METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ÉRADICATION HABITAT INDIGNE

LOT 1

Concession d'aménagement T1600917CO

Compte rendu Annuel aux Collectivités 2019

Arrêté au 31 décembre 2019

Bilan prévisionnel 2020 - 2021

Marseille Habitat

octobre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

SOMMAIRE

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

NOTE DE CONJONCTURE

PREAMBULE

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

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

L'action s'articulait de la manière suivante :

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

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

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

- le nombre d'immeubles repérés de 13 à 415

- l'objectif de traitement (ou de maîtrise foncière) de 75 à 105 immeubles et 25 lots de copropriété,

- la participation du concédant de 8 600 000 € à 26 110 000 €

- la durée de la concession de 7 à 14 ans soit jusqu'au 31 décembre 2021

- la rémunération de MH de 5 293 900€ à 7 522 849 € TTC.

- le transfert de l'opération de la Ville de Marseille à la Métropole Aix-Marseille Provence en qualité d'autorité concédante par avenant n° 18 du 22 décembre 2015.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

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

Ainsi, au 31/12/2018, Marseille Habitat prévoyait d'acquérir en 3 ans, essentiellement par des procédures d'expropriation en vue de la création de logements sociaux, 50 immeubles, au prix moyen de 184 000€ l'immeuble et avec des frais de portage réduits par une revente quasi immédiate à un opérateur à bas coût (75€/m²), le déficit étant porté par la concession.

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

Une intervention sur les immeubles « les plus dégradés » avait été prévue par le concédant de telle sorte que des évaluations en récupération foncière étaient attendues et les prévisions d'acquisition basées sur un ratio au m² de l'ordre de 615€/m².

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

ETAT D'AVANCEMENT

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

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

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

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

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

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

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

Début 2020, le concessionnaire disposait ainsi de plus de 60 avis des Domaines, ce qui a permis d'ajuster les ratios et fait ressortir un prix moyen de l'immeuble à 373 000€ soit 1240€/m² c'est-à-dire environ le double de ce qui avait été prévu et approuvé au dernier CRAC.

En effet, malgré l'état dégradé des immeubles, aucun arrêté de péril prescrivant une démolition ou une interdiction définitive d'habiter n'a été pris, ni aucun arrêté d'insalubrité irrémédiable et les évaluations domaniales ont dues être réalisées par méthode de comparaison et non en récupération foncière. Cela impactant considérablement les prix d'acquisition au m².

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

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

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

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

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

- 22 dossiers de DUP ont été déposés en Préfecture

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

	Objectifs proposés au 31/12/2024	Travaux réalisés au 31/12/2019	Immeubles en cours de travaux ou phase préparation de chantier au 31/12/2019	Immeubles nécessitant des travaux
Intervention en redressement **(Lots Maîtrisés)**	- 52/54 Aub **(2)** - 29 Bauss. **(2)** - 58 Curiol **(6)** - 40 Ste Franç.**(2)** - 64 Aubagne (4) 5imm. => **12 lots**	- 52/54 Aub (2) - 29 Bauss. (2) - 58 Curiol (6) - 40 Ste Franç.(2) 4imm. => 12 lots	0	- 64 Aubagne (4) 1imm. ➔ 4 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 - 14A PSJ - 8 Aix - 33 LdC - 3 Jemmapes - 8 Convalescents 20	- 78 Curiol - 16 Evéché - 146 H. Bertin - 2A Trois Mages - 155 P. Doize - 7 Pavillon - 56 St Savournin - 62 Caisserie - 83 Consolat - 14 Mazagran - 15 pl. des Mars. - 23 Curiol - 7 Mauvestis - 25 Curiol - 14A PSJ 33 LdC 3 Jemmapes 17	0	-28 Dominic. -8Aix -8 Convalescents 3
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**	- 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 - 41 Nationale - 58 LdC - 48 Nationale	- 13 Arc	

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

	- 3 Rotonde	- 3 Rotonde		
	- 61 Tilsit	- 61 Tilsit		
	- 49 PSJ		- 49 PSJ	
	- 5 Rotonde	-5 Rotonde		
	- 18 Guidicelli	-18 Guidicelli		
	- 19 Lafayette			- 19 Lafayette
	- 10 Vignerons		- 10 Vignerons	
	- 8 H. Delacroix			- 8 H. Delacroix
	- 63 Aubagne			- 63 Aubagne
	- 23 Aubagne	- 23 Aubagne		
	- 36 Curiol			
	- 6 Curiol			-36 Curiol
	- 8 Baussenque	- 8 Baussenque		-6 Curiol
	- 17 Musée	- 17 Musée		
	- 15 Arc		- 15 Arc	
	- 51 PSJ		- 51 PSJ	
	- 4 Delui			-4 Delui
	-4 Pte Bauss. (**4**/5)		4 Porte Bauss.	
	-133Libérat° (8/8)	-133 Libé. (7/8)	133 Libé (1/8)	
	18 FdV (4/4)		18 FdV	
	- 5 Pressensé			-5 Pressensé
	- 88 Gouffé*			-88 Gouffé
	- **197 Capelette****			-197 Capelette
	- 3 Palud*			-3 Palud
	- 35 Scotto*			-35 Scotto
	- 20 Anvers			- 20 Anvers
	- 6 Aubagne (**3**/19)			- 6 Aubagne
	- 37 Aubagne			- 37 Aubagne
	- 16 Aubagne			- 16 Aubagne
	- 2 Baussenque			- 2 Baussenque
	- 49 Bons enfants (**9**/10)			- 49 Bons enfants
	- 8 Cptaine Gallinat (**3**/5)			- 8 Cptaine Gallinat
	- 78 Chateaubriand			- 78 Chateaubriand
	- 81 curiol			-81 curiol
	- 29 Dominicaine			- 29 Dominicaine
	- 11 Ftne de Caylus			- 11 Ftne de Caylus
	- **6 Bd Frangin**			- 6 Bd Frangin
	- 55 Bd Gambetta			- 55 Bd Gambetta
	- 23 Palud			- 23 Palud
	- 57 petites Maries			- 57 petites Maries
	- 59 Petites Maries			- 59 Petites Maries
	- 7 Pollak			- 7 Pollak
	- 34 Roque (0/14)			- 34 Roque
	- 36 Roque			- 36 Roque
	- **38 Roque**			- 38 Roque
	- 40 Roque			- 40 Roque
	- 11 Sénac			- 11 Sénac
	- 80 Perrin Solliers (0/7)			- 80 Perrin Solliers
	- 56 Sylvabelle			- 56 Sylvabelle
	- 10 Thubaneau			- 10 Thubaneau
	- 37 Thubaneau			- 37 Thubaneau
	- 8 Trois Mages			- 8 Trois Mages
	- 5 Village			- 5 Village

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

	- 7 Village - 19 Villeneuve - 195 Capelette 74 **(41 + 19 lots)**	25	7 (+1 lot)	- 7 Village - 19 Villeneuve - 195 Capelette 42
Total	**99**	**46**	**7**	**46**

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

	Objectifs prévisionnels au 31/12/2020	**Travaux réalisés au 31/12/2019**	**Immeubles en cours de travaux au 31/12/2019**	**Immeubles nécessitant des travaux**
Immeubles en veille avec une surveillance du concessionnaire ou traiter dans le cadre d'une autre opération	- 16 Académie - 4B J. Trinquet - 9 Saint Esprit - 27 Canebière - 27 Aubagne - 80 B. Dubois - 66 Progrès - 15 Thubaneau - 21 Thubaneau - 11 J. Roque - 2 Bel Air - 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 - 45/47 P. Maries - 4 Lafayette - 22 Musée - 30 P. Maries - 34 P. Maries - 9 Athènes - 97 Delbello - 6 Delacroix - 6 A Delacroix - 6 Récolettes - 5 Palud* - 9 J. Roque	-4 Lafayette -22 Musée	- 9 Saint Esprit - 27 Canebière - 25 Rome	- 16 Académie - 4B J. Trinquet - 27 Aubagne - 80 B. Dubois - 66 Progrès - 15 Thubaneau - 21 Thubaneau - 11 J. Roque - 2 Bel Air - 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 - 45/47 P. Maries - 30 P. Maries - 34 P. Maries - 9 Athènes - 97 Del Bello - 6 Delacroix - 6A Delacroix - 6 Récolettes - 5 Palud - 9 J. Roque

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

	35	2	3	30
TOTAL =	***134***	***48***	***10***	***76***

Les travaux :

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

- 11 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier

Maîtrise foncière / entrée en jouissance :

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

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

- de l'immeubles **6 rue Curiol** pour lequel une procédure d'éviction commerciale a été initiée dès 2014 mais qui fait l'objet de renvois successifs ;

- du **8, Halle Delacroix** où l'expulsion de la propriétaire occupante et des squatteurs aurait dû être effective pendant l'été 2020 mais suspendue en raison de la crise sanitaire.

Les cessions :

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

- 25 immeubles ont été cédés avant travaux *dont 14 pour réaliser des logements ou des foyers sociaux,* 6 Canonge – 36 Académie – 1 Palud – 19 Arc – 3 Providence – 44 Nationale- 8 Baussenque – 3 Rotonde – 61 Tilsit – 41 Nationale – 5 Rotonde – 48 Nationale – 58 Ldc 19 Lafayette – 18 Guidicelli – 9 Duguesclin – 23 Aubagne – 63 Aubagne – 61 Aubagne - 49 Petit St Jean – 13 Arc – 15 Arc - 17-21 Curiol- 17 Musée

- 3 immeubles entiers après réhabilitation complète ont été mis en copropriété et vendus lot par lot (25 Sénac – 81 Ldc – 41 Vauban)

- 2 immeubles ont été cédés après travaux à un bailleur social en vue d'un conventionnement PLS de 18 logements. (31 et 31 A Pressensé)

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

Immeuble situé 9, rue Duguesclin (1°) – 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 2019, 11 relogements ont été réalisés, ils concernaient 2 ménages de l'immeuble 6, Bd Frangin ; 1 locataire du 6, rue d'Aubagne ; 4 ménages au 36, rue Curiol ; 1 ménage au 2, rue Baussenque ; 1 ménage au 61 Aubagne et 1 ménage au 4, porte Baussenque.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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*

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

La gestion des biens acquis :

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

LES DÉPENSES

1 - LES ACQUISITIONS

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

Cf. Tableau des acquisitions prévisionnelles en annexe

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

• ***Réalisations 2019*** *: 2 196 700€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 3 144 855€)

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

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

- 197, avenue de la Capelette (13010) : immeuble frappé d'un arrêté de péril, très dégradé entièrement vacant depuis plus de 10 ans, acquis à l'amiable en substitution d'un acquéreur, en février 2019 au prix de 334 500€ pour 480m² SU (soit 880€/m²).

- 38, rue Jean Roques : immeuble frappé d'un arrêté de péril et interdit à l'occupation depuis novembre 2018, acquis à l'amiable préalablement à l'engagement d'une procédure d'expropriation au prix de 376 000€ pour 230m² SU (soit 1 635€/m²).

- 6, Bd Louis Frangin (13005) : immeuble frappé d'un arrêté de péril, interdit à l'occupation depuis novembre 2018, préempté à prix conforme acquis en juillet 2019 au prix de 320 000€ pour 310m² SU (1030€/m²).

- 16, rue d'Aubagne (13001) : immeuble très dégradé mais non frappé d'arrêté de péril ou insalubrité partiellement occupé à usage mixte d'habitation et commercial traversant sur rue d'Aubagne et place des Halles Delacroix préempté à prix conforme (624 000€) pour 840m² SU (soit 743€/m²)

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

- 4, rue Delui (13002) acquis par procédure de DUP de restauration immobilière initiée en octobre 2013 et dont le juge de l'expropriation a fixé le prix par jugement en date du 26/07/2019 à 492 000€ + 50 200€ d'indemnité de remploi soit un total de 542 200 pour une surface utile de 410m² (soit 1 322€/m²).

  En 2019, 5 immeubles ont été acquis pour un total de 2 196 700€ représentant 2 270m² soit une moyenne de 968€/ m². Ce ratio est bien éloigné des montants escompté fin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

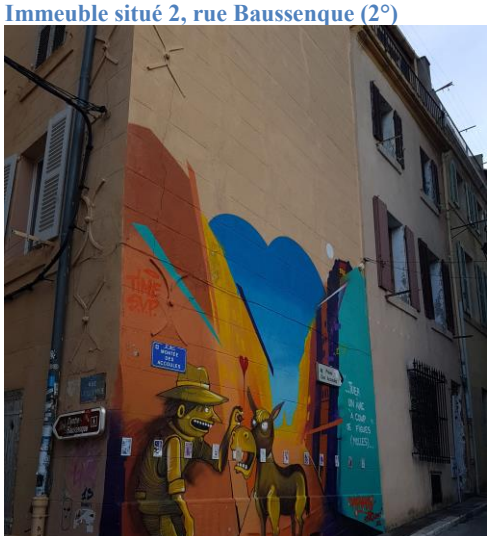
(qui avoisinait les 500€ / m²) pour l'acquisition de 50 immeubles parmi les plus dégradés et dont on pensait qu'ils seraient tous frappés d'arrêtés d'insalubrité et / ou de péril préconisant leur démolition.

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

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

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

Immeuble situé 2, rue Baussenque (2°)



Immeuble situé 40, rue Jean Roque – 6°

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 269 715€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 50 245*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 336 743€)

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

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

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

• ***Réalisations 2019*** *:* 543 990*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 551 270€)

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

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

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

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

En 2019, 8 lots sur un total de 9 situés dans l'immeuble 49, rue des Bons enfants (13006) ont été acquis pour un total de 285 390€. L'acte d'achat du 9ème lot a été signé en 2020.
Cet immeuble sous administration judiciaire, aux dégradations structurelles importantes, sous arrêté de péril grave et imminent depuis novembre 2018, initialement visé pour faire l'objet d'une procédure d'expropriation pour créations de logements sociaux a pu être maîtrisé dans sa totalité en seulement quelques mois et uniquement par la signature d'actes amiables. Il sera cédé en 2020 en un bailleur social.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

Immeuble situé 8, rue du Capitaine Gallinat – 13005

Immeuble situé 49, rue des Bons enfants - 13006

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

Copropriété située 6, rue d'Aubagne - 13001

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 107 779€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 49 286*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 42 566€)

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

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

5 524€ de « frais liés à la conduite des expropriations », il s'agit essentiellement de demandes de fiches hypothécaires et de copies d'actes permettant la rédaction des états parcellaires et procédures d'expropriation soit 3124€ pour les adresses suivantes bien qu'une partie de ces adresses aura finalement été exclue d'un objectif de maîtrise foncière : 8, rue du Capitaine Gallinat 13005 ; 20, rue Anvers 13001 ; 6, rue d'Aubagne 13001 ; 35, rue Vincent Scotto 13001 ; 102 bd Baille 13005 ; 49, rue des Bons enfants 13006 ; 3, rue de la Palud 13001 ; 5, rue de la Palud 13001 ; 78, rue Chateaubriand 13007 ; 26, Montée des Accoules ; 13, rue Del Bello – 13010 ; 55, Allées Léon GAMBETTA, 6 Halles Delacroix ; 25 Bd de la Libération 13001 ; 102 Bd de la Libération ; 7, rue Pollak 13001 ; 6, rue des Récolettes 13001 ; 41 rue de Rome 13001 ; 34, rue Jean ROQUES ; 1, rue St Bazile 13001 ; 4, rue St Pierre 13006 ; 9 rue Salvarelli 13002 ; 80, rue Perrin Solliers – 13006 ; 10, rue Thubaneau 13001 ; 5 rue du Village 13006 ; 19, rue Villeneuve 13001 ; 97, rue Del Bello 13010 ; 4, rue Pytheas 13001.
Le reste soit 2 400€ sont des frais de visites technique d'un prestataire externe en vue de rédiger le dossier de DUP pour les adresses suivantes : 35, rue Vincent Scotto 13001 ; 10, rue Thubaneau 13001 ; 6, rue d'Aubagne 13001 ; 13 Fontaine de Caylus 13002 ; 30 rue du Panier 13002 et 81, rue Curiol 13001.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

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

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

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

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

2 - ETUDES

2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 24 774€*

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

• ***Prévisionnel*** : 0€

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 68 503€*

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

• ***Prévisionnel*** : 0€
Aucune étude de faisabilité n'est envisagée. L'intervention sur les « nouvelles adresses » portant uniquement sur de la maîtrise foncière.

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 126 772€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 7 230*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

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

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

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

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

• ***Prévisionnel*** : 0€

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 62 382€*

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

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

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

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

Ils ont porté sur :
36, rue Curiol – 13001 :

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

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

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

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

10 rue des Vignerons - 13006 : une indemnité a été versée à la propriétaire de l'immeuble mitoyen (n°12) qui a fait l'objet d'un arrêté de péril suite à des désordres qui auraient été engendrés pendant le chantier de réhabilitation de l'immeuble n°10 rue des Vignerons (13006).
Un protocole d'accord prévoyant une participation financière a été signé en septembre 2019 et a permis la réalisation des travaux de lever de péril et la reprise du chantier de réhabilitation de l'immeuble.

6, rue Curiol : la procédure d'éviction du locataire commercial s'est encore poursuivie en 2019 avec l'obtention d'un jugement en date du 30 avril 2019 reconnaissant la validité du congé délivré au locataire commercial et condamnant le locataire commercial aux dépens. Celui a cependant fait appel de cette décision empêchant encore tout projet sur cet immeuble.
Les frais d'avocat se sont élevés à 350€.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

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

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

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

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

4 - TRAVAUX

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 360 638€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 58 919*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 148 601€)

Il s'agit des travaux de démolition, neutralisation et confortement.
Tous les immeubles maîtrisés par le concessionnaire nécessitent d'être neutralisés, voire faire l'objet de travaux de confortement.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

Cette charge se retrouve également dans le poste B200.

4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)

Cumul au 31/12/2018 *: 0€*

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

• ***Prévisionnel*** : 0€

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

4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)

Cumul au 31/12/2018 *: 2 913 740€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 142 066*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 299 168€)

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

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

Cumul au 31/12/2018 *: 412 595€*

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

• ***Prévisionnel*** : 0€

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

4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 33 317€*

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

• ***Prévisionnel*** : 0€

4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 0€*

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

• ***Prévisionnel*** : 0€

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 0€*

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

• ***Prévisionnel*** : 0€
Aucun immeuble susceptible d'être valorisé en espace public n'a été identifié et à ce stade d'avancement de la concession ce poste est sans objet, l'intervention du concessionnaire ne consistant désormais plus qu'en de la maîtrise foncière.

4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 72 148€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 0€
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 5 613€)

• ***Prévisionnel*** : 0€

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 106 674€*

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

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

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

• ***Prévisionnel*** : 0€

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 383 947€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 58 453*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 414 034€)

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

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

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

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 708 334€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 12 249*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 314 058€)

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

- Entretien courant : **368€** dont 365€ de factures EDF pour la copropriété 52/54 rue d'Aubagne – 13001 et 3€ de reproductions de clés pour l'immeuble situé 10, rue des vignerons.
- Assurances : **275€** pour les immeubles entiers situés 36 et 6 curiol – 13001.
- Divers : **12 044€** il s'agit pour 5 100€ de la réalisation de diagnostics structures réalisés afin de venir compléter les arrêtés de périls pour être transmis au service des domaines comme indiqué plus haut dans la description du poste 2-3 EXPERTISES SPECIFIQUES soit 6 dossiers à 850€/ dossier (6, rue d'Aubagne – 13001 ; 35, rue Vincent Scotto – 13001 ; 49, rue des Bons enfants – 13006 ; 7, rue Pollak – 13001 ; 10, rue Thubaneau – 13001 ; 1, rue St Bazile 13001).
  Un diagnostic amiante a dû être effectué dans les locaux des 52/54 rue d'Aubagne afin d'y réaliser les travaux pour l'accueil du relai d'Assistantes Maternelles (2 100€)
  Sont également imputés dans ce poste 2 280€ de relogements de deux locataires de l'immeuble situé 6, rue d'Aubagne et 1 292€ de frais de relogements temporaires de ces deux ménages.
  Ainsi que la location de portes de type SITEX pour 420€ (4, porte Baussenque 13002 ; 49, rue des Bons enfants – 13006) ; des murages / démurages des locaux en rez-de-chaussée de l'immeuble situé 8 rue des Halles Delacroix (13001) pour 442€ ; un diagnostic de la toiture du bâtiment situé 36, rue Curiol 13001 (300€) 83€ d'assurances des biens en copropriété (4, Porte baussenque ; 52/54, rue d'Aubagne ; 8, Halle Delacroix ; 40, rue Ste Françoise) et 27€ de reproduction de clefs (4, rue Porte Baussenque) ;

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

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

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

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 207 806€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 0€
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 125 000€)

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 68 236€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 0*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 5 000€)

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

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

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

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

8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)

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

• ***Réalisations 2019*** *:* 700 000*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 706 250€)

Rémunération conforme à la convention de la concession.

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 621 994 €*

• ***Réalisations 2019*** *:* 2 514*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 19 000€)

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

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

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

10 – CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 19 716€*

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

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

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

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 501 936€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 37 664*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 253 155 €)
Correspondant au solde de TVA définitivement réglé au titre des dépenses.

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

LES RECETTES

1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)

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

• ***Réalisations 2019*** *:* 143 000*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 439 000€)

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

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

Immeubles situés 49 et 51 Petit St Jean – 1°

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

En 2020, devraient être cédés les biens suivants :

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

- **10, rue des Vignerons (6°)** : les travaux de réhabilitation de l'immeuble se sont achevés en août 2020. Des offres d'achat pour les 3 logements de type 3 ont été reçues et acceptées en septembre 2020 pour un montant total de **460 000€.** La réitération des actes devrait intervenir avant la fin de l'année 2020. Cette recette est supérieure à celle escomptée en 2019. Malgré cela, l'opération devrait présenter un déficit de l'ordre de 233 000€.

- **4, Porte Baussenque (2°)** : vente de l'immeuble entier libre de tout occupant soit 5 lots à **35 500€** (soit 250€/m²)

- **36, rue Curiol (1°)** : vente d'un immeuble entier libre de tout occupant au prix de **147 500€** (soit 500€ /m²).

- **52/54, rue d'Aubagne (1°)** : vente à l'UFCV (Union Française des Centres de Vacances) de 2 lots entièrement restructurés et aménagés pour accueillir un relais d'assistantes Maternelles. La cession devrait intervenir avant la fin de l'année 2020 pour un montant de **170 000€.**

- **64, rue d'Aubagne (1°)** : vente de 4 lots préemptés à la Société UNICIL au prix d'achat augmenté de tous frais soit **139 690€.**

- **49, rue des Bons Enfants (6°)** : vente de 10 lots soit un immeuble entier en vue de la réalisation de logements sociaux au prix 72 250€ soit 250€/m².

- **6, Bd Frangin (5°)** : vente d'un immeuble entier à la société 3F en vue de créer des logements sociaux au prix de 81 500€ (soit 250€/m²).

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

2 – LOCATIONS (Poste B100)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 571 103€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 13 899*€*
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 10 590€)

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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

3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 0€*

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

• ***Prévisionnel*** : 0 €

4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 11 010 000€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 6 100 000€
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 6 100 000€)

• ***Prévisionnel*** : 9 000 000€ dont 5 100 000€ en 2020

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

5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102)

• ***Cumul au 31/12/2018*** *: 141 295€*

• ***Réalisations 2019*** *:* 12 235€
(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 0€)

• ***Prévisionnel*** : 0€

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

TABLEAUX FINANCIERS

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

Annexe 1 bis

CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2019

Ligne	Intitulé	Bilan Initial	Bilan approuvé 31/12/2017	Bilan approuvé 31/12/2018	2016 Année	Cumul	2017 Année	Cumul	2018 Année	Cumul	2019 Année	Cumul	2020 Année	Cumul	2021 Année	Cumul	2022 Année	Cumul	2023 Année	Cumul	2024 Année	Cumul	Bilan Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2018
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-4 158 000	5 232	4 411	25 793	309 573	-466 729	-157 155	237 102	79 947	2 308 264	2 388 211	1 233 862	3 622 073	968 745	4 590 818	-2 660 856	1 929 962	-1 454 345	475 617	-292 426	183 190	183 190	178 779
	DEPENSES	86 237 000	21 875 025	38 291 235	1 269 230	18 290 922	653 489	18 944 411	460 295	19 404 706	3 959 295	23 364 001	5 194 136	28 558 137	4 451 047	33 009 184	4 225 106	37 234 290	2 105 595	39 339 886	463 601	39 803 487	39 803 487	1 512 252
A	Intervention en Renouvellement Urbain	69 460 000	11 924 944	22 951 184	378 057	9 787 013	215 808	10 002 821	145 335	10 148 157	2 570 345	12 718 502	1 840 779	14 559 281	2 530 190	17 089 471	2 275 982	19 365 453	60 700	19 426 153	0	19 426 153	19 426 153	-3 525 031
A1	Etudes	150 000	220 049	220 049	10 411	216 590	3 459	220 049	0	220 049	7 230	227 279	0	227 279	0	227 279	0	227 279	0	227 279	0	227 279	227 279	7 230
A100	Etudes préliminaires urbaines, programme		24 774	24 774		24 774		24 774		24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774		24 774					0	-24 774
A101	Etudes techniques de faisabililté		10 650	10 650		10 650		10 650		10 650	0	10 650	0	10 650	0	10 650		10 650					0	-10 650
A102	Diagnostics sociaux		0	0		0		0		0	0	0	0	0	0	0		0					0	0
A103	Relevés		57 853	57 853		57 853		57 853		57 853	0	57 853	0	57 853	0	57 853		57 853					0	-57 853
A104	Expertises spécifiques (structures, sond		81 301	81 301	3 876	81 301		81 301		81 301	7 230	88 531	0	88 531	0	88 531		88 531					0	-81 301
A110	Etudes préalables		45 471	45 471	6 535	42 012	3 459	45 471		45 471	0	45 471	0	45 471	0	45 471		45 471					0	-45 471
A2	Acquisitions	23 690 000	6 560 848	16 138 848	279 648	5 478 192	176 456	5 654 648	19 874	5 674 522	2 246 945	7 921 467	1 280 890	9 202 357	2 240 950	11 443 307	1 868 150	13 311 457	4 000	13 315 457	0	13 315 457	13 315 457	-2 823 391
A200	Frais liés à la conduite des expro		134 577	453 579	9 594	82 587	4 990	87 577	6 514	94 091	8 778	102 868	100 290	203 158	105 450	308 608	51 750	360 358	4 000	364 358		364 358	364 358	-89 221
A201	Auxiliaires de justice		49 080	98 493	569	23 734	3 147	26 880	553	27 433	2 007	29 440		29 440		29 440		29 440		29 440		29 440	29 440	-69 053
A202	Montant des acquisitions	19 600 000	5 047 846	12 411 089		4 042 646	168 200	4 210 846	12 980	4 223 826	2 196 700	6 420 526	1 152 100	7 572 626	2 125 500	9 698 126	1 806 400	11 504 526		11 504 526		11 504 526	11 504 526	-906 563
A203	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	2 940 000	87 986	257 309	509	87 986		87 986	322	88 308	39 460	127 768	18 000	145 768	10 000	155 768	10 000	165 768		165 768		165 768	165 768	-91 542
A204	Montant des acquisitions de biens VdM	1 000 000	1 180 982	2 776 902	258 796	1 180 982		1 180 982		1 180 982		1 180 982		1 180 982		1 180 982		1 180 982		1 180 982		1 180 982	1 180 982	-1 595 921
A205	Frais d'acquisition de biens VdM	150 000	27 726	64 698	4 500	27 726		27 726	-495	27 231		27 231	7 500	34 731		34 731		34 731		34 731		34 731	34 731	-29 967
A206	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb		32 652	76 777	5 680	32 532	120	32 652		32 652		32 652	3 000	35 652		35 652		35 652		35 652		35 652	35 652	-41 125
A207	Acquisitions/amodiation de parkings indé		0	0		0		0		0		0	0	0	0	0		0		0		0	0	0
A3	Frais de relogement	500 000	490 182	973 791	29 855	60 121	2 061	62 182	200	62 382	90 830	153 213	147 600	300 813	33 810	334 623	39 786	374 409	0	374 409	0	374 409	374 409	-599 382
A300	Frais d'hébergement		0	0		0		0		0	18 048	18 048		18 048		18 048		18 048		18 048		18 048	18 048	18 048
A301	Déménagements		44 740	89 199	8 000	22 740		22 740		22 740	24 932	47 672	32 500	80 172	13 810	93 982	29 786	123 768		123 768		123 768	123 768	34 569
A302	Indemnités de relogement		43 000	58 108		0		0		0		0	2 500	2 500	20 000	22 500	10 000	32 500		32 500		32 500	32 500	-25 608
A303	Indemnités d'évictions commerciales		354 405	703 331	21 405	21 405		21 405		21 405	40 000	61 405	97 600	159 005		159 005		159 005		159 005		159 005	159 005	-544 326
A304	Frais de procédure		48 037	123 153	450	15 976	2 061	18 037	200	18 237	7 850	26 087	15 000	41 087		41 087		41 087		41 087		41 087	41 087	-82 065
A305	Prestations d'accompagnement social		0	0		0		0		0		0	0	0	0	0		0		0		0	0	0
A4	Travaux	44 620 000	4 351 617	4 904 961	35 053	3 767 430	15 264	3 782 694	116 418	3 899 112	210 133	4 109 246	344 167	4 453 413	176 625	4 630 038	207 041	4 837 079	25 750	4 862 829	0	4 862 829	4 862 829	-42 132
A400	Neutralisation, protection,		187 907	444 258	945	187 307	600	187 907	2 423	190 330	37 819	228 148	79 167	307 315	166 625	473 940	207 041	680 981	25 750	706 731		706 731	706 731	262 473
A401	Prestations de gardiennage		0	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A402	Démolitions, confortements, mise en état	1 200 000	178 643	411 718	2 917	156 809	13 500	170 309		170 309	21 100	191 409	15 000	206 409	10 000	216 409		216 409		216 409		216 409	216 409	-195 309
A403	Travaux de construction neuve	18 900 000	0	0		0		0		0		0		0	0	0		0		0		0	0	0
A404	Travaux de restructuration ou réhabilita	18 000 000	3 351 586	3 391 011	17 850	2 818 530	712	2 819 241	94 499	2 913 740	142 066	3 055 806	250 000	3 305 806		3 305 806		3 305 806		3 305 806		3 305 806	3 305 806	-85 205
A405	Travaux de VRD et d'aménagement		0	0		0		0		0		0		0	0	0		0		0		0	0	0
A406	Honoraires de maîtrise d'œuvre et d'ingé		423 509	440 222	10 048	403 681		403 681	8 914	412 595	9 149	421 744		421 744	0	421 744		421 744		421 744		421 744	421 744	-18 478
A407	Frais de procédure		33 317	33 317	1 001	33 317		33 317		33 317		33 317	0	33 317	0	33 317		33 317		33 317		33 317	33 317	0
A408	Création de parking	5 920 000	0	0		0		0		0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0
A409	Aménagements espaces publics	600 000	0	0		0		0		0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0	0
A410	Assurance DO		74 951	77 761		66 534		66 534	5 613	72 148		72 148	0	72 148	0	72 148		72 148		72 148		72 148	72 148	-5 613
A411	Frais annonces, parutions et autres		23 331	24 942	280	23 331		23 331	1 611	24 942	0	24 942	0	24 942	0	24 942		24 942		24 942		24 942	24 942	0
A412	Concédé		78 374	81 732	2 012	77 922	452	78 374	3 358	81 732	0	81 732	0	81 732	0	81 732		81 732		81 732		81 732	81 732	0
A5	Gestion transitoire	500 000	302 249	713 535	23 090	264 680	18 568	283 249	8 843	292 091	15 206	307 298	68 122	375 420	78 805	454 225	161 005	615 230	30 950	646 180	0	646 180	646 180	-67 355
A500	Impôts et taxes		202 123	479 930	17 734	169 384	17 239	186 623	7 168	193 791	14 928	208 719	59 167	267 886	74 540	342 426	146 540	488 966	29 000	517 966		517 966	517 966	38 036
A501	Charges de copropriété		5 673	13 338		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673	5 673	-7 666
A502	Entretien courant		70 961	165 882	4 160	68 632	1 329	69 961	28	69 989	3	69 992	5 555	75 547	2 000	77 547	4 000	81 547		81 547		81 547	81 547	-84 335
A503	Assurance		23 492	54 386	1 196	20 992		20 992	1 648	22 640	275	22 915	3 400	26 315	2 265	28 580	10 465	39 045	1 950	40 995		40 995	40 995	-13 391
B	Intervention dans les copropriétés en vu	2 713 000	2 820 055	5 347 061	161 650	1 827 924	332 279	2 160 204	208 809	2 369 013	648 772	3 017 785	2 585 732	5 603 517	1 036 670	6 640 187	786 410	7 426 597	1 365 375	8 791 972	75 325	8 867 297	8 867 297	3 520 235
	Acquisitions de lots de copropriété en d	963 000	1 751 148	3 513 275	109 445	1 195 551	207 547	1 403 098	165 724	1 568 822	593 276	2 162 098	2 115 205	4 277 303	723 200	5 000 503	636 050	5 636 553	1 251 000	6 887 553		6 887 553	6 887 553	3 374 278
B100	Frais liés à la conduite des expro		37 493	70 065	281	14 020	14 473	28 493	5 200	33 693	5 524	39 217	13 750	52 967	36 000	88 967	49 050	138 017	20 000	158 017	5 000	163 017	163 017	92 952
B101	Auxiliaires de justice		7 466	37 485	600	7 194	273	7 466	1 754	9 220	1 368	10 588	5 000	15 588		15 588		15 588		15 588		15 588	15 588	-21 897
B102	Montant des acquisitions	963 000	1 626 043	3 298 609	102 000	1 114 400	188 143	1 302 543	158 500	1 461 043	543 990	2 005 033	1 960 865	3 965 898	682 200	4 648 098	580 000	5 228 098	1 231 000	6 459 098		6 459 098	6 459 098	3 160 489
B103	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu		68 341	95 311	6 489	49 102	3 688	52 791	270	53 061	39 924	92 985	133 590	226 575	5 000	231 575	7 000	238 575		238 575		238 575	238 575	143 264
B104	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb		11 805	11 805	75	10 835	970	11 805		11 805	2 470	14 275	2 000	16 275		16 275		16 275		16 275		16 275	16 275	4 470
B2	Travaux	1 250 000	604 783	797 982	14 200	352 164	29 285	381 449	2 499	383 948	58 453	442 401	373 590	815 991	180 010	996 001	0	996 001	64 475	1 060 476	25 425	1 085 901	1 085 901	287 919
B200	Travaux de réhabilitation de parties pri		552 586	734 751	12 400	304 967	29 285	334 252	499	334 751	58 453	393 204	368 590	761 794	180 010	941 804		941 804	64 475	1 006 279	25 425	1 031 704	1 031 704	296 953
B201	Honoraires de maîtrise d'œuvre		52 197	63 231	1 800	47 197		47 197	2 000	49 197		49 197	5 000	54 197	0	54 197		54 197		54 197		54 197	54 197	-9 034
B3	Gestion transitoire	500 000	464 124	1 035 804	38 005	280 209	95 447	375 657	40 586	416 243	-2 957	413 286	96 937	510 223	133 460	643 683	150 360	794 043	49 900	843 943	49 900	893 843	893 843	-141 961
B300	Impôts et taxes		53 733	257 233	6 803	38 653	9 980	48 633	6 242	54 875	10 570	65 444	46 867	112 311	62 000	174 311	150 360	324 671	25 850	350 521	30 850	381 371	381 371	124 139
B301	Charges de copropriété		371 029	678 826	29 798	218 508	83 821	302 329	32 014	334 343	-25 935	308 407	14 460	322 867	16 460	339 327		339 327	5 000	344 327		344 327	344 327	-334 499
B302	Entretien courant		4 089	67 624	707	3 143	946	4 089	816	4 905	365	5 270		5 270		5 270		5 270		5 270		5 270	5 270	-62 355
B303	Divers		35 273	32 121	697	19 906	700	20 606	1 516	22 121	12 044	34 165	35 610	69 775	55 000	124 775		124 775	19 050	143 825	19 050	162 875	162 875	130 754
	Travaux d'office	805 000	207 806	707 806	49 488	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	125 000	332 806	375 000	707 806	0	707 806	0	707 806	707 806	0
C100	Relevés		3 200	3 200		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200	3 200	0
C101	Travaux		186 729	636 729	49 488	186 729		186 729		186 729		186 729	0	186 729	100 000	286 729	300 000	586 729		586 729		586 729	586 729	-50 000
C102	Honoraires		13 896	58 896		13 896		13 896		13 896		13 896	0	13 896	20 000	33 896	60 000	93 896		93 896		93 896	93 896	35 000
	divers (constats d'huissiers, gard		3 981	8 981		3 981		3 981		3 981		3 981	0	3 981	5 000	8 981	15 000	23 981		23 981		23 981	23 981	15 000

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

Annexe 1 bis

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

Annexe 1 bis

		Bilan	Bilan	Bilan	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan	
Ligne	Intitulé	Initial	approuvé 31/12/2017	approuvé 31/12/2018	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2018
E3	Rémunération (animation, coordination gé	3 956 000	5 461 000	**7 411 000**	644 000	5 231 000	90 000	5 321 000	90 000	5 411 000	700 000	6 111 000	650 000	6 761 000	650 000	7 411 000	650 000	8 061 000	650 000	8 711 000	325 000	9 036 000	**9 036 000**	1 625 000
E300	Animation, coordination générale et gest		5 461 000	**7 411 000**	644 000	5 231 000	90 000	5 321 000	90 000	5 411 000	700 000	6 111 000	650 000	6 761 000	650 000	7 411 000	650 000	8 061 000	650 000	8 711 000	325 000	9 036 000	**9 036 000**	1 625 000
F	Frais financiers	2 457 000	648 936	**678 994**	1 048	620 111	825	620 936	1 058	621 994	2 514	624 508	5 000	629 508	5 000	634 508	5 000	639 508	5 000	644 508	2 000	646 508	**646 508**	-32 486
F100	Frais financiers sur emprunts		551 425	**551 425**	0	551 425		551 425	0	551 425		551 425		551 425		551 425		551 425		551 425		551 425	**551 425**	0
F101	Frais financiers sur court terme		72 627	**100 627**	0	46 627		46 627		46 627	0	46 627	4 000	50 627	4 000	54 627	4 000	58 627	4 000	62 627	1 000	63 627	**63 627**	-37 000
F102	Autres frais financiers		19 274	**21 333**	1 048	16 450	825	17 274	1 058	18 333	2 514	20 847	1 000	21 847	1 000	22 847	1 000	23 847	1 000	24 847	1 000	25 847	**25 847**	4 514
F103	Frais financiers sur avances		5 609	**5 609**	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609		5 609		5 609		5 609	**5 609**	0
G	TVA perdue	5 258 000	612 083	**964 989**	24 692	473 166	13 677	486 843	15 093	501 936	37 664	539 600	112 625	652 225	85 937	738 162	103 964	842 126	14 520	856 646	6 276	862 923	**862 923**	-102 066
G100	TVA irrécupérable		612 083	**964 989**	24 692	473 166	13 677	486 843	15 093	501 936	37 664	539 600	112 625	652 225	85 937	738 162	103 964	842 126	14 520	856 646	6 276	862 923	**862 923**	-102 066
H	Non Valeurs		21 716	**21 716**	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	2 000	21 716	0	21 716	0	21 716	0	21 716	**21 716**	0
H100	Créances Irrécouvrables		21 716	**21 716**	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	0	19 716	2 000	21 716		21 716		21 716		21 716	**21 716**	0
	RECETTES	82 079 000	21 880 257	**38 295 646**	1 295 022	18 600 495	186 760	18 787 256	697 398	19 484 653	6 267 559	25 752 212	6 427 998	32 180 210	5 419 792	37 600 002	1 564 250	39 164 252	651 250	39 815 502	171 175	39 986 677	**39 986 677**	1 691 031
A	Produits de cession	71 834 000	9 911 286	**11 329 785**	1 158 043	7 353 285	155 000	7 508 285	186 000	7 694 285	143 000	7 837 285	1 267 998	9 105 283	1 869 792	10 975 075	1 189 250	12 164 325	651 250	12 815 575	171 175	12 986 750	**12 986 750**	1 656 965
A1	Cession de charge foncière	3 413 000	22 200	**22 200**	0	0	0	0	0	0	0	0	1 267 998	1 267 998	1 869 792	3 137 790	1 189 250	4 327 040	651 250	4 978 290	171 175	5 149 465	**5 149 465**	5 127 265
A100	cession de charge foncière "libre"		22 200	**22 200**		0		0	0	0		0		0	0	0		0		0		0	**0**	-22 200
A101	cession de charge foncière "logement soc		0	**0**		0		0		0		0	1 267 998	1 267 998	1 869 792	3 137 790	1 189 250	4 327 040	651 250	4 978 290	171 175	5 149 465	**5 149 465**	5 149 465
A102	Cession d'espaces publics		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A2	Cession de lots de construction neuve	12 981 000	0	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
A200	accession sociale	2 100 000	0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A201	accession à coût maîtrisé	2 520 000	0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A202	accession libre	6 720 000	0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A203	accession bailleur social	1 641 000	0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A3	Cession d'immeubles neufs en VEFA	18 270 000	0	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
A300	accession à coût maîtrisé		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A301	accession libre		0	**0**		0		0		0	0	0		0		0		0		0		0	**0**	0
A302	accession bailleur social		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A4	Cession de lots restructurés	27 000 000	5 336 880	**5 479 880**	659 243	4 788 880	0	4 788 880	0	4 788 880	143 000	4 931 880	0	4 931 880	0	4 931 880	0	4 931 880	0	4 931 880	0	4 931 880	**4 931 880**	-548 000
A400	accession à coût maîtrisé	12 000 000	0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A401	accession libre	15 000 000	2 536 880	**2 679 880**	659 243	1 988 880		1 988 880		1 988 880	143 000	2 131 880		2 131 880		2 131 880		2 131 880		2 131 880		2 131 880	**2 131 880**	-548 000
A402	cession bailleur social	0	2 800 000	**2 800 000**		2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000	**2 800 000**	0
A5	Cession d'immeubles à réhabiliter	1 500 000	4 020 906	**5 595 905**	498 800	2 564 405	155 000	2 719 405	186 000	2 905 405	0	2 905 405	0	2 905 405	0	2 905 405	0	2 905 405	0	2 905 405	0	2 905 405	**2 905 405**	-2 690 500
A500	Cession d'immeubles à réhabiliter		4 020 906	**5 595 905**	498 800	2 564 405	155 000	2 719 405	186 000	2 905 405		2 905 405		2 905 405		2 905 405		2 905 405		2 905 405		2 905 405	**2 905 405**	-2 690 500
A6	Cession de lots réhabilités en diffus	2 750 000	531 300	**231 800**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	-231 800
A600	accession à coût maîtrisé		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A601	accession libre		231 800	**231 800**		0		0							0								**0**	-231 800
A602	accession bailleur social		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A7	Autres cessions	5 920 000	0	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
A700	Cession de parkings indépendants	5 920 000	0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
A701	Cession d'équipements ou d'aménagements		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
B	Produits de gestion	225 000	768 971	**855 861**	36 979	737 210	31 760	768 971	11 398	780 368	24 559	804 927	60 000	864 927	25 000	889 927	0	889 927	0	889 927	0	889 927	**889 927**	34 066
B100	Revenus locatifs : loyers		560 513	**646 103**	33 870	532 982	27 530	560 513	10 590	571 103	13 899	585 002	60 000	645 002	25 000	670 002	0	670 002	0	670 002		670 002	**670 002**	23 899
B101	Revenus locatifs : charges		72 272	**72 272**	3 106	69 819	2 454	72 272	-493	71 779	-1 574	70 205		70 205		70 205		70 205		70 205		70 205	**70 205**	-2 067
B102	Produits financiers		139 994	**141 295**	4	138 218	1 777	139 994	1 301	141 295	12 235	153 530		153 530		153 530		153 530		153 530		153 530	**153 530**	12 235
B103	Produits de gestion		-3 809	**-3 809**		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809		-3 809	**-3 809**	0
C	Subventions	1 420 000	0	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
C100	Subventions RHI		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
C101	Subvention ANRU		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
C102	Subvention Ville		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
C103	Subvention CUM		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
C104	Subvention Conseil Général		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
C105	Subvention Conseil Régional		0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
	Participation du Concédant	8 600 000	11 200 000	**26 110 000**	100 000	10 510 000	0	10 510 000	500 000	11 010 000	6 100 000	17 110 000	5 100 000	22 210 000	3 525 000	25 735 000	375 000	26 110 000	0	26 110 000	0	26 110 000	**26 110 000**	0
C100	Remboursement travaux d'office		0	**500 000**		0		0		0	0	0	0	0	125 000	125 000	375 000	500 000	0	500 000	0	500 000	**500 000**	0
C101	Participation d'équilibre		11 200 000	**25 610 000**	100 000	10 510 000	0	10 510 000	500 000	11 010 000	**6 100 000**	17 110 000	**5 100 000**	22 210 000	**3 400 000**	25 610 000		25 610 000		25 610 000		25 610 000	**25 610 000**	0
			0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
			0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
			0	**0**		0		0		0		0		0		0		0		0		0	**0**	0
	FINANCEMENT		0	**0**	0	0	160 000	160 000	-160 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
	AMORTISSEMENTS		10 946 755	**12 146 755**	0	9 986 755	0	9 986 755	160 000	10 146 755	100 000	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	**10 246 755**	-1 900 000
	REMBOURSEMENTS AVANCES		4 086 755	**4 086 755**	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	100 000	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	**4 186 755**	100 000
A100	Remboursement avances		7 422	**7 422**		7 422		7 422		7 422		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	**4 079 333**	0	4 079 333	0	4 079 333	0	4 079 333	100 000	4 179 333		4 179 333		4 179 333		4 179 333		4 179 333		4 179 333	**4 179 333**	100 000
	REMBOURSEMENTS EMPRUNTS		6 860 000	**8 060 000**	0	5 900 000	0	5 900 000	160 000	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	**6 060 000**	-2 000 000
A100	Amortissement Emprunts		3 500 000	**3 500 000**		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000	**3 500 000**	0
A200	Ligne trésorerie CT		3 360 000	**4 560 000**		2 400 000		2 400 000	160 000	2 560 000		2 560 000	0	2 560 000		2 560 000		2 560 000		2 560 000	0	2 560 000	**2 560 000**	-2 000 000
	MOBILISATIONS		10 946 755	**12 146 755**	0	9 986 755	160 000	10 146 755	0	10 146 755	100 000	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	**10 246 755**	-1 900 000
	CES REÇUES		4 086 755	**4 086 755**	0	4 086 755	0	4 086 755	0	4 086 755	100 000	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	**4 186 755**	100 000

Reçu au contrôle de légalité le 11 janvier 2021

Annexe 1 bis

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

TABLEAU DE SUIVI DES CESSIONS

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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 €**

2018

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

2019

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

GLOBAL

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021