



# **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

## **ÉRADICATION HABITAT INDIGNE**

### **LOT 1**

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

### **Compte rendu Annuel aux Collectivités 2020**

**Arrêté au 31 décembre 2020**

**Bilan prévisionnel 2021 - 2024**



**Avril 2021**

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>NOTE DE CONJONCTURE</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>LES DÉPENSES</b>	<b>15</b>
1 -	LES ACQUISITIONS.....	15
1-1	ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A202 + A204) .....	15
1-2	ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Poste B102) .....	18
2 -	ETUDES.....	22
2-1	ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100) .....	22
2-2	ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVES (Postes A101 + A103).....	23
2-3	EXPERTISES SPECIFIQUES (STRUCTURES, SONDAGES...) ET ETUDES PREALABLES (Postes A104 + A110) .....	23
3 –	FRAIS DE RELOGEMENTS (Postes A300 + A301 + A302 + A303+ A304+A305) .....	24
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).....	27
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) .....	29
5 -	GESTION TRANSITOIRE (Postes A500 + A501 + A502+ A503 + B300 + B301 + B302 + B303).....	29
6 -	TRAVAUX D'OFFICE (Postes C100+C101+C102+C103) .....	31
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).....	32
10 –	CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100) .....	32
11 -	TVA DUE DEFINITIVEMENT (Poste G100 – TVA SUR DEPENSES) .....	32
<b>III.</b>	<b>LES RECETTES</b>	<b>33</b>
1 -	PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701) .....	33
2 –	LOCATIONS (Poste B100) .....	35



<b>3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105) .....</b>	<b>36</b>
<b>4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101) .....</b>	<b>36</b>
<b>5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102).....</b>	<b>36</b>
<b>IV. TABLEAUX FINANCIERS</b>	<b>37</b>



## **NOTE DE CONJONCTURE**

### **PREAMBULE**

---

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

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

L'action s'articulait de la manière suivante :

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

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

Depuis, 27 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 99 immeubles et 16 lots de copropriété,
- la participation du concédant de 8 600 000 € à 26 110 000 €
- la durée de la concession de 7 à 18 ans soit jusqu'au 31 décembre 2024
- la rémunération de MH de 5 293 900€ à 9 147 849 € 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.

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

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



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

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

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

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

Le CRAC au 31/12/2019 a permis de revoir, notamment les montants des évaluations des domaines et les prix de cessions aux bailleurs en vue de la création de logements sociaux et a fait ressortir l'impossibilité de maîtriser, dans le respect de l'enveloppe budgétaire et dans les délais, 50 immeubles supplémentaires.

Ainsi, par délibération n° CHL 016-9040/20/BM du 17 décembre 2020, le Conseil Métropolitain a approuvé le traitement, dans le cadre d'autres opérations ((OGCV, SPLA-IN...) ou directement par leur propriétaire, de 6 immeubles parmi les 37 déjà identifiés. Ce Conseil a également approuvé la prorogation de la concession jusqu'au 31/12/2024 afin de mener à leur terme les procédures de maîtrise foncière engagées.

Ces 6 immeubles qui ne seront pas traités dans le cadre de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne sont les suivants :

- 5, rue de la Palud (1er), 6 et 6A Halles Delacroix (1er) : ces trois immeubles sont situés dans un îlot prioritaire du PPA (projet partenarial d'aménagement) 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 et prioritaire (l'intervention était motivée par la durée de la vacance de cet immeuble).
- 9 Bd d'Athènes (1er) : un permis de construire a été déposé par le nouveau propriétaire qui a entrepris la réhabilitation complète de l'immeuble conformément aux prescriptions notifiées dans l'arrêté de péril dont il fait l'objet.

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 31/12/2024.



## ETAT D'AVANCEMENT

---

Sur les **415** immeubles repérés susceptibles de faire l'objet d'une intervention du concessionnaire, certains ont été identifiés comme nécessitant impérativement une maîtrise publique, d'autres ont pu être écartés de ce champs d'intervention ou orientés vers d'autres opérations.

Ainsi, au dernier CRAC approuvé (décembre 2019), l'objectif au 31/12/2024, sur **415** immeubles inscrits, visait le traitement de 99 immeubles (maîtrise foncière et /ou travaux) et le maintien d'une vielle active sur les **35** immeubles, Marseille Habitat devant s'assurer de la sécurité des occupants et intervenir auprès des services compétents si cela s'avérait nécessaire.

En 2020, 2 délibérations du Conseil Métropolitain ont été approuvées. La première a permis de régulariser l'ajout de l'immeuble situé 195, avenue de la Capelette (10°) ; la seconde a modifié la durée de la concession en la prorogeant de 3 années supplémentaires soit jusqu'au 31/12/2024 ; modifié l'échéancier de versement de la participation (dont le montant total n'a pas changé) et augmenté la rémunération du concessionnaire.

Sur le plan opérationnel, en 2020, les frais de portage n'ont cessé d'augmenter faute de cession des immeubles à des opérateurs. Les immeubles acquis sont de plus en plus nombreux engendrant une hausse des taxes foncières et des frais de sécurisation.

En effet, les immeubles vacants font régulièrement l'objet de tentatives de squats et la pose d'alarme s'est avérée quasiment systématique. Ces intrusions intempestives génèrent également des frais de débarras, nettoyage, murages/dé-murages plus importants.

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. Dans certains cas, cela consiste à renforcer structurellement les fondations des immeubles et la charge financière est alors considérable.

Des études plus poussées sont demandées quasi systématiquement par le concédant afin de connaître de façon approfondie l'état de la structure des immeubles et le poste « étude » a également dû être revu à la hausse. A partir de 2021 notamment, un diagnostic structure ainsi qu'un relevé de géomètre devront être fournis systématiquement pour chaque immeuble maîtrisé. Les prévisions budgétaires ont été augmentées spécifiquement pour ce poste.

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. Il s'avère plus long et plus difficile sur les immeubles dégradés ne faisant pas l'objet d'arrêté de péril et/ou interdit d'occupation mais nécessitant malgré tout une réhabilitation lourde.

D'autre part, les négociations engagées par le concédant avec divers opérateurs en vue de la cession des immeubles acquis ne permettent pas de maintenir en l'état les prévisions budgétaires escomptées.



En effet, ces immeubles très dégradés ne suscitent que très peu d'engouement chez les opérateurs et les quelques offres formulées se basent sur des bilans d'opérations dont l'équilibre, lorsqu'il peut être atteint, se fonde sur un foncier très bas et des subventions maximisées.

Les prix de cession des immeubles ciblés pour accueillir des logements sociaux qui avaient été provisionnés à plus de 250€ /m<sup>2</sup> ont été ramenés à 250€/m<sup>2</sup>.

En contrepartie et pour ne pas mettre à mal l'équilibre financier de la concession, les immeubles maîtrisés ayant vocation à être traités dans une autre opération d'aménagement telle que l'OGCV ou par la SPLA-IN seront cédés à prix coutant.

Enfin, l'immeuble situé 81, rue Curiol (13001) dont l'évaluation des domaines est très élevée (env. 500 000€) et dont la situation foncière ne permet pas d'envisager raisonnablement une acquisition dans les délais de la concession, ne sera pas traité dans le cadre de la concession EHI. Le budget dégagé viendra compenser la hausse des dépenses et la baisse des recettes mentionnées ci-dessus.

Au 31 décembre 2020, la concession présente le bilan opérationnel ci-après et un objectif de traitement ramené à 98 immeubles :





- 5 Rotonde - 18 Guidicelli - 19 Lafayette - 10 Vignerons - 8 H. Delacroix - 63 Aubagne - 23 Aubagne - 36 Curiol - 6 Curiol - 8 Baussenque - 17 Musée - 15 Arc - 51 PSJ - 4 Delui -4 Pte Bauss. (5/5) -133 Libérat° (8/8) <b>18 FdV (4/4)</b> - 5 Pressensé - 88 Gouffé - <b>197 Capelette</b> - 3 Palud - 35 Scotto - 20 Anvers - 6 Aubagne (9/19) - 37 Aubagne - <b>16 Aubagne</b> - <b>2 Baussenque</b> -49 Bons enfants (10/10) - 8 Cptaine Gallinat (3/5) - 78 Chateaubriand - 29 Dominicaine - 11 Ftne de Caylus - <b>6 Bd Frangin</b> - 55 Bd Gambetta - 23 Palud - 57 petites Maries - 59 Ptes Maries - 7 Pollak (1/10) - <b>34 Roque (14/14)</b> - <b>36 Roque (7/7)</b> - <b>38 Roque</b> - <b>40 Roque</b> - 11 Sénac - 80 Perrin Solliers (5/8) - 56 Sylvabelle - 10 Thubaneau - 37 Thubaneau - 8 Trois Mages - 5 Village - 7 Village - 19 Villeneuve - <b>195 Capelette</b> 73 (48 + 18 lots)	-5 Rotonde -18 Guidicelli  - 10 Vignerons  - 23 Aubagne  - 8 Baussenque - 17 Musée   -133 Libé. (7/8) 18 FdV	- 15 Arc - 51 PSJ  133 Libé (1/8)	- 19 Lafayette  - 8 H. Delacroix - 63 Aubagne  -36 Curiol -6 Curiol  -4 Delui 4 Porte Bauss.  -5 Pressensé -88 Gouffé -197 Capelette -3 Palud -35 Scotto - 20 Anvers - 6 Aubagne - 37 Aubagne - 16 Aubagne - 2 Baussenque - 49 Bons enfants - 8 Cptaine Gallinat - 78 Chateaubriand - 29 Dominicaine - 11 Ftne de Caylus - 6 Bd Frangin - 55 Bd Gambetta - 23 Palud - 57 petites Maries - 59 Petites Maries - 7 Pollak - 34 Roque - 36 Roque - 38 Roque - 40 Roque - 11 Sénac - 80 Perrin Solliers - 56 Sylvabelle - 10 Thubaneau - 37 Thubaneau - 8 Trois Mages - 5 Village - 7 Village - 19 Villeneuve - 195 Capelette	26 4 (+1 lot)	43
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>47</b>	<b>5</b>		<b>46</b>



Les 35 immeubles sur lesquels aucune action foncière ne devait être entreprise par le concessionnaire au 31/12/2019 restent en veille, l'immeuble 81, rue Curiol intègre également cette catégorie soit 36 immeubles. Une action renforcée sera conduite pour aboutir à la mise en œuvre d'un programme de travaux par les propriétaires :

	Objectifs prévisionnels au 31/12/2024	Travaux réalisés au 31/12/2020	Immeubles en cours de travaux au 31/12/2020	Immeubles nécessitant des travaux
Immeubles en veille avec une surveillance du concessionnaire ou traités dans le cadre d'une autre opération	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 Académie</li> <li>- 4B J. Trinquet</li> <li>- 9 Saint Esprit</li> <li>- 27 Canebière</li> <li>- 27 Aubagne</li> <li>- 80 B. Dubois</li> <li>- 66 Progrès</li> <li>- 15 Thubaneau</li> <li>- 21 Thubaneau</li> <li>- 11 J. Roque</li> <li>- 2 Bel Air</li> <li>- 2 Pollak</li> <li>- 28 Accoules</li> <li>- 6 F. Rey</li> <li>- 4 Nationale</li> <li>- 25 Musée</li> <li>- 13 Aubagne</li> <li>- 1 Puits Bauss.</li> <li>- 2 Puits Bauss.</li> <li>- 46 Caisserie</li> <li>- 25 Rome</li> <li>- 13 Curiol</li> <li>- 15 Curiol</li> <li>- 45/47 P. Maries</li> <li>- 4 Lafayette</li> <li>- 22 Musée</li> <li>- 30 P. Maries</li> <li>- 34 P. Maries</li> <li>- 9 Athènes</li> <li>- 97 Delbello</li> <li>- 6 Delacroix</li> <li>- 6 A Delacroix</li> <li>- 6 Récolettes</li> <li>- 5 Palud</li> <li>- 9 J. Roque</li> <li>- 81 curiol</li> </ul>	-4 Lafayette -22 Musée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 Saint Esprit</li> <li>- 27 Canebière</li> <li>- 25 Rome</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 Académie</li> <li>- 4B J. Trinquet</li> <li>- 27 Aubagne</li> <li>- 80 B. Dubois</li> <li>- 66 Progrès</li> <li>- 15 Thubaneau</li> <li>- 21 Thubaneau</li> <li>- 11 J. Roque</li> <li>- 2 Bel Air</li> <li>- 2 Pollak</li> <li>- 28 Accoules</li> <li>- 6 F. Rey</li> <li>- 4 Nationale</li> <li>- 25 Musée</li> <li>- 13 Aubagne</li> <li>- 1 Puits Bauss.</li> <li>- 2 Puits Bauss.</li> <li>- 46 Caisserie</li> <li>- 13 Curiol</li> <li>- 15 Curiol</li> <li>- 45/47 P. Maries</li> <li>- 30 P. Maries</li> <li>- 34 P. Maries</li> <li>- 9 Athènes</li> <li>- 97 Del Bello</li> <li>- 6 Delacroix</li> <li>- 6A Delacroix</li> <li>- 6 Récolettes</li> <li>- 5 Palud</li> <li>- 9 J. Roque</li> <li>- 81 curiol</li> </ul>
	36		2	3
<b>TOTAL =</b>	<b>134</b>		<b>8</b>	<b>30</b>
				<b>76</b>



## Les travaux :

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

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

## Maîtrise foncière / entrée en jouissance :

Depuis le début de la concession 48 immeubles entiers ont été maîtrisés ainsi que 34 lots de copropriété (dans 9 immeubles) par une procédure d'expropriation, de préemption ou par des acquisitions amiables. Les copropriétés dans lesquelles l'ensemble des lots est maîtrisé sont comptabilisées comme immeuble entier.

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 ; Un jugement est attendu pour le second semestre 2021.
- 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.

Sur les 37 immeubles visés pour faire l'objet d'une maîtrise foncière par DUP :

- o **9** sont d'ores et déjà acquis et **1** acte amiable doit être réitéré prochainement chez le notaire.
- o **17** dossiers ont été déposés en Préfecture dont 8 ont déjà été soumis à enquête publique
- o **7** ne seront pas traités dans le cadre de la concession EHI
- o **3** sont en cours de rédaction dont 1 DUP d'aménagement qui doit être déposée par la Ville de Marseille

## Les cessions :

Sur les 48 immeubles acquis par le concessionnaire 31 ont été cédés :

- 26 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 – 51 Petit St Jean – 133 Bd de la libération.
- 3 immeubles entiers après réhabilitation complète ont été mis en copropriété et vendus lot par lot (25 Sénac – 81 Ldc – 41 Vauban)
- 2 immeubles ont été cédés après travaux à un bailleur social en vue d'un conventionnement PLS de 18 logements. (31 et 31 A Pressensé)



Dans les immeubles visés pour une intervention partielle sur des lots de copropriété 14 lots ont été cédés : dont 4 avant travaux pour création de logements sociaux ( 64 rue d'Aubagne) ; 10 après réhabilitation pour accession à la propriété (58, rue Curiol ; 29 rue Bausсенque et 40 rue Ste Françoise).



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

### **Les relogements :**

En 2020, 12 relogements ont été réalisés, ils concernaient **3** ménages de l'immeuble 6, Bd Frangin (5°) ; **2** ménages au 49, rue des Bons enfants (6°) ; **2** ménages au 38, bd Jean Roque (6°) ; **1** locataire au 6, rue d'Aubagne (1°) ; **1** ménage au 59, rue des Petites Maries (1°) ; **2** ménages au 2, rue Bausсенque (2°) ; **1** ménage au 16, rue d' Aubagne (1°).

<b>Adresses</b>	<b>Occupation</b>	<b>Adresses Relogement</b>	<b>Dates Rlgt</b>
15 Place des Marseillaises	2A+2E	58 rue Berlioz	01/11/2010
15 Place des Marseillaises	2A+2E	34 bd de Paris	01/10/2010
15 Place des Marseillaises	1A+3E	15 bd Camille Pelletan	01/01/2011
10 rue des Vignerons 13006	1A	25 rue du Petit-Puits 13002	06/12/2012
29 rue Bausсенque 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 Bausseque	09/02/2012
7 rue Pavillon 13001	1A	7 rue Puits St Antoine	10/08/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	60 rue du Génie	17/05/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	4 rue Saint-Théodore	17/08/2010
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	22/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	8 Bernard du Bois	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 4	17/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	12 Parmentier 2	05/08/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	6 Convalescents	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	24/09/2009
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15, rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
51, rue du Petit St Jean 13001	2 A	12 rue du Sud 13003 Marseille	03/11/2017
51, rue du Petit St Jean 13001	2 A + 1E	19, rue F. de Pressensé - 13001	12/04/2017
51, rue du Petit St Jean 13001	1A	48 rue d'Aix 13001 Marseille	25/04/2018
51, rue du Petit St Jean 13001	3A	19 rue Pressense 13001 Marseille	01/03/2018
61, rue d'Aubagne 13001	1A	Tourette 13002 Marseille	18/06/2018
61, rue d'Aubagne 13001	1A	6 Canonge 13001 Marseille	01/12/2018
4, Porte Bausseque 13002	1A	Larousse A5 13014 Marseille	05/09/2018
6, Bd Franquin 13005	1A	5-7 rue Mery 13002	01/09/2019
6, Bd Franquin 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 Bausseque 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
<b>6, Bd Frangin 13005</b>	<b>1A + 4E</b>	<b>Les Lierres 13012</b>	<b>01/02/2020</b>
<b>6, Bd Frangin 13005</b>	<b>1A + 2E</b>	<b>6 rue J.F. Lecas 13002</b>	<b>01/03/2020</b>
<b>6, Bd Frangin 13005</b>	<b>1A + 2E</b>	<b>7 rue Auger 13004</b>	<b>01/10/2020</b>
<b>49, rue Bons Enfants 13006</b>	<b>1A</b>	<b>5 rue Charle Foucaud 13004</b>	<b>09/06/2020</b>
<b>49, rue Bons Enfants 13006</b>	<b>1A + 3E + 1H</b>	<b>81 Av Haifa 13008</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>38, rue J. Roque 13006</b>	<b>2A</b>	<b>5 rue Puits Saint Antoine 13002</b>	<b>10/01/2020</b>
<b>38, rue J. Roque 13006</b>	<b>2A</b>	<b>12 rue du Sud 13003</b>	<b>08/02/2020</b>
<b>6, rue d'Aubagne 13001</b>	<b>1A</b>	<b>2 rue Saint Théodore 13001</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>2, rue Baussenque 13002</b>	<b>1A</b>	<b>7 rue de Turenne bât B 13003</b>	<b>01/10/2020</b>
<b>2, rue Baussenque 13002</b>	<b>1A</b>	<b>39 rue de Rome 13001</b>	<b>05/10/2020</b>
<b>59, rue des Petites Maries 13001</b>	<b>1A</b>	<b>Bât A 172 bd Paris 13003</b>	<b>08/10/2020</b>
<b>16 rue d'Aubagne 13001</b>	<b>1A et 1A</b>	<b>DECOHABITATION 2 St Théodore</b>	<b>09/12/2020</b>

### La gestion des biens acquis :

En 2020, trois immeubles ont généré des produits locatifs : le local commercial en rez-de-chaussée du 6 rue Curiol -1° (loué à la librairie Maupetit), les logements situés dans l'immeuble du 16 rue d'Aubagne -1° et ceux situés dans l'immeuble sis 195, avenue de la Capelette (10°).



# LES DÉPENSES

## 1 - LES ACQUISITIONS

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

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 7 601 507€
- **Réalisations 2020** : 892 100€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 1 152 100€ €)

Ce poste a nettement diminué par rapport à 2019 (PM réalisation 2019 : 2 196 700€). Cette baisse se traduit à la fois par une baisse des acquisitions (3 immeubles acquis en 2020 contre 5 en 2019) mais surtout par des acquisitions moins onéreuses.

Il s'agit de l'acquisition par voie amiable ou préemptions d'immeubles entiers situés :

- **2, rue Bausseque (13002)** : immeuble entier composé de 9 logements d'une surface de 280 m<sup>2</sup>. Frappé d'un arrêté de péril depuis février 2019, très dégradé et ayant fait l'objet d'une évacuation de ses occupants. L'immeuble a été acquis par préemption au prix de **100 000€** soit 357€/m<sup>2</sup>.
- **40, rue Jean Roque** : immeuble frappé d'un arrêté de péril (commun à 4 immeubles) et interdit à l'occupation depuis novembre 2018, acquis à l'amiable préalablement à l'engagement d'une procédure d'expropriation au prix de **121 000€** pour 284m<sup>2</sup> SU (soit 426€/m<sup>2</sup>). La maîtrise de cet immeuble s'inscrit dans une action globale de maîtrise foncière de l'îlot composé des immeubles sis 34-36-38 et 40 de cette rue : le n° 38 a été acquis en 2019, le n° 34 qui est une copropriété a été acquis en partie en 2019 et en partie en 2020 (comme décrit au paragraphe 1-2) ; le numéro 36, également en copropriété a été acquis en 2020.
- **195, avenue de la Capelette (13010)** : Cet immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ni d'insalubrité mais il est mitoyen du n° 197 très dégradé et maîtrisé en 2019. Le n° 195 est composé de 12 logements dont 8 occupés ainsi que d'un terrain sur l'arrière de la parcelle. Il nécessite de lourds travaux de réhabilitation. Il a été acquis par préemption en juillet 2020 au prix de **671 000€** pour 367m<sup>2</sup> soit 1 828€ /m<sup>2</sup> (surface du terrain non comptabilisée).





*Immeuble situé 2, rue Bausseque – 2°*



*Immeubles 195 et 197, av de la Capelette – 10°*

• **Prévisionnel** : 4 061 900€ dont 1 108 800€ en 2021.

En 2021, il s'agit des acquisitions par voie amiable des immeubles situés :  
59, rue des Petites Maries (1°) : 150 000€ (acte signé en janvier 2020)  
20, rue Anvers (1°) : 264 000€  
5, rue du Village (6°) : 220 000€

Ainsi que par voie d'expropriation des immeubles :  
23, rue de la Palud (1°) : 149 800€  
56, rue Sylvabelle (6°) : 215 000€

Il est également prévu, suite à l'annulation de l'arrêté d'insalubrité, 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€).

Un acte de dépôt et de retranscription de l'arrêt de la cour d'Appel a été régularisé le 29 janvier 2021.

La maîtrise de 10 autres immeubles entiers est prévue en 2022 essentiellement par des procédures coercitives (DUP, préemption) :

88 cours Gouffé – 6°  
37, rue d'Aubagne – 1°  
29, rue des dominicaines  
37, rue Thubaneau – 1°  
7, rue du Village -6°

5 Pressencé -1°  
11, rue Fontaine de Caylus -2°  
11, rue Sénac -1°  
8, rue des Trois Mages – 1°  
19, rue Villeneuve – 1°

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

• **Cumul au 31/12/2019** : 319 960€

• **Réalisations 2020** : 16 861€

(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 128 790€)

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 2020, ces frais ont diminué, ils se décomposent comme suit :

**17 258€ de frais « liés à la conduite des expropriations »** soit 8 607.34€ relatifs à la publication dans la presse des arrêtés d'ouverture d'enquêtes publique et parcellaire pour les opérations situées 56, rue Sylvabelle (6°) ; 23, rue de la Palud (1°) ; 37, rue Thubaneau ; 4 250€ relatifs à l'externalisation de la rédaction des mémoires techniques des dossiers de DUP des opérations 37, rue d'Aubagne (1°) ; 8 rue des Trois Mages (6°) ; 19, rue Villeneuve (1°) ; 11 rue Sénac (1°) ; 11, rue Fontaine de Caylus (2°).

3 221.31€ relatifs aux rémunérations des commissaires enquêteurs sur les opérations 5, rue Francis de Pressencé (1°) et 56, rue Sylvabelle (6°).

1 119.35€ de constat d'huissier dans le cadre des procédures d'expropriation des immeubles 4 rue Delui (2°), 37 rue Thubaneau (1°) et 23 rue de la Palud (1°).

Ainsi que 33.60€ d'impressions d'affiches au format A2 dans le cadre des procédures d'utilité publique pour les opérations 37, rue Thubaneau (1°) et 23, rue de la Palud (1°) et 26€ de demande de renseignement au Trésor public pour les immeubles sis 59, rue des petites Maries (1°) et 29, rue des Dominicaines (1°).

**1 813.60€ d'auxiliaires de justice** : soit 745.12€ de frais de signification par voie d'huissier de demandes de visites et de décision de préemption pour les dossiers 195, avenue de la Capelette (10°) ; 37, rue Thubaneau (1°) 57, rue des petites Maries (1°).

**2 730€ de diagnostics liés aux acquisitions** : Il s'agit de la réalisation de relevés de géomètre en vue de la mise en copropriété de l'immeuble sis 10, rue des Vignerons (6°) ainsi que de la réalisations de diagnostics avant-vente des lots de copropriété créés.

**Le poste « frais d'acquisition » présente un solde négatif (- 4 940.12€).** En effet, bien que des frais de notaire (frais de notaire ou provision sur frais) aient été réglés pour les acquisitions des immeubles suivants : 2, rue Baussenque (3 150€) ; 40, rue Jean ROQUE (2 900€) ; 195, avenue de la Capelette (9 300€) ; 59 Petites Maries (500€) et pour la rétrocession de l'immeuble sis 19, rue Lafayette à l'exproprié (300€), des remboursements de frais sont intervenus suite aux préemptions des immeubles sis 6, Bd Louis FRANGIN (- 19 448.09€) et 16 AUBAGNE (-918.68€).

• **Prévisionnel** : 423 250€ dont 171 500€ en 2021.

Il s'agit des frais de procédure (notamment frais d'avocats et huissiers) liés à la clôture des contentieux sur les immeubles 19 Lafayette -1° et 6 curiol. Ainsi que des frais liés aux procédures d'expropriation (rémunérations des commissaires enquêteurs, frais d'avocats, huissiers, frais de publicité et d'impression) des 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 ; 23, rue de la Palud -1° ; 56, rue Sylvabelle -1° ; 37, rue Thubaneau -1° ; 11, rue Sénac -1° ; 7, rue du Village – 6° ; 19 rue Villeneuve -1° ainsi que des frais de notaire liés aux acquisitions des immeubles situés 20 rue d'Anvers (1°) ; 59 Petites Maries (1°).

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

• **Cumul au 31/12/2019** : 2 005 033€

• **Réalisations 2020** : 1 175 365€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 1 960 865€ €)

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, depuis 2019, 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.

Ce poste a connu une évolution importante en 2020, année qui représente à elle seule, plus de 57% des acquisitions de lots réalisées entre 2007 et 2019.

En 2020, 14 lots (soit la totalité des lots de la copropriété) appartenant à 4 copropriétaires ont été acquis dans l'immeuble situé **34 rue Jean ROQUE (6°)**. Cet immeuble est frappé d'un arrêté de péril commun à 4 immeubles (34-36-38 et 40). Initialement visés pour faire l'objet d'une procédure d'expropriation en vue de la création de logements sociaux, l'ensemble de ces lots a pu être maîtrisé dans un cadre amiable. Les lots ont été acquis au prix de 492 500€ pour 346m<sup>2</sup> soit 1422€/m<sup>2</sup> SU.

L'immeuble mitoyen, situé **36, rue Jean Roque (1°)** appartenant à 2 copropriétaires a également été maîtrisé dans sa totalité pour la somme de 200 000€ pour 327m<sup>2</sup> soit 611€/m<sup>2</sup> SU.

4 lots ont été préemptés dans un immeuble situé **64, rue d'Aubagne (1°)** pour être immédiatement rétrocédés au bailleur UNICIL déjà copropriétaire dans l'immeuble. L'acquisition s'est faite au prix de 55 000€ pour 58m<sup>2</sup> soit 948€/m<sup>2</sup> SU.

Cinq lots supplémentaires (4 avaient été acquis en 2019) sur un total de quatorze ont été acquis dans l'immeuble situé **6, rue d'Aubagne (1°)** pour un montant de 137 000€ pour 135m<sup>2</sup> soit 1015€/m<sup>2</sup>. Cet immeuble frappé d'un arrêté de péril imminent en date du 16 mai 2018 a fait l'objet d'une évacuation et est depuis, interdit d'occupation. Une procédure d'expropriation a également été engagée en parallèle en vue de maîtriser les lots restant (soit 6 lots). Le dossier



de DUP a été déposé en Préfecture en Janvier 2020, les enquêtes publiques et parcellaires se sont déroulées en février 2021.

5 lots (sur un total de 8) appartenant à 3 copropriétaires ont été acquis dans l'immeuble situé **80, rue Perrin Solliers (6°)**. Un autre copropriétaire a accepté de céder ses lots à l'amiable, l'acte notarié devrait se signer en 2021. Cet immeuble est frappé d'un arrêté de péril en date du 1<sup>er</sup> février 2019 et interdit d'occupation. Une procédure d'expropriation a également été engagée en parallèle en vue de maîtriser les lots restant. Le dossier de DUP a été déposé en Préfecture en décembre 2020, les enquêtes publiques et parcellaires se sont déroulées en février et mars 2021. Les cessions ont eu lieu pour la somme de 100 000€ pour 178m<sup>2</sup> soit 562€/m<sup>2</sup>.

Un lot a été acquis dans la copropriété du **49, rue des Bons enfants (6°)** nous rendant ainsi propriétaire de la totalité de l'immeuble (18 000€). De la même manière, le dernier lot de copropriété a été acquis dans l'immeuble situé **4, rue Porte Bausenque (2°)** pour la somme de 103 565€. Enfin, deux lots ont été acquis dans la copropriété sis **3, rue de la Palud (1°)** pour 35 000€.



*Immeubles 34-36-38 et 40 Jean Roque (6°)*



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



*Immeuble situé 80, rue Perrin SOLLIERS - 13006*



- **Prévisionnel** : 2 727 700€ dont 812 700€ en 2021.

En 2021, cela correspond à l'acquisition de lots situés :

35, Vincent Scotto (65 000€) – 1° : il s'agit du rachat par le concessionnaire de 3 lots préemptés par la SOLEAM. Un compromis a été signé, l'acte interviendra fin 2021.

6, rue d'Aubagne – 1° : acquisition amiable de 3 lots au prix de 130 000€ dont un local commercial, une procédure de maîtrise par DUP est engagée pour les autres lots ;

55 GAMBETTA -1° : acquisition amiable de 7 lots au prix de 300 000€. L'acte a été signé en janvier 2021.

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€ ; l'acte a été signé en janvier 2021.

7, rue Pollak – 1° acquisition de 3 lots au prix de 88 700€ par voie amiable. Une procédure de maîtrise par DUP est engagée pour les autres lots.

80 Perrin Solliers – 6° : acquisition de 2 lots au prix de 70 000€ ; Une procédure de maîtrise par DUP est engagée pour les autres lots.

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 157 065€

- **Réalisations 2020** : 44 044€

(PM : prévisionnel 2018 pour 2019 : 154 340€ €)

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

En 2020, ces frais sont encore élevés (comme en 2019) et se décomposent comme suit :

**10 813€** de « frais liés à la conduite des expropriations », il s'agit de l'externalisation de la rédaction de la partie technique des dossiers de DUP à un maître d'œuvre (soit 2 400€) pour les opérations 3, rue de la Palud (1°) – 78, rue Chateaubriand (7°) – 88, Cours GOUFFE (6°) – 80, rue Perrin Solliers (6°) - 5, rue de la Palud (1°) et 55, Allées GAMBETTA (1°) ainsi que de la publication dans la presse des arrêtés d'ouverture d'enquêtes publique et parcellaire de l'immeuble situé 7, rue Pollak soit 4 parutions (3 122.5€) ; de la rémunération du commissaire enquêteur pour les enquêtes conjointes de l'opération du 7, rue Pollak ( 2 273.31€) ; ainsi que de l'impression au format A2 en vue de l'affichage sur site des arrêtés d'ouverture d'enquêtes publique et parcellaire (163.60€) ; de demandes de fiches hypothécaires et de copies d'actes permettant la rédaction des états parcellaires et procédures d'expropriation soit 154€ pour les adresses suivantes 81, rue Curiol (113001) ; 36, rue Jean Roque (13006) ; 57, rue des Petites Maries (13001) et 7, rue Pollak (13001) ; 78, rue Chateaubriand (13007) et 19 rue LAFAYETTE (13001).

**1 630€** de frais d'auxiliaire de justice soit : 720.72€ de constats d'affichage des arrêtés d'ouvertures d'enquêtes publique et parcellaire des opérations sis 7 rue Pollak (1°) et 56, rue Sylvabelle (6°) ainsi que 322.56€ de frais de constat préalable à l'acquisition de l'immeuble situé 36, rue Jean Roque (6°) afin de constater l'état des logements ayant fait l'objet de squats ainsi que pour cette adresse des frais de signification de purge d'un droit de préférence (97.26€).

Il s'agit également de la signification de lettre en vue de l'expulsion de squat dans l'immeuble situé 8, place des Halles Delacroix (367.62€) et de la signification de lettre en vue de la préemption de lots situés dans la copropriété 7, rue Rodolphe Pollak (1°) soit 122.56€.



**31 599.66€** - Frais d'acquisition : ce poste est, comme en 2019, élevé par rapport aux années précédentes du fait de l'importance des acquisitions de lots de copropriété réalisées ou engagées.

Il s'agit des frais de notaire liés aux acquisitions des lots de copropriété dans les immeubles : 34, rue Jean roque soit 14 lots (9 412.66€) ; 6, rue d'Aubagne soit 9 lots (7 493.85€) ; 4, rue porte Baussenque soit 1 lot (2 507.57€) ; 3, rue de la Palud soit 1 lot (500€) ; 80, rue Perrin Solliers (5 825.40€) ; 64, rue d'Aubagne soit 4 lots (2 200€) ; 57, rue des Petites Maries (1 000€) ; 55, allées Léon GAMBETTA (500€) ; 36, rue Jean Roque (3800€) ; d'une provision sur frais en vue de la mise en copropriété de l'immeuble situé 10, rue des Vignerons (500€) ; des provisions sur frais et frais d'adjudications relatifs à deux préemptions dans la copropriété du 7, rue Rodolphe POLLAK (3 600€).

Ainsi que des régularisations des frais d'acquisitions des lots acquis en 2019 dans les immeubles sis 49, rue des Bons enfants soit 8 lots (-4626.76€) et 8, du Capitaine GALINAT (- 2213.06€).

• **Prévisionnel** : 358 450€ dont 147 950€ en 2021.

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) et des rémunérations des commissaires enquêteurs. En 2021, ces dépenses sont prévues pour les adresses 35, Vincent SCOTTO (1°) ; 3, rue de la Palud (1°) ; 6, rue d'Aubagne ; 7, rue Pollak (1°) ; 80, rue Perrin Solliers (6°).

Les nombreux accords amiables intervenus vont quant à eux générer une augmentation notable des frais de notaire ainsi que des impôts fonciers eu égard à la durée de portage des lots acquis notamment aux adresses : 55, allées Léon GAMBETTA (1°), 57, rue des Petites Maries (1°).

Enfin, des frais relatifs aux procédures d'expulsion de squats 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 31/12/2019** : 24 774€

• **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée en 2020.

• **Prévisionnel** : 0€.



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

- **Cumul au 31/12/2019** : 68 503€
- **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)
- **Prévisionnel** : 75 000€ dont 35 000€ en 2021.

En vue de la cession des immeubles acquis aux futurs opérateurs et pour avoir une bonne connaissance des immeubles à vendre, le concédant a souhaité que soient réalisés systématiquement pour les immeubles maîtrisés des relevés de géomètre.

En 2021, ces relevés devraient être effectués sur les immeubles 195 et 197 Capelette, 59 Petites Maries, 16 Aubagne, 6 curiol, 38 et 40 Jean Roque. Un forfait de 5 000€ par immeuble a été retenu.

Ce type d'étude n'était initialement pas prévu, ce poste va connaître une augmentation significative.

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 134 002€
- **Réalisations 2020** : 4 600€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)

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

De la même manière que pour les relevés de géomètre et en vue de la cession des immeubles acquis aux futurs opérateurs le concédant souhaite disposer d'une étude structure visuelle (sans sondage destructif) pour les immeubles maîtrisés. Sachant que des études plus poussées s'avéreront parfois nécessaire si les travaux conservatoires préconisés par les arrêtés de périls le nécessitent.

En 2020, des relevés de géomètre ont été réalisés pour 4 600€ sur l'immeuble situé 4, rue Delui (2°) en vue de la cession au futur opérateur.

- **Prévisionnel** : 100 000€ dont 55 000€ en 2021.

En 2021, 7 études structures sont prévues (195 et 197 Capelette, 59 Petites Maries, 16 Aubagne, 6 curiol, 38 et 40 Jean Roque).

Une étude de sol spécifique à l'îlot Jean Roque est également envisagée eu égard aux pathologies décrites dans l'arrêté de péril (soit dans ce poste 2 immeubles n°38 et 40 - les n° 36 et 34, anciennes copropriétés sont traités dans le poste B 104).

Un forfait de 5 000€ par immeuble a été retenu pour les études structures, un forfait de 10 000€ par immeuble a été retenu pour les études de sols.



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

• **Cumul au 31/12/2019** : 153 213€

• **Réalisations 2020** : 29 348€

(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 147 600€)

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, d'indemnités de relogement et frais de contentieux.

En 2020, **les frais d'hébergement se sont élevés à 17 093.90€** soit la totalité liée au relogement des occupants de l'immeuble situé 36, rue Curiol (1°) suite à l'évacuation par la Direction de la Prévention et de la gestion des Risques de la Ville de Marseille faisant suite à la prise d'un arrêté de péril Grave et Imminent et relogés temporairement aux Jardins de l'Espérance.

Les **frais de déménagements** se sont élevés à **3 140€**. Ont été pris en charge 2 ménages dans l'immeuble situé 6, Bd FRANGIN (5°) et 1 ménage dans l'immeuble situé 38, rue Jean ROQUE (1°).

Dans le cadre des arrêtés de péril et en vertu de l' Article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation qui indique que « [...] *Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. [...]* », des indemnités de relogement ont été versées à 7 ménages pour un montant total de 8 598.87€ suite à leur relogement. Ainsi 2 368.65€ ont été versés pour 2 ménages locataires dans l'immeuble situé 38, rue Jean ROQUE (6°) ; 3 122.52€ pour 3 ménages de l'immeuble situé 2, rue Baussenque (2°) et 3 108€ pour 2 ménages de l'immeuble situé 6, Bd Frangin (5°).

Une procédure contre des squatteurs de l'immeuble situé 16 rue d'Aubagne (1°) a été engagée et a généré **514.85€ de frais de procédure** (constats, sommations de quitter les lieux).

• **Prévisionnel** : 270 500€ dont 184 500€ en 2021.

Les frais d'hébergement des locataires évacués et non relogés définitivement au moment de l'acquisition par Marseille Habitat sont à la charge de la concession à compter de la date d'acquisition. Eu égard au nombre important d'immeubles et de lots qui devraient être acquis en 2021, ces frais devraient être encore élevés. De la même manière, les frais de déménagement et les indemnités de relogements qui en découlent viendront grever ce poste.

Enfin, la provision relative à la procédure initiée contre l'hôtelier du 6, rue Curiol depuis 2014 n'ayant toujours pas aboutie a été maintenue (soit 97 600€).



## **4 - TRAVAUX**

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 419 557€
- **Réalisations 2020** : 84 182€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 94 167€)

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.

Face à la recrudescence des tentatives de squats, la pose d'alarme est réalisée dès que cela est possible en complément du murage habituel.

Les immeubles sont également débarrassés de leurs encombrants pour limiter la propagation du feu en cas d'incendie.

En 2020, la concession a réalisé des travaux **de neutralisation et protection** consistant en des travaux de purge de toiture, de mise en sécurité, de débarras et fermeture d'accès pour un total de **73 781.51€** dans les immeubles situés : 6, Bd Frangin - 5° (8040.5€) ; 36, rue Curisol - 1° (3 005€) ; 34, rue Jean Roque -6° (21 048.34€) ; 40 rue Jean Roque - 6° (660€) ; 4, rue Delui -2° (17 200€) ; 38, rue Jean Roque – 6° (19 227.67€) ; 2, rue Baussenque -2° (2 770€) 195, avenue de la Capelette – 10° (480€) et 16, rue d'Aubagne -1° (1 350€).

Ainsi que des travaux **de démolition et confortement** dans l'immeuble situé 2 rue Baussenque pour un total de **10 400€**.

- **Prévisionnel** : 813 917€ dont 436 667€ en 2021.

Les tentatives de squats étant 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.

En 2021, en plus du débarras et de la sécurisation des immeubles, des travaux relatifs aux arrêtés de mise en sécurité sont prévus. Ceux notamment relatifs à l'immeuble du 5, rue du Village qui consiste à conforter le mur mitoyen entre les n° 5 et 7 rue du Village par des injections en micropieux. Ces travaux sont évalués à 250 000€ d'où la nette augmentation de ce poste prévue en 2021.



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

- **Cumul au 31/12/2019** : 0€
- **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€.

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

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 3 055 806€
- **Réalisations 2020** : 231 965€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 250 000€)

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

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

Le coût total de l'opération est de l'ordre de 684 000€ HT pour la création de 3 logements de type 2 et mise en copropriété.



L'immeuble situé 10, rue des Vignerons - 6<sup>ème</sup> AVANT et APRES TRAVAUX

- **Prévisionnel** : 0€.

Les différents avenants pris postérieurement à novembre 2018 ne prévoient aucuns travaux de réhabilitation dans le cadre de la concession. Seuls des travaux de neutralisation, confortement ou débarras sont envisagés. La réhabilitation des immeubles sera faite par d'autres opérateurs après cession des immeubles.

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 421 744€
- **Réalisations 2020** : 4 215€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)

Il s'agit des honoraires de maitrise d'œuvre relatifs à l'achèvement des travaux de l'opération 10, rue des Vignerons (6°).

- **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 31/12/2019** : 33 317€
- **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 0€
- **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 0€
- **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 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 31/12/2019** : 72 148€
- **Réalisations 2020** : 1 071€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)

Il s'agit de l'assurance dommage ouvrage relative à l'opération 10 rue des vigneronns (6°).

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 106 675€
- **Réalisations 2020** : 17 818€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 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 2020, ces frais ont connu une hausse significative du fait du nombre important d'immeubles portés avec notamment l'achèvement des travaux dans immeuble situé 10, rue des Vignerons (6°) qui a engendré en plus des consommations, des frais liés au raccordement au réseau électrique et à l'assainissement collectif (soit au total 5 740€) ; les 2 anciens hôtels meublés (4, rue Delui et 36, rue Curiol) présentent des frais élevés liés à la nature du contrat avec la société des eaux de Marseille, soit respectivement 4 221€ et 4 106€. Sont également comptabilisées dans ce poste les frais liés aux contrats d'eau et d'électricité des 16 rue d'Aubagne (2148€) 38 Jean Roque (755€) ; 6, rue Frangin (198€) ; 34 rue Jean Roque (130€) ; 2, rue Baussenque (196€) ; 40, rue Jean Roque (60€).

Il s'agit également de la régularisation de contrat 2019 avec la société des eaux de Marseille pour l'opération 10, rue des Vignerons (218€).

- **Prévisionnel** : 14 000€ dont la totalité en 2021

Un forfait de 2 000€ par immeuble est prévu pour 7 immeubles en 2021 : 57, rue des Petites Maries (1°) ; 38, rue Jean Roque (6°) ; 40, rue Jean Roque (6°) ; 2, rue Baussenque (2°) ; 6, rue Frangin (6°) ; 36, rue Curiol (1°) ; 16, rue d'Aubagne (1°).



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

• **Cumul au 31/12/2019** : 442 401€

• **Réalisations 2020** : 60 036€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 373 590€)

Il s'agit de la poursuite des travaux réalisés dans les locaux situés 52/54 rue d'Aubagne (58986€) en vue de les transformer en RAM (Relai d'assistantes Maternelles) pour être cédés à l'UFCV (Union Française des Centre de Vacances) ainsi que de la réparation des colonnes d'évacuation des eaux en façade de l'immeuble situé 49, rue des Bons Enfants (6°) (1 050€).

• **Prévisionnel** : 827 500€ dont 507 000€ en 2021.

Ce montant est en nette augmentation par rapport à l'année précédente notamment du fait de la nécessité de réaliser les travaux conservatoires relatifs aux arrêtés de péril dans tous les immeubles acquis. Ces travaux n'étaient pas initialement budgétisés puisqu'une cession quasi immédiate des immeubles était escomptée.

Sont également inclus les travaux de démolition de l'immeuble de fond de cours du 133, Bd de la Libération évalués à 300 000€. Ce montant a été revu à la hausse suite à la réception des estimations réalisées par le Maître d'œuvre. Bien qu'extrêmement élevé, il se justifie d'une part par la difficulté d'accès à la parcelle pour la démolition et l'évacuation des gravats (le seul accès se fait par un escalier étroit sous l'immeuble sur rue) 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 des travaux complémentaires de mises aux normes en vue de la réception du public et des jeunes enfants doivent être réalisés. Ces derniers sont estimés à 30 000€.

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

• **Cumul au 31/12/2019** : 720 584€

• **Réalisations 2020** : 157 295€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 165 059€)

Correspond aux charges de copropriété, taxes foncières, assurances et à l'entretien courant des logements ou des immeubles acquis par la concession.

En 2020, ils se répartissent comme suit :

- Impôts et taxes : **52 857€** En 2020, ce poste a doublé par rapport à 2019 du fait que de nombreux immeubles sont acquis et que très peu sont revendus. En 2020 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 ; 195 Capelette -13010 ; 6, Bd Frangin – 13005 ; 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 ; 6 rue d'Aubagne ; 34, rue Jean Roque – 13006 ; 133, Bd de la Libération -13001 ; 80, rue Perrin Solliers – 13006.

- Charges de copropriété : **82 847.34€** En 2020, ce poste concerne le paiement de charges de copropriété pour les immeubles situés : 4, porte Baussenque (52 522.63€) ce montant est élevé notamment en raison de la réalisation de travaux de copropriété réalisés suite à la prise de l'arrêté de péril. 6, rue d'Aubagne (13 503.74€) ; 49, rue des Bons enfants (10 572.62€) correspond essentiellement à la rémunération de l'Administrateur judiciaire ; 80 Perrin solliers (2009.41€) ; 1 625€ (8 Galinat) ; 1 361.45€ 52/54 rue d'Aubagne ; 64 rue d'Aubagne (1 008.59€) ; 133 Bd de la Libération (169.58€) 40, rue Ste Françoise (74.32€).
- Entretien courant : **5410€** dont 3 665€ relatifs à l'immeuble situé 16, rue d'Aubagne – 13001 ; 1 685€ pour le 2 rue Baussenque (sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble) et 60€ pour le 38 Jean Roque.
- Assurances : **237€** pour les immeubles entiers situés 6 rue Frangin (5°) et 6, rue Curiol (1°).
- Divers : **15 472.51€** Il s'agit notamment de la prise en charge par Marseille Habitat des appels de fond travaux relatifs à l'arrêté de péril ayant conduit la dernière copropriétaire à céder son bien à Marseille Habitat. Marseille Habitat se retrouvant désormais en pleine propriété **soit 8 059.91€** a accepté de prendre en charge ces appels de fond afin de permettre la réalisation de la vente. Ces frais se sont élevés à **5 337.81€** pour l'opération du 49, rue des Bons enfants (soit 2 520€ de frais de sécurisation, 2610€ de remboursement de frais d'installation relatif au relogement d'un locataire et 207.61€ d'abonnement d'eau et assurances) à **1 509.73€** pour l'opération du 52/54, rue d'Aubagne (entretien courant, assurance et taxe SERAM). Il s'agit aussi de la régularisation d'une ancienne facture relative à la réfection du réseau ORANGE pour l'opération du 58, rue Curiol dont les logements ont été cédés en 2015 et 2016 (soit **504.06€**). Il s'agit également du remboursement du prorata de charges d'un montant de **43.84€** suite à l'acquisition des lots n° 18 et 19 dans la copropriété du 6, rue d'Aubagne et **17.30€** d'assurances de l'immeuble situé 8, rue Halles Delacroix – 13001.

• **Prévisionnel** : 374 000€ dont 161 500€ en 2021.

En 2021, il s'agit des charges de copropriété, taxes foncières, assurances, entretien courant des logements ou des immeubles acquis par la concession et non encore cédés : 3, rue de la Palud – 1° ; 195 et 197, avenue de la Capelette - 10° ; 10, rue des Vignerons - 8, rue Halles Delacroix - 1°, 4, rue porte Baussenque -2° ; 6 et 36, rue curiol-1° ; 133 Bd de la Libération – 1°, 52/64, rue d'Aubagne -1° ; 4, rue Delui -2° - 6 rue d'Aubagne -1° ; 16, rue d'Aubagne – 1°, 2, rue Baussenque -2°, 49 Bons enfants -6° ; 6, Bd Frangin -5°, 8, rue du Capitaine Gallinat -5°, 55 Allées Léon GAMBETTA ; 57 et 59, rue des Petites Maries -1° ; 34-36-38 et 40, rue Jean Roque - 6°, 80 rue Perrin Solliers...



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

- **Cumul au 31/12/2019** : 207 806€
- **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)
- **Prévisionnel** : 500 000€ dont 0€ en 2021.

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

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 68 236€
- **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)

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** : 30 000€ dont 10 000€ en 2021.

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 31/12/2019** : 6 167 849€
- **Réalisations 2020** : 650 000€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 650 000€)

Rémunération conforme à la convention de la concession.

- **Prévisionnel** : 2 330 000€ dont 650 000€ en 2021.

La rémunération 2021 relative à l'animation et à la coordination générale est conforme au dernier avenant (n°27) cependant aucune rémunération relative aux travaux d'office ne devrait être sollicitée, ces derniers n'étant pas prévus en 2021. Les prévisions de versement de la



rémunération générale jusqu'en 2024 restent inchangées, celles spécifiques aux travaux d'office sont décalées comme suit :

2021 : 650 000€ de rémunération forfaitaire – pas de travaux d'office

2022 : 675 000€ correspondant à 650 000€ de rémunération forfaitaire + 5% du montant des travaux d'office réalisés soit 25 000€

2023 : 650 000€ de rémunération forfaitaire – pas de travaux d'office

2024 : 355 000€ soit 325 000€ de rémunération forfaitaire et 30 000€ pour la clôture de la concession.

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

• **Cumul au 31/12/2019** : 624 508€

• **Réalisations 2020** : 459€

(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 5 000€)

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** : 28 000€ dont 7 000€ en 2021.

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

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

• **Cumul au 31/12/2019** : 19 716€

• **Réalisations 2020** : - 466€

(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 2 000€)

Il s'agit de la régularisation de comptes locataires des opérations 49, rue du Petit St Jean -13301 (- 735.37€) ; 61, rue d'Aubagne (153€) 48, rue Nationale (121.96€) antérieures à la cession de ces immeubles et -5.84€ relative à l'opération 195, avenue de la Capelette (13010).

• **Prévisionnel** : 0€ dont 0€ en 2021.

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

• **Cumul au 31/12/2019** : 539 600€

• **Réalisations 2020** : 55 472€

(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 112 625€)



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

- **Prévisionnel** : 345 870€ dont 179 949€ en 2021.

## LES RECETTES

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 7 837 285€
- **Réalisations 2020** : 55 000€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 1 267 998€)

En 2020, seuls 4 lots, préemptés dans un immeuble en copropriété ont été vendus au bailleur social UNICIL. Ils consistaient en un magasin avec cave et réduit ainsi qu'un appartement. Ils ont été cédés au prix de 55 000€ identique au montant de la préemption.

Malgré de nombreuses acquisitions dès le 1<sup>e</sup> trimestre 2019, la Métropole n'a pas encore arrêté la stratégie de cession des biens acquis.

16 immeubles étaient à l'actif de la concession au 31/12/2020.

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 ceux qui étaient escomptés (sécurisation, travaux d'entretien, de purge, impôts, frais financier pour combler le manque de recette, assurances, procédure d'éviction de squat etc...) et prive la concession de recettes, ce qui pourrait mettre à mal l'équilibre de l'opération si cette situation devait perdurer.



*Immeuble à céder situé  
4, rue Delui – 13002*



*Immeuble à céder situé  
36, rue Curiol - 13001*





*Immeuble à céder situé 40, rue Jean Roque - 13006*

• **Prévisionnel** : 5 092 686€ dont 1 431 150€ en 2021.

En 2021, devraient être cédés les biens suivants :

- **197 et 195, avenue de la Capelette (13010)** : Ces deux immeubles mitoyens sont situés sur l'avenue de la Capelette dans le 10<sup>e</sup> arrondissement acquis respectivement en 2019 et 2020, ils devraient être cédés à la société 13H en vue d'une opération de démolition – reconstruction.  
Les prix de cession envisagés sont de 250€/m<sup>2</sup> soit pour le 197 Capelette d'une surface de 371m<sup>2</sup> un prix de cession escompté de 92 750€ et pour le 195 Capelette d'une surface de 293m<sup>2</sup> un prix de cession de 73 250€ auquel il convient d'ajouter le terrain attenant au prix de 33 000€ soit un total de **199 000€**.
- Trois logements dans l'immeuble sis **8, avenue du Capitaine Galinat – 13005** : Ces biens doivent être cédés à la Ville de Marseille au prix d'acquisition augmenté des frais d'acte. Cette cession a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal et l'acte devrait se signer dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2021. Prix de cession escompté : **158 342€**.
- Trois logements entièrement restructurés dans l'immeuble situé **10, rue des Vignerons – 13006** les travaux se sont achevés en août 2020. Un acte a été signé en mars 2021 ainsi que deux compromis. La réitération des actes devrait intervenir avant la fin du premier semestre 2021 pour un montant net vendeur de **455 000€**.
- **Deux lots réhabilités au 52/54, rue d'Aubagne - 13001** dont la réhabilitation en vue d'accueillir un Relais d'Assistantes Maternelles est en cours d'achèvement. Un accord sur une cession à **170 000€** est intervenu. L'acte de vente devrait pouvoir se signer avant la fin du second semestre 2021.
- **49, rue des Bons enfants – 13006**. Le bailleur UNICIL a fait connaître son intérêt pour cet immeuble afin de créer des logements sociaux. Une offre d'achat devrait être émise avant la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021 et un acte authentique devrait pouvoir se signer avant la fin de l'année 2021. Cet immeuble a été valorisé à 250€/m<sup>2</sup> soit **75 250€** pour 301 m<sup>2</sup>.

- **6, rue Curiol – 13001.** Le contentieux en cours avec l'hôtelier, locataire des étages, devrait aboutir en avril 2021. Si le délibéré, attendu pour mi 2021, confirme la résiliation du bail, la cession de l'immeuble à la Librairie MAUPETIT actuellement locataire du local en rez-de-chaussée et avec laquelle un accord de cession avait été conclu pour un montant de **145000€** pourrait se poursuivre.
- **2, rue Bausseque – 13002 :** Cet immeuble, non grevé d'une servitude de mixité sociale, pourrait être cédé à la société DIGNEO ou à un bailleur social au prix de 250€/m<sup>2</sup> soit **70 000€** pour 280m<sup>2</sup>.
- **19, rue Lafayette – 13001 :** Cet immeuble acquis dans le cadre d'une expropriation en LOI VIVIEN avait été cédé à Marseille Habitat (société) en décembre 2015 pour un montant de 110 000€ avec une procédure pendante visant à faire annuler l'arrêté de d'insalubrité et par voie de conséquence rendre caduque tout la procédure de maîtrise foncière. Le paiement du prix à l'exproprié avait été consigné en raison de l'existence de nombreux créanciers (soit 158 558€). Les travaux engagés par Marseille Habitat avaient dû être stoppés. Un premier jugement avait été rendu en 2018 et l'exproprié avait fait appel de la décision. Un second jugement rendu en 2019 avait condamné Marseille Habitat à restituer l'immeuble à l'exproprié en contrepartie du remboursement des travaux réalisés. Ce versement est intervenu pendant l'été 2020. La déconsignation par la Caisse des Dépôts et Consignations est intervenue en 2021 pour un montant de **158 558€**. Cette somme permettra de rembourser Marseille Habitat (en propre) du montant de son acquisition soit 110 000€.

## 2 – LOCATIONS (Poste B100)

- **Cumul au 31/12/2019 :** 585 002€
- **Réalisations 2020 :** 88 578€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 60 000€)

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

En 2020, des loyers ont été perçus sur 3 adresses : un local commercial au 6, rue Curiol (7 605.09€), des logements et locaux commerciaux au 16, rue d'Aubagne (61 148.67€) et des logements au 195, avenue de la Capelette (19 824.36€).

- **Prévisionnel :** 35 000€ dont la totalité en 2021.

Les loyers encaissés dans les immeubles situés 16, rue d'Aubagne et 195, avenue de la Capelette devraient s'amoinrir au cours de l'année 2021 puisque les occupants sont peu à peu relogés eu égard à l'état des immeubles et préalablement à leur cession à des opérateurs. L'immeuble situé 6, rue Curiol devrait voir sa procédure contentieuse aboutir en 2021 et permettre la vente de l'immeuble au locataire commercial du rez-de-chaussée avant la fin de l'année 2021.

Les loyers attendus devraient être de l'ordre de 35 000€.



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

- **Cumul au 31/12/2019** : 0€
- **Réalisations 2020** : 0€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0 €

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

- **Cumul au 31/12/2019** : 17 110 000€
- **Réalisations 2020** : 5 100 000€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 5 100 000€)
- **Prévisionnel** : 3 900 000€ dont 3 000 000€ en 2021.

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 31/12/2019** : 153 530€
- **Réalisations 2020** : 16 521€  
(PM : prévisionnel 2019 pour 2020 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€



## TABLEAUX FINANCIERS



## CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2020

Ligne	Intitulé	Bilan	Bilan	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2019
		Initial	Approuvé au 31/12/2019	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-4 158 000	<b>183 190</b>	-466 729	-157 155	237 102	79 947	2 308 264	2 388 211	1 845 329	4 233 540	-12 416	4 221 124	-3 850 963	370 161	-356 506	13 655	6 484	20 139	<b>20 139</b>	-163 052
	<b>DEPENSES</b>	86 237 000	<b>39 803 487</b>	653 489	18 944 411	460 295	19 404 706	3 959 295	23 364 001	3 424 363	26 788 364	4 483 566	31 271 930	6 599 989	37 871 919	1 741 356	39 613 275	421 176	40 034 451	<b>40 034 451</b>	230 964
A	Intervention en Renouvellement Urbain	69 460 000	<b>19 426 153</b>	215 808	10 002 821	145 335	10 148 157	2 570 345	12 718 502	1 323 679	14 042 180	2 054 967	16 097 147	3 683 100	19 780 247	152 000	19 932 247	0	19 932 247	<b>19 932 247</b>	506 095
A1	Etudes	150 000	<b>227 279</b>	3 459	220 049	0	220 049	7 230	227 279	4 600	231 879	90 000	321 879	30 000	351 879	60 000	411 879	0	411 879	<b>411 879</b>	184 600
A100	Etudes préliminaires urbaines, programme		24 774		24 774		24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774		24 774		24 774		24 774	24 774	0
A101	Etudes techniques de faisabilité		10 650		10 650		10 650	0	10 650	0	10 650	0	10 650		10 650		10 650		10 650	10 650	0
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	0	57 853	0	57 853	35 000	92 853	15 000	107 853	30 000	137 853		137 853	137 853	80 000
A104	Expertises spécifiques (structures, sond		88 531		81 301		81 301	7 230	88 531	0	88 531	55 000	143 531	15 000	158 531	30 000	188 531		188 531	188 531	100 000
A110	Etudes préalables		45 471	3 459	45 471		45 471	0	45 471	4 600	50 071	0	50 071		50 071		50 071		50 071	50 071	4 600
A2	Acquisitions	23 690 000	<b>13 315 457</b>	176 456	5 654 648	19 874	5 674 522	2 246 945	7 921 467	908 961	8 830 428	1 280 300	10 110 728	3 179 850	13 290 578	25 000	13 315 578	0	13 315 578	<b>13 315 578</b>	121
A200	Frais liés à la conduite des expro		<b>364 358</b>	4 990	87 577	6 514	94 091	8 778	102 868	17 258	120 126	115 000	235 126	124 000	359 126	16 000	375 126		375 126	375 126	10 768
A201	Auxiliaires de justice		<b>29 440</b>	3 147	26 880	553	27 433	2 007	29 440	1 814	31 254	13 000	44 254	42 750	87 004	9 000	96 004		96 004	96 004	66 564
A202	Montant des acquisitions	19 600 000	<b>11 504 526</b>	168 200	4 210 846	12 980	4 223 826	2 196 700	6 420 526	892 100	7 312 626	1 108 800	8 421 426	2 953 100	11 374 526		11 374 526		11 374 526	11 374 526	-130 000
A203	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	2 940 000	<b>165 768</b>		87 986	322	88 308	39 460	127 768	-4 940	122 828	38 500	161 328	60 000	221 328		221 328		221 328	221 328	55 560
A204	Montant des acquisitions de biens VdM	1 000 000	<b>1 180 982</b>		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	0
A205	Frais d'acquisition de biens VdM	150 000	<b>34 731</b>		27 726	-495	27 231		27 231		27 231		27 231		27 231		27 231		27 231	27 231	-7 500
A206	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb		<b>35 652</b>	120	32 652		32 652		32 652	2 730	35 382	5 000	40 382		40 382		40 382		40 382	40 382	4 730
A207	Acquisitions/amodiation de parkings indé		<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0		0		0		0	0	0
A3	Frais de relogement	500 000	<b>374 409</b>	2 061	62 182	200	62 382	90 830	153 213	29 348	182 560	184 500	367 060	76 000	443 060	10 000	453 060	0	453 060	<b>453 060</b>	78 652
A300	Frais d'hébergement		<b>18 048</b>		0		0	18 048	18 048	17 094	35 142		35 142		35 142		35 142		35 142	35 142	17 094
A301	Déménagements		<b>123 768</b>		22 740		22 740	24 932	47 672	3 140	50 812	46 500	97 312	53 000	150 312	5 000	155 312		155 312	155 312	31 544
A302	Indemnités de relogement		<b>32 500</b>		0		0		0	8 599	8 599	2 000	10 599	3 000	13 599		13 599		13 599	13 599	-18 901
A303	Indemnités d'évictions commerciales		<b>159 005</b>		21 405		21 405	40 000	61 405		61 405	101 000	162 405		162 405		162 405		162 405	162 405	3 400
A304	Frais de procédure		<b>41 087</b>	2 061	18 037	200	18 237	7 850	26 087	515	26 602	35 000	61 602	20 000	81 602	5 000	86 602		86 602	86 602	45 515
A305	Prestations d'accompagnement social		<b>0</b>		0		0		0	0	0	0	0		0		0		0	0	0
A4	Travaux	44 620 000	<b>4 862 829</b>	15 264	3 782 694	116 418	3 899 112	210 133	4 109 246	339 250	4 448 496	450 667	4 899 163	337 250	5 236 413	40 000	5 276 413	0	5 276 413	<b>5 276 413</b>	413 584
A400	Neutralisation, protection,		<b>706 731</b>	600	187 907	2 423	190 330	37 819	228 148	73 782	301 930	89 167	391 097	159 500	550 597	27 500	578 097		578 097	578 097	-128 634
A401	Prestations de gardiennage		<b>0</b>		0		0		0		72 500	72 500	108 750	181 250	12 500	193 750		193 750	193 750	193 750	193 750
A402	Démolitions, confortements, mise en état	1 200 000	<b>216 409</b>	13 500	170 309		170 309	21 100	191 409	10 400	201 809	275 000	476 809	69 000	545 809		545 809		545 809	545 809	329 400
A403	Travaux de construction neuve	18 900 000	<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A404	Travaux de restructuration ou réhabilita	18 000 000	<b>3 305 806</b>	712	2 819 241	94 499	2 913 740	142 066	3 055 806	231 965	3 287 771		3 287 771		3 287 771		3 287 771		3 287 771	3 287 771	-18 035
A405	Travaux de VRD et d'aménagement		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
A406	Honoraires de maîtrise d'œuvre et d'ingé		<b>421 744</b>		403 681	8 914	412 595	9 149	421 744	4 215	425 959		425 959		425 959		425 959		425 959	425 959	4 215
A407	Frais de procédure		<b>33 317</b>		33 317		33 317		33 317		33 317		33 317		33 317		33 317		33 317	33 317	0
A408	Création de parking	5 920 000	<b>0</b>		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A409	Aménagements espaces publics	600 000	<b>0</b>		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A410	Assurance DO		<b>72 148</b>		66 534	5 613	72 148		72 148	1 071	73 219	0	73 219		73 219		73 219		73 219	73 219	1 071
A411	Frais annonces, parutions et autres		<b>24 942</b>		23 331	1 611	24 942	0	24 942		24 942	0	24 942		24 942		24 942		24 942	24 942	0
A412	Concédé		<b>81 732</b>	452	78 374	3 358	81 732	0	81 732	17 818	99 550	14 000	113 550		113 550		113 550		113 550	113 550	31 818
A5	Gestion transitoire	500 000	<b>646 180</b>	18 568	283 249	8 843	292 091	15 206	307 298	41 520	348 818	49 500	398 318	60 000	458 318	17 000	475 318	0	475 318	<b>475 318</b>	-170 862
A500	Impôts et taxes		<b>517 966</b>	17 239	186 623	7 168	193 791	14 928	208 719	35 873	244 592	24 500	269 092	45 500	314 592	13 000	327 592		327 592	327 592	-190 374
A501	Charges de copropriété		<b>5 673</b>		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673		5 673	5 673	0
A502	Entretien courant		<b>81 547</b>	1 329	69 961	28	69 989	3	69 992	5 410	75 401	16 000	91 401		91 401		91 401		91 401	91 401	9 855
A503	Assurance		<b>40 995</b>		20 992	1 648	22 640	275	22 915	237	23 152	9 000	32 152	14 500	46 652	4 000	50 652		50 652	50 652	9 657
B	Intervention dans les copropriétés en vu	2 713 000	<b>8 867 297</b>	332 279	2 160 204	208 809	2 369 013	648 772	3 017 785	1 395 220	4 413 005	1 579 650	5 992 655	1 601 500	7 594 155	890 000	8 484 155	55 000	8 539 155	<b>8 539 155</b>	-328 142
B1	Acquisitions de lots de copropriété en d	963 000	<b>6 887 553</b>	207 547	1 403 098	165 724	1 568 822	593 276	2 162 098	1 219 409	3 381 507	960 650	4 342 157	1 287 500	5 629 657	803 000	6 432 657		6 432 657	<b>6 432 657</b>	-454 896
B100	Frais liés à la conduite des expro		<b>163 017</b>	14 473	28 493	5 200	33 693	5 524	39 217	10 813	50 030	24 500	74 530	46 000	120 530	33 000	153 530	13 000	166 530	166 530	3 513
B101	Auxiliaires de justice		<b>15 588</b>	273	7 466	1 754	9 220	1 368	10 588	1 631	12 219	29 950	42 169	15 000	57 169	10 000	67 169	2 000	69 169	69 169	53 581
B102	Montant des acquisitions	963 000	<b>6 459 098</b>	188 143	1 302 54																

Ligne	Intitulé	Bilan	Bilan	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2019
		Initial	Approuvé au 31/12/2019	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	
B302	Entretien courant		<b>5 270</b>	946	4 089	816	4 905	365	5 270	472	5 741		5 741	2 000	7 741	1 000	8 741	1 000	9 741	9 741	4 472
B303	Divers		<b>162 875</b>	700	20 606	1 516	22 121	12 044	34 165	15 473	49 638	53 000	102 638	44 500	147 138	9 000	156 138	5 000	161 138	161 138	-1 737
<b>C</b>	<b>Travaux d'office</b>	<b>805 000</b>	<b>707 806</b>	<b>0</b>	<b>207 806</b>	<b>0</b>	<b>207 806</b>	<b>0</b>	<b>207 806</b>	<b>0</b>	<b>207 806</b>	<b>0</b>	<b>207 806</b>	<b>500 000</b>	<b>707 806</b>	<b>0</b>	<b>707 806</b>	<b>0</b>	<b>707 806</b>	<b>707 806</b>	<b>0</b>
C100	Relevés		<b>3 200</b>		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200		3 200	3 200	0
C101	Travaux		<b>586 729</b>		186 729		186 729		186 729	0	186 729	0	186 729	420 000	606 729	0	606 729		606 729	606 729	20 000
C102	Honoraires		<b>93 896</b>		13 896		13 896		13 896	0	13 896	0	13 896	60 000	73 896	0	73 896		73 896	73 896	-20 000
C103	Frais divers (constats d'huissiers, gard		<b>23 981</b>		3 981		3 981		3 981	0	3 981	0	3 981	20 000	23 981	0	23 981		23 981	23 981	0
<b>D</b>	<b>Frais généraux et annexes</b>	<b>250 000</b>	<b>123 236</b>	<b>900</b>	<b>68 236</b>	<b>0</b>	<b>68 236</b>	<b>0</b>	<b>68 236</b>	<b>0</b>	<b>68 236</b>	<b>10 000</b>	<b>78 236</b>	<b>10 000</b>	<b>88 236</b>	<b>10 000</b>	<b>98 236</b>	<b>0</b>	<b>98 236</b>	<b>98 236</b>	<b>-25 000</b>
D100	Prestations de commercialisation		<b>36 877</b>		16 877		16 877		16 877		16 877	5 000	21 877	5 000	26 877	5 000	31 877		31 877	31 877	-5 000
D101	Communication, concertation, information		<b>81 601</b>	900	46 601		46 601		46 601		46 601	5 000	51 601	5 000	56 601	5 000	61 601		61 601	61 601	-20 000
D102	Assurance concessionnaire		<b>4 758</b>		4 758		4 758		4 758	0	4 758		4 758		4 758		4 758		4 758	4 758	0
<b>E</b>	<b>Rémunération du concessionnaire</b>	<b>5 294 000</b>	<b>9 147 849</b>	<b>90 000</b>	<b>5 377 849</b>	<b>90 000</b>	<b>5 467 849</b>	<b>700 000</b>	<b>6 167 849</b>	<b>650 000</b>	<b>6 817 849</b>	<b>650 000</b>	<b>7 467 849</b>	<b>675 000</b>	<b>8 142 849</b>	<b>650 000</b>	<b>8 792 849</b>	<b>355 000</b>	<b>9 147 849</b>	<b>9 147 849</b>	<b>0</b>
<b>E1</b>	<b>Rémunération (avanc., étapes clés ou mis</b>	<b>1 147 000</b>	<b>81 849</b>	<b>0</b>	<b>56 849</b>	<b>0</b>	<b>56 849</b>	<b>0</b>	<b>56 849</b>	<b>0</b>	<b>56 849</b>	<b>0</b>	<b>56 849</b>	<b>25 000</b>	<b>81 849</b>	<b>0</b>	<b>81 849</b>	<b>0</b>	<b>81 849</b>	<b>81 849</b>	<b>0</b>
E100	Pour chaque immeuble maîtrise (à l'acqui		<b>54 000</b>		54 000		54 000		54 000	0	54 000		54 000		54 000		54 000		54 000	54 000	0
E101	Pour chaque immeuble maîtrisé (- 8 lots		<b>0</b>		0		0		0	0	0		0		0		0		0	0	0
E102	Pour chaque immeuble maîtrise (de plus d		<b>0</b>		0		0		0	0	0		0		0		0		0	0	0
E103	Pour chaque lot principal réhabilité (25		<b>0</b>		0		0		0	0	0		0		0		0		0	0	0
E104	Pour chaque lot principal réhabilité (25		<b>0</b>		0		0		0	0	0		0		0		0		0	0	0
E105	Pour chaque lot principal reconstruit		<b>0</b>		0		0		0	0	0		0		0		0		0	0	0
E106	Pour chaque immeuble démolé destiné à am		<b>0</b>		0		0		0	0	0		0		0		0		0	0	0
E107	Animation copropriétés diffus		<b>1 000</b>		1 000		1 000		1 000		1 000		1 000		1 000		1 000		1 000	1 000	0
E108	Dossiers travaux d'office		<b>26 849</b>		1 849		1 849		1 849	0	1 849	0	1 849	25 000	26 849	0	26 849	0	26 849	26 849	0
<b>E2</b>	<b>Rémunération clôture</b>	<b>191 000</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>E200</b>	<b>Rémunération clôture</b>		<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>



Ligne	Intitulé	Bilan	Bilan	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2019
		Initial	Approuvé au 31/12/2019	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	
E3	Rémunération (animation, coordination gé	3 956 000	<b>9 036 000</b>	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	<b>9 036 000</b>	0
E300	Animation, coordination générale et gest		<b>9 036 000</b>	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	0
F	Frais financiers	2 457 000	<b>646 508</b>	825	620 936	1 058	621 994	2 514	624 508	459	624 967	7 000	631 967	7 000	638 967	7 000	645 967	1 000	646 967	<b>646 967</b>	459
F100	Frais financiers sur emprunts		<b>551 425</b>		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		<b>63 627</b>		46 627		46 627	0	46 627		46 627	6 000	52 627	6 000	58 627	6 000	64 627	0	64 627	64 627	1 000
F102	Autres frais financiers		<b>25 847</b>	825	17 274	1 058	18 333	2 514	20 847	459	21 305	1 000	22 305	1 000	23 305	1 000	24 305	1 000	25 305	25 305	-541
F103	Frais financiers sur avances		<b>5 609</b>	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	5 609	0
G	TVA perdue	5 258 000	<b>862 923</b>	13 677	486 843	15 093	501 936	37 664	539 600	55 472	595 072	179 949	775 021	123 389	898 410	32 356	930 766	10 176	940 942	<b>940 942</b>	78 019
G100	TVA irrécupérable		<b>862 923</b>	13 677	486 843	15 093	501 936	37 664	539 600	55 472	595 072	179 949	775 021	123 389	898 410	32 356	930 766	10 176	940 942	940 942	78 019
H	Non Valeurs		<b>21 716</b>	0	19 716	0	19 716	0	19 716	-466	19 250	2 000	21 250	0	21 250	0	21 250	0	21 250	<b>21 250</b>	-466
H100	Créances Irrécouvrables		<b>21 716</b>	0	19 716	0	19 716	0	19 716	-466	19 250	2 000	21 250	0	21 250	0	21 250	0	21 250	21 250	-466
	<b>RECETTES</b>	82 079 000	<b>39 986 677</b>	186 760	18 787 256	697 398	19 484 653	6 267 559	25 752 212	5 269 691	31 021 903	4 471 150	35 493 053	2 749 026	38 242 079	1 384 850	39 626 929	427 660	40 054 589	<b>40 054 589</b>	67 912
A	Produits de cession	71 834 000	<b>12 986 750</b>	155 000	7 508 285	186 000	7 694 285	143 000	7 837 285	55 000	7 892 285	1 431 150	9 323 435	2 349 026	11 672 461	884 850	12 557 311	427 660	12 984 971	<b>12 984 971</b>	-1 779
A1	Cession de charge foncière	3 413 000	<b>5 149 465</b>	0	0	0	0	0	0	0	1 431 150	1 431 150	2 349 026	3 780 176	884 850	4 665 026	427 660	5 092 686	<b>5 092 686</b>	-56 779	
A100	cession de charge foncière "libre"		<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	1 159 900	1 159 900	1 338 126	2 498 026	261 600	2 759 626		2 759 626	2 759 626	2 759 626	
A101	cession de charge foncière "logement soc		<b>5 149 465</b>		0	0	0	0	0	0	271 250	271 250	1 010 900	1 282 150	623 250	1 905 400	427 660	2 333 060	2 333 060	-2 816 405	
A102	Cession d'espaces publics		<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A2	Cession de lots de construction neuve	12 981 000	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	55 000	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	<b>55 000</b>	55 000
A200	accession sociale	2 100 000	<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A201	accession à coût maîtrisé	2 520 000	<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A202	accession libre	6 720 000	<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A203	accession bailleur social	1 641 000	<b>0</b>		0	0	0	0	0	55 000	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	55 000	
A3	Cession d'immeubles neufs en VEFA	18 270 000	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0
A300	accession à coût maîtrisé		<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A301	accession libre		<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A302	accession bailleur social		<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A4	Cession de lots restructurés	27 000 000	<b>4 931 880</b>	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	<b>4 931 880</b>	0
A400	accession à coût maîtrisé	12 000 000	<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A401	accession libre	15 000 000	<b>2 131 880</b>		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	
A402	cession bailleur social	0	<b>2 800 000</b>		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	
A5	Cession d'immeubles à réhabiliter	1 500 000	<b>2 905 405</b>	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	<b>2 905 405</b>	0
A500	Cession d'immeubles à réhabiliter		<b>2 905 405</b>	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	
A6	Cession de lots réhabilités en diffus	2 750 000	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0
A600	accession à coût maîtrisé		<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A601	accession libre		<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A602	accession bailleur social		<b>0</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A7	Autres cessions	5 920 000	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0
A700	Cession de parkings indépendants	5 920 000	<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	<b>0</b>	
A701	Cession d'équipements ou d'aménagements		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	<b>0</b>	
B	Produits de gestion	225 000	<b>889 927</b>	31 760	768 971	11 398	780 368	24 559	804 927	114 691	919 618	40 000	959 618	0	959 618	0	959 618	0	959 618	<b>959 618</b>	69 691
B100	Revenus locatifs : loyers		<b>670 002</b>	27 530	560 513	10 590	571 103	13 899	585 002	88 578	673 580	35 000	708 580	0	708 580	0	708 580	0	708 580	708 580	
B101	Revenus locatifs : charges		<b>70 205</b>	2 454	72 272	-493	71 779	-1 574	70 205	9 558	79 763	5 000	84 763		84 763		84 763		84 763	84 763	
B102	Produits financiers		<b>153 530</b>	1 777	139 994	1 301	141 295	12 235	153 530	16 521	170 051		170 051		170 051		170 051		170 051	170 051	
B103	Produits de gestion		<b>-3 809</b>		-3 809		-3 809		-3 809	33	-3 775		-3 775		-3 775		-3 775		-3 775	-3 775	
B104	Subventions	1 420 000	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	
B100	Subventions RHI		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
B101	Subvention ANRU		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
B102	Subvention Ville		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
B103	Subvention CUM		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
B104	Subvention Conseil Général		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
B105	Subvention Conseil Régional		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	
	Participation du Cédant	8 600 000	<b>26 110 000</b>	0	10 510 000	500 000	11 010 000	6 100 000	17 110 000	5 100 000	22 210 000	3 000 000	25 210 000	400 000	25 610 000	500 000	26 110 000	0	26 110 000	<b>26 110 000</b>	0
	FINANCEMENT		<b>0</b>	160 000	160 000	-160 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	
	AMORTISSEMENTS		<b>10 246 755</b>	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	<b>10 246 755</b>	
	REMBOURSEMENTS AVANCES		<b>4 186 755</b>	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	<b>4 186 755</b>	
B100	Remboursement avances		<b>7 422</b>		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422	7 422	
B101	Remboursements																				

Ligne	Intitulé	Bilan	Bilan	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2019
		Initial	Approuvé au 31/12/2019	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	
C200	Ligne trésorerie CT		<b>2 560 000</b>		2 400 000	160 000	2 560 000		2 560 000	0	2 560 000		2 560 000		2 560 000		2 560 000		2 560 000	2 560 000	0
	MOBILISATIONS		<b>10 246 755</b>	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	<b>10 246 755</b>	0
A	AVANCES REÇUES		<b>4 186 755</b>	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	<b>4 186 755</b>	0
A100	Avances reçues		<b>7 422</b>		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422		7 422	7 422	0
A101	Avances reçues d'autres		<b>4 179 333</b>		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	0
C	EMPRUNTS REÇUS		<b>6 060 000</b>	160 000	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	<b>6 060 000</b>	0
C100	Mobilisation Emprunts		<b>3 500 000</b>		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000		3 500 000	3 500 000	0
C200	Ligne trésorerie CT		<b>2 560 000</b>	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	0
			<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
			<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	TRESORERIE		<b>0</b>		0		0		0		0		0		0		0		0	<b>0</b>	0
	TVA sur dépense		<b>862 923</b>	13 677	486 843	15 093	501 937	37 664	539 601	55 472	595 073	179 949	775 022	123 389	898 411	32 356	930 767	10 176	940 943	940 943	78 019
	TVA sur recette		<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dépenses TTC		<b>39 803 487</b>	653 489	18 944 411	460 295	19 404 706	3 959 295	23 364 001	3 424 363	26 788 364	4 483 566	31 271 930	6 599 989	37 871 919	1 741 356	39 613 275	421 176	40 034 451	40 034 451	230 964
	Recettes TTC		<b>39 986 677</b>	186 760	18 787 256	697 398	19 484 653	6 267 559	25 752 212	5 269 691	31 021 903	4 471 150	35 493 053	2 749 026	38 242 079	1 384 850	39 626 929	427 660	40 054 589	40 054 589	67 912
	Solde		<b>183 190</b>	-466 729	-157 155	237 102	79 947	2 308 264	2 388 211	1 845 329	4 233 540	-12 416	4 221 124	-3 850 963	370 161	-356 506	13 655	6 484	20 139	20 139	-163 052
	TRESORERIE PERIODE		<b>183 190</b>	-306 729	2 845	77 102	79 947	2 308 264	2 388 211	1 845 329	4 233 540	-12 416	4 221 124	-3 850 963	370 161	-356 506	13 655	6 484	20 139	20 139	-163 052
	TRESORERIE CUMUL		<b>183 190</b>		2 845		79 947		2 388 211		4 233 540		4 221 124		370 161		13 655		20 139	20 139	-163 052



Intitulé	Total au 31/12/2019		Réalisé 2020		Prévisionnel 2021		Prévisionnel 2022		Prévisionnel 2023		Prévisionnel 2024	
	Acquisitions HT cumul 2019	Frais Acquisition HT cumul 2019	Acquisitions HT 2020	Frais Acquisition HT 2020	Acquisition HT	Frais Acquisition HT						
0001 MARSEILLE HABITAT (EHI)					0							
2300 CONCESSION EHI		892,53		18,00	0							
2309 ETUDES HORS EHI					0							
2310 EHI 29 RUE D'AUBAGNE					0							
2311 EHI 63 RUE D'AUBAGNE	174490,00	13502,40			0							
2312 EHI 41 BD VAUBAN	210000,00	4648,47			0							
2313 EHI 16 RUE DE L'EVECHE					0							
2314 EHI 6 RUE CANONGE	217000,00	5819,41			0							
2315 EHI 49 RUE DU PETIT ST JEAN	80000,00	16732,21			0							
2316 EHI 35 RUE VINCENT SCOTTO		822,00		600,00	65 000	11 500	200 000	14 000	600 000	23 000	0	18 000
2317 EHI 62 RUE CAISSERIE		48,00			0							
2318 EHI 61 RUE TILSIT	188000,00	10011,55			0							
2319 EHI 197 RUE CAPELETTE	334500,00				0							
2320 EHI 155 RUE PIERRE DOIZE					0							
2321 EHI 1 RUE DE LA PALUD	120000,00	29411,94			0							
2322 EHI 19 RUE DE L'ARC	165000,00	6715,02			0							
2323 EHI 27 CANEBIERE		210,53			0							
2324 EHI 7 RUE PAVILLON					0							
2325 EHI 8 HALLES DELACROIX	274032,95	22040,30		367,62	0	18 000						
2326 EHI 9 RUE JEAN ROQUE					0							
2327 EHI 25 RUE SENAC	180000,00	17903,38			0							
2328 EHI 56 RUE ST SAVOURNIN					0							
2329 EHI 9 MONTEE ST ESPRIT					0							
2330 EHI 17 A 21 RUE CURIOL		5059,21			0							
2331 EHI 23 RUE CURIOL					0							
2332 EHI 25 RUE CURIOL					0							
2333 EHI 18 RUE FENELON & ROBERT GUIDICELLI	134980,00	9771,57			0							
2334 EHI 4 B RUE JEAN TRINQUET					0							
2335 EHI 27 RUE D'AUBAGNE					0							
2336 EHI 61 RUE D'AUBAGNE	204140,67	3218,06			0							
2337 EHI 9 RUE DUGUESCLIN	141090,38	5821,50			0							
2338 EHI 36 RUE DE L'ACADEMIE	100000,00	4175,87			0							
2339 EHI 19 RUE LAFAYETTE	158558,13	17706,00		300,00	110 000	15 000						
2340 EHI 14 RUE MAZAGRAN					0							
2341 EHI 14 RUE DU PETIT SAINT JEAN		549,43			0							
2342 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	1707000,00	21935,68			0							
2343 EHI 15 PLACE DES MARSEILLAISES					0							
2344 EHI 18 RUE FONTAINE DES VENTS	80000,00	3110,06			0							
2345 EHI 13 RUE CURIOL		5019,90			0							
2346 EHI 15 RUE CURIOL		3025,97			0							
2347 EHI 36 RUE CURIOL	258795,88	7152,02		664,52	0	2 500						
2348 EHI 29 RUE BAUSSENQUE	14000,00	1705,83			0							
2349 EHI 34 RUE DES PETITES MARIES					0							
2350 EHI 81 RUE LONGUE DES CAPUCINS	61500,00	4771,71			0							
2351 EHI 5 RUE FRANCIS DE PRESSENCE		5137,09		1023,74	0	14 000	376 000	9 000		10 000		
2352 EHI 46 RUE CAISSERIE		146,00			0							
2353 EHI 41 RUE NATIONALE	184195,00	3752,61			0							
2354 EHI 3 RUE DE LA PROVIDENCE	113000,00	3307,50			0							
2355 EHI 3 RUE DE LA ROTONDE	70000,00	1568,26			0							
2356 EHI 44 RUE NATIONALE	100000,00	2691,99			0							
2357 EHI 48 RUE NATIONALE/58 CAPUCINS	165500,00	4704,69			0							
2358 EHI 58 RUE LONGUE DES CAPUCINS					0							
2359 EHI 8 RUE BAUSSENQUE	78000,00	2393,96			0							
2360 EHI 7 RUE DES MAUVESTIS		950,96			0							
2361 EHI 31A RUE FRANCIS DE PRESSENCE		4153,13			0							
2362 EHI 58 RUE CURIOL	161500,00	16435,02			0							
2363 EHI 30 RUE DES PETITES MARIES					0							
2364 EHI 22 RUE DU MUSEE/13 RUE LONGUE CAPUC.		624,05			0							
2365 EHI 10 RUE DES VIGNERONS	68476,40	5272,22		3230,00	0	10 000						
2366 EHI 13 RUE DE L'ARC	149990,62	4084,75			0							
2367 EHI 15 RUE THUBANEAU		100,00			0							
2368 EHI 21 RUE THUBANEAU		140,00			0							
2369 EHI 4 RUE LAFAYETTE					0							
2370 EHI 3 RUE JEMMAPES		349,90			0							
2371 EHI 4 RUE PORTE BAUSSENQUE	58000,00	3315,93	103565,00	2507,57	0	0						
2372 EHI 51 RUE DU PETIT SAINT JEAN	175000,00	8622,37			0							
2373 EHI 40 RUE SAINTE FRANCOISE	73000,00	9824,72			0							
2374 EHI 4 RUE DELUI	542200,00	8641,09		364,39	0							
2375 EHI 80 RUE BERNARD DUBOIS					0							
2376 EHI 33 RUE LONGUE DES CAPUCINS		5405,12			0							
2377 EHI 28 RUE DES DOMINICAINES		29,00			0							
2378 EHI 66 RUE DU PROGRES					0							
2379 EHI 25 RUE DE ROME					0							
2380 EHI 83 RUE CONSOLAT					0							
2381 EHI 11 RUE JEAN ROQUE					0							
2382 EHI 78 RUE CURIOL					0							
2383 EHI 23 RUE D'AUBAGNE	150000,00	8191,26			0							
2384 EHI 6 RUE FERDINAND REY					0							
2385 EHI 88 COURS GOUFFE		180,87		850,00	0	0	270 500	14 000				
2386 EHI 2 RUE RODOLPHE POLLAK					0							
2387 EHI 15 RUE DE L'ARC	168200,00	11355,56			0							
2388 EHI 16 RUE DE L'ACADEMIE		1797,66			0							
2389 EHI 133 RUE DE LA LIBERATION	402000,00	15565,57			0	1 700						
2390 EHI 3 RUE DE LA PALUD		110,00	35000,00	3250,00	0	8 000	182 000	17 000		17 000		17 000
2391 EHI 5 RUE DE LA PALUD		254,00		850,00	0							
2392 EHI 2 RUE BEL AIR					0							
2393 EHI 6 RUE CURIOL	100000,00	10120,52			0	10 000						
2394 EHI 52/54 RUE D'AUBAGNE-21/23 RUE DE L'ARC	35000,00	2889,75			0	1 000						

2395 EHI 28 MONTEE DES ACCOULES					0							
2396 EHI 1 RUE PUIITS BAUSSENQUE					0							
2397 EHI 2 RUE PUIITS BAUSSENQUE					0							
2398 EHI 5 RUE DE LA ROTONDE	118400,00	6588,71			0							
2399 EHI 4 RUE NATIONALE					0							
2400 EHI 25 RUE DU MUSEE					0							
2401 EHI 13 RUE D'AUBAGNE					0							
2402 EHI 17 RUE DU MUSEE	27000,00	15621,32			0							
2403 EHI 8 RUE DES CONVALESCENTS		458,61			0							
2404 EHI 48 RUE BRANDIS					0							
2405 EHI 45-47 RUE DES PETITES MARIES		4185,05			0							
2406 EHI TVX D'OFFICE 9 BD ATHENES		29,00			0							
2407 EHI 8 RUE D'AIX					0							
2408 EHI TRAVAUX D'OFFICE 3 IMPASSE DE ROUX					0							
2409 EHI 26 MONTEE DES ACCOULES		16,00			0							
2410 EHI 6 RUE D'AUBAGNE	118600,00	10267,00	137000,00	5593,85	130 000	12 500	70 000	18 000				
2411 EHI 37 RUE D'AUBAGNE		176,78		850,00		10 000	450 000	10 000	0	0		
2412 EHI 102 BOULEVARD BAILLE		20,00			0							
2413 EHI 10 RUE DES BONS ENFANTS		14,00			0							
2414 EHI 49 RUE DES BONS ENFANTS	285390,00	19191,00	18000,00	-4626,76		16 000						
2415 EHI 78 RUE CHATEAUBRIAND		77,00		875,00	0	5 000	175 000	26 500				
2416 EHI 13 RUE ANTOINE DEL BELLO		167,00			0							
2417 EHI 2 RUE DURAND/24 CHATEAUBRIAND					0							
2418 EHI 11 RUE FONTAINE DE CAYLUS		29,00		850,00	0	5 000	157 000	13 000			0	
2419 EHI 55 ALLEE LEON GAMBETTA		162,00		1350,00	300 000	5 500		10 000				
2420 EHI 6 RUE HALLE DELACROIX		29,00			0							
2421 EHI 6A RUE HALLE DELACROIX		29,00			0							
2422 EHI 25 BD DE LA LIBERATION		40,00			0							
2423 EHI 102 BD DE LA LIBERATION		73,00			0							
2424 EHI 7 RUE RODOLPHE POLLAK		204,00	34300,00	9562,46	88 700	10 000	190 000	20 000				
2425 EHI 6 RUE DES RECOLETTES		574,00			0							
2426 EHI 41 RUE DE ROME		146,00			0							
2427 EHI 34 RUE JEAN ROQUE		2120,00	492500,00	9412,66		10 000						
2428 EHI 36 RUE JEAN ROQUE		1045,00	200000,00	4234,82		10 000						
2429 EHI 38 RUE JEAN ROQUE	376000,00	6115,00		-723,35	0							
2430 EHI 40 RUE JEAN ROQUE		515,00	121000,00	2900,00								
2431 EHI 1 TRAVERSE SAINT BAZILE		152,00			0							
2432 EHI 4 RUE SAINT PIERRE		16,00			0							
2433 EHI 9 RUE MICHEL SALVARELLI		28,00			0							
2434 EHI 80 RUE PERRIN SOLLIERS		625,00	100000,00	6675,40	70 000	10 000	48 000	15 000				
2435 EHI 56 RUE SYLVABELLE		15,00		5871,44	215 000	10 000		13 000				
2436 EHI 10 RUE THUBANEAU		733,00					300 000	13 000	150 000	13 000		
2437 EHI 37 RUE THUBANEAU		29,00		2908,86	0	10 000	476 200	27 000				
2438 EHI 8 RUE DES TROIS MAGES		17,00		850,00	0		111 400	22 000				
2439 EHI 5 RUE DE VILLAGE		60,00			220 000	15 000		22 000				
2440 EHI 7 RUE DE VILLAGE		15,00				15 000	260 200	22 000				
2441 EHI 19 RUE VILLENEUVE		89,00		850,00	0	10 000	197 800	22 000				
2442 EHI 6 BD LOUIS FRANGIN	320000,00	24151,88		-19448,09	0	5 000		1 000				
2443 EHI 23 RUE DE LA PALUD		42,00		3428,88	149 800	13 000		5 000				
2444 EHI 97 RUE ANTOINE DEL BELLO		29,00			0							
2445 EHI 4 RUE PYTHEAS		304,00			0							
2446 EHI 8 RUE DU CAPITAIN GALINAT	140000,00	8300,00		-2213,06	0							
2447 EHI 29 RUE TAPIS VERT		208,30			0							
2448 EHI 5 RUE MEOLAN ET DU PERE BLAIZE		124,26			0							
2449 EHI 16 RUE D'AUBAGNE	624000,00	8922,56		-918,68								
2450 EHI 87 RUE DE ROME		124,26			0							
2451 EHI 2 RUE BAUSSENQUE		149,78	100000,00	3225,74								
2452 EHI 64 RUE D'AUBAGNE		700,00	55000,00	2200,00								
2453 EHI 13 FONTAINE DE CAYLUS		100,00			0							
2454 EHI 15 FONTAINE DE CAYLUS		100,00			0							
2455 EHI 17-19 FONTAINE DE CAYLUS					0							
2456 EHI 30 RUE DU PANIER		100,00			0							
2457 EHI 81 RUE CURIOL		100,00		12,00	0							
2458 EHI 29 RUE DES DOMINICAINES				12,00	0	10 000	199 000	7 000			7 000	
2459 EHI 195 RUE CAPELETTE			671100,00	9752,48								
2460 EHI 59 RUE DES PETITES MARIES				514,00	150 000	4 000						
2461 EHI 11 RUE SENAC				850,00	0	10 000	455 000	17 750			10 000	
2462 EHI 57 RUE DES PETITES MARIES			10500,00	1529,38	159 000	10 000		3 000				
2463 EHI 20 RUE D'ANVERS				500,00	264 000	13 000		10 000				
OP A VENIR OP A VENIR					0							
<b>TOTAL</b>	<b>9 606 540 €</b>	<b>477 024 €</b>	<b>2 077 965 €</b>	<b>60 905 €</b>	<b>1 921 500 €</b>	<b>310 700 €</b>	<b>4 118 100 €</b>	<b>351 250 €</b>	<b>750 000 €</b>	<b>80 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>35 000 €</b>

Situation de l'immeuble				Cessions			Nbre de logement	Type de produit	Garanties Financières
N°	Voie	Adresse		Date acte définitif	Prix de vente	Acquéreur			
<b>ANNEE 2010</b>									
6	rue	CANONGE		01/06/2010	25 000	MARSEILLE HABITAT	5	PLUS	100% VDM
36	rue	ACADEMIE		01/06/2010	122 838	MARSEILLE HABITAT	5	PLS	100% VDM
41	bd	VAUBAN		15/06/2010	225 554	MARSEILLE HABITAT	5	ACCESSION	sans objet
<b>373 392</b>									
<b>ANNEE 2011</b>									
1	rue	DE LA PALUD		01/09/2011	70 000	MARSEILLE HABITAT	5	PLUS	100% VDM
19	rue	DE L'ARC		01/09/2011	216 855	MARSEILLE HABITAT	9	PLAI	100% VDM
3	rue	DE LA PROVIDENCE		01/12/2011	200 000	SCI JLM	5	LOCATIF LIBRE	sans objet
44	rue	NATIONALE		01/12/2011	140 000	MARSEILLE HABITAT	8	PLAI	100% VDM
25	rue	SENAC		21/12/2011	250 000	BOUILLAUD	0	LOCAL	sans objet
<b>876 855</b>									
<b>ANNEE 2012</b>									
25	rue	SENAC		17/04/2012	153 528	BEITONE	1	ACCESSION	sans objet
25	rue	SENAC		23/05/2012	158 500	HERBERT	1	ACCESSION	sans objet
25	rue	SENAC		27/09/2012	185 000	MARCHETTI	1	ACCESSION	sans objet
<b>497 028</b>									
<b>ANNEE 2013</b>									
17/21	rue	CURIOL		27/02/2012	1	MARSEILLE HABITAT	10	PLS	100% VDM
25	rue	SENAC		30/05/2013	168 900	VALETTE	1	ACCESSION	sans objet
8	rue	BAUSSENQUE		09/12/2013	55 000	sci K & G	5	LOCATIF LIBRE	sans objet
<b>223 901</b>									
<b>ANNEE 2014</b>									
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS		22/05/2014	78 000	BAKHAYOKO	1	ACCESSION	sans objet
31 A	rue	FRANCIS DE PRESSENSE		02/12/2014	275 487	VDM	0	1 LOCAL	sans objet
<b>353 487</b>									
<b>ANNEE 2015</b>									
58		CURIOL - Lot 7		18/02/2015	136 000	CLEMENT Catherine	1	PRIMO ACCESSION	sans objet
3		ROTONDE - Vol 2		19/05/2015	65 000	HABITAT & HUMANISME	5	PLAI	55% VDM
133		LIBERATION		01/06/2015	100 630	MARSEILLE HABITAT	4	PLS	100% VDM
61		TILSIT		01/06/2015	100 728	MARSEILLE HABITAT	2	PLS	100% VDM
41		NATIONALE		01/06/2015	154 000	MARSEILLE HABITAT	4	PLS	100% VDM
31A		PRESSENSE - LOT VOL 2		30/09/2015	1 400 000	ERILIA	9	PLS	55% VDM
31		PRESSENSE - LOT VOL 2		30/09/2015	1 400 000	ERILIA	9	PLS	55% VDM
5		ROTONDE		12/10/2015	130 000	SCI ROTONDE (KAROUBI-GARCIA)	3	LOCATIF LIBRE	sans objet
48		NATIONALE		16/10/2015	100 000	MARSEILLE HABITAT	5	PLAI	100% VDM
58		CURIOL - Lot 13		20/11/2015	93 000	JIMENEZ	1	ACCESSION	sans objet
19		LAFAYETTE - vol 2		1er/12/2015	110 000	MARSEILLE HABITAT		immeuble retrocédé à l'exproprié	
81		LONGUE DES CAPUCINS lots 6&3		16/12/2015	81 222	M. ET Mme FARGERE	1	ACCESSION	sans objet
<b>3 870 580</b>									
<b>ANNEE 2016</b>									
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS		11/01/2016	70 500	M. ISSAADI	1	ACCESSION	sans objet
58	rue	CURIOL		04/02/2016	85 263	SAGNES	1	ACCESSION	sans objet
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS		11/03/2016	91 200	Mme CARRERE-PASCAL	1	ACCESSION	sans objet
18	rue	GUIDICELLI		19/05/2016	165 000	M.et Mme GEDEON	1	PRIMO ACCESSION	sans objet
9	rue	DUGUESCLIN		21/06/2016	125 000	SCI FAACT 1 (M. et Mme DURAND)	3	ACCESSION et LOCATIF	sans objet
29	rue	BAUSSENQUE		23/06/2016	101 180	Melle BOUGEROL	1	ACCESSION	sans objet
58	rue	CURIOL		15/09/2016	85 000	SCI MATH - Mme MARIE	1	ACCESSION	sans objet
17	rue	MUSEE		23/12/2016	124 800	M. BERTIN	8	CONV. ANAH (LCS)	sans objet
31	rue	F. de PRESSENSE		29/06/2016	226 100	Ville de Marseille	0	LOCAL	sans objet
18	rue	FONTAINE DES VENTS		29/03/2016	84 000	MARSEILLE HABITAT	4	ACCESSION	sans objet
<b>1 158 043</b>									
<b>ANNEE 2017</b>									
23	rue	D'AUBAGNE		11/04/2017	60 000	SCI STEONIDA	5	LOCATIF LIBRE	sans objet
61	rue	D'AUBAGNE		01/07/2017	47 500	MARSEILLE HABITAT			
63	rue	D'AUBAGNE		01/07/2017	47 500	MARSEILLE HABITAT			
<b>155 000</b>									
<b>ANNEE 2018</b>									
49	rue	PETIT ST JEAN		01/01/2018	78 000	MARSEILLE HABITAT	9	PLUS	En cours
51	rue	PETIT ST JEAN		01/01/2018	48 000	MARSEILLE HABITAT	op conjointe avec le 49 petit st jean		
13	rue	ARC		01/04/2018	30 000	MARSEILLE HABITAT	5	PLUS	En cours
15	rue	ARC		01/04/2018	30 000	MARSEILLE HABITAT	op conjointe avec le 13 rue de l'Arc		
<b>186 000</b>									
<b>ANNEE 2019</b>									
40	rue	SAINTE FRANCOISE - Lots 16 - 17		21/06/2019	143 000	DE ASCENSAO BOTELHO-STAROL	1	ACCESSION	sans objet
<b>143 000</b>									
<b>ANNEE 2020</b>									
64	rue	d'Aubagne - Lots 1-2-3-4		28/12/2020	55 000	UNICIL	1		

**2008**

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

**2009**

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

**2010**

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

**2011**

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

**2012**

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

**2013**

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

**2014**

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

**2015**

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

**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 €
<b>TOTAL</b>				

**2017- 2018 -2019 - 2020**

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
-	-	-	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>				

**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 €
<b>TOTAL</b>			<b>189 222,30 €</b>	<b>206 380,22 €</b>

**ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE  
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**LOT N° 1**

**Avenant n° 28 à la concession n°T1600918CO  
(018/0536)**

Entre, d'une part :

**La Métropole Aix Marseille Provence**, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18/CM du Conseil Métropolitain du 20 septembre 2018.

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

Et, d'autre part :

MARSEILLE HABITAT, Société d'Economie Mixte locale au capital de 473.759,00 euros, dont le siège est à Marseille, Hôtel de Ville et les bureaux « Espace Colbert », 10 rue Sainte Barbe – 13001, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 061 800 140, et représentée par son Directeur Général Monsieur Christian GIL, en vertu de la délégation de pouvoir reçue de Madame Arlette FRUCTUS, Présidente du Conseil d'Administration en date du 02 juillet 2018.

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

#### **IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :**

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

Cette convention concernait au départ 13 immeubles entiers sur un objectif prévisionnel global de 75 immeubles à traiter. D'autres immeubles relevant de l'éradication de l'habitat indigne ont été ajoutés par avenant.

Un premier avenant (délibération n°08/0845/SOSP du 8 octobre 2008) a porté cette liste à 18 immeubles (retrait de 3 immeubles relevant du lot n°2 et ajout de 8 adresses supplémentaires) soit 17 immeubles entiers et 1 partiel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un avenant n°20 (délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-2383/17/CM du 13 juillet 2017) a augmenté la participation du concédant à l'équilibre de l'opération de 500 000€ intégrant une augmentation de la rémunération au concessionnaire de 90 000€.

Un avenant n° 21 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 008-4214/18/CM) a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31/12/2019 et augmenté la participation du concédant à l'équilibre global de l'opération passant de 11 010 000€ à 11 200 000€.

Un avenant n°22 (délibération n°DEVT du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence 001-5507/19/CM du 28 février 2019) a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2021, intégré 183 immeubles supplémentaires au 97 déjà inscrits, augmenté la participation du

concedant à l'équilibre global de l'opération passant de 11 200 000€ à 26 110 000€ intégrant une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 1 863 151€.

Un avenant n°23 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°DEVT 004-6462/19/CM du 20 juin 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°24 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°DEVT 008-6814/19/CM du 26 septembre 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°25 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-7953/19/CM du 19 décembre 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°26 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° CHL 001-8381/20/CM du 31 juillet 2020) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°27 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° CHL 002-9328/20/CM du 17 décembre 2020) a prorogé la durée de la concession au 31 décembre 2024 et augmenté la rémunération du concessionnaire de 1 625 000€.

Dans l'attente de la mise en place de nouveaux outils dédiés à la lutte contre l'habitat indigne, la Métropole Aix Marseille Provence a souhaité proroger par délibérations du 28 février 2019 n° 001-5507/19/CM et 002-5508/19/CM la concession d'Eradication de l'habitat indigne jusqu'au 31 décembre 2021 puis au 31 décembre 2024 par délibération du 17 décembre 2020. Cette prorogation assigne de nouveaux objectifs de traitement d'immeubles dégradés et doit donc permettre d'engager dans un temps limité la maîtrise foncière supplémentaire de 35 immeubles dégradés.

Les immeubles maîtrisés dans ce cadre contraint seront revendus majoritairement à des bailleurs sociaux et, à la marge, à des propriétaires privés pour du logement social privé ou de l'accession selon les situations et la procédure de maîtrise adaptée (expropriation, amiable ou préemption).

L'objet du présent avenant n°28 est de modifier l'échéancier de versement de la participation au concessionnaire qui reste inchangée et s'établit à 26 110 000€.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 :**

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

La participation du concedant à l'équilibre global de l'opération d'un montant de 26 110 000€, reste inchangée. Le versement du solde la participation est prévu selon l'échéancier suivant :

- 2021 : 3 000 000 €
- 2022 : 400 000 €
- 2023 : 500 000 €

**ARTICLE 2** : Les autres dispositions de la convention n° T1600918CO restent inchangées.

Fait à Marseille le  
En deux exemplaires

**Pour le concessionnaire  
MARSEILLE HABITAT :  
le Directeur Général**

**Pour la Métropole Aix Marseille Provence :  
La Présidente ou son représentant**