concédant	8 600 000	11 010 000	1 610 000	10 410 000	100 000	10 510 000	0	10 510 000	500 000	11 010 000	190 000	11 200 000	11 200 000	190 000
D100	Remboursement travaux d'office		0		0		0		0		0		0	0	0
D101	Participation d'équilibre		11 010 000	1 610 000	10 410 000	100 000	10 510 000	0	10 510 000	500 000	11 010 000	190 000	11 200 000	11 200 000	190 000
			0		0		0		0		0		0	0	0
			0		0		0		0		0		0	0	0
			0		0		0		0		0		0	0	0
	FINANCEMENT		0	-4 150 000	0	0	0	160 000	160 000	650 000	810 000	-810 000	0	0	0
	AMORTISSEMENTS		10 986 755	5 172 333	9 986 755	0	9 986 755	0	9 986 755	0	9 986 755	960 000	10 946 755	10 946 755	-40 000
A	REMBOURSEMENTS AVANCES		4 086 755	1 022 333	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	4 086 755	0
A100	Remboursement avances		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422	7 422	0
A101	Remboursements d'avances reçues d'autres		4 079 333	1 022 333	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333		4 079 333	4 079 333	0
B	AVANCES VERSEES		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B100	Avances versées à autres opérations		0		0		0		0		0		0	0	0
C	EMPRUNTS		6 900 000	4 150 000	5 900 000	0	5 900 000	0	5 900 000	0	5 900 000	960 000	6 860 000	6 860 000	-40 000
C100	Amortissement Emprunts		3 500 000	1 750 000	3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000	3 500 000	0
C200	Ligne trésorerie CT		3 400 000	2 400 000	2 400 000		2 400 000		2 400 000		2 400 000	960 000	3 360 000	3 360 000	-40 000
	MOBILISATIONS		10 986 755	1 022 333	9 986 755	0	9 986 755	160 000	10 146 755	650 000	10 796 755	150 000	10 946 755	10 946 755	-40 000
A	AVANCES RECUES		4 086 755	1 022 333	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	4 086 755	0
A100	Avances reçues		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422	7 422	0
A101	Avances reçues d'autres		4 079 333	1 022 333	4 079 333		4 079 333		4 079 333		4 079 333		4 079 333	4 079 333	0
B	REMBOURSEMENT (DES AVANCES VERSEES)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B100	Remboursement avances versées		0		0		0		0		0		0	0	0
C	EMPRUNTS		6 900 000	0	5 900 000	0	5 900 000	160 000	6 060 000	650 000	6 710 000	150 000	6 860 000	6 860 000	-40 000
C100	Mobilisation Emprunts		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000	3 500 000	0
C200	Ligne trésorerie CT		3 400 000	0	2 400 000		2 400 000	160 000	2 560 000	650 000	3 210 000	150 000	3 360 000	3 360 000	-40 000
			0		0		0		0		0		0	0	0
			0		0		0		0		0		0	0	0
	TRESORERIE		0		0		0		0		0		0	0	0
	TVA sur dépense		606 396	26 323	448 474	24 692	473 166	13 677	486 843	86 833	573 676	32 919	606 595	606 595	199
	TVA sur recette		0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
	Dépenses TTC		21 405 526	1 323 490	17 021 692	1 269 230	18 290 922	653 489	18 944 411	1 633 696	20 578 107	1 296 918	21 875 025	21 875 025	469 499
	Recettes TTC		21 406 433	5 634 863	17 305 473	1 295 022	18 600 495	186 760	18 787 256	985 501	19 772 757	2 107 500	21 880 257	21 880 257	473 824
	Solde		907	4 311 373	283 781	25 793	309 573	-466 729	-157 155	-648 195	-805 350	810 582	5 232	5 232	4 325
			0		0		0		0		0		0	0	0



		Bilan	Bilan	2015		2016		2017		2018		2019		Bilan	
Ligne	Intitulé	Initial	Approuvé	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé
			0		0		0		0		0		0	0	0
	TRESORERIE PERIODE		907	161 373	283 781	25 793	309 573	-306 729	2 845	1 805	4 650	582	5 232	5 232	4 325
	TRESORERIE CUMUL		907		283 781		309 573		2 845		4 650		5 232	5 232	4 325
					0		0		0		0		0		0





**ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE
CONCESSION D'AMENAGEMENT - LOT N°1
n°T1600918CO**

AVENANT N°21

Entre

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

Et

MARSEILLE HABITAT, Société d'Economie Mixte locale au capital de 473 079,30 euros, dont le siège est à Marseille, Hôtel de Ville et les bureaux « Espace Colbert », 10 rue Sainte Barbe – 13001, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 061 800 140, et représentée par son Directeur Monsieur Christian GIL, en vertu de la délégation de pouvoir reçue de Madame Arlette FRUCTUS, Présidente et Directrice Générale en date du 16 juin 2014.

Dénommée le concessionnaire

IL EST EXPOSE AU PRÉALABLE

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

Cette convention concernait au démarrage 13 immeubles entiers au départ sur un objectif prévisionnel global de 75 immeubles entiers à traiter. Les nouveaux immeubles relevant de l'éradication de l'habitat indigne sont ajoutés par avenant. Un premier avenant (délibération n°08/0845/SOSP du 8 octobre 2008) a porté cette liste à 18 immeubles (retrait de 3 immeubles relevant du lot n°2 et ajout de 8 adresses supplémentaires) soit 17 immeubles entiers et 1 partiel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un avenant n°20 (délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-2383/17/CM du 13 juillet 2017) a augmenté la participation du concédant à l'équilibre

de l'opération de 500 000€ intégrant une augmentation de la rémunération au concessionnaire de 90 000€.

Le CRAC arrêté au 31/12/2017 met en avant les difficultés rencontrées par le concessionnaire pour le traitement de 11 opérations qui n'auront pas abouti au 31/12/2018 soit parce que la maîtrise foncière et /ou les procédures judiciaires ne seront pas achevées, soit parce que la commercialisation sera toujours en cours. Les déficits opérationnels prévisionnels relatifs à ces 11 opérations (de l'acquisition jusqu'à la vente avec cahier des charges) sont en hausse et estimés à 140 000€ au total et la rémunération afférente du concessionnaire est estimée à 50 000€.

Il est donc proposé au concédant de proroger d'une année supplémentaire la concession pour finaliser ces 11 opérations avec une augmentation de la participation à hauteur de 190 000€ pour couvrir le déficit estimé généré par la maîtrise et le traitement des immeubles et la rémunération complémentaire du concessionnaire (50 000€ pour l'année 2019).

L'échéance de la concession est donc portée du 31/12/2018 au 31/12/2019 et la participation à l'équilibre global de l'opération passe donc de 11 010 000€ à 11 200 000€.

Cet avenant ayant également pour objet d'augmenter la rémunération du concessionnaire pour l'année 2019 de 50 000€.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

La durée de 7 années précisée en article 4, conduite à 9 ans par avenant n° 13 du 27/07/2012 puis à 11 ans par avenant n°19 du 13 janvier 2017 est porté à 12 ans soit jusqu'au 31/12/2019.

ARTICLE 2:

L'article 18 de la partie 3 du traité de concession est modifié comme suit :

La participation du concédant à l'équilibre global de l'opération passe de 11 010 000€ à 11 200 000€ selon le bilan prévisionnel annexé.

Le versement du solde la participation est prévu selon l'échéancier suivant :

- 2018 : 500 000€
- 2019 : 190 000€

ARTICLE 3 :

L'article 22 de la partie 3 du traité de concession modifié par avenant n° 13 du 27/07/2012, par avenant n° 17 du 10/07/2015, par avenant n° 19 du 13/01/2017, puis par avenant 20 du 25/09/2017 est modifié comme suit : la rémunération du concessionnaire pour l'année 2019, hors rémunération de clôture, est augmentée de 50 000€ et sera

versée dans sa totalité en 2019.

ARTICLE 4 :

Les autres dispositions de la concession objet du présent avenant sont et demeurent en vigueur, la concession étant appliquée dans les conditions antérieures jusqu'à son échéance, sauf, le cas échéant, accord contraire entre l'autorité concédante et le concessionnaire.

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
---	----------------------------------