

Métropole Aix-Marseille-Provence

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

Compte Rendu d'Activités de l'année 2020

Mars 2021



Urbanis Aménagement

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

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Interlocuteurs Urbanis Aménagement

Directrice de concession :

Véronique EYRAUD

veronique.eyraud@urbanis.fr

Cheffe de projet :

Elodie MANON

Expert juriste :

Pierre PAGEON

Contact Urbanis Aménagement

Siège social

188 allée de l'Amérique Latine

30900 NIMES

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

contact.ua@urbanis.fr

Bureau de Marseille

8 Quai du Port 13002 MARSEILLE

Tel : 04 86 26 06 85

marseille.ua@urbanis.fr

www.urbanis.fr

/ SOMMAIRE

/ INTRODUCTION	1
/ ORGANISATION GENERALE	3
1. Présentation de l'équipe	3
2. Echanges avec le concédant	4
3. Activité de la concession en 2020	4
/ LA MAÎTRISE FONCIÈRE	6
1. Immeubles maîtrisés par Urbanis Aménagement	6
2. Immeubles en cours de maîtrise en 2020	8
3. Déclarations d'Utilité Publique Travaux	13
4. Portage foncier en copropriétés fragiles et dégradées	17
5. Revente avec cahier des charges	18
/ INTERVENTIONS À L'ÎLOT	20
L'ÎLOT HOCHÉ KLEBER (13003)	20
L'ÎLOT BATTALA (13003)	23
L'ÎLOT BELLE DE MAI (13003)	28
L'ÎLOT DES CROTTE (13015)	31
L'ÎLOT SÉRAPHIN (13015)	34
L'ÎLOT JOLIETTE/BON PASTEUR (13002)	37
INTERVENTION EN DIFFUS	38
/ RELOGEMENT DES OCCUPANTS	40
/ INTERVENTION EN COPROPRIÉTÉS	40
1. Portage de lots et aide au redressement	40
2. Les grandes copropriétés	43
/ OPÉRATION RHI THIRORI BON PASTEUR (13002)	46
/ BILAN D'OPÉRATION : LE DOMAINE DUVERGER (13002)	49
/ ANALYSE DU RÉALISÉ 2020	53
1. Le réalisé 2020 par rapport aux années antérieures	53
2. Le réalisé 2020 par rapport au prévu 2020	53
3. Synthèse 2020	60
/ SOMMAIRE DES ANNEXES DU REALISE	61
/ SOMMAIRE DES FICHES D'OPERATIONS REALISEES	102

/ INTRODUCTION

Ce document est le Compte Rendu d'Activités du Concessionnaire (CRAC) à la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) pour l'année 2020, concernant la Concession pour l'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI), lot n°2 confiée à la société Urbanis Aménagement (U.A) le 17 décembre 2007. Les immeubles intégrés dans le lot n°2 se situent au sein des 3ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements, ainsi que dans les quartiers Joliette et Arenc du 2ème arrondissement, et les quartiers Chartreux et Chutes Lavies du 4ème arrondissement.

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

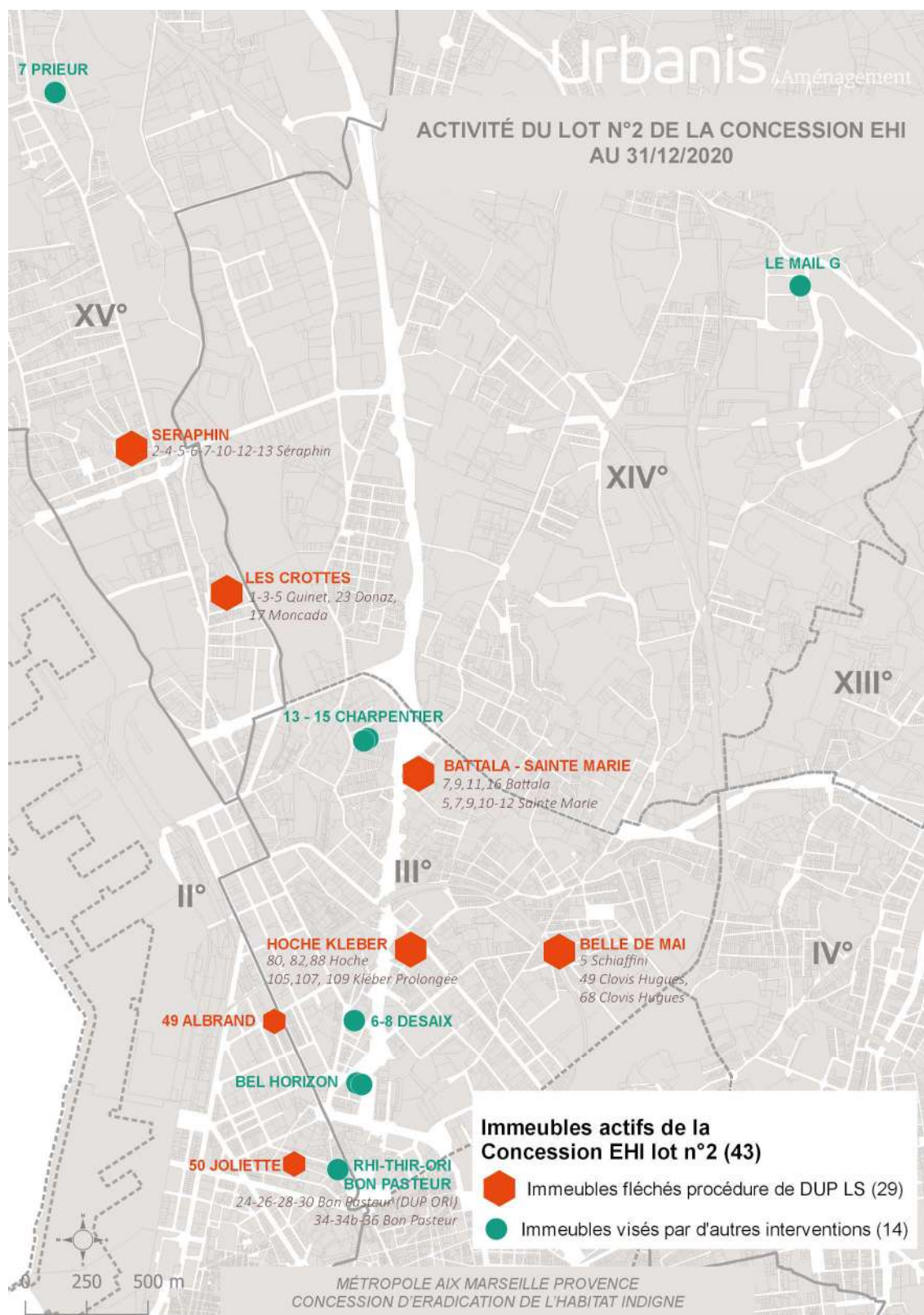
Lors du conseil métropolitain du 28 février 2019, la Métropole AMP a approuvé le nouvel objectif de traiter 50 immeubles dégradés supplémentaires dans chaque concession EHI en engageant la maîtrise foncière de ces immeubles par voie d'expropriation (acquisition publique motivée par la création de logements sociaux) dans un temps limité en se donnant les moyens de cette ambition :

- une prorogation jusqu'au 31 décembre 2021,
- la revente des immeubles maîtrisés en priorité à des bailleurs sociaux à prix d'équilibre, et à la marge à des propriétaires privés pour du logement locatif social ou de l'accession sociale à la propriété selon les situations,
- une augmentation de la participation publique correspondante puisque ces opérations seront largement déficitaires et que les opérateurs doivent renforcer leurs effectifs pour tenir les délais contraints (une augmentation de 14 523 329 € au total).

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

Afin de pouvoir engager toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne et assurer le déstockage de tous les immeubles acquis, la Métropole AMP a approuvé l'avenant n°24 à la concession "EHI" lot n°2 par délibération du Conseil Métropolitain du 17 décembre 2020, qui acte une prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2024, à participation constante, et impliquant, parallèlement, la mise en veille de l'action de maîtrise foncière sur 21 immeubles.

Cette décision porte à 29 le nombre d'immeubles qu'Urbanis Aménagement doit maîtriser dans le cadre de la prorogation de 2019 et à 43 le nombre d'immeubles activement suivis dans le cadre de la concession d'aménagement "EHI" lot n°2.



/ ORGANISATION GENERALE

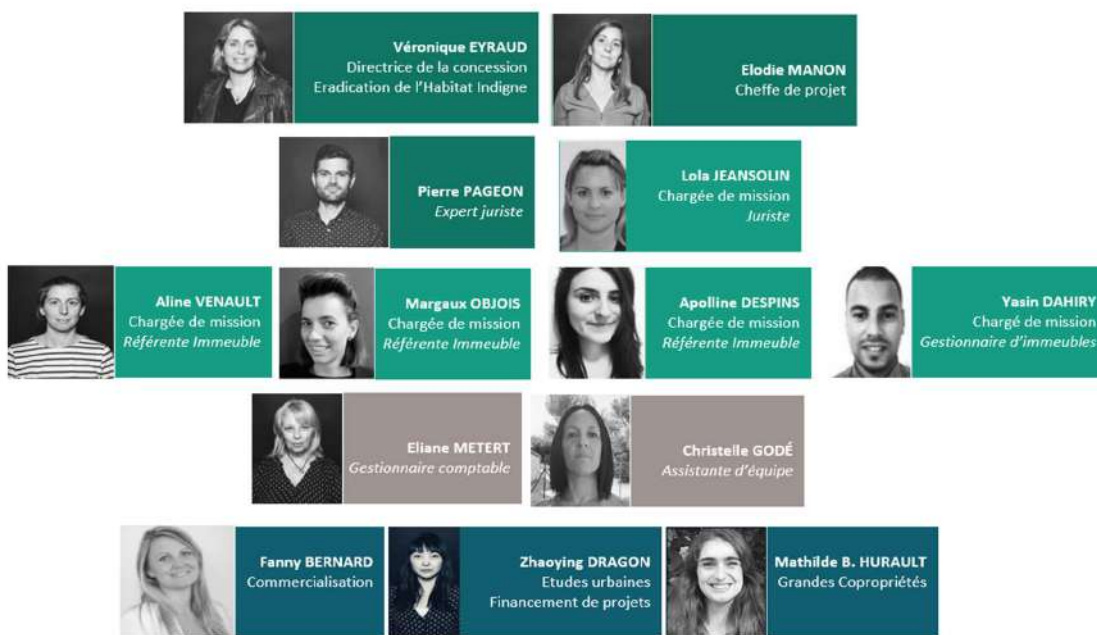
1. Présentation de l'équipe

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

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

En 2020, l'équipe a évolué et s'est agrandie pour répondre aux objectifs croissants de la concession, notamment depuis sa prorogation. Ainsi, l'équipe est constituée de **13 intervenants, représentant 8 équivalents temps plein, pilotés par Véronique Eyraud, directrice de la concession et Elodie Manon, cheffe de projet.**

Il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire, composée de juristes, d'architectes, d'urbanistes, gestionnaire technique, travailleur social, comptable et chargé de commercialisation.



En outre, Urbanis Aménagement fait également appel à des partenaires extérieurs en appui sur certaines thématiques :

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

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

2. Echanges avec le concédant

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

Des comités de pilotage ont lieu régulièrement et permettent à Urbanis Aménagement de rendre compte de l'avancée de la mission, ainsi que d'accompagner le concédant à la prise de décisions. En 2020, il y a eu cinq CoPil, en janvier, mars, juillet, octobre et décembre.

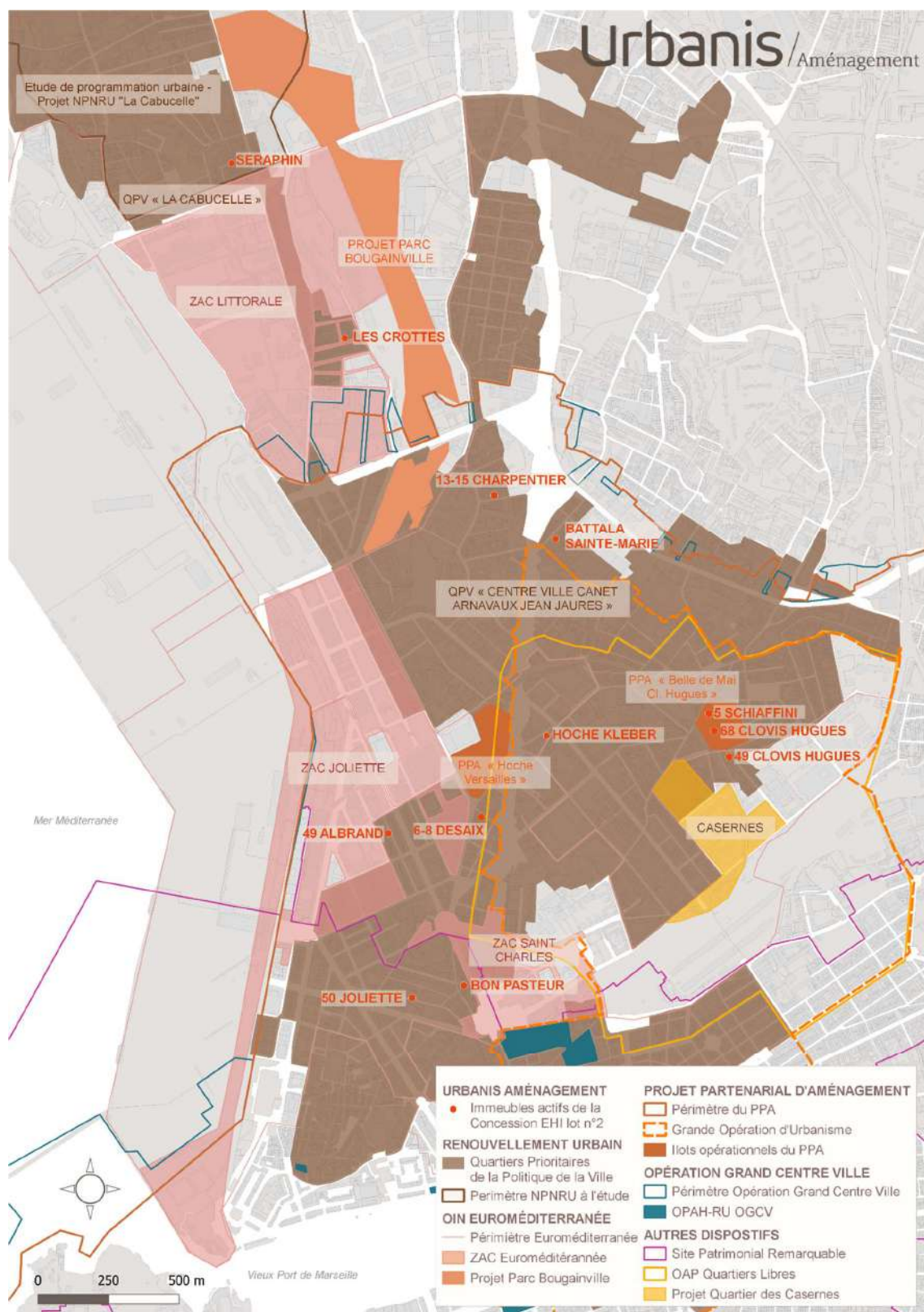
La Direction Opérationnelle de l'Habitat fait également le lien avec les services compétents en matière de santé et de sécurité (relevant de la Ville de Marseille).

3. Activité de la concession en 2020

La crise sanitaire liée à la pandémie Covid-19 et les effets des mesures de confinement national du printemps 2020 ont particulièrement marqué l'activité de la concession au cours du 1er semestre 2020. L'équipe a su rester mobilisée durant cette période inédite et a continué à assurer sa mission à temps plein. Ces conditions exceptionnelles ont participé à freiner le rythme des acquisitions foncières durant la première partie de l'année. Toutefois, la levée de mesures à l'été 2020 a permis à Urbanis Aménagement de reprendre une activité normale et de significativement augmenter le volume des acquisitions foncières par rapport à l'année précédente.

Ce rythme d'acquisition accru par rapport à l'année précédente tient également à la décision prise à l'automne 2020 par la Métropole AMP de mettre en veille les actions de maîtrise foncière sur 21 immeubles, en choisissant d'écarter les interventions sur des immeubles en diffus pour privilégier les opérations les plus matures et les plus cohérentes en matière d'intervention urbaine. En effet, et dans un souci de cohérence foncière et urbaine, les interventions globales semblent plus adaptées sur certains îlots et le recalibrage de l'activité sur 29 immeubles a ainsi permis à Urbanis Aménagement de développer une approche fine et territorialisée de sa mission de maîtrise foncière, en replaçant les interventions dans le contexte global des dynamiques territoriales en cours sur la commune, ainsi qu'à l'échelle fine de l'îlot.

Le rythme acquisitif a ainsi atteint un fort niveau en 2020, celui-ci va encore s'intensifier en 2021, ce qui pose la question des cessions d'immeubles dont les bénéficiaires ne sont aujourd'hui pas encore identifiés. Ouvrir les solutions de recyclage d'immeubles à la sphère privée (conventionné ANAH) ou associative, privilégier l'Intermédiation Locative nous paraissent être autant d'alternatives intéressantes, cela dégagerait des solutions à court et moyen termes. Ces interventions permettraient de répondre à des besoins en terme de logement temporaire, favoriseraient le maintien des populations en place ainsi que l'accession à la propriété. D'autre part ceci permettrait d'éviter de dégrader l'image des quartiers (immeubles murés, GBA...), d'éviter les intrusions et de régler le plus durablement possible les problèmes de sécurité rencontrés dans de nombreux immeubles.



/ LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Au 31 décembre 2020, Urbanis Aménagement est propriétaire unique de 11 immeubles et 1 terrain : 3 immeubles ont été acquis au cours de l'année 2020, 2 au cours de l'année 2019 et 7 ont été acquis avant la prorogation dont 6 sont actuellement en cours de revente. De plus, au cours de l'année, Urbanis Aménagement est devenu propriétaire de 39 lots, au sein de 8 copropriétés dont elle vise la maîtrise foncière totale et de 7 lots au sein de copropriétés en redressement pour lesquelles elle assure une mission de portage foncier.

Ainsi, l'année 2020 a été marquée par l'accélération du rythme des acquisitions, résultant d'une méthodologie d'intervention foncière renouvelée. En effet, au cours de l'année, Urbanis Aménagement a fait le choix d'intensifier l'activité de négociations amiables avec les propriétaires, en parallèle de la constitution et du dépôt de dossier de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'engager des procédures d'expropriation.

1. Immeubles maîtrisés par Urbanis Aménagement

3 acquisitions en pleine propriété en 2020

Au cours de l'année 2020, Urbanis Aménagement a fait l'acquisition en pleine propriété de 3 immeubles : deux par voie de DUP et un par voie d'acquisition amiable.

- **50/52, rue de la Joliette 13002 : Acquisition par voie de DUP**

Le dossier de DUP du 50/52, rue de la Joliette (13002) est le premier à avoir été déposé, dès juillet 2019. L'enquête conjointe s'est déroulée du 2 au 20 décembre 2019. L'arrêté de DUP a été pris par la Préfecture des Bouches-du-Rhône le 24 février 2020 suivi d'un arrêté de cessibilité daté du 13 mai 2020. L'ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône le 26 mai 2020 et notifiée aux expropriés le 15 juillet 2020. Pour la majorité des expropriés, les indemnités de dépossession ont été consignées à la CDC en novembre 2020 ; la prise de possession de l'immeuble devant intervenir début 2021. Aucun recours au fond n'a été engagé ; U.A a déposé fin octobre 2020 au greffe de la juridiction de l'expropriation des mémoires en fixation judiciaire des indemnitaires. Ce contentieux sera suivi durant l'année 2021.



- **49, rue Pierre Albrand 13002 : Acquisition par voie de DUP**

Le dossier de DUP du 49, rue Pierre Albrand (13002) a été déposé en préfecture le 17 octobre 2019. L'enquête conjointe s'est déroulée du 17 février au 6 mars 2020.



L'arrêté de DUP a été pris par la Préfecture des Bouches-du-Rhône le 1er juillet 2020 suivi d'un arrêté de cessibilité daté du 17 juillet 2020.

L'ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône le 18 septembre 2020 et notifiée aux expropriés le 4 novembre. La consignation des indemnités de dépossession à la CDC tout comme la prise de possession de l'immeuble seront programmées au 1er semestre 2021. A noter que plusieurs copropriétaires ont déposé un recours au fond (annulation de l'arrêté de DUP) devant le Tribunal Administratif de Marseille le 24 décembre 2020. U.A, en lien avec la Préfecture, assurera le suivi de ce contentieux tout comme le contentieux indemnitaire à venir.

- **7 traverse Sainte Marie 13003 : Acquisition amiable**

Urbanis Aménagement a fait l'acquisition à l'amiable du 7, traverse Sainte Marie (13003) le 23 octobre 2020, auprès d'un propriétaire unique au prix de 25.000 € (soit 417 €/m²)



Etat des 2 acquisitions de 2019

Au demeurant, Urbanis Aménagement avait fait l'acquisition en 2019 de deux immeubles.

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



Les décisions de préemption ont été notifiées en octobre 2019. L'acte de vente a été signé le 18 décembre 2019 moyennant le prix de 108.000 euros (soit 584 €/m²)

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

Cet immeuble a été racheté par la société SARL BL INVESTISSEMENTS le 5 mai 2019 à hauteur de 102.000 €, puis revendu dans la foulée en juin 2019 pour un montant de 230.000 €.



Sur la base de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, une procédure de préemption a été engagée en septembre 2019.

Urbanis Aménagement a proposé une contre-valeur de 112.200 euros. Face au refus du vendeur d'accepter cette offre et de maintenir son prix, le juge de l'expropriation a été saisi aux fins de fixer judiciairement la valeur vénale. L'audience sur site s'est déroulée le 18 novembre 2019. Par jugement rendu le 8 janvier 2020, le juge de l'expropriation a fixé la valeur de l'immeuble à hauteur de 184.800 euros tout en mettant à la charge d'Urbanis Aménagement les frais d'agence fixés à hauteur de 30.000 euros. Cette décision n'étant pas satisfaisante (le juge n'ayant pas tenu compte notamment des frais de relogement assurés par la collectivité et non par le propriétaire), U.A a interjeté appel du jugement. La procédure est actuellement pendante devant la Cour d'Appel d'Aix en Provence.

2. Immeubles en cours de maîtrise en 2020

L'intensification de la négociation amiable a permis à Urbanis Aménagement de significativement accélérer le rythme des acquisitions foncières (et ce malgré la crise sanitaire particulièrement marquée sur le 1er semestre 2020), en faisant au total l'acquisition de 39 lots au cours de l'année au sein de 8 immeubles dont elle vise la maîtrise totale. L'état des négociations permet ainsi d'envisager une maîtrise à court terme de 7 immeubles au premier semestre 2021 et une maîtrise à moyen-terme de 6 immeubles supplémentaires.

Les immeubles maîtrisables à court terme

- **49, rue Clovis Hugues 13003**

Le 49, rue Clovis Hugues (13003) est une copropriété de deux immeubles composée de 13 lots. Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 30/12/2019, dont Urbanis Aménagement a demandé la suspension de la mise à l'enquête pour privilégier les acquisitions amiables. En effet, en 2020, Urbanis Aménagement a fait l'acquisition via des négociations amiables de 7 lots auprès de 8 copropriétaires :

- Le lot n°5, le 21 septembre 2020 : 23.602 €
- Le lot n°7, le 21 septembre 2020 : 22.750 €
- Le lot n°4, le 21 septembre 2020 : 21.450 €
- Le lot n°6, le 21 septembre 2020 : 21.450 €
- Le lot n°8, le 23 octobre 2020 : 38.000 €
- Le lot n°11, le 13 novembre 2020 : 16.250 €
- Le lot n°9, le 18 décembre 2020 : 39.000 €



En outre, 5 lots appartenant à deux copropriétaires ont fait l'objet de la signature de promesses de vente : une signée le 13 novembre 2020 pour le lot n°10 : 21.000 € et une le 30 septembre 2020 pour les lots n°1, n°2, n°3, n°12 : 58.000 €.

Les perspectives pour 2021 sont de finaliser l'acquisition amiable de ces lots. Ainsi, la procédure de DUP n'aura pas lieu d'être poursuivie.

La mise en œuvre d'une scission de copropriété avec le dernier lot (immeuble situé côté impasse Bleue) est également un objectif pour 2021.

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

L'immeuble situé 5, rue Roger Schiaffini (13003) est une copropriété composée de 8 lots. Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 3 octobre 2019 par Urbanis Aménagement. L'enquête conjointe s'est déroulée du 11 au 27 février 2020. L'arrêté de DUP a été pris le 10 juin 2020. En parallèle, au cours de l'année, Urbanis Aménagement est parvenu à maîtriser 7 des 8 lots de la copropriété, via des négociations amiables avec les propriétaires. En l'état des tractations amiables, la prise de l'arrêté de cessibilité a été suspendue dans l'attente de finaliser les acquisitions.



- Le lot n°5, le 4 août 2020 : 20.000 €
- Le lot n°6, le 30 septembre 2020 : 19.000 €
- Le lot n°7, le 13 octobre 2020 : 24.000 €
- Le lot n°1, le 13 octobre 2020 : 49.235 €
- Les lots n°2, n°3 et n°4, le 13 octobre : 43.765 €
- Enfin, une promesse de vente a été signée avec les derniers copropriétaires les 9 et 14 octobre 2020 pour le n°8, pour un montant de 25.000 €.

Les perspectives pour le 5, rue Roger Schiaffini sont ainsi une maîtrise complète par voie amiable de l'immeuble par Urbanis Aménagement au premier semestre 2021, une fois l'acte authentique signé pour le dernier lot.

En outre, Urbanis Aménagement a signé des promesses de vente pour l'acquisition intégrale de 5 immeubles dont les réitérations seront fixées au premier semestre 2021 :

- **4, rue Séraphin 13015 :**

Une promesse de vente a été signée le 13 novembre 2020 auprès du propriétaire unique (succession vacante représentée par la DGFIP) pour un montant de 134.000 €.



- **16, rue Battala 13003:**

Une promesse de vente a été signée le 18 décembre 2020 auprès du propriétaire unique pour un montant de 310.000 €.



• **82, rue Hoche 13003**



Une promesse de vente a été signée le 29 octobre 2020 auprès du propriétaire unique pour un montant de 180.000 €.

• **105, rue Kléber Prolongée 13003 :**

Une promesse de vente a été signée le 29 octobre 2020 auprès du propriétaire unique de l'immeuble pour un montant de 120.000€.



• **107, rue Kléber prolongée , 13003**



L'immeuble est une copropriété composée de 9 lots. Urbanis Aménagement a pu signer des promesses de vente pour l'intégralité des lots au cours de l'année 2020 :

- Pour le lot n°2, promesse signée le 27/11/2020 : 27.000 €
- Pour les lots n°5 et 6, promesse signée le 27/11/2020 : 27.000 €
- Pour le lot n°1, promesse signée le 10/12/2020 : 36.000 €
- Pour les lots n°4, 7, 8 et 9, promesse signée le 18/12/2020 : 85.000 €
- Pour le lot n°3, promesse signée le 24/11/2020 : 36.500 €

Les immeubles maîtrisables à moyen terme

Au terme de l'année 2020, Urbanis Aménagement est copropriétaire au sein de 6 immeubles pour lesquels la maîtrise totale est envisageable à moyen terme.

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

Il s'agit d'une copropriété composée de 7 lots. Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 10 octobre 2019. L'enquête conjointe s'est déroulée du 10 février 2020 au 27 février 2020. L'arrêté de DUP a été pris le 10 juin 2020. En parallèle, Urbanis Aménagement a fait l'acquisition de 6 lots sur 7 en 2020 via des négociations amiables auprès des propriétaires :

- Lot n°3 acquis le 4/08/2020 : 21.619 €
- Lots n°4 et 5 acquis le 4/08/2020 : 43.328 €
- Lots n°6 et 7 acquis le 17/09/2020 : 51.405 €
- Lot n°1 acquis le 18/11/2020 : 85.000 €



Concernant le dernier lot à maîtriser (lot n°2), la négociation amiable avec le propriétaire n'a pas abouti : Urbanis Aménagement a sollicité le 18 novembre 2020 la prise de l'arrêté de cessibilité sur ce lot uniquement. Dans l'examen des pièces, il est apparu une difficulté quant à la notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire faite à l'administrateur provisoire. Pour éviter toute irrégularité de forme et un rejet d'instruction du juge de l'expropriation, il a été convenu avec la Préfecture de programmer une enquête parcellaire complémentaire. Un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire a été pris le 10 décembre 2020. Cette enquête sera organisée du 11 janvier 2021 au 28 janvier 2021. L'arrêté de cessibilité ainsi que l'ordonnance d'expropriation permettant ainsi la maîtrise intégrale de l'immeuble devraient intervenir au cours du 1er semestre 2021.

- **23, tse Antoine Donaz (13015)**

Pour cette copropriété composée de 8 lots, un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 10 janvier 2020 dont l'instruction est toujours en cours au 31 décembre 2020. En parallèle au cours de l'année 2020, Urbanis Aménagement a fait l'acquisition d'un lot au sein de cette copropriété et a signé une promesse de vente pour un deuxième :



- Lot n°15 acquis le 29 septembre 2020 pour un montant de 20.000 € ;
- Promesse signée le 26 juin 2020 pour l'acquisition du lot n°10 pour un montant de 10.000 €.

La signature d'une nouvelle promesse de vente pour l'acquisition d'un lot est envisagée au premier semestre 2021. En revanche, les 4 lots restants à maîtriser pour disposer de l'ensemble immobilier présentent une dureté foncière importante. L'acquisition ne pourra se faire que par voie d'expropriation après avoir déclaré d'utilité publique l'opération.

- **5, rue Séraphin (13015)**

L'immeuble situé 5, rue Séraphin est une copropriété composée de 7 lots. Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 10 septembre 2020 dont l'instruction est toujours en cours au 31 décembre 2020. Au sein de cette copropriété, Urbanis Aménagement a fait l'acquisition d'un lot au cours de l'année 2020 et a signé des promesses de vente pour 5 lots (réitérations prévues courant du 1er semestre 2021) :



- Lot n°3 acquis le 15 juillet 2020 : 18.500 € ;

- Promesse signée le 15 décembre 2020 pour les lots n°4, 5, 6 et 7 pour un montant de 90.000 € ;
- Une promesse a été signée le 18 décembre 2020 pour le lot n°2 pour un montant de 21.000 €.

Au vu des difficultés à trouver un terrain d'entente à l'amiable avec le propriétaire du dernier lot (local commercial), il apparaît que seule une maîtrise par voie d'expropriation après avoir déclaré d'utilité publique l'opération permettra d'assurer l'acquisition complète de cet immeuble.

- **13, rue Séraphin / 97, boulevard Oddo (13015)**

L'immeuble situé 97, boulevard Oddo / 13, rue Séraphin est une copropriété composée de 19 lots. Un dossier de DUP a été déposé en préfecture le 10 septembre 2020 dont l'instruction est toujours en cours au 31 décembre 2020.

Le 22 septembre 2020, Urbanis Aménagement a signé une promesse de vente pour l'acquisition de 8 lots (lots n°8, n°9, n°10, n°11, n°12, n°13, n°14 et n°15 correspondant au bâtiment situé 13, rue Séraphin) pour un montant de 390.000 euros. La réitération est prévue dans le courant du 1er trimestre 2021.



Au vu des difficultés à trouver un terrain d'entente à l'amiable avec les copropriétaires des lots composant le bâtiment situé 97, bd Oddo, il apparaît que seule une maîtrise par voie d'expropriation après avoir déclaré d'utilité publique l'opération permettra d'assurer l'acquisition complète de cette copropriété.

- **17, boulevard Christophe Moncada (13015)**

Il s'agit d'une copropriété composée de 15 lots, au sein de laquelle Urbanis Aménagement a acquis 14 lots au cours de l'année 2020 :



- Lots n°4, 6 et 7 acquis le 4/08/2020 : 25.500 €
- Lots n°9 et 11 acquis le 21/09/2020 : 16.000 €
- Lots n°1, 13 et 15 acquis le 21/09/2020 : 60.000 €
- Lots n°5, 8, 10 et 12 acquis le 18/11/2020 : 43.000 €
- Lots n°3 et 14 acquis le 18/12/2020 : 40.000 €

Des négociations sont en cours concernant le dernier lot à acquérir (lot n°2). Toutefois, vu la complexité de la situation foncière (succession non régularisée ayant entraîné la désignation de la DGFIP comme curateur de la succession vacante) et les prétentions du propriétaire indivis, il n'est pas à exclure le dépôt d'un dossier de DUP pour ainsi maîtriser l'intégralité de l'immeuble.

- **10-12, traverse Sainte Marie (13003)**

L'immeuble est une copropriété composée de 3 lots. Urbanis Aménagement a acquis par voie amiable 2 lots au sein de cette copropriétés en 2020 : les n° 2 et 3, acquis le 23/10/2020 pour un montant de 15.000 €.

La maîtrise du dernier lot s'annonce plus longue car il s'agit vraisemblablement d'une succession vacante ou d'un bien vacant et sans maître. Urbanis Aménagement a engagé des démarches pour rechercher d'éventuels héritiers.



3. Déclarations d'Utilité Publique Travaux

La constitution des dossiers d'enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique « travaux » en vue de créer du Logement Social est une **activité centrale de la concession**.

50 immeubles ont été ciblés respectivement par les délibérations métropolitaines du 20 juin 2019, du 24 octobre 2019 et du 19 décembre 2019. **Les procédures d'expropriation constituent un moyen d'assurer la maîtrise foncière de ces immeubles. Sur ces 50 immeubles ciblés, 29 ont été priorités.**

Dossiers déposés en 2020

En 2020, 8 nouveaux dossiers de Déclaration d'Utilité publique ont été déposés en préfecture, dont 2 où U.A est déjà copropriétaire d'une partie à l'amiable. Grâce au retour d'expérience de l'année passée, et en accord avec le concédant, Urbanis Aménagement privilégie désormais des dépôts simultanés (groupés) en ce qui concerne les immeubles en mitoyenneté et dont le traitement d'ensemble est privilégié. Ainsi en 2020, Urbanis Aménagement a réalisé 3 dépôts simultanés ("Battala", "Oddo-Séraphin", "Hoche") afin de mutualiser les délais d'enquêtes (désignation d'un seul et même commissaire-enquêteur même s'il sera conservée une procédure indépendante pour chaque immeuble), et d'affirmer la cohérence urbaine de l'intervention à l'échelle de l'îlot.

En outre, Urbanis Aménagement a déposé un dossier sur un immeuble "isolé", à savoir le 4, rue du Bon Pasteur (13002).

- **23, traverse Antoine Donaz 13015**

Le dossier de DUP concernant cette adresse a été déposé en Préfecture début janvier 2020. L'instruction du dossier est à fin 2020 toujours en stand-by ; aucune enquête n'a été programmée. Les services de l'Etat (notamment la DDTM 13) arguent notamment de la potentialité de mettre en oeuvre une nouvelle procédure d'insalubrité irrémédiable et donc d'initier une procédure d'expropriation au titre des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation (DUP "Immeubles insalubres"). Des discussions sont toujours en cours entre la Préfecture et la Métropole AMP.

- **4, rue du Bon Pasteur 13002**

Le dossier de DUP concernant cette adresse a été déposé en Préfecture le 24 janvier 2020. Après échanges avec le concédant et malgré des avis favorables des administrations consultées dans le cadre de la concertation interservices, il a été acté au dernier trimestre 2020 que la procédure de DUP ne serait finalement pas poursuivie, du fait de la prorogation de la concession jusqu'en 2024 à participation constante.

- **7 et 9, rue Battala 13003**

Le dossier de DUP concernant ces deux adresses a été déposé en Préfecture le 28 février 2020. A fin 2020, le dossier est en phase de consultation interservices et la DDTM 13 a notamment émis un avis réservé sur les suites à donner donnant lieu à des échanges entre la Métropole AMP et la Préfecture. En parallèle, Urbanis Aménagement a engagé des négociations amiables avec les propriétaires même si au 31 décembre 2020, aucun accord n'a été matérialisé par la conclusion de promesses.

- **5, rue Séraphin / 13 Séraphin - 97, boulevard Oddo 13015**

Le dossier de DUP concernant ces deux adresses a été déposé en Préfecture le 10 septembre 2020. A fin 2020, le dossier est toujours en phase de consultation interservices. En parallèle, Urbanis Aménagement a engagé des négociations amiables avec les propriétaires (voir infra). Au 31 décembre 2020, la maîtrise foncière reste partielle.

- **80 et 88, rue Hoche 13003**

Le dossier de DUP concernant ces deux adresses a été déposé en Préfecture le 30 décembre 2020. En parallèle, Urbanis Aménagement poursuit les tractations amiables même si au 31 décembre 2020, aucun accord n'a été trouvé avec les propriétaires.

Avancement des dossiers déposés en 2019

En 2019, Urbanis Aménagement a déposé 8 dossiers de DUP en Préfecture. 2 d'entre eux ont abouti via des ordonnances d'expropriation rendues au cours de l'année 2020.

- **50/52, rue de la Joliette 13002**
 - Arrêté de DUP pris le 24 février 2020
 - Arrêté de cessibilité pris le 13 mai 2020
 - Ordonnance d'expropriation rendue le 26 mai 2020
- **49, rue Pierre Albrand 13002**
 - Arrêté de DUP pris le 1er juillet 2020
 - Arrêté de cessibilité pris le 17 juillet 2020
 - Ordonnance d'expropriation rendue le 18 septembre 2020

Toutefois, 3 immeubles pour lesquels Urbanis Aménagement a déposé des dossiers en 2019 ont finalement été acquis - ou sont en passe de l'être - intégralement à l'amiable.

Il s'agit du **5, rue Roger Schiaffini (13003)**, du **49, rue Clovis Hugues (13003)** et du **107, rue Kleber Prolongée (13003)**.

Enfin, il a été acté avec le concédant et la Préfecture des Bouches-du-Rhône que le dossier déposé sur le **70, rue Clovis Hugues** resterait sans suite.

De même, le dossier de DUP déposé sur le **315, rue de Lyon** n'aura pas de suite. En effet, il a été acté que cet immeuble ferait l'objet d'une saisine de l'AGRASC (Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués) dans le cadre de l'enquête pénale visant le propriétaire connu des services de justice.

Prévisions de dépôt en 2021

Pour l'année 2021, Urbanis Aménagement prévoit de déposer, de manière groupée, deux dossiers de Déclaration d'Utilité Publique en Préfecture, concernant 6 immeubles :

- 1-3-5, rue Edgar Quinet et 17, boulevard Christophe Moncada (13015)
- 2, 6, 10 et 12 rue Séraphin (13015)

La difficulté de la compatibilité des procédures de DUP "Logement Social" avec la temporalité de la concession (instruction des services + gestion du contentieux) et avec la situation de nos immeubles au cœur de Quartiers Politique de la Ville nous a amené à nous réinterroger sur le mode de maîtrise foncière.

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des dossiers déposés en Préfecture, visant la Déclaration d'Utilité Publique :

Immeubles	Date de dépôt	Arrêté de DUP	Cessibilité	Ordonnance d'expropriation	Etat du dossier
50, 52 Joliette 13002	23/07/19	24/02/2020	13/05/2020	26/05/2020	Immeuble acquis
5, R. Schiaffini 13003	03/10/19	10/06/20	en stand-by	en stand-by	Acquisition projetée à l'amiable
68, Cl. Hugues 13003	10/10/19	10/06/20	en attente	en attente	
49, rue Pierre Albrand 13002	17/10/19	01/07/20	17/07/2020	18/09/2020	Immeuble acquis
70, rue Clovis Hugues 13003	06/11/19	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée
315 rue de Lyon, 13015	19/11/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée
107, rue Kléber prolongée 13003	28/11/19	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition projetée à l'amiable
49, rue Clovis Hugues 13003	30/12/19	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition projetée à l'amiable
23, trv Antoine Donaz, 13015	10/01/20	en attente	en attente	en attente	
4, rue Bon Pasteur, 13002	24/01/2020	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée
7 et 9 bd Battala, 13003	28/02/20	en attente	en attente	en attente	

97 bd Oddo/13 rue Séraphin, 13015	10/09/20	en attente	en attente	en attente	
5, rue Séraphin, 13015	10/09/20	en attente	en attente	en attente	
80 et 88 rue Hoche, 13003	30/12/20	en attente	en attente	en attente	
1-3-5, rue Edgard Quinet / 17, bd Moncada, 13015	2021				
2-6-10-12 rue Séraphin, 13015	2021				

4. Portage foncier en copropriétés fragiles et dégradées

Dans le cadre de ses missions de portage pour l'aide au redressement de copropriétés dégradées (Cf. partie "Intervention en copropriété"), Urbanis Aménagement a fait l'acquisition de 7 lots au sein de 2 copropriétés :

- **6/8, rue Desaix (13003) :**
 - Lots n°18 et 19 acquis par voie amiable le 23/01/2020 pour un montant de 67.573 €
 - Lot n°16 acquis par voie amiable le 14/09/2020 pour un montant de 19.000 €
 - Lot n°17 acquis par voie amiable le 17/12/2020 pour un montant de 23.000 €
- **Le Mail - Batiment G - 19, rue de la Crau (13014) :**
 - Lot n°37 acquis le 9/06/ 2020, via une procédure de préemption : 41.000 €
 - Lots n°10 et 15 acquis par voie amiable le 21/09/2020 : 138.000 €

5. Revente avec cahier des charges

Urbanis Aménagement est propriétaire de 6 immeubles, acquis avant la prorogation de la concession. En 2020, 5 promesses de vente ont été signées avec des acquéreurs privés pour la cession de ces biens. Les ventes sont encadrées et sécurisées via un cahier des charges spécifique à chaque projet qui engage le futur acquéreur quant à la nature et la qualité des travaux à réaliser, les délais de réalisation et les produits de sortie. De surcroît, une clause d'inaliénabilité et un pacte de préférence sont prévus et insérés dans les actes notariés.

- 7, traverse du Prieur 13015

Immeuble acquis en septembre 2017 pour lequel une promesse de vente a été signée le 30 septembre 2020 et dont le prix de revente a été fixé à hauteur de 100.000 €. L'acquéreur est un investisseur/bailleur privé qui a pris l'engagement via un cahier des charges à réhabiliter de façon pérenne et durable l'immeuble (mission de maîtrise d'œuvre obligatoire), ainsi qu'à conventionner les futurs logements et à la confier à une structure spécifique pour de l'intermédiation locative (IML). Un avis préalable favorable à l'instruction d'une subvention de l'ANAH a été donné lors de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 11 décembre 2020. La réitération est prévue dans le courant du premier semestre 2021 ; la livraison des quatre logements fin 2022 / début 2023 (prévisionnel).

- 11, rue Battala 13003

Immeuble acquis par voie d'expropriation en mai 2017 (à la suite d'une procédure de carence) pour lequel une promesse de vente a été signée le 13 novembre 2020 pour un montant de 65.000 €. Le propriétaire privé (investisseur/bailleurs) a pris l'engagement, via le respect d'un cahier des charges, à réhabiliter les 8 logements existants avec une approche qualité environnementale axée sur deux volets : isolation acoustique supérieure à la norme en vigueur, construction en BBC Effinergie rénovation et chauffage par pompe à chaleur collective, ainsi qu'à confier la gestion locative à une structure spécifique pour de l'intermédiation locative (Groupement de coopération social Galilé). La réitération est prévue dans le courant du premier semestre 2021 (dans l'attente de l'obtention d'un avis préalable favorable de l'ANAH) ; la livraison du projet en juin 2022 (prévisionnel).

- 13, bd Charpentier 13003

Il s'agit d'un local à usage de garage, acquis conjointement avec les lots n°9 et n°10 du 15, bd Charpentier, en septembre 2012. Urbanis Aménagement a passé une annonce de commercialisation pour la vente de ce garage au prix de 10.000 €. Au 31 décembre 2020, U.A est toujours en négociation avec des potentiels acquéreurs.

- **34, rue du Bon Pasteur 13002**

La partie habitable dans sa quasi intégralité a été acquise à l'amiable entre 2012 et 2015 (pas de maîtrise foncière des locaux commerciaux). Les travaux de reprise structurelle et de gros-œuvre ont été réalisés par le syndicat des copropriétaires avec l'appui financier et juridique (copropriétaire majoritaire et membre du conseil syndical) d'Urbanis Aménagement (financement dans le cadre du dossier RHI-THIRORI "Bon Pasteur"). Un compromis de vente a été signé le 10 novembre 2020 pour un montant de 138.000 €. L'acquéreur, un investisseur / bailleur privé, s'engagera via le respect d'un cahier des charges, à réaliser les travaux de second œuvre des 4 logements et à mettre les biens en gestion locative auprès d'un opérateur social (ANEF). La réitération est prévue dans le courant du 1er semestre 2021 (dans l'attente de l'obtention d'un avis préalable favorable de l'ANAH) ; la livraison et la mise en location est prévue au premier trimestre 2022 (prévisionnel).

- **36, rue du Bon Pasteur 13002 :**

Immeuble acquis en partie à l'amiable et en partie par voie d'expropriation entre 2013 et 2014 dont les travaux de reprises structurelles et de gros œuvre ont été réalisés par Urbanis Aménagement (financement dans le cadre du dossier RHI-THIRORI "Bon Pasteur"). Un compromis de vente a été signé le 10 novembre 2020 pour un montant d'acquisition de 290.000 €. L'acquéreur est un investisseur / bailleur privé qui s'engagera, via le respect d'un cahier des charges, à réaliser les travaux de second œuvre de 8 logements et de 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et à confier la gestion locative à une association spécialisée (HAS). La réitération est prévue dans le courant du 1er semestre 2021 (dans l'attente de l'obtention d'un avis préalable favorable de l'ANAH) ; la livraison et la mise en location est prévue au premier trimestre 2022 (prévisionnel).

- **34 bis, rue du Bon Pasteur 13002 :**

Immeuble acquis par voie amiable en 2012 et intégralement réhabilité par U.A. Initialement loué via des conventions ANAH, le bien est actuellement vacant. Un compromis de vente a été signé le 10 novembre 2020 moyennant le prix de 50.000 euros. L'acquéreur est le même que celui qui rachète l'immeuble du 36, rue du Bon Pasteur et s'engagera à poursuivre le conventionnement ANAH.

/ INTERVENTIONS À L'ÎLOT

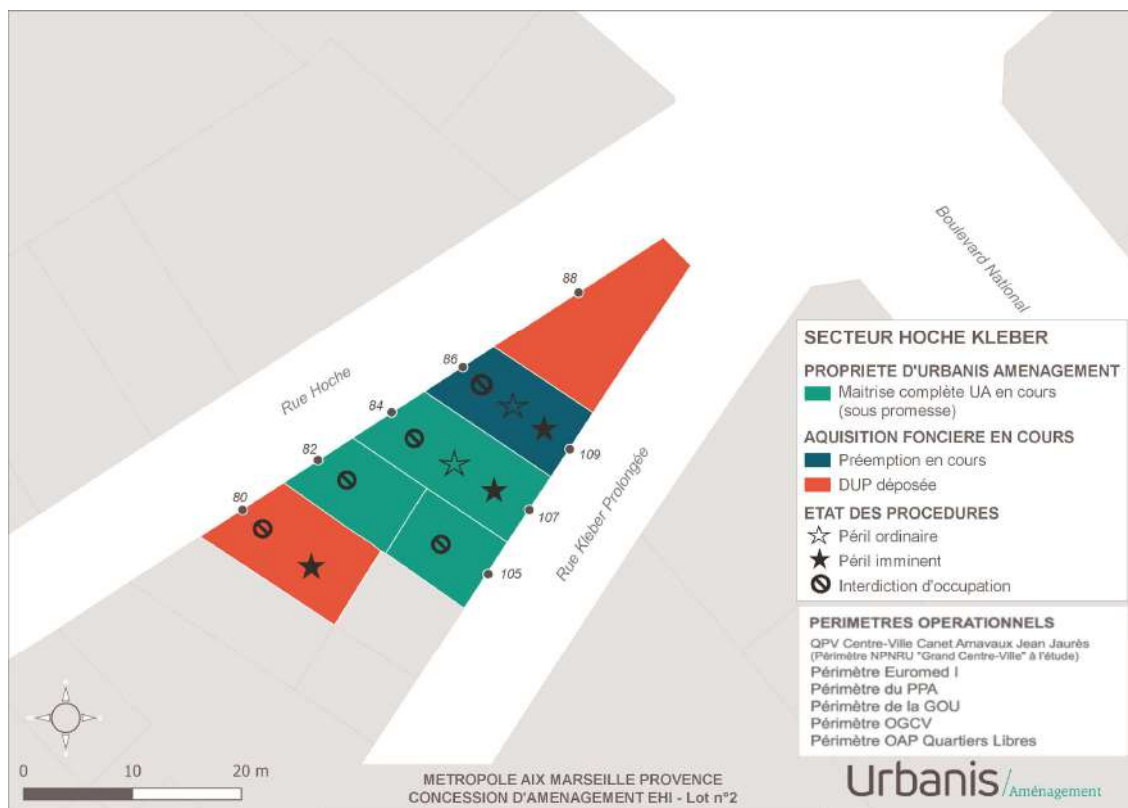
L'ÎLOT HOCHÉ KLEBER (13003)



L'îlot Hoche-Kleber est compris dans plusieurs périmètres et dispositifs opérationnels à l'échelle de la commune : au titre de la géographie prioritaire, l'îlot est compris dans le **QPV Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès** et il sera très probablement compris dans le futur périmètre du **NPNRU Grand Centre-Ville**, actuellement à l'étude. Il fait partie du périmètre d'**Euroméditerranée I** ainsi que du périmètre du **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** et de la **Grande Opération d'Urbanisme**

(GOU). A ce titre, il est par ailleurs limitrophe de l'îlot démonstrateur *Hoche Versailles* du PPA. Enfin, il est également intégré au périmètre de l'**Opération "Grand Centre-Ville"** et à l'**OAP « Quartiers Libres »**.





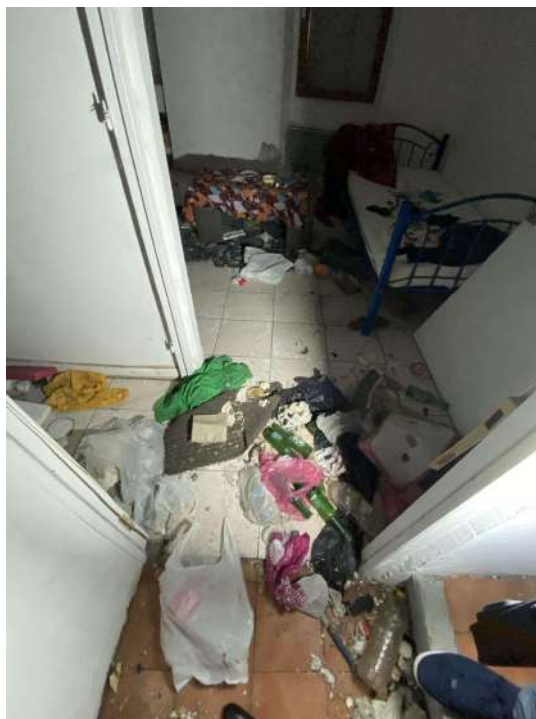
L'intervention d'Urbanis Aménagement sur l'îlot Hoche Kléber se concentre sur 6 immeubles mitoyens en pointe d'îlot dont l'état est particulièrement dégradé. En effet, au sein de l'îlot, 3 immeubles sont concernés par des procédures de péril :

- Le **80, rue Hoche** est frappé par un **arrêté de péril imminent**, assorti d'une interdiction temporaire d'occupation, en date du 20 septembre 2018, principalement motivé par le constat de la fragilité des planchers et qui prescrit la purge du plancher intermédiaire à proximité de la partie effondrée et la mise en place d'étais pour soutenir les parties des planchers non effondrés. Suite à la prise de l'arrêté de péril imminent, l'immeuble a été sécurisé et intégralement évacué de ses occupants.
- Le **107, rue Kléber Prolongée / 84, rue Hoche** est frappé par un **arrêté de péril imminent**, assorti d'une interdiction temporaire d'occuper en date du 21 novembre 2018 et portant notamment sur la cage d'escalier, la façade sur rue et la toiture, complété par un **arrêté de péril imminent** du 6 juin 2019 relatif au risque d'effondrement des planchers au dernier étage. Enfin, un **arrêté de péril ordinaire** a été pris le 29 juillet 2020. Suite au péril imminent de 2018, les 5 ménages occupants de l'immeuble ont été évacués : 2 ménages ont été relogés définitivement (par la Ville de Marseille), 1 est relogé temporairement et les 2 autres ont d'abord été pris en charge par la Ville de Marseille, afin de se reloger par leurs propres moyens.
- Le **109, rue Kléber Prolongée / 86, rue Hoche** est frappé par un **arrêté de péril imminent**, assorti d'une interdiction temporaire d'occuper en date du 21 novembre 2019, qui porte essentiellement sur l'état de la façade et des planchers. Un **arrêté de péril ordinaire** a été pris le 29 juillet 2020 modifié le 16 octobre 2020.

L'immeuble a été évacué et parmi les 5 ménages, 3 sont actuellement relogés temporairement par la Ville de Marseille et 2 ont quitté l'hôtel où la collectivité les hébergeait sans information complémentaire.

Du reste, au sein de l'îlot, les immeubles du 105, rue Kléber prolongée et du 82, rue Hoche sont frappés depuis le 17 mai 2019 par des arrêtés pris au visa de la police générale du Maire et portant interdiction d'occuper. Les immeubles sont intégralement vacants (hormis le rez-de-chaussée commercial du 88, rue Hoche où il y a également une suspicion de squat des étages supérieurs).

Urbanis Aménagement n'étant à l'heure actuelle propriétaire d'aucun lot au sein de cet îlot, aucun travaux de sécurisation n'a pu être engagés en 2020.

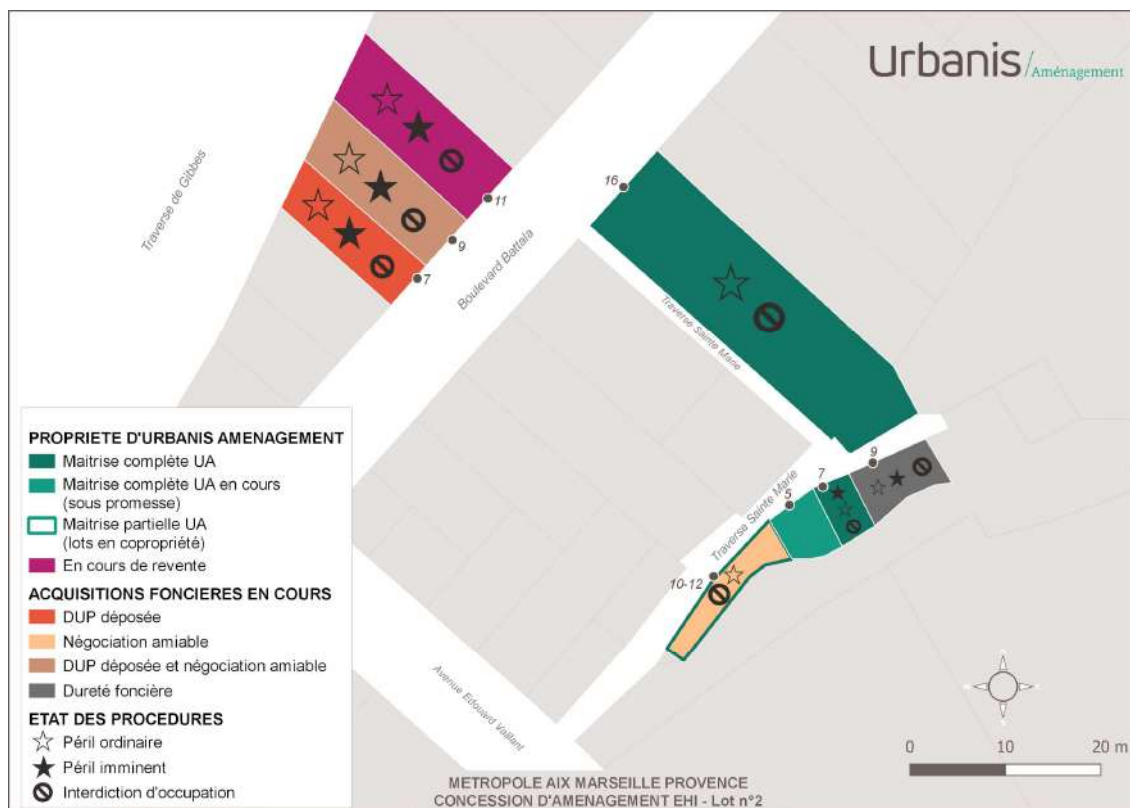


L'ÎLOT BATTALA (13003)



Le secteur Battala-Sainte Marie est compris dans plusieurs périmètres et dispositifs opérationnels à l'échelle de la commune : au titre de la géographie prioritaire, l'îlot est compris dans le QPV "Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès". En outre, il faisait déjà partie du Programme National de Rénovation Urbaine dans le cadre du PRU 1 sur le secteur Saint Mauront en cours de finalisation et il sera très probablement intégré dans le futur périmètre du NPNRU "Grand Centre-Ville", actuellement à l'étude. En outre, l'îlot est compris dans le périmètre de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et de l'Opération Grande Centre-Ville (OGCV).





Au sein de cet îlot, l'intervention d'Urbanis Aménagement se concentre sur 8 parcelles, en fer à cheval sur le boulevard Battala et la traverse Sainte Marie. Hormis les propriétés du 7, 11, et 16, bd Battala côté rue (immeubles "traditionnels marseillais"), elles sont principalement constituées de petites maisons de ville. L'assiette foncière des 4 immeubles de la traverse Sainte Marie est très réduite et contrainte. La parcelle du 16, bd Battala présente quant à elle une emprise au sol plus importante, divisée entre un ensemble bâti bordant le boulevard Battala et à l'arrière, un terrain sur lequel reposent deux petites constructions à usage d'habitation.

Tous les immeubles du secteur, à l'exception du 5, traverse Sainte Marie, sont concernés par des procédures de police.

Ainsi 2 immeubles sont concernés par un arrêté de péril ordinaire :

- **Le 10-12, traverse Sainte Marie** : au vu de l'état de ruine manifeste du bâtiment 10 et du risque d'effondrement sur la voirie, l'immeuble a été frappé par un **arrêté de déconstruction** daté du 10 septembre 2019 complété par un nouvel arrêté pris le 10 janvier 2020. Un **arrêté de péril ordinaire** a été pris le 18 juin 2020 sur le bâtiment situé **12, traverse Sainte Marie** et visant plus particulièrement les nombreuses infiltrations d'eau qui entraînent des désordres structuels au niveau des planchers en bois. Urbanis Aménagement a réalisé des travaux de mise en sécurité structurelle. Le 02/12/2020, l'architecte chargé du dossier à la DPGR a constaté le bon achèvement des travaux : les délais pour entreprendre la réhabilitation complète ou la démolition de la maison ont été prolongés. Aussi, Urbanis Aménagement a fait sécuriser l'accès de cette maison.

- L'immeuble situé **16, boulevard Battala** est frappé depuis le 22 juillet 2019 par un arrêté pris au visa de la police générale du Maire et portant interdiction d'occuper. Un **arrêté de péril ordinaire** a été pris le 23 juillet 2020 et portant sur la structure et l'état de la toiture du bâti situé sur le boulevard Battala. La mère de la propriétaire réside encore sur les lieux (mais dans la construction non visée par les arrêtés). Celle-ci fait l'objet d'un accompagnement social ; des propositions de relogement définitif sont à l'étude.

Enfin, 5 immeubles cumulent un arrêté de péril ordinaire et un arrêté de péril imminent

- Le **7 boulevard Battala** est visé par un **arrêté de péril imminent** depuis le 3 janvier 2020 modifié le 15 janvier 2020 visant les planchers, poutres et toitures de l'immeuble, assortis d'une **obligation d'évacuation de l'immeuble** et d'un **arrêté de péril ordinaire** daté du 24 août 2020, portant sur les façades, les planchers, les balcons, les réseaux et la toiture de l'immeuble. Du reste, en octobre 2020, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble, qui a également impacter les adresses mitoyennes, et notamment le 9 boulevard Battala.



- **Le 11 boulevard Battala** est visé par un **arrêté de péril imminent** depuis le 27 décembre 2018 ayant entraîné l'évacuation des occupants. En sa qualité de propriétaire, U.A a réalisé, avec l'appui d'un BET, des travaux visant à lever les principaux risques. Les occupants ont tous été relogés définitivement dans le parc social.
- Au 7, **traverse Sainte Marie**, un **arrêté de péril imminent** a été pris le 4 août 2020 suivi d'un **arrêté de péril ordinaire** daté du 31 décembre 2020 visant la réparation de la toiture, de la charpente et du plafond, la reprise de la façade et du balcon et la mise en sécurité de l'escalier. Urbanis Aménagement a réalisé des travaux de mise en sécurité structurelle. Le 02/12/2020, l'architecte chargé du dossier à la DPGR a constaté le bon achèvement des travaux : les délais pour entreprendre la réhabilitation complète ou la démolition de l'immeuble ont été prolongés.

Aussi, Urbanis Aménagement a fait sécuriser l'accès de cet immeuble.



- Le **9, traverse Sainte Marie** est sous **arrêté de péril imminent** depuis le 7 août 2020 visant à interdire l'accès à l'immeuble et assurer son évacuation, supprimer le risque de chute des éléments de façades et assurer la sécurisation structurelle des plafonds, planchers et toiture. Il a été complété par un **arrêté de péril ordinaire** pris le 18 décembre 2020.
- Le **9, boulevard Battala** est visé par un **arrêté de péril imminent** du 3 janvier 2020, modifié le 17 janvier 2020 qui porte sur des fissures et dégradations importantes sur les façades avant et arrière, et l'état de dégradation de l'escalier. Il a été complété par un **arrêté de péril ordinaire** pris le 7 août 2020.



L'ÎLOT BELLE DE MAI (13003)



L'îlot Belle de Mai/Clovis Hugues est intégré à sept dispositifs opérationnels : le **QPV Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès** et probablement le futur NPNRU "**Grand Centre-Ville**" (à l'étude). Il fait partie du périmètre du PPA et de la **Grande Opération d'Urbanisme (GOU)** ; et 2 des immeubles sur lesquels intervient Urbanis Aménagement font partie de l'îlot démonstrateur « **Belle de Mai-Clovis Hugues** », où l'EPF PACA intervient également en maîtrise foncière et dont la mise en œuvre reviendra à la future SPLA-IN (Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National). Enfin, l'îlot est intégré à l'**Opération "Grand Centre-Ville"**, ainsi qu'à l'**OAP "Quartiers Libres"**.





Les trois immeubles (vacants) sont frappés par diverses procédures coercitives et sont interdits à toute occupation :

- le **5, rue Roger Schiaffini** est visé par un **arrêté de péril ordinaire** en date du 2 juin 2010, qui porte sur l'état de la façade et le risque de chute d'éléments sur rue ainsi que la forte dégradation de l'escalier et par un **arrêté d'insécurité imminente des équipements communs** du 24 mai 2018 relatif aux branchements électriques anarchiques.
- Le **68, rue Clovis Hugues** est frappé par un **arrêté d'insalubrité rémissible** en date 4 mai 2012, un **arrêté de péril ordinaire** du 9 octobre 2015 et un **arrêté de péril imminent** du 24 décembre 2018, qui vise essentiellement la façade, le plancher, la toiture et la maçonnerie.
- Le **49, rue Clovis Hugues** est frappé par un **arrêté de péril imminent** en date du 5 janvier 2019, portant sur le bâtiment A et relatif à des fissures longues et obliques sur la façade sur rue, l'effondrement du plafond de l'entrée, une fissure verticale en rive de l'immeuble, des linteaux bois très altérés par les infiltrations d'eau, et le linteau béton fissuré de la porte cochère.
 Au cours de l'année 2020 et en parallèle des acquisitions, Urbanis Aménagement a procédé, en lien avec le cabinet FERGAN, administrateur judiciaire de la copropriété, à la sécurisation des accès de l'immeuble et au débarras de l'ensemble de l'immeuble notamment des denrées périssables et des éléments dangereux. Dans cette perspective, une attention particulière sera portée aux effets personnels laissés par les occupants lors de l'évacuation de l'immeuble afin que ces derniers puissent, dans la mesure du possible, les récupérer.

Au 31 décembre 2020, sur les 6 ménages évacués, 4 étaient en relogement temporairement par la Ville de Marseille dans le cadre de la MOUS SOLIHA et les 2 autres, dont le couple de propriétaires occupants, s'étaient relogés par leurs propres moyens.

Urbanis Aménagement va engager courant 2021 la scission de copropriété avec le bâtiment B côté impasse Bleue et la réalisation de travaux de sécurisation et de confortements structurels de l'immeuble.

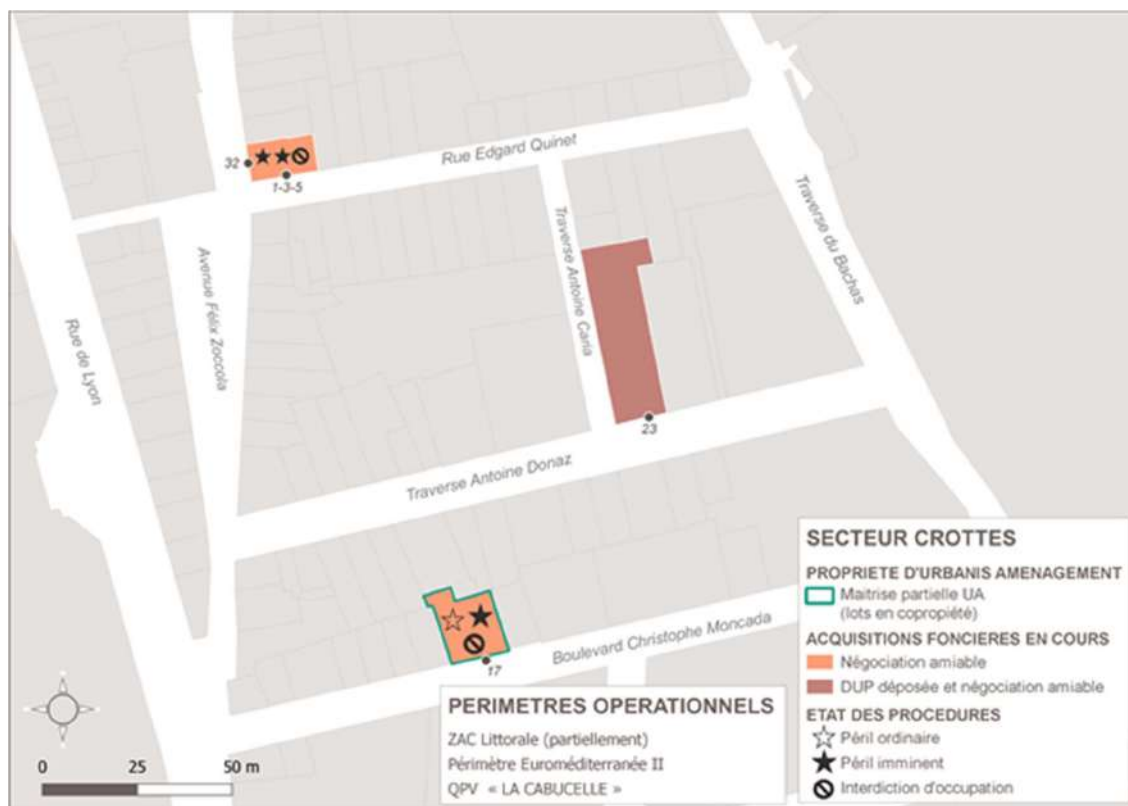


L'ÎLOT DES CROTTES (13015)



L'îlot des Crottes se situe dans le XVème arrondissement, au sein du QPV "**La Cabucelle**" et sur le périmètre de l'extension de l'OIN **Euroméditerranée**. L'îlot n'est pas compris dans le périmètre de la ZAC Littorale et sur ce secteur, l'action de l'EPAEM se concentre sur la réalisation de travaux de voirie et l'aménagement d'espaces publics. Un **projet d'OPAH-RU** pour le secteur des Crottes est à l'étude.





L'intervention d'Urbanis Aménagement dans le quartier des Crottes se concentre sur 3 immeubles dégradés : le **1-3-5, rue Quinet/32, avenue Felix Zoccola**, le **23, traverse Antoine Donaz** et le **17, boulevard Christophe Moncada**.

L'immeuble situé **1-3-5, rue Edgar Quinet / 32, avenue Félix Zoccola** présente des désordres importants et fait l'objet d'un **arrêté de péril imminent** daté du 10 janvier 2019, modifié le 21 janvier 2019, visant à assurer l'évacuation de l'immeuble, et la purge des tuiles instables, l'étalement de la cave commune et la mise en sécurité urgente des planchers et de la façade sur cour. Hormis le bâtiment du 5, rue Edgar Quinet encore occupé par 2 ménages (car non visé par l'interdiction d'occuper), le reste de l'immeuble a été évacué : 4 ménages ont été pris en charge par la Ville de Marseille, via du logement temporaire. Fin 2020, un d'entre eux avait bénéficié d'un relogement définitif.

Le **17, boulevard Christophe Moncada** est frappé par un **arrêté de péril ordinaire** en date du 7 juin 2018 et par un **arrêté de péril imminent** en date du 13 décembre 2018, assorti d'une interdiction d'occuper, qui prescrit la mise en œuvre de mesure de confortement urgentes afin de prévenir tout risque d'effondrement. L'immeuble a été évacué de ses occupants dès le 14 novembre 2018, lors d'une intervention d'urgence du service de la sécurité publique de la Ville de Marseille. Quatre ménages ont été pris en charge par la ville de Marseille lors de cette évacuation d'urgence, dont un avec enfant. Trois d'entre eux ont accédé à une solution de logement temporaire, parmi lesquels 2 ménages ont été relogés définitivement. Une personne isolée a quitté l'hôtel où elle avait été mise à l'abri fin 2019 sans information complémentaire.

En 2020, Urbanis Aménagement, en lien avec AJA en sa qualité d'administrateur judiciaire de la copropriété, a procédé à la réalisation de travaux de sécurisation des accès de l'immeuble (squats très réguliers). Une étude structurelle est en cours afin de procéder à des travaux de sécurisation/confortement de l'immeuble.

Enfin, la copropriété du **23, tse Antoine Donaz** ne fait l'objet d'aucune procédure coercitive malgré l'état de dégradation de certains logements. Des signalements ont été formalisés par U.A auprès des services de la ville pour qu'ils se saisissent de la problématique. Au 31 décembre 2020, deux logements sont occupés par des locataires, deux sont squattés et le dernier est vacant. En 2020 Urbanis Aménagement a procédé à la réalisation de travaux de sécurisation des accès des lots n°15 et n°10 (préalablement à la signature de la vente définitive) afin d'éviter les squats.



L'ÎLOT SÉRAPHIN (13015)



L'îlot Séraphin fait partie du QPV "La Cabucelle" et une étude de programmation urbaine a été réalisée en 2020 sur le secteur, dans la perspective de la contractualisation prochaine du **NPNRU de la Cabucelle**. Les études sont encore en cours à l'heure actuelle.





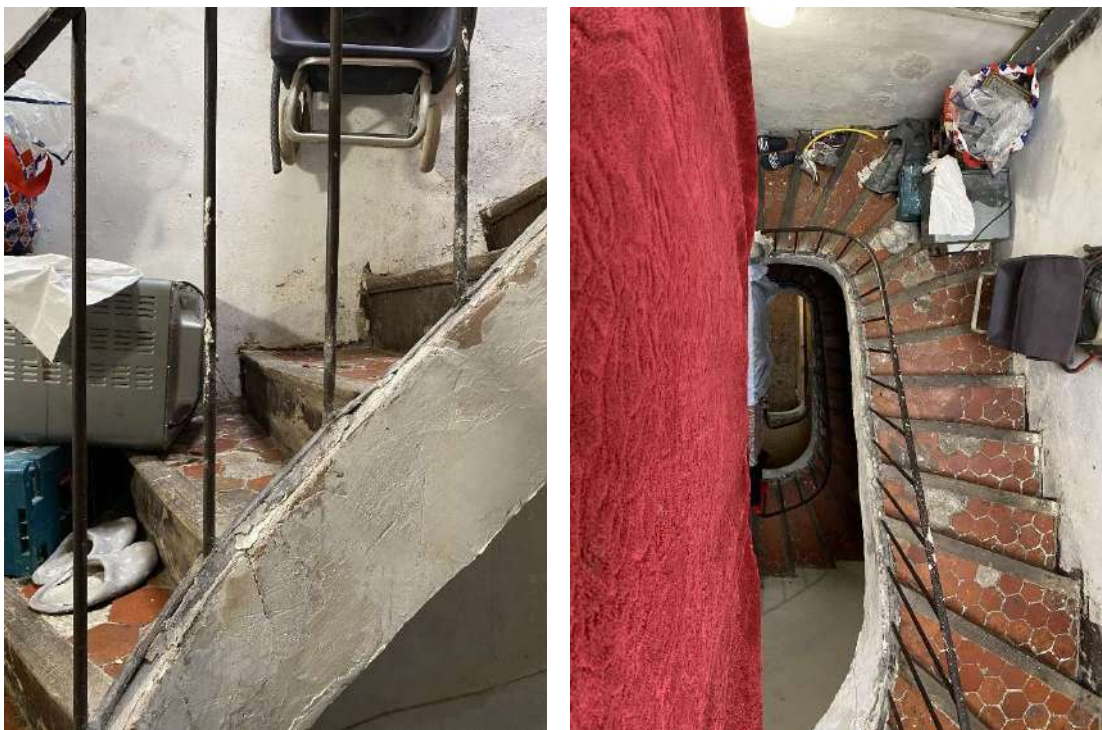
Sur cet îlot, l'intervention d'Urbanis Aménagement se concentre sur 8 immeubles, situés de part et d'autre de la rue Séraphin.

Quatre immeubles sont concernés par des procédures de police :

- Le **10, rue Séraphin** est frappé par un arrêté pris au visa de la police générale du Maire et portant interdiction d'occuper en date du 7 février 2020 suivi d'un **arrêté de péril imminent** en date du 14 février 2020 prescrivant l'évacuation complète de l'immeuble le murage des ouvertures, et l'étalement des volées d'escaliers, de la charpente et des planchers. Un **arrêté de péril ordinaire** a enfin été pris le 20 octobre 2020 visant à assurer la stabilité des planchers et de la cage d'escalier et la réparation des désordres liés à l'étanchéité qui fragilisent l'ensemble de la structure bâtie.
- Concernant la copropriété du **13, rue Séraphin / 97, boulevard Oddo**, il s'agit d'une parcelle traversante constituée de deux bâtiments séparés par une cour intérieure. Les procédures, bien que visant la copropriété dans son ensemble, portent uniquement sur le bâtiment du **97, bd Oddo** et notamment sur la façade, les parties communes (fuites et instabilité structurelle de la cage d'escalier) et les dépendances en cour arrière en cours d'effondrement. L'immeuble est ainsi frappé par un **arrêté de péril imminent** en date du 10 mai 2019, un **arrêté pris au visa de la police générale du Maire et portant interdiction d'occuper** en date du 14 août 2019, et enfin, un **arrêté de péril simple** en date du 29 mai 2020.

Le bâtiment du **13, rue Séraphin**, en bon état, est occupé par son propriétaire. Le bâtiment du 97, bd Oddo a été entièrement évacué : 2 logements occupés par des personnes sans droit ni titre ont été évacués le 10 mai 2019 suite à l'arrêté de péril imminent, 1 logement occupé par un ménage de propriétaires occupants a été évacué le 14 août 2019 et est depuis relogé temporairement en hôtel.

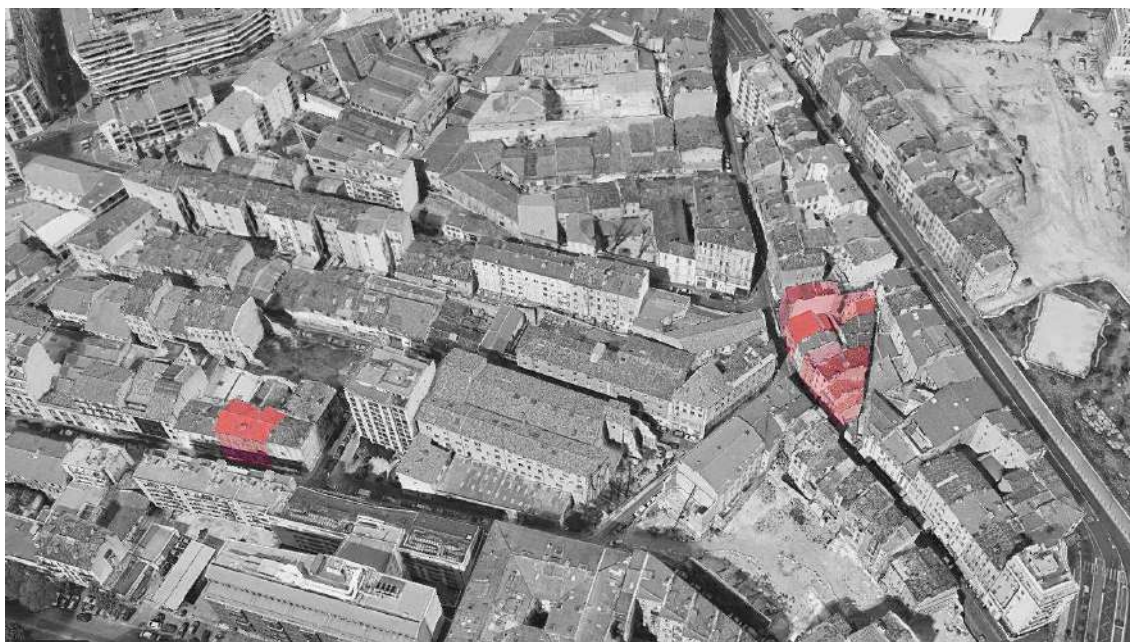
Concernant les immeubles du **5, rue Séraphin** et du **2, rue Séraphin**, des phases contradictoires avant péril simple ont été lancées par les services de la ville de Marseille le 2 septembre 2020. Des travaux de sécurisation des accès ont été entrepris sur le lot n°3 de l'immeuble situé au 5 rue Séraphin.

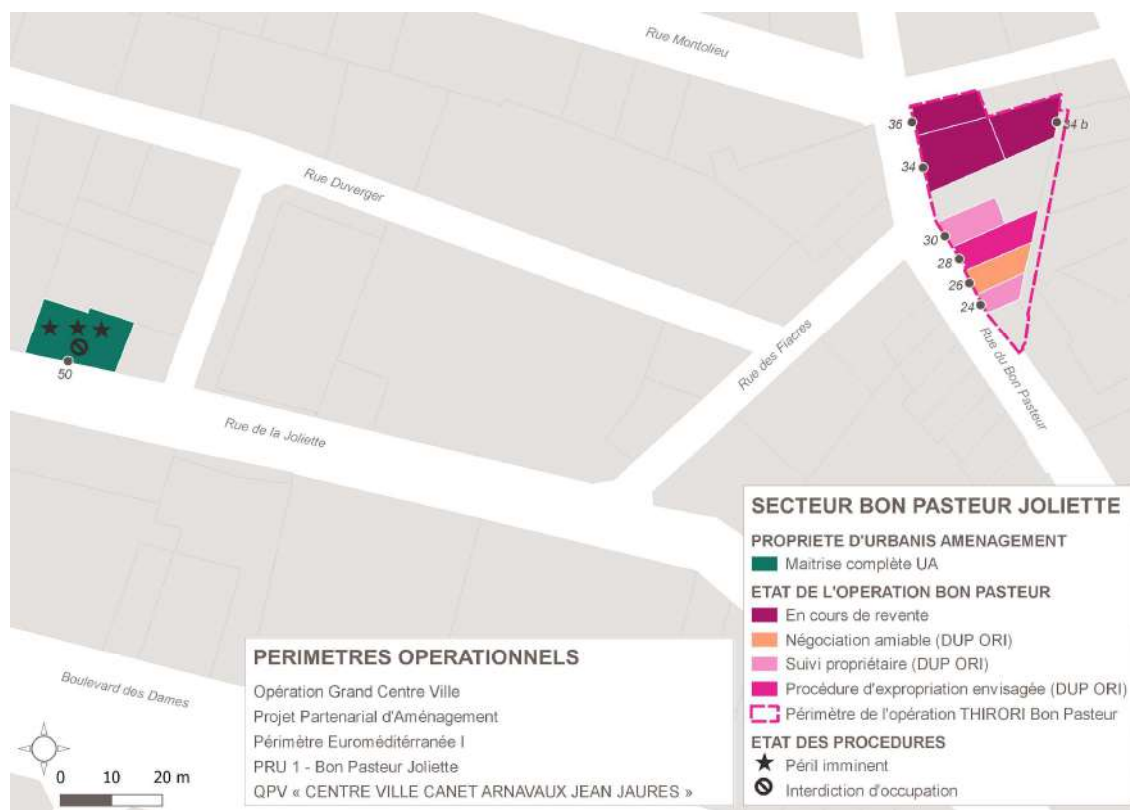


L'ÎLOT JOLIETTE/BON PASTEUR (13002)



Le secteur Bon Pasteur Joliette fait partie de plusieurs périmètres opérationnels et dispositifs : il fait partie du QPV **“Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès”**, et des PRU I **“Le Panier - République”** et **“Bon Pasteur”** qui seront probablement prolongés dans le cadre du futur NPNRU **“Grand Centre-Ville”**. Le secteur est également compris dans le périmètre de l'**Opération Grand Centre Ville** (OGCV), du **Projet Partenarial d'Aménagement** (PPA), d'**Euroméditerranée I** et soumis aux prescriptions du **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine** (PVAP) du **Site Patrimonial Remarquable** (SPR) en vigueur dans la commune.





Sur ce secteur, l'intervention d'Urbanis Aménagement se divise en deux opérations : l'immeuble situé 50, 52 rue de la Joliette et l'opération de RHI-THIRORI "Bon Pasteur" (voir partie « Opération Bon Pasteur »).

Le 50/52, rue de la Joliette fait l'objet de **trois arrêtés de péril imminent** en date du 3 novembre 2010, du 18 juillet 2011 et du 6 mai 2015, portant sur la dangerosité des planchers et plafonds de tous les appartements et parties communes. L'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter partielle depuis 2010 et totale depuis 2015 : 3 ménages ont été évacués entre 2010 et 2015 et ont été relogés définitivement, 2 propriétaires occupants ont trouvé une solution de relogement par leurs propres moyens.

Fin 2020, compte tenu des risques de squats, Urbanis Aménagement a procédé, préalablement à la prise de possession effective, à la sécurisation des accès de cet immeuble en vue d'éviter les squats.

INTERVENTION EN DIFFUS

• 49, rue Pierre Albrand (13002)

L'immeuble n'est plus frappé par des procédures de police (l'arrêté de péril imminent du 12/09/2013 ayant fait l'objet d'une main-levée le 02/07/2019). Les désordres structurels ont à priori été réglés et le clos-couvert à priori assuré.

Ceci étant, les logements ne sont toujours pas raccordés au réseau d'eau et d'électricité et restent inhabitables en l'état.

L'immeuble a été intégralement évacué de ses occupants suite à la prise de l'arrêté de péril imminent du 12/09/2013. Neuf ménages occupaient l'immeuble : 3 ménages ont été relogés par leur bailleur, 3 autres ont été relogés définitivement après avoir été pris en charge par la Ville de Marseille au sein de leur parc de logements relais, 4 se sont relogés par leurs propres moyens, 1 est toujours en logement relai et le dernier relogé temporairement par son bailleur.



/ RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le relogement des occupants est un point fondamental de l'activité d'Urbanis Aménagement et depuis le début de la concession en 2007, 82 ménages ont été relogés définitivement.

Suite à la prorogation de 2019, Urbanis Aménagement a vocation à assurer le relogement de 76 ménages, qu'ils soient encore occupants de leur logement ou hébergés suite à une évacuation de leur immeuble.

Au 31/12/2020, sur ces 76 ménages, 27 ont déjà été relogés définitivement, dont 12 en 2020, essentiellement par la Ville de Marseille (9 d'entre eux). Au total, 13 ménages se sont relogés par leurs propres moyens, 13 par la Ville de Marseille et un a été relogé définitivement par son bailleur.

49 ménages doivent encore être relogés (23 sont en logement temporaire ou en hôtel et 26 occupent leur logement). Une solution rapide est à trouver pour 35 d'entre eux, Urbanis Aménagement étant devenu leur propriétaire suite à la maîtrise des immeubles qu'ils occupaient, ou étant près de le devenir.

En outre, l'année 2020 a été marquée par la structuration du travail partenarial sur l'enjeu du relogement des ménages évacués à l'échelle de la commune. Urbanis Aménagement organise des réunions de travail régulières avec le Service Relogement Opérationnel de la Métropole Aix Marseille Provence qui permettent d'assurer un suivi fin de la situation et du parcours des ménages.

/ INTERVENTION EN COPROPRIÉTÉS

1. Portage de lots et aide au redressement

Outre les missions relatives à la maîtrise foncière intégrale des immeubles ciblés par la prorogation de 2019, Urbanis Aménagement assure une mission d'aide au redressement et de portage de lots, au sein de deux copropriétés fragiles.

- **15, boulevard Charpentier - 13003**

En 2019, l'intervention d'U.A au sein de la copropriété du 15, bd Charpentier a essentiellement porté sur une **stratégie de redressement et de réalisation de travaux sur les parties communes** en lien avec l'arrêté de péril ordinaire et l'arrêté d'insécurité imminente des équipements communs **pris tous deux le 4 avril 2019**.

Urbanis Aménagement, copropriétaire de trois lots et membre actif du conseil syndical, a participé financièrement à hauteur de ses quote-parts pour mettre en œuvre le programme de travaux décidé lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2019 (avec le soutien financier de **l'ANAH - subvention au profit du syndicat des copropriétaires** et la désignation de SOLIHA en qualité d'AMO de la copropriété). Les travaux ont été réalisés, achevés début 2020 et les arrêtés ont fait l'objet d'une main-levée le 25 février 2020.

En 2020 et toujours dans l'optique de rester moteur dans cette copropriété, U.A, avec l'appui du syndic et de la métropole, a poussé à ce que la copropriété poursuive son redressement sur le plan de la gestion (intégration de la copropriété dans le dispositif du POPAC animé par CITEMETRIE) et sur le plan technique avec la programmation de nouveaux travaux.

Lors de l'assemblée générale du 23 juillet 2020, le syndicat des copropriétaires a voté un programme de travaux de l'ordre de 200.000 euros visant notamment la reprise des réseaux EU/EV/EP, la reprise des façades, la reprise du revêtement extérieur de la cour et la mise en place d'un contrôle d'accès (problématique de squat).

Le contexte de la crise sanitaire n'a pas été favorable pour assurer des échanges fluides et réguliers avec le syndic et le conseil syndical.

Un point d'avancement sera fait avec le syndic au 2ème trimestre 2021 sur la trésorerie disponible ; en fonction des fonds recouverts, une première tranche de travaux pourra être lancée en priorisant l'intervention sur la reprise des réseaux qui aujourd'hui causent des désordres récurrents.

S'agissant des logements étant de la propriété d'U.A, il est prévu de réaliser dans le lot acquis en 2019 des travaux de réhabilitation en vue de produire du logement temporaire (mise à disposition pour les évacués). Les deux autres logements, réhabilités par U.A, sont pour l'un occupé par un locataire en titre, pour l'autre squatté (procédure d'expulsion en cours).

La revente de ces trois lots se fera au plus tard en 2024 à l'issue de la concession. U.A étudie d'ores et déjà les hypothèses possibles de déstockage et le profil des acquéreurs potentiels.

D'ici cette échéance, U.A n'exclut pas de maîtriser un ou deux autres lots en se focalisant essentiellement sur ceux appartenant à des copropriétaires débiteurs (procédure de saisie immobilière votée en 2019 et en cours).



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

La stratégie d'accompagnement se poursuit dans la copropriété, immeuble déjà intégré dans la concession avant sa prorogation - frappée par un **arrêté de péril imminent en juillet 2019** et par un **arrêté de péril ordinaire en juin 2020**. U.A a acquis **en 2020 quatre lots** (correspondant à l'intégralité du bâtiment arrière faisant l'objet en majeure partie des pathologies visées par les procédures de périls) et ce, afin de soutenir la copropriété dans son redressement avec la réalisation d'un programme de travaux visant la sortie des procédures. Un premier programme de travaux a été voté lors de l'Assemblée Générale du 9 décembre 2019.

Toutefois et suite au rachat du syndic Accord Compagnie Immobilier par l'Agence de la Comtesse, la copropriété a connu une période de transition difficile où la prise de contact avec le nouveau gestionnaire a été laborieuse (le contexte sanitaire avec la pandémie du COVID 19 ne facilitant pas les échanges). Toutefois et grâce à la mobilisation du conseil syndical (dont U.A est membre actif), des réunions ont été mises en place progressivement notamment avec le maître d'oeuvre désigné lors de l'AG de décembre 2019 afin de planifier et d'actualiser les travaux à engager.

La situation financière de la copropriété étant fragile (problématique de quelques copropriétaires fortement débiteurs), il a été proposé de revoir les clés de répartition de charges afin de dissocier celles portant sur le bâtiment principal de celles portant sur le bâtiment sur cour (l'objectif étant d'alléger les appels de fonds travaux pour les copropriétaires du bâtiment principal qui devaient en principe régler également pour les travaux du bâtiment arrière et inversement). La nouvelle répartition des charges a été votée à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale Exceptionnelle du 2 novembre 2020 permettant ainsi un rééquilibrage des appels de fonds travaux.

Une première phase de travaux a démarré. Les travaux étant plus lourds et conséquents sur le bâtiment arrière, il a été privilégié d'accélérer leur réalisation sur le bâtiment principal et ce, afin d'obtenir une mainlevée partielle de l'arrêté.



S'agissant du bâtiment arrière et en deçà de la mainlevée de la procédure de péril, il s'agira à terme de produire 2 logements de type 3 de 60 m² (en lieu et place des 4 logements actuels). En parallèle du suivi des travaux, Urbanis Aménagement étudiera dès 2021 des pistes de recyclage. Plusieurs issues pourraient être envisagées : vente après la deuxième phase (gros œuvre achevé), vente après le second œuvre porté par U.A. Le profil de l'acquéreur motivera ce choix.

Aussi, un arrêté déclarant impropre à l'habitation le logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière datant du 05/08/2014, n'a pas été levé. En parallèle de la réhabilitation complète du bâtiment, le service hygiène de la DPGR est associé aux différentes étapes du projet pour s'assurer de la conformité réglementaire des futurs logements.

Enfin, Urbanis Aménagement visera, dans la mesure du possible, à accompagner également le syndicat pour formaliser une demande de subvention auprès de l'ANAH et ce, au titre des financements alloués au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux de sortie de péril.

2. Les grandes copropriétés

- Le Mail, bâtiment G - 19 rue de la Crau (13014)

Urbanis Aménagement accompagne la copropriété du Mail G dans sa stratégie de redressement depuis 2013. Dans ce cadre, et avec l'appui de son partenaire Copro+, U.A fournit au syndicat des copropriétaires et au conseil syndical un **appui régulier** dans sa démarche d'assainissement financier, un accompagnement à la gestion et un accompagnement à la réalisation de travaux.



En 2020, Urbanis Aménagement et Copro+ ont ainsi accompagné le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical du Mail G, dans la préparation de l'Assemblée Générale annuelle, le contrôle et la vérification de la bonne tenue des comptes de la copropriété et le suivi des impayés. Le taux d'impayés est en baisse depuis plusieurs années, notamment grâce à la reprise des actions de recouvrement, suite à la désignation d'un nouveau syndicat de gestion en février 2019. Pour l'exercice 2019-2020, le taux d'impayés est ainsi descendu à 160% (contre 169% en 2019, et 187% en 2018). En effet, en parallèle des démarches amiables de recouvrement portées par le syndicat et le président du conseil syndical, des actions contentieuses ont été engagées.

En outre, afin de participer au redressement de la copropriété, Urbanis Aménagement s'est engagée depuis 2019 dans une mission de portage de lots, en vue de réaliser des acquisitions foncières auprès des propriétaires les plus endettés (13 copropriétaires sur 75 concentrent 80% des impayés), soit en négociation amiable, soit en usant du **droit de préemption urbain renforcé** dont elle est délégataire sur cet immeuble. Urbanis Aménagement assure à ce titre une veille active sur les DIA.

Ainsi au cours de l'année 2020, Urbanis Aménagement a acquis 3 lots au sein de la copropriété :

- Le 9 juin 2020, Urbanis Aménagement a fait l'acquisition du lot n°37, par voie de préemption. Le logement était vendu vacant avec la nécessité d'engager des travaux avant de le remettre en location. De surcroît et bien que cela dépasse les motivations strictes de la décision de préemption, l'acquéreur, déjà copropriétaire dans l'immeuble, ne réunissait pas les garanties d'un investisseur / bailleur fiable.
- Le 21 septembre 2020, Urbanis Aménagement a acquis 2 lots à l'amiable auprès d'un couple, propriétaire occupant d'un logement et propriétaire bailleur de deux logements. Les copropriétaires étaient dans une situation financière très préoccupante. Afin d'éviter une procédure de saisie-immobilière longue et coûteuse pour la copropriété, Urbanis Aménagement est entrée en négociation amiable avec ces propriétaires pour leur proposer de racheter les deux appartements dont ils sont propriétaires bailleurs, moyennant le prix global de **138.000 euros**. Pour information, les Domaines avaient évalué la valeur vénale de chaque appartement à hauteur de 60.000 euros soit 120.000 euros au total. Néanmoins, et en accord avec la Métropole AMP, le prix de 138.000 euros a été retenu pour pouvoir désintéresser tous les créanciers (notamment le syndicat des copropriétaires). Il est à noter que les vendeurs n'ont retiré aucun bénéfice de cette vente ; l'intégralité du prix ayant été distribué aux créanciers susvisés.
Un des deux logements (T5) est occupé par une famille, U.A en assure la gestion locative.

Les perspectives pour l'année 2021 sont encourageantes : la Métropole AMP a mis en relation Urbanis Aménagement avec le bailleur social UNICIL qui serait susceptible de développer une action de portage foncier plus massive sur la copropriété dans le cadre du Plan Initiative Copropriété et du Plan d'Investissement Volontaire. Lors de son Conseil d'Administration du 10 décembre 2020, Unicil a validé l'acquisition des 3 lots dont Urbanis Aménagement est propriétaire et une promesse de vente devrait être signée début 2021. Enfin, au cours de l'année 2020, Urbanis Aménagement a été associée aux études pré-opérationnelles visant à étudier la faisabilité de mise en place d'un Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Mail G.

• Bel Horizon, I & II (13003) - AMO

Depuis octobre 2019, Urbanis Aménagement est missionnée par la Métropole d'Aix Marseille Provence pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant la réalisation des travaux de sécurisation des copropriétés Bel Horizon I et Bel Horizon II.

La mission d'Urbanis Aménagement consiste à **accompagner les deux copropriétés** dans l'élaboration d'un **programme de travaux** (choix du maître d'œuvre, suivi opérationnel et financier), à assister les gestionnaires de copropriétés dans l'élaboration d'un plan de financements et de préfinancements (auprès de l'ANAH, de la Métropole et de la SACICAP de Provence) et à la préparation des Assemblées Générales afférentes au programme de travaux. En outre, Urbanis Aménagement est en charge de **participer au redressement administratif et financier des copropriétés**, en mettant en place un audit de gestion, et un accompagnement à la désignation d'un administrateur provisoire pour Bel Horizon II.

Au cours de l'année 2020 :

- La copropriété **Bel Horizon I** a perçu 70% de la subvention de l'ANAH qui s'élève à un montant total de 181 170 €.
 - Au cours de l'année 2020, la copropriété Bel Horizon I a réalisé les travaux relatifs à la mise en place des ferme-porte (76 unités) et à la réparation du système de chauffage.
 - Les études concernant les travaux de mise en sécurité des allèges sont encore en cours.

- Pour la copropriété **Bel Horizon II**, sous administration provisoire depuis novembre 2019, les travaux de mise en sécurité estimés à 876 105 € sont subventionnés à hauteur de 100% par l'ANAH et la Métropole Aix Marseille Provence. Du reste, une convention-cadre conclue entre la Métropole AMP et la SACICAP de Provence dans le cadre de l'OPAH Transitoire doit permettre à la copropriété de bénéficier d'un préfinancement à hauteur de 100%.
 - La subvention de l'ANAH, d'un montant de 769 925€ a été notifiée à la copropriété le 22 juin 2020.
 - La Métropole Aix Marseille Provence a acté lors de son Conseil Métropolitain du 15 octobre 2020 la subvention de 81 355€, correspondant au montant de la TVA, non pris en charge par l'ANAH.

Concernant les travaux de mise en sécurité, Urbanis Aménagement a accompagné l'administrateur provisoire de Bel Horizon II dans la rédaction de la consultation de la mission de maîtrise d'œuvre et un maître d'œuvre a été missionné au printemps 2020 pour réaliser l'intégralité des travaux de mise en sécurité. Il travaille depuis lors à la réalisation des études techniques pré opérationnelles et les résultats devraient être connus en début d'année 2021.

Enfin, Urbanis Aménagement a accompagné les copropriétés Bel Horizon I et II dans le suivi des procédures réglementaires, et notamment lors de la **visite périodique de la sous-commission départementale pour la sécurité** contre les risques d'incendie et de panique dans les IGH 14 décembre 2020 ; en assurant une communication transversale en faisant le lien avec le service DPGR de la Ville de Marseille suite à la réception d'une **mise en demeure avant procédure d'insécurité des équipements communs** ; et en accompagnant les représentants des copropriétés lors de **Conseil de Sécurité du 3ème arrondissement** du 24 novembre 2020 afin d'évoquer les problématiques de trafic de stupéfiants en cours à Bel Horizon I et Bel Horizon II avec les forces de l'ordre.

/ OPÉRATION RHI THIRORI BON PASTEUR (13002)



ETAT DES LIEUX

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

L'opération dite "RHI-THIRORI "Bon Pasteur" a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2013. Un dossier d'éligibilité du périmètre et de financement de l'étude de calibrage a été déposé en novembre 2014 par Urbanis Aménagement auprès de la DDTM 13 et de l'ANAH. Il est passé en Commission Nationale LHI en décembre 2014 avec un avis favorable. La subvention retenue pour l'étude de calibrage était de 94.878 €.

L'étude de calibrage a été déposée et validée en 2016.

S'agissant de l'intervention sur les immeubles des 36 et 34, rue du Bon Pasteur, un montant de 574.547 € de subventions a été réservé le 1er juillet 2016 au titre du plan de relogement, de l'accompagnement social et du déficit d'opération présenté.

Une première demande d'acompte a été déposée en février 2017, suivi d'une seconde en juin 2018. La demande de solde des subventions sera faite d'ici le premier semestre 2021 (**une fois les cessions d'immeubles réalisées**).

D'un point de vue opérationnel, les immeubles du 32 et du 34 bis, rue du Bon Pasteur, intégrés dans l'îlot, ont fait l'objet d'un traitement spécifique sans financement au titre de la RHI-THIRORI.

Pour le **32, rue du Bon Pasteur** : portage de trois lots - intégralement réhabilités par U.A et conventionnés ANAH - avec appui au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux de sortie de péril du bâtiment sur rue.

Pour le **34bis, rue du Bon Pasteur** : acquisition de deux logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation intégrale (conventionnés ANAH) permettant notamment le relogement des occupants du 34, rue du Bon Pasteur (sous arrêté d'insalubrité irrémédiable).

Le recyclage des 34 et 36, rue du Bon Pasteur est spécifique. U.A (et la copropriété pour le cas du 34, rue du Bon Pasteur où U.A est majoritaire) a réalisé les travaux de gros-oeuvre, de structure et de clos-couvert jusqu'à la livraison de plateaux-nus restants à aménager en second-oeuvre.

Pour le **34, rue du Bon Pasteur**, les travaux (sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires) ont démarré en septembre 2017. La réception définitive a été prononcée en mars 2020.

Après la signature d'un compromis de vente en novembre 2020, U.A cédera définitivement au 1er semestre 2021, 4 plateaux-nus (4 logements) à un investisseur privé qui s'engagera, via le respect d'un cahier des charges, à réaliser les travaux de second-œuvre avec le concours financier de l'ANAH et en conventionnant les logements en LCS.



Pour le **36, rue du Bon Pasteur**, les travaux (sous maîtrise d'ouvrage d'U.A) ont démarré en janvier 2019. La réception définitive a été prononcée en février 2020.



Après la signature d'un compromis de vente en novembre 2020, U.A cédera au 1er semestre 2021, 10 plateaux-nus (8 logements et 2 cellules commerciales) à un investisseur privé qui s'engagera, via le respect d'un cahier des charges, à réaliser les travaux de second-œuvre avec le concours financier de l'ANAH et en conventionnant les logements en LCS.

Enfin, l'intervention sur les immeubles du **24, 26, 28 et 30 rue du Bon Pasteur** est particulière puisqu'ils sont tous sous procédure de restauration immobilière (arrêté de DUP pris le 13 août 2015).

Faute de réalisation des travaux par les propriétaires malgré le travail d'animation assuré par Urbanis Aménagement, une enquête parcellaire a été ouverte et s'est déroulée du 5 mars 2018 au 19 mars 2018. A l'issue de cette enquête, tous les propriétaires se sont engagés à réaliser les travaux dans les délais impartis (24 mois à compter de la notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en Mairie soit une date butoir fixée à fin janvier 2020).

En 2020, force est de constater qu'un seul propriétaire sur les quatre (24, rue du Bon Pasteur) a réalisé les travaux prescrits.

Le propriétaire du 30, rue du Bon Pasteur a démarré tardivement le programme de travaux (qui a aussi été contraint dans sa réalisation avec les effets de la crise sanitaire). Les visites effectuées fin 2020 ont permis de constater que la majeure partie de l'immeuble avait été réhabilitée et que l'opération devrait aboutir.

Par contre, le propriétaire du 26, rue du Bon Pasteur n'a réalisé que partiellement les travaux prescrits avec de nombreux désordres restants à traiter. Fin 2020, ce dernier nous a indiqué son incapacité à poursuivre les travaux et son souhait de vendre. Des négociations amiables ont été engagées et devraient aboutir logiquement à la maîtrise foncière de l'immeuble dans le courant du 1er semestre 2021.

Enfin, le propriétaire du 28, rue du Bon Pasteur n'a strictement engagé aucun travaux. Il a été acté de poursuivre la procédure et de demander la prise d'un arrêté de cessibilité jusqu'à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation. Une visite doit être programmée début 2021 avec un homme de l'art pour constater la non-réalisation des travaux prescrits. Sur la base de son rapport, un dossier sera transmis à la Préfecture pour solliciter la prise d'un arrêté de cessibilité.

La perspective de maîtrise foncière de ces deux immeubles (globalement occupés) conduira Urbanis Aménagement à déposer un dossier de financement à la DDTM 13 / ANAH pour obtenir des réservations de subventions sur le plan de relogement - accompagnement social et sur le déficit d'opération.

A noter qu'Urbanis Aménagement, par précaution, a sollicité la prorogation de l'arrêté préfectoral pris en août 2015 ; un arrêté de prorogation a été pris le 24 juin 2020 (les effets de l'arrêté de DUP sont donc prolongés jusqu'en 2025).



/ BILAN D'OPÉRATION : LE DOMAINE DUVERGER (13002)

Urbanis Aménagement a été missionné par la ville de Marseille en 2013 pour le projet de création d'ateliers et de résidences d'artistes au 2B, 4A et 4B rue Duverger. Pour réaliser cette mission, UA a travaillé en 3 phases :

- **Phase 1 : Prise de connaissance du contexte urbain, de la situation juridique et des contraintes techniques ;**
- **Phase 2 : Appel à manifestation d'intérêt (AMI) et choix des futurs acquéreurs ;**
- **Phase 3 : Vente des lots avec cahier des charges.**

Les immeubles concernés ont été intégrés par avenant dans la liste des immeubles de la concession EHI afin de faciliter la gestion de la mission.

La première phase a été validée le 25 novembre 2014 par les services de la Ville et Euroméditerranée. La deuxième phase consistait à lancer un appel à manifestation d'intérêt pour la cession de 11 locaux (dont 2 locaux UA – A rdc et A r+1, 9 locaux municipaux B1 à B5 et C1 à C2) en vue de la création d'ateliers d'artistes. L'AMI a été lancé en 2016, ce qui a permis d'identifier les acquéreurs sur la quasi-totalité des biens, sauf un local. Depuis mi-2017, UA travaille sur la phase 3 étroitement avec le service foncier de la Ville, pour la vente avec cahier des charges des locaux. Afin de clôturer la mission, UA a relancé la vente pour le dernier local via des réseaux d'artistes. Cette démarche a pu aboutir à une offre d'achat. Une rencontre a été faite entre la candidate et la Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine (DSFP) début janvier 2020. Une lettre d'attribution a été envoyée à la candidate le 31 janvier 2020 en confirmant que sa candidature a été retenue pour le local B5. De ce fait, tous les locaux du Domaine Duverger sont officiellement attribués.

Parallèlement, dans le cadre de la concession EHI, UA était propriétaire de l'immeuble du 4B rue Duverger et faisait partie de la copropriété 2B, 4A et 4B rue Duverger. Avant la revente des locaux du 4B rue Duverger, UA a aidé la copropriété à engager des travaux de rénovation des parties communes, notamment la réfection des toitures.

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

Un bilan d'opération a été établi en janvier 2020 pour clôturer la mission d'UA. A ce moment-là, les acquéreurs des deux locaux d'UA étaient déjà installés dans leurs ateliers. Quant aux locaux municipaux, 5 sur 7 étaient vendus et 1 avec les travaux réceptionnés.

Le bilan d'opération a révélé plusieurs points positifs de l'opération :

- **Une nouvelle forme de traitement des biens vacants dégradés dans le centre ancien :** Le futur de ces biens à potentiel sera dessiné par des artistes. Avec la vente avec cahier des charges, les nouveaux propriétaires se sont engagés à faire des travaux et à exercer des activités artistiques et culturelles dans leurs locaux, comme évoqué dans leur candidature.
- **Un embellissement de l'image du quartier :** l'engagement des acquéreurs va renforcer le foisonnement artistique existant dans le quartier, faire écho avec d'autres projets de rénovation aux alentours, embellir l'image du quartier et tisser des liens sociaux plus solides.

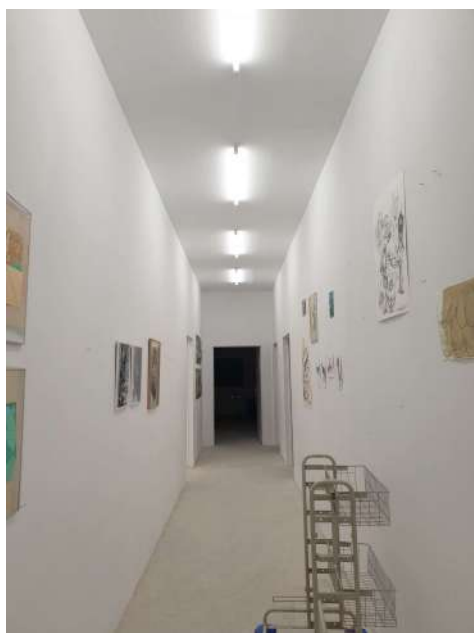
- **Un gain financier pour la ville de Marseille** : ce projet a permis à la ville de Marseille de générer des recettes importantes. En effet, avant le projet, les locaux municipaux étaient vacants sauf deux qui étaient sous convention d'occupation précaire avec des loyers très bas. La ville perdait autour de 6 000 € par an (taxes foncières, charges de copropriété...). Le montant total de vente des locaux municipaux pourrait s'élever à 420 000 € en incluant les deux dernières ventes (B4 et B5).
- **Un parfait exemple d'un projet réussi via la collaboration des différents acteurs** : avec de la patience et de l'écoute, ainsi que le soutien de l'équipe municipale, l'équipe de la Métropole et de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, UA a réussi à mener le projet à son terme.

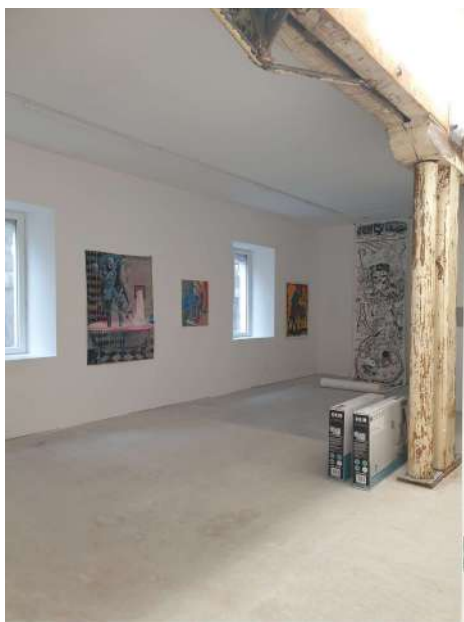
Ci-dessous un état récapitulatif de vente et des travaux de chaque local, en date du **31/12/2020** :

N°Local	Acquéreur	Etat d'avancement vente	Prix d'achat	Etat d'avancement travaux
A rdc	Groupe Dunes - Misrachi & Chiche	Acte signé le 15/06/2018	80 000 €	Réceptionné le 23/11/18
A r+1	Emile Mold - Thibault EMILE	Acte signé le 07/06/2018	115 000 €	Réceptionné le 14/11/19
B1	Pejus & Berdaguer	Acte signé le 23/05/2019	110 000 €	Réceptionné le 25/06/19
B2	Morgane Placet	Acte signé le 26/07/2019	20 000 €	Réceptionné le 23/06/2020
B3	Dayot et Saccomano	Acte signé le 18/11/2019	23 000 €	Réceptionné le 12/02/2021

B4	Timothé Talard	Sous compromis depuis le 14/06/2019 Signature de l'acte 1er semestre 2021	32 000 €	A venir
B5	Fabienne Moris	Signature de promesse de vente et de l'acte envisageable 1er semestre 2021	Proposition 50 000 € Prix plancher initial 68 000 € (Nouvelle saisine du Domaine à faire)	A venir
C1	TCHIKEBE	Acte signé le 29/05/2019	75 000 €	Réceptionné le 05/02/2020
C2	Montchamp et Boursault	Acte signé le 11/07/2019	110 000 €	Réceptionné le 02/10/2020

Quelques photos des ateliers rénovés :





/ANALYSE DU RÉALISÉ 2020

1. Le réalisé 2020 par rapport aux années antérieures

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

	BUDGET RÉALISÉ DE LA CONCESSION EHI LOT N°2												
Désignation lignes budgétaires	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
En Euros													
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030	1 619 559	4 851 009	2 704 200
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351	-1 997 222	-3 263 249
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476	1 147 684	4 001 471	3 442 422

Tableau de synthèse : recettes dépenses annuelles de 2008 à 2020

2. Le réalisé 2020 par rapport au prévu 2020

Comme le montre le tableau en annexe A6 :

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2020	Réalisé TTC 2020	Taux de réalisation
Sous-total recettes	2 729 414	2 704 200	99,08 %
Sous-total dépenses	2 766 909	3 263 249	117,94 %
Trésorerie brute	3 963 618	3 442 422	86,85 %

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2020

Les recettes de l'année 2020 sont réalisées pour 99,08 % des prévisions.

Les dépenses réelles sont supérieures aux prévisions, elles représentent un taux de réalisation de 117,94 %.

Ainsi la trésorerie au 31/12/2020 est inférieure au prévisionnel (réalisation pour 86,85 %).

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

2.1. Analyse par poste de recettes (Annexe A6)

702 – Autres produits, y compris produits financiers

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : 927 160 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : 608 029 € soit 65,58 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : 2 989 €

Réalisation 2020 : 4 200 €

Le taux de réalisation est de 140,52 %.

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

Les principales recettes sont constituées des intérêts perçus au titre des différents placements, pour un montant total versé de 2 415,99 €.

Le montant des revenus locatifs réguliers, est de 1 786,28 € pour 1 logement au 15 bd Charpentier. A cette adresse, un second appartement est squatté en 2020 (procédure d'expulsion en cours, libération des lieux prévue en 2021). Il n'est pas perçu de loyer sur ce logement.

En septembre 2020, Urbanis Aménagement a acquis un logement de type 5 situé dans la résidence Le Mail G, déjà occupé par une famille. Un avenant au contrat de location a été rédigé afin de maintenir les locataires en place dans ce logement.

Le dossier CAF étant en cours d'actualisation aucun loyer n'est perçu en 2020 pour cette adresse.

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : 9 694 918 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : 5 276 267 € soit 54,42 % de la prévision totale.

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : 31 050 € (dont 9 224 € cession d'immeubles + 2 816 € cession de lots en diffus + 5 100 € de lots restructurés + 1 663 € cession de lots réhabilités en diffus + 237 € cession de parking.

Réalisation 2020 : 0 €

Les cessions suivantes ont été annulées ou reportées, majoritairement du fait de la crise sanitaire induite par le Covid-19 :

- **13 Charpentier 13003 (garage).** La vente est envisagée en 2021.
- **23 Donaz 13015 (terrain).** Ce lot N°11 a été intégré à la nouvelle liste de l'avenant N°21. L'objectif de maîtrise foncière globale de la copropriété comprend ce terrain, avec une prévision de revente de la totalité.
- **34B et 36 Bon Pasteur 13002,** ces deux adresses feront l'objet d'une vente groupée en 2021 d'un montant total de 340 000€. Une promesse de vente a été signée en novembre 2020.
- **34 Bon Pasteur 13002.** Une promesse de vente a été signée en novembre 2020, pour revente envisagée courant 2021 d'un montant 138 000 €.
- **15 Charpentier 13003.** Les Lots 9 et 10 ont été réhabilités par Urbanis Aménagement qui poursuit le portage de lots et reste dans la copropriété pour redressement. La vente reste à prévoir d'ici la fin de la concession.
- **11 Battala 13003.** Une promesse de vente a été signée en Novembre 2020, pour revente envisagée début 2021 d'un montant 65 000 €.
- **7 traverse du Prieur 13015.** Un compromis a été signé fin 2020. La revente est envisagée en 2021 pour un montant de 100 000 €.

705 - Subventions

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : 3 924 393 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : 3 151 373 € soit 80,30 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : 7 415 €

Réalisation 2020 : 0 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2020 est de 0 %.

Le règlement du solde des subventions du dossier "RHI THIR-ORI Bon Pasteur" est conditionné à la revente des immeubles, reportée en 2021, du fait de l'impact de la crise sanitaire qui a annulé les Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), empêchant la revente des immeubles et bloquant en cascade le versement du solde des subventions prévues.

999 - Participation Métropole

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : 24 811 523 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : 17 829 034 € soit 71,86 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : 2 700 000 €

Réalisation 2020 : 2 700 000 €

Le taux de réalisation de la participation Métropole 2020 est donc de 100 %.

2.2. Analyse par poste de dépenses (Annexe A6)

381- Études générales

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : 614 352 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : - 455 849 € soit 74,20 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : -29 951 €

Réalisation 2020 : - 28 163 €

Le taux de réalisation est de 94,03 %

Ce poste concerne les honoraires d'expertise immobilière pour le 5 Séraphin et 11 ste Marie (1 194 €), les diagnostics avant-vente pour le 34 Bon Pasteur (270 €), les diagnostics structures et techniques pour Desaix-Pelletan, 7 Séraphin et Sainte Marie (8 028 €), l'étude et proposition technique Mur et escalier du 34 Bon Pasteur (2 989 €), le règlement du solde des frais d'études pour le domaine Duverger, les frais d'audit comptable et financier pour la Copropriété le Mail G et Bel Horizon (15 681 €).

382 - Acquisitions Terrains et immeubles bâtis

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : -15 253 861 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : -7 996 352 € soit 52,42 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : -1 353 120 €

Réalisation 2020 : -1 908 362 €

Le taux de réalisation est de 141,03 %.

En 2020, 25 acquisitions ont été réalisées pour un montant total de 1 717 193 € :

- 1 158 782 € en acquisition amiables
- 507 881 € en ordonnance d'expropriation
- 50 560 € en consignation

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

- 47 066 € au titre des frais divers concernant les dossiers DUP (recherches, consultations, honoraires, reproductions et envois)
- 76 613 € de frais d'actes notariés de succession, de modifications de copropriétés,
- 52 850 € pour l'assistance juridique, honoraires avocats
- 11 640 € diagnostics avant-vente, frais d'expropriation, huissier

Ce qui nous donne un total réglé de 1 908 362 € figurant au CRAC. (Annexe 1)

383 - Travaux d'aménagement

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : - 3 518 344 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : -1 228 003 € soit 34,90 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : -67 021 €

Réalisation 2020 : -78 787 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2020 est de 117,56 %.

Le taux de réalisation des travaux d'aménagement est supérieur aux prévisions, et en corrélation avec le taux de réalisation des acquisitions, également supérieur aux prévisions.

Il correspond principalement à des travaux de sécurisation, de gardiennage et de pose d'alarme pour les immeubles suivants :

- **49 Clovis Hugues**, pour un montant de 6 946 € (parties communes)
- **7 Séraphin**, 4 444 € (porte métallique)
- **23 Donaz**, 3 540 € (porte et fenêtre, débarras)
- **6/8 Desaix**, 6 408 € (coupure des réseaux, mise en sécurité fenêtres).
- **11 Bd Battala**, 5 253 € (porte métallique)
- **36 Bon Pasteur**, pour un montant de 4 380 € (gardiennage, alarme) et 830 € (mise en sécurité des arrivées d'eau).
- **7 Prieur**, 4 926 € de sécurisation et 2 190 € en débarras et désinsectisation.
- **15 Charpentier** pour un montant de 960 € de désinsectisation et 1 632 € en sécurisation.
- **13 Charpentier**, 1 000 € pour la réfection toiture.
- **17 Moncada**, 9 911 € pour le débarras et les travaux de sécurisation.
- **7 et 10/12 Sainte Marie**, 20 856 € (mesures conservatoires) et 2 682 € (sécurisation)
- **Bel Horizon 1 et 2**, en AMO programme travaux pour un montant total de 2 100 €

Mais aussi en service après-vente :

- **3 Jet d'eau**, pour un montant de 420 € pour des travaux d'émanation chaudière.

Et des factures 2019 dans le cadre de post travaux d'office :

- **Parc Corot**, pour un montant total de 1 045 € de frais gardiennage et de sécurisation suite à l'évacuation du bâtiment A.

384 - Travaux recyclage et réhabilitation

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : - 2 611 507 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : -1 356 344 soit 51,94 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : -75 698 €

Réalisation 2020 : - 87 923 €

Le taux de réalisation pour l'année 2020 est de 116,15 %.

Les opérations financées en 2020 sont nettement supérieures aux prévisions, elles sont essentiellement dues aux opérations de Service Après-Vente et correspondent à :

- 34 Bon Pasteur, 73 074 € d'honoraires et travaux de confortement pour la remise en état d'un mur de soutènement
- 6/8 Desaix 3 138 € pour les honoraires travaux de sortie de péril sur les parties communes.
- Dans le cadre du service après-vente du 50 Pyat, 15 183,42 € de travaux parties communes et 1024 € travaux plafond dont le protocole transactionnel et avenants ont été signés en 2020.
- 36 Bon Pasteur, 1 430 € de remboursement au titre de l'assurance Dommage Ouvrage.

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

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

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : - 5 416 206 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : - 4 568 217 € soit 84,34 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : -135 217 €

Réalisation 2020 : -129 404 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2020 est de 95,70 %.

Le Montant total des travaux de réhabilitation et honoraires est de 129 404 € et concerne uniquement le 36 Bon Pasteur.

Les honoraires réglés en 2020 s'élèvent à 7 328 € et correspondent aux missions de coordination CSPS, CT, de BET et MOE.

Les travaux de réhabilitation s'élèvent à 122 076 € constituant la dernière situation pour ce marché. La retenue de garantie de 5 % sera réglée en 2021.

386 - Frais annexes

Tendance :

Prévision totale du CRAC pour 2024 : -1 698 516 € TTC

Cumul réalisé au 31/12/2020 : -789 456 € soit 46,48 % de la prévision totale.

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : -64 106 €

Réalisation 2020 : -93 276 €

Le taux réalisé est de 145,5 % ; il est aussi en lien avec le taux de réalisation des acquisitions supérieur au montant prévu, et se répartit de la façon suivante :

- Les impôts fonciers pour un montant total de 19 218 €
- Les charges et frais de copropriété pour les immeubles acquis pour un montant total de 42 965 €, dont 15 844 € pour les travaux de sortie de péril
- Les frais de consommation et abonnement (eau, électricité) pour le 36 Bon Pasteur et 7 Séraphin 697 €.
- Les assurances dont 3 852 € pour les immeubles (PNO) et 3 243 € pour la RC PRO
- Les parutions d'annonces légales, frais de demandes de documents et renseignement, pour 21 970 €
- Les frais financiers et bancaires pour 1 330 €

Pour information, les activités d'Urbanis Aménagement (Promoteur, Aménageur – Lotisseur et Marchand de biens) nécessitent une couverture d'assurance qui s'élève à un peu plus de 20 000 €/an. Etant précisé que cette dépense n'est pas prise sur le budget concession mais dans le budget fonctionnement.

386 -300 Rémunération du concessionnaire

Tendance :

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

Cumul réalisé au 31/12/2020 : -7 093 656 € soit 70,13 % de la prévision totale

Année 2020 :

Prévisionnel 2020 : -1 000 000 €

Réalisation 2020 : -937 364 €.

En 2020, Urbanis Aménagement a perçu le solde de régularisation au titre de l'année 2019, soit 90 297,72€.

La rémunération d'Urbanis Aménagement pour l'année 2020 a été de 847 065,60 € en transfert de charges, effectuée en 10 règlements.

Le solde du forfait de 2020 pour 169 412 € sera réglé en début d'année 2021.

3. Synthèse 2020

L'année 2020 a fortement été impactée par la pandémie, et tout particulièrement sur les postes de cessions d'immeubles et de perception de subventions, liées à ces cessions elles-mêmes.

*Les décaissements sont supérieurs aux prévisions de 496 340 € :

Ils concernent principalement les postes « Acquisitions terrain et immeubles bâtis », « Travaux d'aménagement, de recyclage » et « Frais annexes ».

Les budgets « honoraires et frais d'études divers » et « travaux de reconstruction complète, de restructuration lourde et honoraires » sont respectés.

La rémunération de l'aménageur a été réalisée à 93,74 %, le solde est versé début 2021.

*Les encaissements réalisés sont inférieurs aux prévisions de 25 214 € :

Il n'a pas été réalisé de cessions en 2020.

Des promesses de ventes ont été signées courant 2020 pour les biens situés 34b et 36 Bon Pasteur, 34 Bon Pasteur, 11 Battala, 7 Prieur.

En 2021, les ventes suivantes sont prévues pour 13 charpentier (garage), 23 Donaz (terrain), 15 Charpentier.

Aucune subvention n'a été perçue en 2020. Le montant de la recette prévue était de 7 415 €.

Le taux de réalisation des postes « autres produits » est dépassé de 1 211 €.

Ceci grâce aux intérêts perçus sur les déblocages de placements ainsi qu'aux revenus locatifs du logement du 15 Bd Charpentier dont la vente n'a pas été réalisée.

La trésorerie en ressort inférieure à 3 442 422 € au 31/12/2020 au lieu des 3 963 618 € prévus, soit une différence de -521 196 €.

Les banques partenaires d'UA depuis 2007 seront sollicitées sur le premier semestre 2021 à hauteur d'un emprunt (prêt amortissable avec différé d'amortissement garanti par la Métropole) d'un montant estimé de 2 000 000 €.

Annexes

• A1 - Tableaux des acquisitions au 31/12/2020	62
• A1 Bis - Tableaux des cessions au 31/12/2020	77
• A2 - Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2020	81
• A3 - Tableau prévisionnel TTC de la concession EHI - Lot 2	84
• A4 - Estimation des besoins de financement	86
• A5 – Comparaison prévu/réalisé 2020 des acquisitions et cessions	88
• A5 Bis- Tableau des acquisitions par adresse	91
• A6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2020	96
• A7 - Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession	98
• A8 - Comparatif du réalisé TTC CRAC 2019 et 2020	100

Annexe 1 : Tableau des acquisitions au 31/12/2020

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2020
Concession EHI lot N°2

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Concession	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2008							
						NÉANT	0€
ANNÉE 2009							
15	14/16	Rue	Marcel Redelsperger 13016	VDM	Copro	09/07/2009	60 900,00 €
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	M. Bensimon	Pleine	25/03/2009	81 540,00 €
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	VDM	Pleine	09/07/2009	54 873,00 €
4	1	Rue	Jet d'eau (du) 13003	M. Accardi	Pleine	25/03/2009	27 000,00 €
9	3	Rue	Jet d'eau (du) 13003	SCI Saladin	Pleine	24/09/2009	25 000,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	Ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du	83 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (3 lots)	SCI Cléa	03/04/2005	30/06/2009	58 506,55 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Gauche	10	04/11/2009	39 600,00 €
				M. Ivars	11	24/09/2009	32 560,00 €
				M. Delogu	17	07/10/2009	32 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2009						495 479,55 €	

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

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

TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2012

1 217 294,12 €

Métropole Aix Marseille Provence / Concession EHI – Lot n° 2 / Mars 2021

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

DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2013

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

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

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

LEGENDE

Consignation sur ordonnance d'expropriation

Métropole Aix Marseille Provence / Concession FHI – Lot n° 2 / Mars 2021

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

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

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

N° Concession	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2020							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2019							4 925 772,99 €
	6 8	rue	Desaix	Feuillassier	16	14/09/2020	19 000,00 €
	6 8	rue	Desaix	EPAEM	18 19	23/01/2020	66 573,00 €
	6 8	rue	Desaix	SCI Emilie	17	17/12/2020	23 000,00 €
	23	rue	Antoine Donaz	Bichioni	15	29/09/2020	20 000,00 €
	23	rue	Antoine Donaz	Govindootazoo	10	02/11/2020	10 000,00 €
	10 12	rue	Sainte Marie	Ben Hamza	2 3	23/10/2020	15 000,00 €
	7	rue	Sainte Marie	Ben Hamza	Immeuble complet	23/10/2020	25 000,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SCI Hansia	4 5 6 7	Indemnité Immobilisation	4 500,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	Pellerone	3	15/07/2020	18 500,00 €
	4	rue	Séraphin 13015	Azzoug	PU	indemnité Immobilisation	6 700,00 €
	13	rue	Séraphin 13015	Discepolo	8 a 15	indemnité Immobilisation	19 500,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Arnold Prime	1 2 3 12	indemnité Immobilisation	2 900,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	SCI Jsk	5	21/09/2020	23 602,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Dupeyrat	11	13/11/2020	16 250,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Fezani	7	21/09/2020	22 750,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Bouzair	4	21/09/2020	21 450,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Benkhanouche	6	21/09/2020	21 450,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Beuzit	8	23/10/2020	38 000,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	DRFIP Schnell	10	indemnité Immobilisation	1 050,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Bejaoui	9	18/12/2020	39 000,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Neciri	4 5	04/08/2020	43 328,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Nicalek	3	04/08/2020	21 619,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Arezki	6 7	17/09/2020	51 405,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Sci Organisation	1	18/11/2020	85 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	SCI Pautrier	6	30/09/2020	19 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	SCI Nous	7	13/10/2020	25 000,00 €

Métropole Aix Marseille Provence / Concession EHI – Lot n° 2 / Mars 2021

N° Concessio	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
	5	rue	Schiaffini	Kamayou	5	04/08/2020	20 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	Nana Wembo	8	Indemnité Immobilisation	1 300,00 €
	5	rue	Schiaffini	SCI Cjol	2 3 4	13/10/2020	93 000,00 €
	17	rue	Moncada	SCI Pichou	4 6 7	04/08/2020	25 550,00 €
	17	rue	Moncada	SCI Elysée location	9 11	21/09/2020	16 000,00 €
	17	rue	Moncada	SCI Maghissene	5 8 10 12	18/11/2020	43 000,00 €
	17	rue	Moncada	Demangeon	1 13 15	21/09/2020	60 000,00 €
	17	rue	Moncada	Zarb	3 14	18/12/2020	40 000,00 €
	82	rue	Hoche	Sferlazzo	PU	Indemnité Immobilisation	7 500,00 €
	105	rue	Kleber	Sferlazzo	PU	Indemnité Immobilisation	7 500,00 €
	107	rue	Kleber	SCI Immo du génie	3	Indemnité Immobilisation	1 825,00 €
	107	rue	Kleber	Cohen	2	Indemnité Immobilisation	1 350,00 €
	107	rue	Kleber	Cosimi	5 6	Indemnité Immobilisation	1 350,00 €
	107	rue	Kleber	Zaveroni	1	Indemnité Immobilisation	1 800,00 €
			Le Mail G	SCI Floman	37	09/06/2020	41 000,00 €
			Le Mail G	Abdulahi	10 15	21/09/2020	138 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2020							1 158 752,00 €

N° Concession	N°	Voi e	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Behamida	3 5 18	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	78 440,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / SCI La Fourmi	4	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	18 600,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Chegar Barthélémy	11	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	49 400,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Bouchareb	12	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	17 720,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Abdou	9 13 14	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	61 320,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Labsis	1 2 17	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	132 045,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Sah Beddine	7 15 16	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	75 800,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Belmaadia	8	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	36 200,00 €
	11	Bd	Battala 13002	AZZEGAH	8	Ordonnance d'expropriation 5/05/2017	11 037,00 €
	11	Bd	Battala 13002	DRFP / SCI LANAT	1	Ordonnance d'expropriation 5/05/2017	27 319,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2020							507 881,00 €
	50	rue	Joliette 13002	Lada Vasquez DRFP	10	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	12 600,00 €
	50	rue	Joliette 13002	NGUYEN Minh Hung	6	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	37 960,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2020							50 560,00 €
TOTAL Acquisitions 2020- Hors frais							1 717 193,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2020 - Hors frais							6 642 965,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2020							
TYPE							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	1 158 752,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	507 881,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	50 560,00 €
		Les montants des consignations versés en 2019 et déconsignés en 2020 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation - 15% de l'évaluation des Domaines				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2020 d'une acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-106,53 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2020				TOTAL	7 166,00 €
		Les frais notariés de 2020 + Frais modification copropriété				TOTAL	72 554,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2020							1 796 806,47 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2020							
		Assistance juridique et constitution des dossiers DUP				TOTAL	99 916,00 €
		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier				TOTAL	11 640,00 €
TOTAL autres frais - 2020							111 556,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2020							1 908 362,47 €
LEGENDE							
		Consignation sur ordonnance d'expropriation					
		Acquisition à l'amiable					
		Frais - Notaires - Assistance de relogement					

Annexe 1Bis : Tableau des cessions au 31/12/2020

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2020 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions					
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur	Nombre de logements	Type de produits	Garantie financière
ANNÉE 2008									
				NÉANT	0€				
ANNÉE 2009									
				NÉANT	0€				
ANNÉE 2010									
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	03/03/2010	130 000,00 €	EPF	1	Voué à démolition	Sans objet
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	22/12/2010	55 000,00 €	LOGIREM	5	LLS / PLAI	Ville 55 %
TOTAL cession 2010					185 000,00 €				
ANNÉE 2011									
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	145 972,00 €	M. AIT IDIR et Mme MAGNIER (lots 3 et 6)	1	Primo accession	SO
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	145 987,50 €	M. COMBE et Mme FORESTIER (lots 2 et 5)	1	Primo accession	SO
15	1	Montée	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	105 915,00 €	M. FRANCESCHI immeuble	1	Primo accession	SO
15	14	Rue	Redelsperger /Braque 13016	10/02/2011	169 860,00 €	M. ARAB et Mme GUENDOUZ (lots 1 et 4)	1	Primo accession	SO
TOTAL cession 2011					567 734,50 €				
TOTAL cession 2008/2009/2010/2011					752 734,50 €				
ANNÉE 2012									
4	1 - 3	rue	Jet d'Eau 13003 (Lot 103)	25/09/2012	75 000,00 €	Mme KUCHEIDA	1	Accession à la propriété	SO
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 22 39 50)	26/04/2012	81 500,00 €	Mr BALKAN	1	Accession à la propriété	SO
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 21 et 28)	26/04/2012	78 000,00 €	Mme BOURAZI	1	Accession à la propriété	SO
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 28 et 32)	26/04/2012	79 900,00 €	SCI ILAR	1	Locatif libre	SO
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 37 et 30)	26/04/2012	126 000,00 €	Mme BOURCART	1	Accession à la propriété	SO
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 31 et 25)	26/04/2012	128 500,00 €	Mr LE BOZEC	1	Accession à la propriété	SO
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 24 et 35)	26/04/2012	79 900,00 €	M. AUGE	1	Accession à la propriété	SO
22	18	rue	Bonnefof 13015	09/13/12	32 272,00 €	Mr MILOUDI	1	Primo accession	SO
11	19	rue	Quinet 13015 (lots 1 à 6)	18/12/2012	30 000,00 €	HABITAT et HUMANISME	3	Conventionnement ANAH (LCS)	SO
TOTAL cession 2012					711 072,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2012					1 463 806,50 €				

Situation de l'immeuble				Cessions					
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur	Nombre de logements	Type de produits	Garantie financière
ANNÉE 2013									
44	19	rue	Butineuse (lots 1 et 2)	21/02/2013	75 000,00 €	SCI JOJANE	4	Conventionnement ANAH (LCTS)	SO
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 20 et 29)	18/01/2013	95 000,00 €	SCI FERGAL	1	Locatif libre	SO
TOTAL cession 2013					170 000,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2013					1 633 806,50 €				
ANNÉE 2014									
4	3	rue	Jet d'Eau - 13003 (Lots 101-104)	14/03/2014	130 000,00 €	M GIGORY	1	Accession à la propriété	SO
26	10	avenue	10 Avenue Joseph Bodo - 13015	16/01/2014	99 000,00 €	M KESSI MME MIS	3	2 conventionnement ANAH (LCS) 1 PO	SO
57	270	avenue	270 Avenue Roger Salengro - 13015	29/12/2014	131 000,00 €	SUD HABITAT	6	LLS (PLUS / PLAI)	Ville 55 %
TOTAL cession 2014					360 000,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2014					1 993 806,50 €				
ANNÉE 2015									
49	3	rue	Schiaffini 13003	06/01/2015	45 000,00 €	SCI BARRACUDA	4	Conventionnement ANAH (LCTS)	SO
46	14/16	rue	Séraphin 13015	26/06/2015	659 375,00 €	NLP	32	LLS (PLUS / PLAI)	Ville 55 %
32	149 151	rue	Lyon 13015						
36	153 155	rue	Lyon 13015						
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	09/10/2015	19 900,00 €	M JABNOUN	1	Conventionnement ANAH (LCS)	SO
62	7	rue	Barbini 13003	29/12/2015	120 000,00 €	LOGIREM	4	LLS (PLUS)	Ville 55 %
63	29	rue	Danton 13003	23/12/2015	100 000,00 €	LOGIREM	3	LLS (PLAI)	Ville 55 %
TOTAL cession 2015					944 275,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2015					2 938 081,50 €				
ANNÉE 2016									
39	80	Bd	National 13003	26/01/2016	89 860,00 €	S. HOLZINGER	1	Accession à la propriété	SO
49	1-3	Rue	du Jet d'eau 13003	24/09/2009	65 000,00 €	SCI DELIGNY	1	Locatif libre	SO
59	6	tse	Antoine Caria 13015	17/03/2016	17 500,00 €	M. PARIS	1	Accession à la propriété	SO
43	50	rue	Félix Pyat	7/04/2016	79 550,00 €	R. LARRIEU	1	Accession à la propriété	SO
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	13/05/2016	39 000,00 €	M. CHAOUI Mme OMAKHIR	1	Accession à la propriété (conv ANAH)	SO
24	54	rue	Condorcet 13016	13/07/2016	93 000,00 €	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	0	Terrain	SO
TOTAL cession 2016					383 910,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2016					3 321 991,50 €				

Situation de l'immeuble				Cessions					
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur	Nombre de logements	Type de produits	Garantie financière
ANNÉE 2017									
39	80	BD	National 13003	27/04/2017	75 000,00 €	S. HOLZINGER	1	Locatif libre	SO
12	21	rue	Edgar Quinet 13015	13/10/2017	32 500,00 €	SCI LES 2 FRANGINES	2	Locatif libre	SO
37	31	Avenue	Camille Pelletan 13002	03/03/2017	250 000,00 €	M. Alain Wiencek	4	Conventionnement ANAH (LCTS)	SO
43	50	rue	Felix Pyat (local commercial)	18/05/2017	65 000,00 €	MEDIANCE 13	0	Local d'activité	SO
50	76	rue	Belle de Mai 13003	12/06/2017	59 000,00 €	M. BLANCHER	1	Locatif libre	SO
57	32	rue	du Bon Pasteur 13002	08/08/2017	85 000,00 €	SCI ALEXANDRE T	3	Conventionnement ANAH (LCS)	SO
5	23	rue	Antoine Donaz 13015	21/12/2017	130 000,00 €	SCI MASSALIA INVEST	2	Conventionnement ANAH (LCS)	SO
19	7	bd	Salducci 13015	27/11/2017	184 500,00 €	SCI LAURIE	7	Conventionnement ANAH (LCTS)	SO
55	6 - 8	rue	Desaix 13002	28/07/2017	83 000,00 €	SCI DANAIDE	2	Conventionnement ANAH (LCS)	SO
TOTAL cession 2017					964 000,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2017					4 285 991,50 €				
ANNÉE 2018									
51	4	rue	Duverger 13002	07/06/2018	115 000,00 €	M EMILE	0	Local d'activité	SO
51	4	rue	Duverger 13002	15/06/2018	80 000,00 €	M MISRACHI	0	Local d'activité	SO
43	50	rue	Felix Pyat 13002	28/09/2018	105 000,00 €	M TORREANO	2	1 accession propriété 1 locatif libre	SO
6	10	rue	des Italiens 13015	15/10/2018	690 000,00 €	M ROLAND	10	Conventionnement ANAH (LCTS)	SO
TOTAL cession 2018					990 000,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2018					5 275 991,50 €				
ANNÉE 2019									
NEANT									
TOTAL cession 2019					0,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2019					5 275 991,50 €				
ANNÉE 2020									
NEANT									
TOTAL cession 2020					0,00 €				
TOTAL cessions 2008 À 2020					5 275 991,50 €				

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2020

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office 2008 à 2020

Concession EHI Lot N°2

Compte CRAC	Adresse	réalisé au 31/12/08 HT	réalisé au 31/12/08 TTC	réalisé au 31/12/09 TTC	réalisé au 31/12/10 TTC	réalisé au 31/12/11 TTC	réalisé au 31/12/12 TTC	réalisé au 31/12/13 TTC	réalisé au 31/12/14 TTC	réalisé au 31/12/15 TTC	réalisé au 31/12/16 TTC	réalisé au 31/12/17 TTC	réalisé au 31/12/18 TTC	réalisé au 31/12/19 TTC	réalisé au 31/12/20 TTC
	5 rue de la Rascasse -13016-														
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€												
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€												
	29 rue de Séon- 13016-														
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€											
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€											
384-400	travaux			16 841,52€	882,20€										
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC			1 064,32€	42,20€										
	149/151 rue de Lyon - 13015														
381-160	diag structure immeuble et expertises														
	suivi tech travaux														
384-400	travaux				6 652,93€	11 564,23€									
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				266,12€	553,23€									
	36 rue Bon Pasteur														
381-160	diag structure immeuble et expertises														
	suivi tech travaux														
384-400	travaux				1 286,50€										
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				61,55€										
	5/7 Bd Gémey														
381-160	diag structure immeuble et expertises														
	suivi tech travaux														
384-400	travaux					2 036,15€									
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					97,41€									
	23 Donaz														
381-160	diag structure immeuble et expertises														
	suivi tech travaux														
384-400	travaux					9 238,15€									
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					441,95€									
	14 Séraphin														
381-160	diag structure immeuble et expertises														
	suivi tech travaux														
384-400	travaux						1 468,68€								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						70,26€								
	16 Séraphin														
381-160	diag structure immeuble et expertises														
	suivi tech travaux														
384-400	travaux						18 148,33€								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						868,22€								
	11 Battala														
384-400	Travaux d'office								46 538,02€		2 376,74€				
381-180	Expertises techniques								478,40€						
384-700	Honoraires sur travaux d'office								3 229,20€						
385-400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€						

Compte CRAC	Adresse	réalisé au 31/12/08 HT	réalisé au 31/12/08 TTC	réalisé au 31/12/09 TTC	réalisé au 31/12/10 TTC	réalisé au 31/12/11 TTC	réalisé au 31/12/12 TTC	réalisé au 31/12/13 TTC	réalisé au 31/12/14 TTC	réalisé au 31/12/15 TTC	réalisé au 31/12/16 TTC	réalisé au 31/12/17 TTC	réalisé au 31/12/18 TTC	réalisé au 31/12/19 TTC	réalisé au 31/12/20 TTC
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC								1 680,11€		95,07€				
	PARC COROT BT A														
384-400	Travaux d'office												107 324,69€	4 549,00€	
382-410	Frais de déménagement et relogement												65 280,00€	2 274,00€	
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27€	- €	
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00€	14 760,00€	
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64€	34 929,00€	
	TOTAL GENERAL	4 160,00€	5 174,37€	23 311,76€	9 191,50€	23 931,13€	20 555,49€	0,00 €	59 588,73 €	0,00 €	2 471,81 €	0,00 €	230 309,60 €	56 512,00 €	0,00 €
	Ventilation du total par comptes														
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00€	14 760,00€	- €
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00€										- €	- €
381-180	Expertises techniques								478,40€					- €	- €
382-410	Frais de déménagement et relogement												65 280,00€	2 274,00€	- €
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27€	- €	- €
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64€	34 929,00€	- €
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92€					3 229,20€					- €	- €
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01€	1 064,32€	369,87€	1 092,60€	938,48€		1 680,11€		95,07€		- €	- €	- €
384-400	travaux	4 160,00€	4 975,36€	16 841,52€	8 821,63€	22 838,53€	19 617,01€		46 538,02€		2 376,74€		107 324,69€	4 549,00€	- €
385-400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00€					- €	- €

Annexe 3 : Tableau prévisionnel TTC de la concession EHI - Lot 2

ANNEXE 3 : Tableau prévisionnel TTC de la Concession EHI - Lot 2

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023	2024
	Budget actualisé							
A : 702-Autres Produits	881 761	45 399	927 160	608 029	10 013	66 578	199 908	42 632
A : 705-Cession d'Immeubles	4 991 126	169 107	5 160 233	1 628 682	183 503	694 644	1 613 857	1 039 547
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 185 500		1 185 500	1 047 500	27 603	36 804	36 804	36 789
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 621 210		1 621 210	1 621 210				
A : 705-Cession de Lots Neufs								
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	474 000		474 000	209 000	9 999	228 332	13 332	13 337
A : 705-Cession de Parking	10 500	1 100	11 600			11 600		
A : 705-Cession de Terrains	991 875		991 875	676 875			315 000	
A : 705-Subventions	3 924 393		3 924 393	3 151 373	6 003	214 363	544 660	7 994
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	250 500	93 000			157 500	
A : 995-Prêts								
A : 999-Participation du Concédant	24 811 253		24 811 253	17 829 034	3 500 000	2 200 000	1 000 000	282 219
Sous-total recettes	39 126 618	231 106	39 357 724	26 864 703	3 737 121	3 452 321	3 881 061	1 422 518
B : 1-Concession Marseille								
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés								
B : 381-Etudes Générales	-518 111	-96 241	-614 352	-455 849	-37 455	-64 568	-33 972	-22 508
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâtis	-14 937 144	-316 717	-15 253 861	-7 996 352	-4 434 443	-1 832 712	-647 026	-343 328
B : 383-Travaux d'Aménagement	-3 074 342	-444 002	-3 518 344	-1 228 003	-1 220 786	-797 741	-156 168	-115 646
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-2 451 841	-159 636	-2 611 507	-1 356 344	-1 109 550	-50 580	-47 520	-47 513
B : 385-Honoraires sur Travaux	-394 354	-47 628	-441 982	-440 305	-333	-444	-444	-456
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-4 518 437	-455 787	-4 974 224	-4 127 912	-116 081	-115 080	-500 080	-115 071
B : 386-Frais Annexes	-1 608 969	-89 547	-1 698 516	-789 456	-179 990	-303 955	-319 601	-105 514
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-9 772 106	-342 518	-10 114 624	-7 093 656	-1 187 637	-750 000	-750 000	-333 331
B : 446-TVA								
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-163 507	-29 603	-193 110	-15 495	-2 366	-107 793	-67 453	-3
Sous-total dépenses	-37 438 811	-1 981 679	-39 420 520	-23 503 372	-8 288 641	-4 022 873	-2 522 264	-1 083 370
Trésorerie brute				3 442 422	-1 112 599	-1 687 819	-333 690	770

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Annexe 4 : Estimation des besoins de financement

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

		Réalisé										
	Taux maxi	dec-13	juin-14	dec-14	juin-15	dec-15	dec-16	dec-17	dec-18	déc-19	déc-20	déc-21
prêt 1-CAL	eurib 3 mois + 2,376	200 000	100 000	0								
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171	800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	0					
	* ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0						
prêt 3 CAL (eurib 3 mois) + 1,728		500 000	375 000	375 000	250 000	250 000	0	0				
	* ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0						
prêt 4 CAL (eurib 3 mois) + 1,691				1 500 000	1 500 000	1 250 000	0	0				
	* ligne utilisée en avril 2015				-100 000	0						
	* ligne utilisée en mai 2015				-150 000	0						
	* ligne utilisée en juin 2015				-100 000	0						
Crédit de trésorerie CAL (eUrib 3 mois) + 1,5							300 000	300 000	300 000	300 000		
	* Non utilisée au 31/12/2019											
Montant plafond des prêts hors utilisation		1 500 000	1 075 000	2 475 000	2 150 000	1 900 000	300 000	300 000	300 000	300 000		
Montant total des lignes utilisées		0	-200 000	-200 000	-550 000	0	0	0	0	0	-	
Solde des prêts après utilisation des lignes		1 500 000	875 000	2 275 000	1 600 000	0	300 000	300 000	300 000	300 000	-	
Besoin de trésorerie identifié CRAC 2020		380 816	-363 600	980 442	272 078	1 211 423	718 062	643 463	1 147 684	4 001 471	3 442 422	-1 150 833
Besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)												-1 150 833

ANALYSE PREVISIONNELLE :

Les banques partenaires d'UA depuis 2007 seront sollicitées sur le premier semestre 2021 à hauteur d'un emprunt (prêt amortissable avec différé d'amortissement garanti) d'un montant estimé de 2 000 000 €.

** Commentaires :*

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

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

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

Annexe 5 : Comparaison prévu/réalisé des acquisitions et cessions

Annexe A5

Comparaison prévu/réalisé 2020 des acquisitions et cessions

Concession EHI lot N° 2

Acquisitions			
Adresses	Prévu 2020	Réalisé 2020	Commentaires
6 / 8 Desaix 13003	1 353 120,00 €	19 000,00 €	lot 16 - Négociation amiable aboutie pour maîtrise du bâtiment de fonds
6 / 8 Desaix 13003		23 000,00 €	lot 17 - Négociation amiable aboutie pour maîtrise du bâtiment de fonds
6 / 8 Desaix 13003		66 573,00 €	Lots 18 19. Revente EPAEM à un prix supérieur aux prévisions
23 Donaz		10 000,00 €	Lot 10 - Prévision d'expropriation mais réalisation en 2020 d'une acquisition amiable.
23 Donaz		20 000,00 €	Lot 15 - Prévision d'expropriation mais réalisation en 2020 d'une acquisition amiable.
7 Sainte Marie		25 000,00 €	Immeuble complet / M Ben Hamza
10 12 Sainte Marie		15 000,00 €	Lots 2 et 3 / M Ben Hamza
4 Séraphin 13015		6 700,00 €	Propriétaire unique / M Azzoug / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021.
5 Séraphin 13015		18 500,00 €	Lot 3 / M Pellerone
5 Séraphin 13015		4 500,00 €	Lots 4 5 6 7 / SCI Hansia / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021.
13 Séraphin 13015		19 500,00 €	Lots 8 a 15 / M Discepolo / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021.
49 Clovis Hugues		2 900,00 €	Lots 1 2 3 12 / M ARNOLD PRIME / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021.
49 Clovis Hugues		23 602,00 €	Lot 5 / SCI JSK
49 Clovis Hugues		16 250,00 €	Lot 11 / M Dupeyrat
49 Clovis Hugues		22 750,00 €	Lot 7 / M Fezani
49 Clovis Hugues		21 450,00 €	Lot 4 / M Bouzair
49 Clovis Hugues		21 450,00 €	Lot 6 / M Benkhanouche
49 Clovis Hugues		38 000,00 €	Lot 8 / M Beuzit
49 Clovis Hugues		1 050,00 €	Lot 10 / SFRIP Schnell / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021
49 Clovis Hugues		39 000,00 €	Lot 9 / M Bejaoui
68 Clovis Hugues		43 328,00 €	Lots 4 5 / M Neciri
68 Clovis Hugues		21 619,00 €	Lot 3 / M Nicalek
68 Clovis Hugues		51 405,00 €	Lots 6 7 / M Arezki
68 Clovis Hugues		85 000,00 €	Lot 1 / SCI Organisation
5 Schiaffini		19 000,00 €	Lot 6 / SCI Pautrier
5 Schiaffini		25 000,00 €	Lot 7 / SCI Nous
5 Schiaffini		20 000,00 €	Lot 5 / M Kamayou
5 Schiaffini		1 300,00 €	Lot 8 / M Nanawembo / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021
5 Schiaffini		93 000,00 €	Lots 2 3 4 / SCI Cjol
17 rue Moncada		25 550,00 €	Lots 4 6 7 / SCI Pichou
17 rue Moncada		16 000,00 €	Lots 9 11 / SCI Elysée
17 rue Moncada		43 000,00 €	Lots 5 8 10 12 / SCI Maghissene
17 rue Moncada		60 000,00 €	Lots 1 13 15 / M Demangeon

Acquisitions			
Adresses	Prévu 2020	Réalisé 2020	Commentaires
17 rue Moncada		40 000,00 €	Lots 3 14 / M Zarb
82 rue Hoche		7 500,00 €	Propriétaire unique / M Sferlazzo / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021.
105 rue Kleber		7 500,00 €	Propriétaire unique / M Sferlazzo / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021.
107 rue Kleber		1 825,00 €	Lot 3 / SCI Immo du génie / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021
107 rue Kleber		1 350,00 €	Lot 2 / M Cohen / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021
107 rue Kleber		1 350,00 €	Lots 5 6 / M Cosimi / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021
107 rue Kleber		1 800,00 €	Lot 1 / M Zaveroni / Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2021
Le Mail G		41 000,00 €	Lot 37 / SCI Floman
Le Mail G		138 000,00 €	Lots 10 15 / M Abdulahi
50 Joliette 13002		78 440,00 €	Lots 3 5 18 / DRFP Behnamida / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		18 600,00 €	Lot 4 / DRFP Sci la fourmi / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		49 400,00 €	Lot 11 / DRFP Chegar Barthélémy / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		17 720,00 €	Lot 12 / DRFP Bouchareb / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		61 320,00 €	Lots 9 13 14 / DRFP Abdou / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		132 045,00 €	Lots 1 2 17 / DRFP Labsis / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		75 800,00 €	Lots 7 15 16 / DRFP Sah Beddine / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		36 200,00 €	Lot 8 / DRFP Belmaadia / Ordonnance d'expropriation
11 Battala 13002		11 037,00 €	Lot 8 / AZZEGAH / Ordonnance d'expropriation
11 Battala 13002		27 319,00 €	Lot 1 / SCI LANAT / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		12 600,00 €	Lot 10 / Consignation M Lada Vasquez DRFIP / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		37 960,00 €	Lot 6 / Consignation M NGUYEN MINH / Ordonnance d'expropriation
TOTAL ACQUISITIONS	1 353 120,00 €	1 717 193,00 €	
CESSIONS			
Adresse	Prévu 2020	Réalisé 2020	Commentaires
13 Charpentier 13002 (garage)	19 010,00 €	0,00 €	Vente reportée à 2021. Montant 6 500 €.
23 Donaz 13015 (Terrain)		0,00 €	Lot intégré à la nouvelle liste avenant 21. Objectif de maîtrise foncière globale de la copropriété comprenant ce terrain, avec une revente de la totalité.
34 Bis rue du Bon Pasteur 13002		0,00 €	Promesse signée en novembre 2020. Vente groupée prévue courant 2021
36 rue du Bon Pasteur 13002			Montant 340 000 €
34 rue du Bon Pasteur 13002		0,00 €	Promesse signée en Novembre 2020, pour revente envisagée courant 2021 montant 138 000 €.
15 Bd Charpentier 13015 (2 logements)		0,00 €	Lots 9 et 10 réhabilités par U.A. Poursuite du portage de lots. Urbanis Aménagement reste dans la copropriété pour redressement, vente à prévoir d'ici la fin de la concession.
11 Battala 13003		0,00 €	Promesse signée en Novembre 2020, pour revente envisagée début 2021 montant 65 000 €.
7 traverse du Prieur 13015		0,00 €	Compromis signé fin 2020 revente envisagée 2021, montant 100 000 €.
NOUVEAUX IMMEUBLES	0,00 €	0,00 €	Négociations avec les bailleurs sociaux engagées avec la métropole
TOTAL CESSIONS	19 010,00 €	0,00 €	

Annexe 5 Bis : Tableau des acquisitions par adresse

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2020			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
6, tse Antoine Caria 13015	Terrain	10/12/2013	16 500,00 €	OUI		OUI	Revente en mars 2016 à un propriétaire occupant avec cahier des charges
23 rue Antoine Donaz 13015	6 et 18	29/03/2013	8 000,00 €	NON		NON (en partie)	Scission de copropriété et revente des lots 3, 4, 5 en nov 2017 après réhabilitation lourde à un propriétaire bailleur avec reprise des engagements ANAH (4, tse Antoine Caria) Maîtrise foncière des derniers lots envisagés par voie de DUP suite à la prorogation de la concession pour cession globale de l'emprise foncière.
	7 - 16 - 17	09/12/2013	20 904,00 €				
	3 - 4 - 5	30/06/2009	58 506,55 €				
	11	27/06/2013	5 500,00 €				
	15	29/09/2020	20 000,00 €				
7 rue Barbini 13003	Propriété unique	19/04/2013	177 537,00 €	OUI		OUI	Revente en décembre 2015 à LOGIREM
76 rue Belle de Mai 13003	2 - 3 - 8 - 9	31/01/2011	40 000,00 €		OUI	OUI	Octobre 2015 revente avec cahier des charges à propriétaire bailleur avec conventionnement ANAH (lots 20/24). Revente en 2016 des lots 2 et 3 à un propriétaire occupant avec cahier des charges et conventionnement ANAH. Vente le 12/06/2017 des lots 8/9 (réhabilités par U.A.) à un propriétaire bailleur avec reprise des engagements ANAH.
	20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €				
10 av Joseph Bodo 13015	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/01/2013	58 075,00 €	OUI		OUI	Revente à propriétaire bailleur/occupant avec cahier des charges en 2014
	2	30/01/2013	18 100,00 €				
36 rue Bon Pasteur 13002	8	15/10/2013	7 900,00 €	OUI		NON	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Travaux terminés. Promesse signée nov 2020, réitération prévue début 2021 : Vente avec cahier des charges et obligation de conventionnement ANAH de 8 plateaux nus (8 logements) et 2 locaux commerciaux en rdc.
	6	15/05/2014 Jugement d'adjudication	15 500,00 €				
	1 mur et fonds 2/3/4/5/7/9/10/11	Ordonnance d'expropriation du 16/12/2014	324 092,00 €				
34 B rue Bon Pasteur 13002	pleine	18/10/2012	93 070,00 €	OUI		NON	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Promesse signée, cession en l'état envisagée avec le 36 Bon Pasteur.
34 rue Bon Pasteur 13002	4	16/04/2012	12 000,00 €		OUI	NON	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Maîtrise foncière partielle (partie habitable). Objectif d'accompagnement de la copropriété pour réalisation de travaux avec les propriétaires des locaux commerciaux. Travaux terminés. Promesse de vente signée nov 2020, réitération prévue début 2021. Vente de 4 plateaux nus (4 logements) avec cahier des charges et obligation de conventionnement ANAH.
	10 - 12	25/09/2012	25 824,00 €				
	7	08/07/2014	10 000,00 €				
	9	31/07/2015	10 000,00 €				
	11 - 13	04/03/2015	18 500,00 €				
32 rue Bon Pasteur 13002	02/06/2007	15/10/2013	44 900,00 €		OUI	OUI	3 logements en location depuis décembre 2014. Revente à un PB le 8/08/2017 avec reprise des engagements ANAH
3 rue burel 13003	5 - 9 et 16	03/12/2012	27 330,00 €	OUI		NON	Etude urbaine dans le cadre du nouveau PLU. Démolition en 2017. Terrain mis à la disposition de l'association "La fraternité". Revente à terme à la Métropole ou à la ville de Marseille (d'ici la fin de la concession).
	1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €				
	2		11 989,00 €				
	3 et 12		13 190,00 €				
	4 - 14 - 17		22 795,00 €				
	10		11 322,00 €				
	11		10 922,00 €				
	13 et 15		11 722,00 €				
	18		9 588,00 €				

Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
	5 - 9 et 16	Consignation/ Déconsignation (+27330 € -27330 €)	0,00 €				
	18	Déconsignation	-9 588,00 €				
	18	24/05/2013	9 588,00 €				
19 rue la Butineuse 13015	7	27/05/2011	8 000,00 €		OUI	OUI	Revente le 21/12/2013 à propriétaire bailleur avec cahier des charges
	1 à 5	14/02/2012	37 000,00 €				
31 avenue Camille Pelletan 13002	2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/03/2010	40 570,00 €		OUI	OUI	Mise en location à HAS depuis juin 2014. Compromis signé en 2016, revente le 3/03/2017 à un propriétaire bailleur avec reprise des engagements ANAH.
	4	18/10/2012	70 648,00 €				
	5	01/10/2012	50 000,00 €				
13 Boulevard Charpentier	Garage	27/12/2012	56 062,26 €	OUI		NON	Revente prévue début 2021
15 Boulevard Charpentier 13003	9/10	27/12/2012			NON	NON	Lots 9 et 10 réhabilités par U.A. et mis en location. Poursuite du portage de lots, probabilité d'acquisition de lots supplémentaires.
	12	12/07/2019	20 000,00 €				
54 rue Condorcet 13016	Pleine	27/05/2011	8 300,00 €	OUI		OUI	Vente à METROPOLE en 2016
29 rue Danton 13003	Propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €	OUI		OUI	Revente en Décembre 2015 à LOGIREM
6 8 rue Desaix 13003	2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €		OUI	OUI en partie	Bât sur rue : mise en location de 2 appartements (lots 2/3 et 6/7) depuis juillet 2015. Vente à un PB avec reprise des engagements ANAH le 28/07/2017. Suite à la prise d'un arrêté de péril imminent en 2019 portant sur le bâtiment de fond de cour, il a été acté qu'UA se porterait acquéreur des lots 16 à 19 (bâtiment arrière)
	6	09/12/2013	25 000,00 €				
	3	17/12/2013	25 000,00 €				
	18 - 19	28/01/2020	66 573,00 €				
	16	14/09/2020	19 000,00 €				
	17	17/12/2020	23 000,00 €				
4 rue Duverger 13002	38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €		OUI	OUI	Ventes de deux ateliers en Juin 2018. Lots 38-39-40-43 et Lots 41-42.
18 rue Edgar Quinet 13015	Propriété unique	09/07/2009	54 873,00 €	OUI		OUI	Revente à LOGIREM LE 22/12/2010.
50 rue Felix Pyat 13003	10	04/11/2009	39 600,00 €	OUI		OUI des 10 lots	Revente globale à des propriétaires occupants et à quelques PB. Vente en septembre 2018 des 2 derniers logements (lots 22-27-33-36) Local commercial vendu le 18/05/2017.
	11	24/09/2009	32 560,00 €				
	17	07/10/2009	32 000,00 €				
	12	03/05/2010	40 000,00 €				
	1	18/05/2011	115 000,00 €				
	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 -	18/05/2011	158 000,00 €				
4 rue des Industriels 13003	Pleine	25/03/2009	81 540,00 €	OUI		OUI	Revente faite à EPF en 2010
10 Bd des Italiens 13015	Pleine	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 29/10/2009	83 500,00 €	OUI		OUI	Mise en location HAS depuis juillet 2015. Protocole de transaction amiable entérinant définitivement la procédure judiciaire en date du 13/10/2016. Vente réalisée en octobre 2018 à un PB avec reprise des engagements ANAH.
	Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €				
	Pleine	Protocole de transaction amiable	258 080,00 €				
1-3 rue du jet d'eau 13003	Pleine	25/03/2009	27 000,00 €	OUI		OUI	2 lots vendus à propriétaires occupants au 31/12/2015. Dernier lot vendu à un PB en 2016.
	Pleine	24/09/2009	25 000,00 €				
18 impasse Bonnefoy 13015	Pleine	25/11/2010	15 000,00 €	OUI		OUI	Revente faite le 09/03/2012 à propriétaire occupant avec cahier des charges
14/16 rue Séraphin 13015		ordonnance d'expropriation en 2013, consignation en 2012	109 112,00 €	OUI		OUI	Opération RHI Séraphin Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
			64 111,00 €				
			31 968,00 €				
			2 662,00 €				

Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat	Maitrise foncière immeuble achevée	Maitrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
149-151 rue de Lyon 13015		ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 356,00 €	OUI		OUI	Opération RHI Séraphin Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
			3 388,00 €				
			3 388,00 €				
			6 975,00 €				
			4 689,00 €				
		03/03/2010	38 500,00 €				
		16/06/2010	12 798,00 €				
		16/06/2010	33 000,00 €				
		06/04/2011	385 000,00 €				
		01/0611	70 000,00 €				
		08/09/2011	10 392,00 €				
		20/10/2011	16 476,14 €				
		29/06/2012	47 000,00 €				
		16/07/2012	3 872,00 €				
		17/12/2014	11 016,00 €				
153-155 rue de Lyon 13015		25/11/2010	200 000,00 €	OUI		OUI	Opération RHI Séraphin Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
		18/03/2013	60 000,00 €				
		Déconsignation (+7500 € -7500 €)	0,00 €				
		ordonnance d'expropriation 8/04/2013, jugement	63 258,00 €				
			41 022,00 €				
14/16 rue Marcel Redelsperger 13016	Copro	09/07/2009	60 900,00 €		OUI	OUI	Revente faite en 2011 à propriétaires occupants
80 Boulevard National 13003	3	27/05/2011	76 000,00 €		OUI	OUI	1 lot en location et 1 lot vendu en 2016 à un PO. Vente du 2ème lot le 26/4/2017 à 1 PB.
19 rue Quinet 13015	3	07/04/2010	22 000,00 €	OUI		OUI	Revente fin 2012 à Habitat et Humanisme
	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/07/2010	110 000,00 €				
21 rue Quinet 13015	2	16/02/2011	25 000,00 €		OUI	OUI	Vente avec cahier des charges à un PB le 13/10/2017.
	6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €				
3 rue Roger Schiaffini 13003	8	01/08/2013	15 500,00 €	OUI		OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges à un PB avec obligation de conventionnement ANAH.
	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	08/09/2011	80 000,00 €				
	9 et 10	06/03/2014	32 000,00 €				
11 Boulevard Battala 13003	1 2 3 4 5 6 7 8	Ordonnance d"expro 5/05/2017	189 006,00 €	OUI		NON	Promesse signée en nov 2020, pour revente envisagée début 2021 à un bailleur privé avec cahier des charges (conventionnement ANAH)
7 / 9 rue Salducci 13016		27/10/2016	213 277,00 €	OUI		OUI	Acquisition auprès de la Métropole. Revente le 27/11/2017 avec cahier des charges à un PB.
7 traverse du Prieur 13015		20/09/2017	200 000,00 €	OUI		NON	Compromis signé en novembre 2020, revente envisagée début 2021 à un bailleur privé avec cahier des charges (conventionnement ANAH)
7, rue Séraphin 13015		18/12/2019	108 000,00 €	OUI		NON	Préemption à prix conforme. Revente d'ici fin de la concession à bailleur social.
Le Mail G 19, rue de la Crau 13014	37	09/06/2020	41 000,00 €		NON	NON	Portage de lots pour aide au redressement. UNICIL devrait racheter les lots UA pour du portage à plus grande échelle courant 2021
	10 - 15	21/09/2020	138 000,00 €				
49 rue Clovis Hugues 13003	4 - 5 - 6 - 7	21/09/2020	89 252,00 €	NON		NON	Acquisitions à l'amiable prévue en totalité, autres lots sous promesse de vente fin 2020 (réitérations prévues début 2021)
	8	23/10/2020	38 000,00 €				
	11	13/11/2020	16 250,00 €				
	9	18/12/2020	39 000,00 €				
68 rue Clovis Hugues 13003	3 - 4 - 5	04/08/2020	64 947,00 €	NON		NON	Acquisition du dernier lot prévu par voie d'expropriation courant 2021
	6 - 7	17/09/2020	51 405,00 €				

Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
	1	18/11/2020	85 000,00 €				
17 bd Christophe Moncada 13015	4 - 6 - 7	04/08/2020	25 550,00 €	NON		NON	Acquisition du dernier lot prévu par voie d'expropriation courant 2021
	1 - 9 - 11 - 13 - 15	21/09/2020	76 000,00 €				
	5 - 8 - 10 - 12	18/11/2020	43 000,00 €				
	3 - 14	18/12/2020	40 000,00 €				
5 rue Roger Schiaffini 13003	5	04/08/2020	20 000,00 €	NON		NON	Acquisition définitive du dernier lot prévue par voie amiable courant 2021 (promesse signée en 2020).
	6	30/09/2020	19 000,00 €				
	1 - 2 - 3 - 4 - 7	13/10/2020	117 000,00 €				
5 rue Séraphin 13015	3	15/07/2020	18 500,00 €	NON		NON	DUP déposé en août 2020 pour maîtrise de la totalité des lots. Acquisitions amiables d'autres lots en cours promesses signées fin 2020)
10-12, tse Sainte Marie 13003	2 - 3	23/10/2020	15 000,00 €	NON		NON	Lot 1 restant à acquérir
7, tse Sainte Marie 13003	Propriété unique	23/10/2020	25 000,00 €	OUI		NON	
50-52, rue de la Joliette 13002	10	Ordonnance d'expropriation en date du 26/05/2020 / Consignation des indemnités le 23/11/2020 (lots 1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17 et 18)	12 600,00 €	OUI		NON	Contentieux indemnitaire en cours. Jugements attendus courant 2021.
	6		37 960,00 €				
	4		18 600,00 €				
	12		17 720,00 €				
	1,2 et 17		132 045,00 €				
	9,13 et 14		61 320,00 €				
	7, 15 et 16		75 800,00 €				
	8		36 200,00 €				
	11		49 400,00 €				
	3, 5 et 18		78 440,00 €				
49, rue Pierre Albrand 13002	16	Ordonnance d'expropriation en date du 18/09/2020 / Consignation des indemnités prévue 1T 2021	/ A venir en 2021	NON		NON	Contentieux indemnitaire début 2021.
	1,2,3,4,6,7,10,11,14 et 17						
	5 et 20						
	15,18 et 19						
	8 et 13						
	9 et 12						
TOTAL PAR CATEGORIES			44 immeubles	26	10	26	
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 au 31/12/2020			6 833 211,99 €				

Annexe 6 : Comparatif prévu et réalisé TTC 2020

Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2020 Concession EHI lot N° 2

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2020	Réalisé TTC 2020	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	2 989	4 200	141%
A : 705-Cession d'Immeubles	9 224	-	-
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diff	2 816	-	-
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restruc	5 100	-	-
A : 705-Cession de Lots Neufs	-	-	-
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	1 633	-	-
A : 705-Cession de Parking	237	-	-
A : 705-Cession de Terrains	-	-	-
A : 705-Subventions	7 415	-	-
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	-	-	-
A : 995-Prêts	-	-	-
A : 999-Participation du concédant	2 700 000	2 700 000	100%
Sous-total recettes	2 729 414	2 704 200	99%
B : 381-Etudes Générales	-29 951	-28 163	94%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles B	-1 353 120	-1 908 362	141%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-67 021	-78 757	118%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilit	-75 698	-87 923	116%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-7 598	-7 328	96%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Park	-127 619	-122 076	96%
B : 386-Frais Annexes	-64 106	-93 276	146%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagemen	-1 020 070	-937 364	92%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-21 726	-	-
Sous-total dépenses	-2 766 909	-3 263 249	118%
Trésorerie brute	3 963 618	3 442 422	87%

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	REALISE													PREVISIONNEL			
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
A : 702-Autres Produits	15 322	23 242	25 830	55 826	22 215	23 857	34 124	81 005	142 355	105 076	65 078	9 899	4 200	10 013	66 578	199 908	42 632
A : 705-Cession d'Immeubles			185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	39 000	184 500				183 503	694 644	1 613 857	1 039 547
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diff										357 500	690 000			27 603	36 804	36 804	36 789
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restruct					648 800	95 000	130 000		234 410	83 000	430 000						
A : 705-Cession de Lots Neufs																	
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus										209 000				9 999	228 332	13 332	13 337
A : 705-Cession de Parking															11 600		
A : 705-Cession de Terrains								659 375	17 500							315 000	
A : 705-Subventions					54 814	745 851	869 576	228 389	778 232	327 954	146 557			6 003	214 363	544 660	7 994
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités									93 000							157 500	
A : 995-Prêts					600 000	-600 000	200 000	-200 000									
A : 999-Participation du Concédant	1 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 000 000			287 924	4 841 110	2 700 000	3 500 000	2 200 000	1 000 000	282 219
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030	1 619 559	4 851 009	2 704 200	3 737 121	3 452 321	3 881 061	1 422 518
B : 1-Concession Marseille																	
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés																	
B : 381-Etudes Générales	-20 768	-35 380	-15 306	-35 593	-29 288	-39 467	-42 098	-31 899	-111 694	-20 529	-30 049	-15 615	-28 163	-37 455	-64 568	-33 972	-22 508
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâ		-574 134	-565 855	-1 067 180	-1 217 294	-725 947	-242 200	-106 952	-959 854	-268 170	-27 492	-332 912	-1 908 362	-4 434 443	-1 832 712	-647 026	-343 328
B : 383-Travaux d'Aménagement	-4 954	-9 397	-40 823	-55 254	-60 251	-61 354	-218 389	-382 330	-13 953	-133 163	-13 747	-155 631	-78 757	-1 220 786	-797 741	-156 168	-115 646
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilit	-4 975	-22 248	-22 744	-36 619	-24 042	-133 006	-354 959	-147 650	-13 197	-83 893	-284 358	-140 730	-87 923	-1 109 550	-50 580	-47 520	-47 513
B : 385-Honoraires sur Travaux		-31 556	-50 552	-43 782	-64 919	-39 124	-71 323	-59 558	-2 416	-29 951	-16 961	-22 835	-7 328	-333	-444	-444	-456
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Park		-20 032	-322 425	-734 266	-431 817	-354 523	-891 422	-493 042	-105 667	-191 709	-48 359	-412 574	-122 076	-116 081	-115 080	-500 080	-115 071
B : 386-Frais Annexes	-692	-6 627	-54 541	-98 838	-77 357	-76 981	-86 194	-81 484	-63 605	-64 112	-43 824	-41 925	-93 276	-179 990	-303 955	-319 601	-105 514
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagemen	-341 714	-350 899	-376 919	-353 191	-543 630	-614 246	-457 490	-515 081	-527 472	-550 089	-650 561	-875 000	-937 364	-1 187 637	-750 000	-750 000	-333 331
B : 446-TVA																	
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt				-2 262	-2 598	-5 944		-4 691						-2 366	-107 793	-67 453	-3
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351	-1 997 222	-3 263 249	-8 288 641	-4 022 873	-2 522 264	-1 083 370
Sous-total trésorerie transitoire							81 091							-3 501	-4 668	-4 668	-4 688
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476	1 147 684	4 001 471	3 442 422	-1 112 599	-1 687 819	-333 690	770

Annexe 8 : Comparatif du réalisé TTC CRAC 2019 et 2020

Annexe A8 - Comparatif du réalisé TTC CRAC 2019 et 2020 de la Concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	CRAC 2019	CRAC 2020	Evolution CRAC 2020 / CRAC 2019
En Euros			
A : 702-Autres Produits	603 829	608 029	1%
A : 705-Cession d'Immeubles	1 628 682	1 628 682	0%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 047 500	1 047 500	0%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructur	1 621 210	1 621 210	0%
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	0%
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	209 000	209 000	0%
A : 705-Cession de Parking	0	0	0%
A : 705-Cession de Terrains	676 875	676 875	0%
A : 705-Subventions	3 151 373	3 151 373	0%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	93 000	93 000	0%
sous total recettes	9 031 469	9 035 669	0%
A : 999-Participation du concédant	15 129 034	17 829 034	18%
Sous-total recettes	24 160 503	26 864 703	11%
B : 381-Etudes Générales	-427 686	-455 849	7%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâtis	-6 087 990	-7 996 352	31%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 149 246	-1 228 003	7%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitati	-1 268 421	-1 356 344	7%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-432 977	-440 305	2%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-4 005 936	-4 127 912	3%
B : 386-Frais Annexes	-696 180	-789 456	13%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-6 156 292	-7 093 656	15%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-15 495	-15 495	0%
Sous-total dépenses	-20 240 223	-23 503 372	16%
Solde avant TVA	3 920 280	3 361 331	
sous total trésorerie transitoire		81 091	
Total trésorerie brute à fin 2024		3 442 422	

/ ANNEXES A LA PARTIE ECRITE

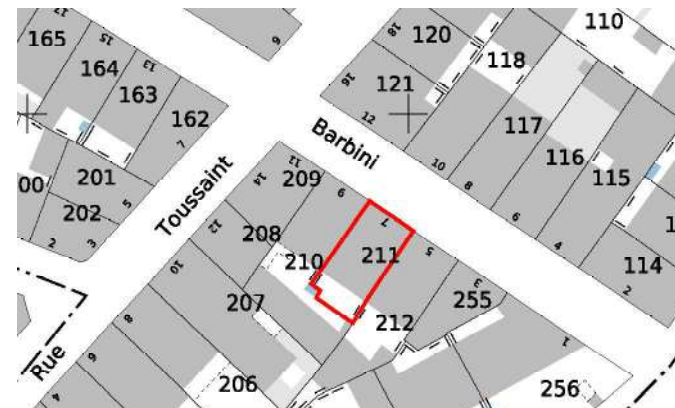
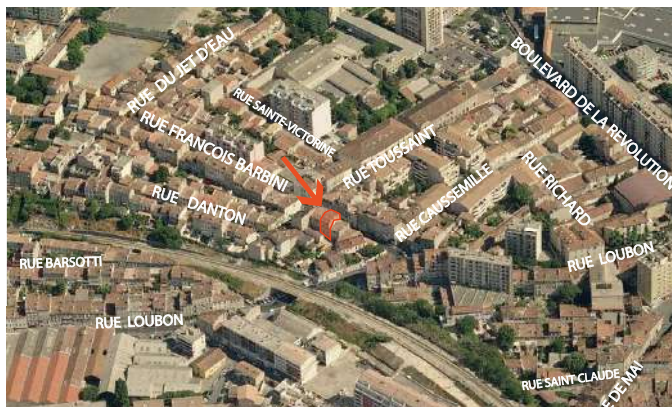
Fiches d'opération réalisée :

- 7, rue François Barbini (13003)
- 11, boulevard Battala (13003)
- 76-78, rue Belle de Mai (13003)
- 10, avenue Joseph Bodo (13015)
- 32A, rue du Bon Pasteur (13002)
- 34B, rue du Bon Pasteur (13002)
- 36, rue du Bon Pasteur (13002)
- 18 -18b, impasse Louis Bonnefoy (13015)
- 31, boulevard Bouès (13003)
- 3, boulevard Burel (13003)
- 19, rue de la Butineuse (13015)
- 6, traverse Antoine Caria (13015)
- 13 – 15, rue Charpentier (13003)
- 52, rue Condorcet (13016)
- 54, rue Condorcet (13016)
- Parc Corot – Bât 1 – 130, avenue Corot (13013)
- 19, rue de la Crau - Le Mail G (13014)
- 29, rue Danton (13003)
- 6 – 8, rue Desaix (13003)
- 23, traverse Antoine Donaz (13015)
- 2B - 4A et 4B, rue Duverger (13002)
- 10, boulevard des Italiens (13015)

- 1-3, rue du Jet d'eau (13003)
- 50 – 52, rue de la Joliette (13002)
- 52-54, chemin du Littoral (13002)
- 80, boulevard National (13003)
- 31, avenue Camille Pelletan (13002)
- 7, traverse du Prieur (13015)
- 50, rue Felix Pyat (13003)
- 18, rue Edgar Quinet (13015)
- 19, rue Edgar Quinet (13015)
- 21, rue Edgar Quinet (13015)
- 5, rue de la Rascasse (13016)
- 14-16, rue Marcel Redelsperger (13016)
- « RHI Seraphin » - Îlot Lyon – Seraphin (13015)
- 311, chemin de St Antoine à St Joseph (13015)
- 7 – 9, boulevard Jean Salducci (13016)
- 270, avenue Roger Salengro (13015)
- 3, rue Roger Schiaffini (13003)
- 29, rue de Seon (13016)
- « RHI THIRORI Bon Pasteur » (13002)

7 rue François Barbini 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

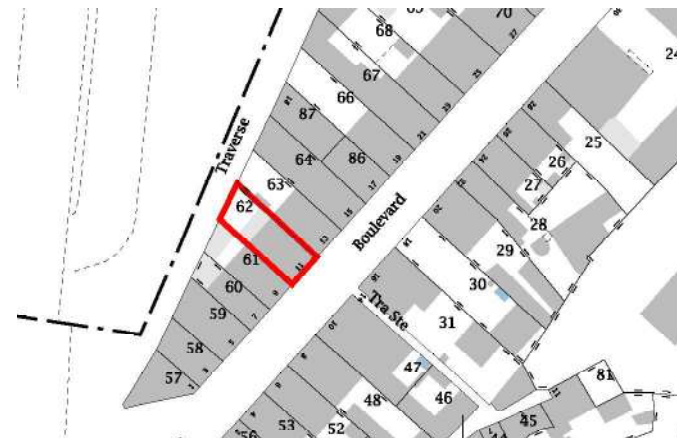
- Réhabilitation de l'immeuble pour faire 4 logements locatifs sociaux de type PLUS (1 T4, 2 T1bis, 1 T3 soit au total 220 m² SHAB)
- Compromis de vente signé le 09/01/2015 (Prix de vente envisagé 120 000 €)
- Signature de l'acte le 23/12/2015
- Coût prévisionnel des travaux : 405 792€ TTC
- Chantier en cours, avec un retard dû à des aléas. Fin de chantier prévue début 2022 et mise en location dès réception

Avant travaux



11 boulevard Battala 13003 Marseille

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



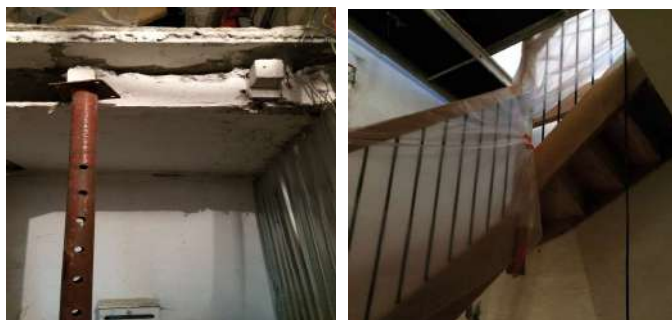
SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

Phase travaux



SITUATION D'ARRIVÉE :

- Immeuble vacant et sécurisé mais toujours sous arrêté de péril imminent
- Choix du futur acquéreur via appel à projet avec la cession de l'immeuble pour produire 8 logements
- Signature d'un compromis de vente avec M.SEBBAH SCI BATTALA le 13/11/20
- Lancement des travaux prévue après validation CLAH courant 2021

Après

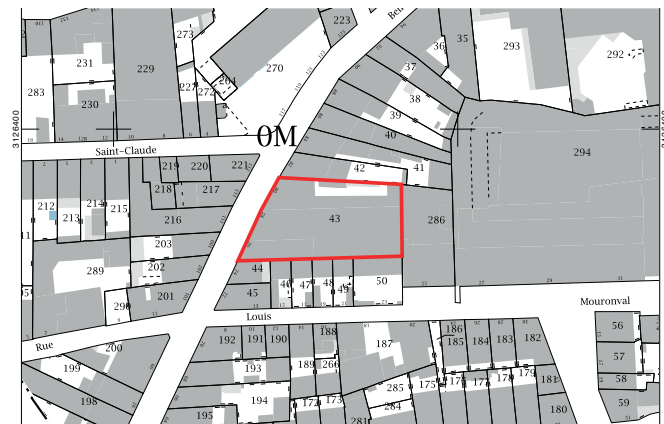


Avant



76 - 78 rue Belle de Mai 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
ADRESSE	76-78-80 rue Belle de Mai 13003 Marseille
PARCELLE	N°811 M 43
SUPERFICIE PARCELLAIRE	944 m ²
TYPE DE BIEN	Lots de copropriété consistant en 2 appartements dont un en duplex
SURFACE HABITABLE INITIALE	52 m ² pour le duplex, 45 m ² pour l'autre



SITUATION DE DÉPART

- État d'occupation initial : vacant
- État du bâti : très dégradé
- Arrêté d'insalubrité remédiable du 11 septembre 2012 sur les parties communes et les parties privatives
- Prémption des lots 2 et 3 en février 2010
- Prémption des lots 8 et 9 en mars 2011

Avant / Après - 76 Belle de Mai



ACTIONS CONDUITES :

- Réalisation des travaux en parties communes
- Main-levée de l'arrêté d'insalubrité le 29/03/2016
- Réalisation des travaux par U.A sur les lots 8 et 9
- Vente en l'état avec cahier des charges pour les lots 2 et 3

Avant / Après - 76 Belle de Mai



SITUATION D'ARRIVÉE :

Lots 2 et 3 :

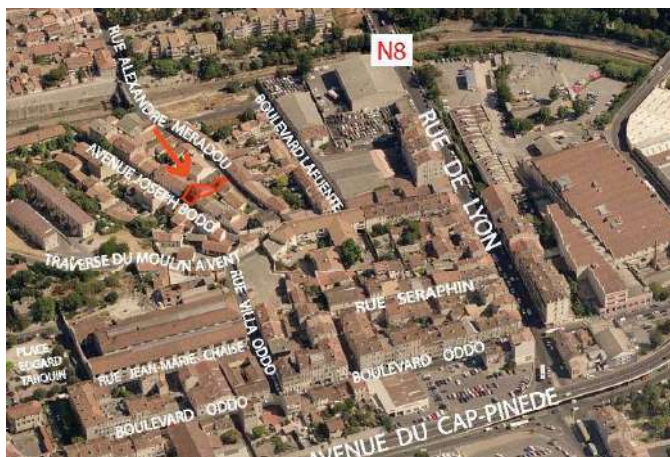
- Vente avec cahier des charges le 13/05/2016 pour un prix de 39 000 €
- Produite de sortie : un couple de propriétaires occupants, conventionné ANAH
- Fin de travaux en décembre 2016
- Subvention ANAH de 39 000 € pour un montant des travaux d'environ 80 000 €.

Lots 8 et 9 :

- Vente après travaux le 12/06/2017 pour un prix de 59 000 €
- Coût des travaux : 48 570 € HT
- Engagement de non revente durant 5 ans à compter de la signature
- Engagement du loyer à 12 €/m² maximum pendant 5 ans
- Travaux réceptionnés en octobre 2015
- Durée des travaux : 4 mois

10 avenue Joseph Bodo 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	La Cabucelle
ADRESSE	10 av Joseph Bodo et 11 rue Alexandre Mèradou 13015 Marseille
PARCELLE	N°899 K 31
SUPERFICIE PARCELLAIRE	206 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+1 avec terrasse et cour intérieure (3 logements, 1 commerce, 1 sous-sol, 1 dépendance)
SHAB INITIALE	124 m ²



SITUATION DE DÉPART

- État d'occupation initial : vacant
- Immeuble en copropriété très dégradé (toiture, façade à refaire, électricité hors normes)
- Pas d'arrêt, ni de péril

ACTIONS CONDUITES :

- Dépôt et obtention du permis de construire juin 2011
- Prorogation du PC pour un an (obtenu en juin 2013)
- Acquisition des lots à l'amiable par UA le 30 janvier 2013
- Revente avec cahier des charges pour faire des logements conventionnés : compromis signé le 19 juillet 2013 et vendu le 16 avril 2014 (99 000€)

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Travaux de réhabilitation terminés
- 3 logements réhabilités : 1 T3 au RDC sera occupé par l'acquéreur pendant 5 ans et 2 T2 à l'étage pour location en LCS
- Coût prévisionnel des travaux : 225 000€ TTC
- Subventions (PO et PB) en LC : 90 000€

Avant



Phase travaux

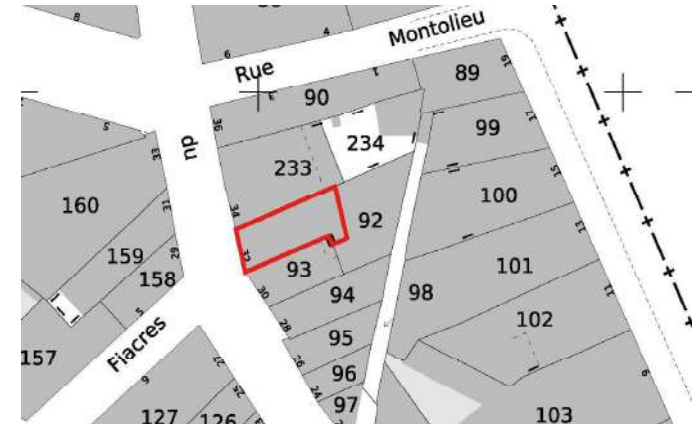


Après



32A rue du Bon Pasteur 13002 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Grands Carmes
PARCELLE	N°808 B 92
SUPERFICIE PARCELLAIRE	90 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3 côté rue
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	5
SHAB INITIALE	environ 150 m ²
ETAT D'OCCUPATION	Vacant
NOMBRE DE COMMERCES	1 (en activité)



SITUATION DE DÉPART

- Immeuble dégradé en copropriété
- Arrêté de péril simple en 2001 sur un des logements et la main levée de celui-ci en 2008
- Arrêté de péril non imminent sur l'immeuble le 14 octobre 2011 et la main levée de celui-ci en avril 2013

ACTIONS CONDUITES :

- Trois appartements appartenant à la Ville de Marseille ont été cédés à Urbanis aménagement le 15 octobre 2013. (42 000 € hors frais)

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation complète de 3 logements Type 1 (1 au R+1 et 2 au R+3) pour faire 3 logements conventionnés.
- Surface totale réhabilitée : 74,7 m²
- Montant des travaux : 99 369,33 € HT , Subvention ANAH : 39 810 €. Durée du chantier : 3 mois. Réception avril 2014.
- Vente des 3 appartements en août 2017 à la SCI ALEXANTRE T pour un montant de 85 000 €.
- Les logements ont été mis en location avec le service relogement de la ville en fonction des besoins et des demandes

Avant travaux

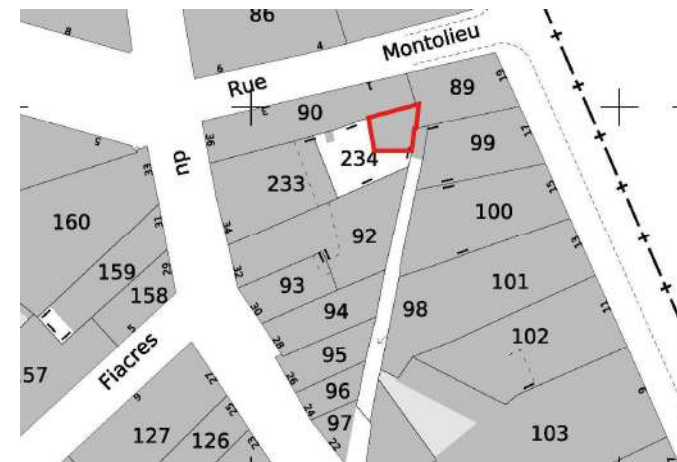


Après travaux



34B rue du Bon Pasteur 13002 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

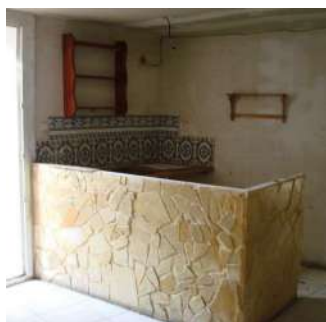
ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation complète de 2 logements contigus Type 1 (RDC et R+1) et reprise de la toiture pour le logement au R+1. Montant des travaux : 73 807,25 € HT et Subvention ANAH 16 062€. Travaux réceptionnés en avril 2014
- Relogement de 2 anciens locataires du 34A rue du Bon Pasteur (loyer conventionné) et gestion locative jusqu'au décès des ménages survenus en 2018. Les logements sont vacants
- Vente groupée en cours avec le 36, rue du Bon Pasteur
- Signature compromis fin 2020, en attente passage en CLAH (avril ou mai) pour signature acte authentique

Avant travaux

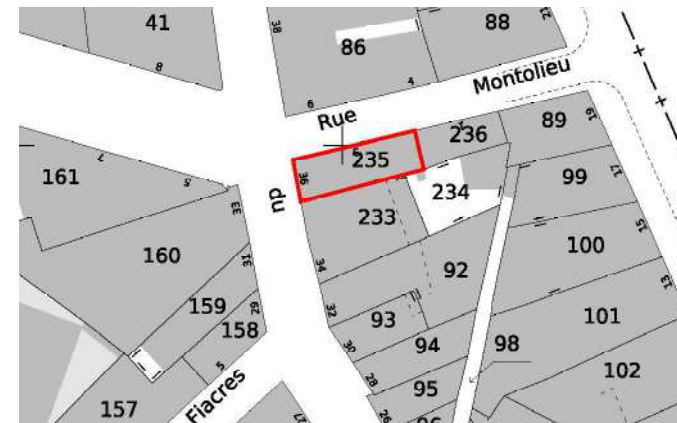


Après travaux



36 rue Bon Pasteur 13002 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Opération réalisée par UA : restructuration de l'immeuble avec livraison de 8 plateaux bruts et 2 locaux commerciaux à aménager
- Estimation des travaux UA : 500 000 € HT
- Réception des travaux le 19/12/2019
- La vente de 8 plateaux nus restant à aménager est en cours avec cahier des charges (avec le 34 Bon Pasteur) signature du compromis en novembre 2020
- Lancement des travaux prévue après validation CLAH courant 2021

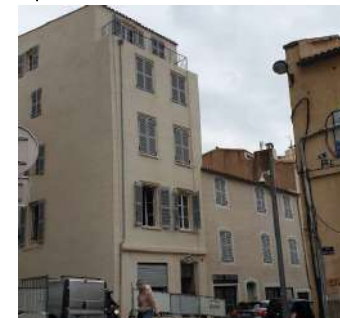
Avant



Phase travaux

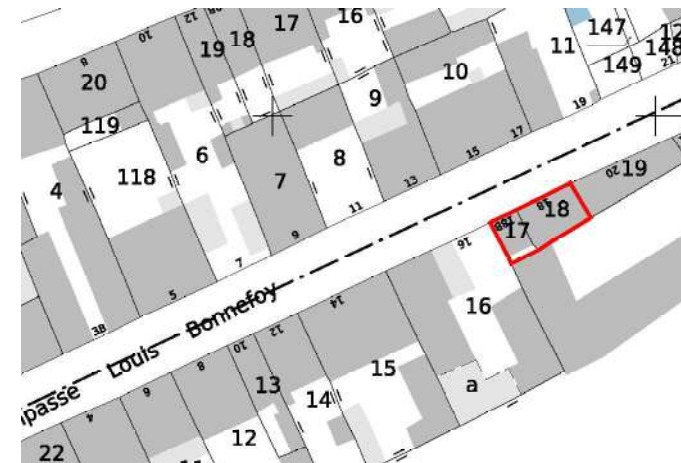


Après



18 et 18b impasse Louis Bonnefoy 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	La Cabucelle
ADRESSE	18 et 18B impasse Louis Bonnefoy 13015 Marseille
PARCELLE	N°899 E 17 et 899 E 18
SUPERFICIE PARCELLAIRE	67 m ²
TYPE DE BIEN	Deux maisonnettes mitoyennes en RDC et R+1
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	2
SURFACE HABITABLE INITIALE	58 m ²



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation initial : vacant
- Édifices murés en mauvais état et inhabités depuis plusieurs années
- Succession vacante, le dernier propriétaire connu (J. Zevaco) est décédé le 30/03/1993

ACTIONS CONDUITES :

- Procédure d'une succession vacante : déclarée le 20/01/2010 par le TGI de NICE
- Dépôt d'une DIA le 08/02/2010 en lien avec une procédure collective ouverte contre le propriétaire commerçant de son vivant
- Prémption menée par UA (prix : 15 000 €)
- Signature de l'acte authentique le 25/11/2010

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Vente en l'état à un primo-accédant avec un cahier des charges de travaux
- Réhabilitation de deux immeubles existants pour faire 1 T3 d'environ 65 m²
- Déclaration préalable déposée et validée
- L'acte signé le 09/03/2012 (32 295€ TTC)
- Coût prévisionnel des travaux : 99 956 € HT
- Travaux réceptionnés en 2015.

Avant



Phase travaux

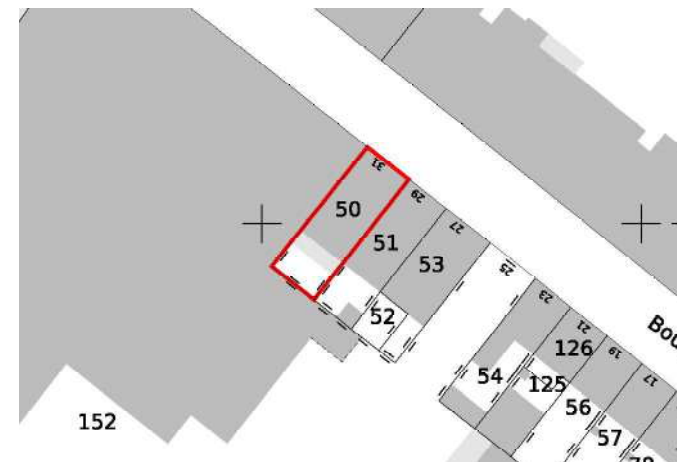


Après



31 boulevard Boues 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Belle de Mai
ADRESSE	31 boulevard Boues 13003 Marseille
PARCELLE	N°811 L 50
SUPERFICIE PARCELLAIRE	140 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 sur rue, type 3 fenêtres marseillais, du 19e siècle
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	6
SHAB INITIALE	246 m ²



SITUATION DE DÉPART

- Etat d'occupation initial : 2 sur 6 logements occupés
- Immeuble vétusté, manquant d'entretien (toiture, façade arrière endommagée).
- Arrêté de péril simple le 22 juillet 2009
- Courrier de mise en demeure initié par les services d'hygiène de la Ville de Marseille le 13 avril 2010

ACTIONS CONDUITES :

- Bail de réhabilitation signé entre SOLIHA et le propriétaire le 7 septembre 2009
- Réunion de mise au point entre UA, propriétaire, PACTARIM et locataires le 20/10/2010
- Signature de l'avant contrat le 15/12/2010
- Relogement de deux familles locataires
- Dépôt de dossier ANAH fin 2010

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation et restructuration de l'immeuble par PACTARIM pour créer 4 logements à titre locatif social (2 T1 avec cave, 1 T2 avec jardin, cave et 1 T3 avec cave). Total Surface utile : 202 m²
- Coût prévisionnel des travaux : 417 940€ TTC
- Subvention ANAH : 200 500 €
- Réception et mise en location en 2014

Avant



Phase travaux



Après



3 boulevard Burel 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux



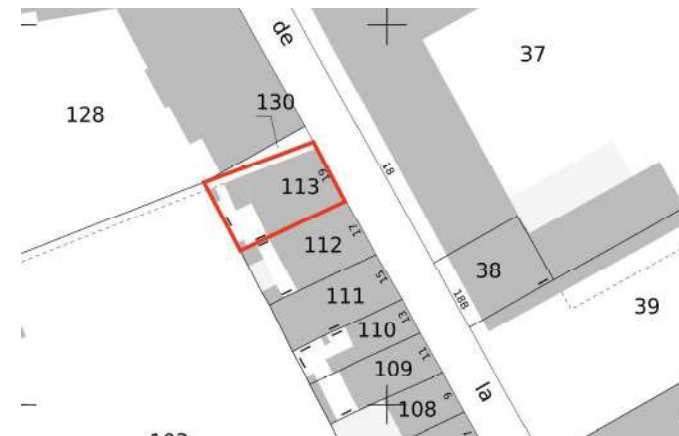
Après



Concession d'aménagement EHI - 31/12/2020

19 rue de la Butineuse 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	La Cabucelle
ADRESSE	19 rue de la Butineuse 13015 Marseille
PARCELLE	N°899 113
SUPERFICIE PARCELLAIRE	143 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+1
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	6 (5 T1 et 1 T2)
SURFACE HABITABLE INITIALE	144 m ²



SITUATION DE DÉPART :

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

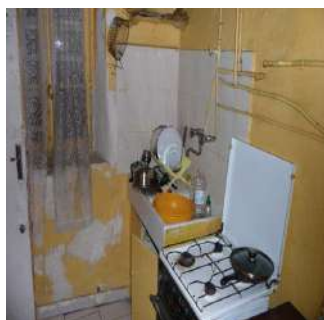
ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux

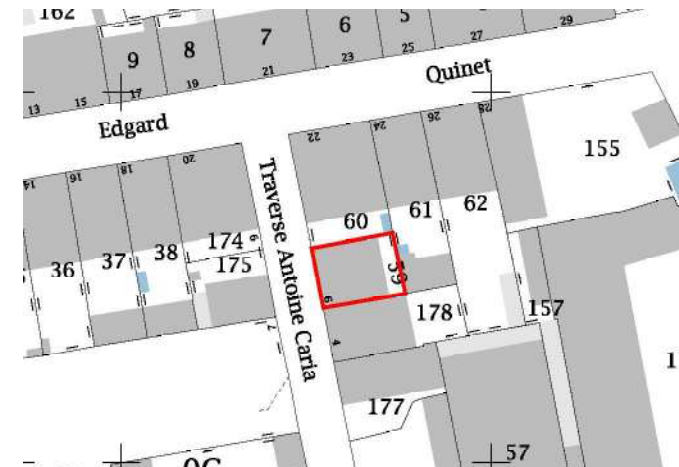


Après travaux



6 traverse Antoine Caria 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
ADRESSE	6 traverse Antoine Caria 13015 Marseille
PARCELLE	N°901 C 59
SUPERFICIE PARCELLAIRE	91 m ²
TYPE DE BIEN	Terrain supportant une petite construction à l'état de ruine
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	Néant
SURFACE HABITABLE ESTIMÉE	Néant



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

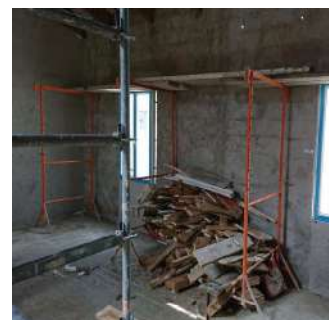
SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

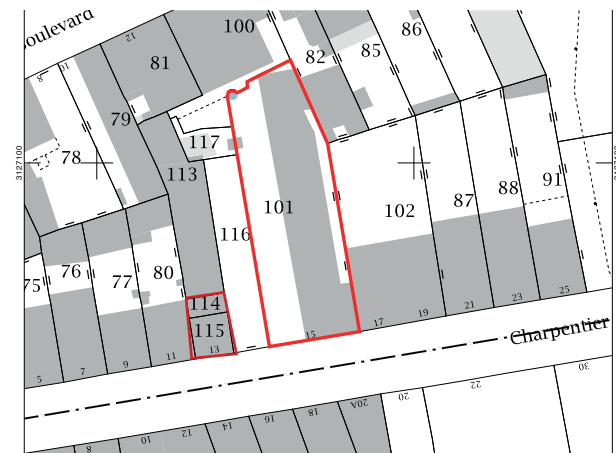


Après



13-15 rue Charpentier 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition en décembre 2012 de deux logements situés en rdc initialement préemptés par l'EPF PACA.
- La copropriété a voté en juillet 2019 un programme de travaux pour répondre aux prescriptions des arrêtés pris en avril 2019 par la ville de Marseille (56.000 € TTC hors frais de MOE - prise en charge à hauteur de 50% par l'ANAH / AMP)
- Acquisition à l'amiable d'un logement en juillet 2019 (20 000 €, 25 m²), appartenant à un copropriétaire débiteur

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Gestion locative des 2 appartements réhabilités et réhabilitation du 3ème appartement courant 2021.
- Arrêtés de péril et d'insécurité imminente des équipements communs levés en février 2020 suite à la réalisation de travaux par la copropriété (avec l'appui financier de l'ANAH et de la Métropole) ;
- Stratégie de portage en lien avec le redressement de la copropriété (dispositif POPAC) : réalisation de travaux complémentaires dans les parties communes (votés en AG en juillet 2020), résorption progressive des situations d'impayés de charges et traitement des squats ;
- Revente groupée envisagée courant 2024
- 13, bd Charpentier (garage) vente en l'état avec cahier des charges prévue 2021. D'ici là U.A assure la gestion provisoire.



Avant



Phase travaux

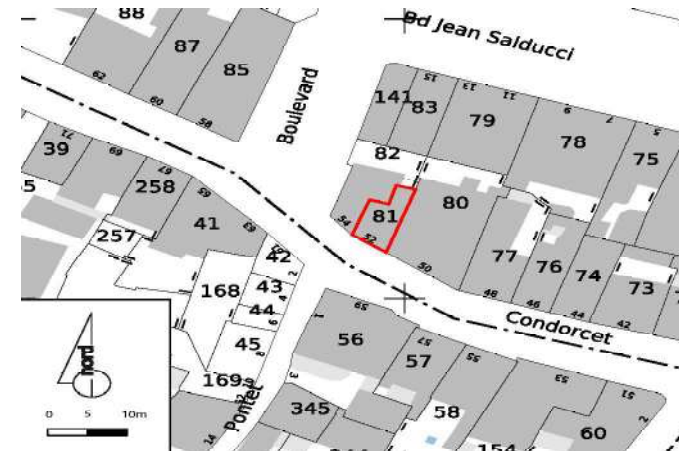


Après



52 rue Condorcet 13016 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-André
ADRESSE	52 rue Condorcet 13016 Marseille
PARCELLE	N°910 N 81
SUPERFICIE PARCELLAIRE	46 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	?
NOMBRE DE LOCAUX INITIAL	1
SHAB INITIALE	130 m ²



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation initial : vacant (hors RDC local commercial)
- État du bâti : dégradé (pas de procédure)
- Contrainte urbaine : Projet carrefour Barnier-Condorcet
- Propriété privée : SCI SMA (souhait de réaliser des travaux mais sans apporter de garantie)

ACTIONS CONDUITES :

- Procédure de déclaration de parcelle en état manifeste d'abandon approuvée au conseil municipal du 10/10/2014
- DIA déposée le 10/09/2014
- Engagement de l'acquéreur (M et Mme Bendjehoul) de réhabiliter l'immeuble (à défaut, mise en oeuvre de la procédure d'abandon manifeste).

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Acquisition début 2013 : 130.000 €
- Travaux achevés au printemps 2016
- Coût des travaux : environ 150.000 €
- Durée des travaux : environ 18 mois

Avant



Phase travaux

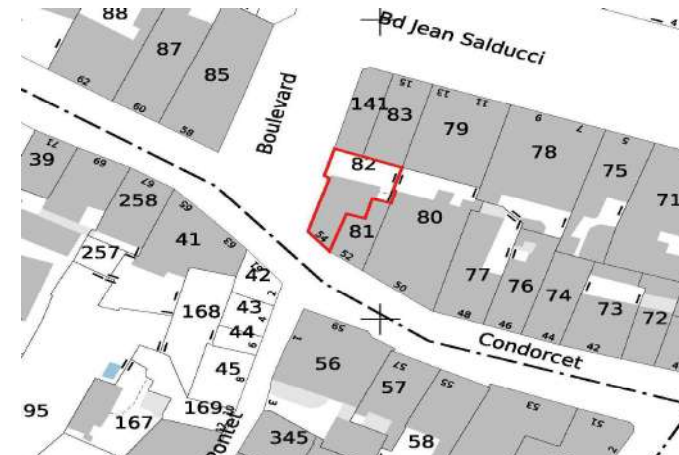


Après



54 rue Condorcet 13016 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-André
ADRESSE	54 rue Condorcet 13016 Marseille
PARCELLE	N°910 N 82
SUPERFICIE PARCELLAIRE	102 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble d'angle type «maison de ville» en R+1, avec un petit jardin au nord, le pignon ouest supporte un panneau publicitaire
SHAB INITIALE	72 m ²



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Démolition terminée
- Coût des travaux : 49 000 € TTC (hors honoraires maîtrise d'oeuvre)
- Réception : juin 2014
- Revente du terrain à MPM le 13 juillet 2016 au prix de 93 000 €

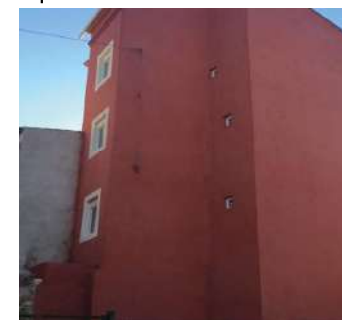
Avant



Après travaux

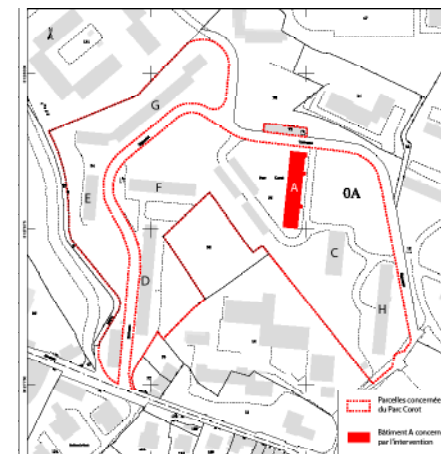


Après travaux



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

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux



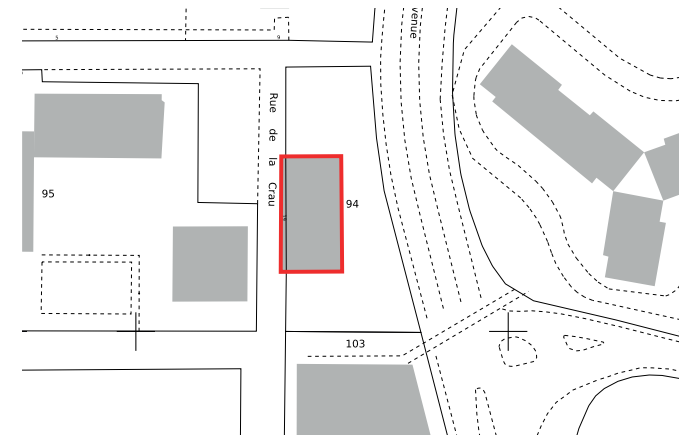
Après



Concession d'aménagement EHI - 31/12/2020

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

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

- UA est mandaté par la Ville de Marseille pour se substituer aux propriétaires défaillants pour la réalisation de travaux prescrits en septembre 2013.
- Accompagnement technique et juridique du SDC pour la réalisation des études et travaux de mise en sécurité
- Montage des dossiers de subvention ANAH
- Accompagnement social des propriétaires occupants
- Accompagnement de la gestion de la copropriété : mission d'audit comptable et financier
- Action de portage ciblé : acquisition par UA de 3 lots en 2020 (1 par voie de préemption, 2 via une négociation amiable auprès d'un couple de propriétaire en fort endettement)

SITUATION D'ARRIVÉE :

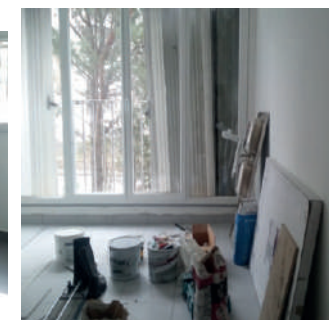
- Réalisation des travaux par la copropriété, réceptionnés en février 2016.
- Montant des travaux réalisés (yc études) : 372 023€ TTC
- Total des subventions perçues : 223 875 € (dont Ville 60 000 € et Anah 163 875 €)
- Levée de l'arrêté d'insécurité des équipements communs le 29 Juillet 2016
- Changement de syndic en février 2019.
- Apurement progressif des dettes et réduction des créances des copropriétaires
- A l'hiver 2020, UA entre en négociation pour la cession des 3 lots acquis en 2020 avec un bailleur social qui souhaiterait développer une action de portage plus massive sur la copropriété



Avant travaux



Après travaux



29 rue Danton 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

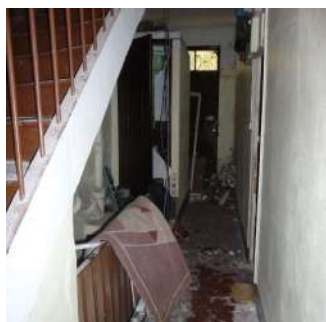
ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- U.A a revendu l'immeuble en l'état au bailleur social LOGIREM le 23/12/2015 moyennant le prix de 100.000 € qui doit le réhabiliter intégralement pour produire 3 logements locatifs sociaux de type PLAI.
- Les travaux ont pris du retard pour cause d'aléas de chantier et problème structurel. Fin de chantier prévue début 2022 et une mise en location dès réception.

Avant travaux



6-8 rue Desaix 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Lazare
ADRESSE	6-8 rue Desaix 13003 Marseille
PARCELLE	N°812 58 et 812 59
SUPERFICIE PARCELLAIRE	203 m ² + 194 m ²
TYPE DE BIEN	Deux immeubles mitoyens type trois fenêtres marseillais, en R+4. Cour de 26 m ² au n°6 rue Desaix
NB DE LOGEMENTS INITIAL	27
SHAB INITIALE	983 m ²



SITUATION DE DÉPART

- Etat d'occupation initial : environs 10 logements vacants
- Immeuble en copropriété, dégradé, insalubre
- Au sein de l'ex périmètre de l'OPAH RU Euromed
- Arrêté d'insalubrité réparable du 6/02/2012 (parties communes) et du 14/02/2012 (certaines parties privatives)
- Arrêté du 5 août 2014 sur un lot situé dans le bâtiment arrière et le déclarant impropre à l'habitation ;
- Arrêté de péril grave et imminent du 23/07/2019 (bâtiment arrière) ;
- Arrêté de péril simple du 18 juin 2020 (ensemble des parties communes).

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition de 4 logements au sein de l'immeuble sur rue entre 2012 et 2013 / Acquisition courant 2020 des 4 logements composant l'immeuble arrière ;
- Nomination du syndic Accord Compagnie Immobilier suite à l'AG du 13/06/2012 (racheté fin 2019 par l'agence de la Comtesse)
- Suivi des travaux en PC pour levée d'insalubrité ;
- Modification de l'EDD avec nouvelle clé de répartition des charges entre le bâtiment sur rue et le bâtiment sur cour

SITUATION D'ARRIVÉE :

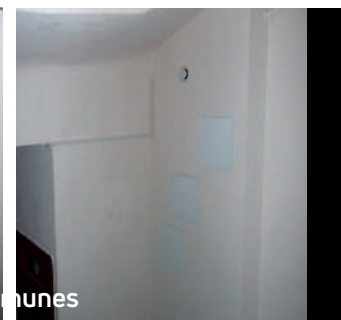
- Main-levée des arrêtés d'insalubrité des parties communes et des parties privatives (le 30 juillet 2014, le 05 août 2014 et le 11 juin 2015). Réception des travaux de réhabilitation : le 22 avril 2015
- Montant des travaux logts : 103 488€ TTC
- Subvention ANAH : 44 251€
- Les 2 logements sont loués depuis le 30/06/15
- Revente des 2 logements le 28/07/2017 à la SCI DANAIDE qui a repris les engagements ANAH
- Suivi des travaux en PC pour obtenir la mainlevée des périls ;
- Réhabilitation courant 2021 par le SDC et UA du bâtiment arrière pour créer 2 logements. Revente envisagée en 2022 (logements « sociaux » en IML via la gestion par une association).



Avant travaux



Après travaux - Parties communes

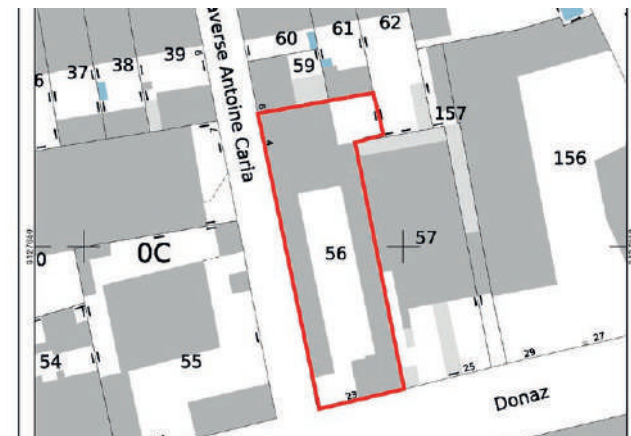


Après travaux - Parties privatives



23 traverse Antoine Donaz 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
PARCELLE	N°901 C 56
SUPERFICIE PARCELLAIRE	686 m ²
TYPE DE BIEN	Logements dégradés dans une copropriété horizontale avec une cour commune
NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNES	9
SHAB INITIALE	142 m ²
ÉTAT D'OCCUPATION	Vacant et occupé



SITUATION DE DÉPART

- Immeuble en très mauvais état
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable le 22 décembre 2010
- Suite aux recours des copropriétaires, annulation de l'arrêté en avril 2013 par le Tribunal administratif
- Abandon du projet DUP Vivien
- Suite à la prorogation de la concession EHI, relance en juin 2019 d'une stratégie de maîtrise foncière globale de la copropriété via le dépôt d'une DUP «Logement social» (en cours d'instruction en Préfecture).

ACTIONS CONDUITES :

- les lots 3, 4 et 5, acquis en 2009 par voie de préemption suite à une vente par adjudication (51.000 € hors frais), ont fait l'objet de travaux de réhabilitation par U.A
- D'autres lots ont été acquis par U.A courant 2013 (lots faisant partis des bâtiments en ruine et ayant fait l'objet d'une démolition)
- Scission de copropriété actée en 2017 avec création de trois parcelles distinctes (l'assiette de l'ancienne copropriété, la propriété unique des lots 3,4 et 5 et une petite copropriété au 4, tse Antoine Caria) ;
- Acquisition amiable en 2020/2021 de plusieurs lots composant l'assiette de l'ancienne copropriété dans le cadre de la stratégie de maîtrise foncière globale.

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation lourde des lots 3, 4 et 5 pour créer 2 duplex.
- Réception des travaux en mars 2015 et vente en 2017 des 2 logements (130.000 €) à un PB avec reprise des engagements ANAH ;
- Gestion transitoire des lots acquis (sécurisation, relogement...) dans le cadre de la stratégie de maîtrise foncière de l'intégralité de la copropriété. Revente à terme à un opérateur pour création de logements sociaux.



Avant



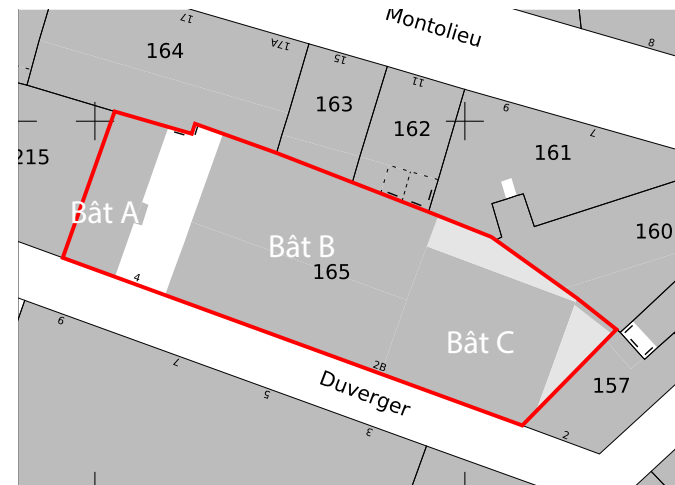
Phase travaux



Après

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

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Pour les 7 locaux municipaux : jusqu'à fin 2020, 5 vendus dont 4 travaux réceptionnés et 1 travaux en cours, 1 sous compromis, 1 en cours de vente avec acquéreur retenu.
- Pour les 2 locaux UA: Actes de vente des deux plateaux réhabilités par UA, signés en juin 2018 pour un montant de 80 000 € et de 115 000 €. Travaux d'intérieur réceptionnés en 2018 et 2019.

Avant travaux



Après travaux - locaux municipaux



Après travaux - locaux UA



10 boulevard des Italiens 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Création de 10 logements (5 T2, 4 T3 et 1 T4) et un local commun, réceptionné le 06/10/15.
- Loué à l'association HAS depuis mars 2015 pour 9 ans (bail signé le 27/03/15).
- Coût des travaux : 1 100 907 € TTC
- Subventions (ANAH, Ville, BDM) : 604 188 €
- Coût d'opération globale : 1 734 445 €
- Vente signée le 15/10/18 (Prix : 690 000 €)
- Certification BDM prévue en mai 2021

Après travaux

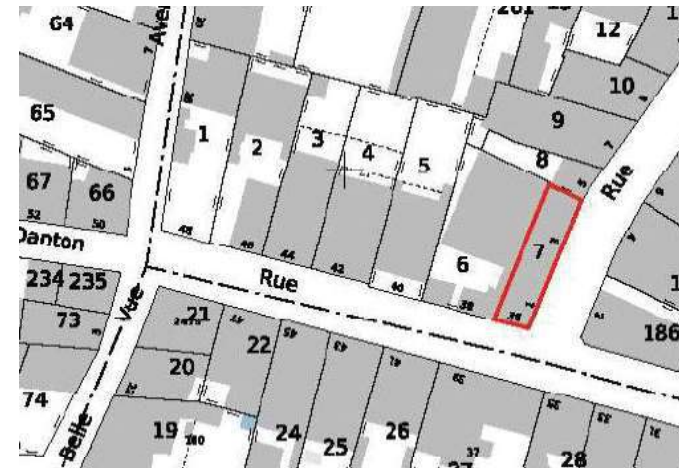
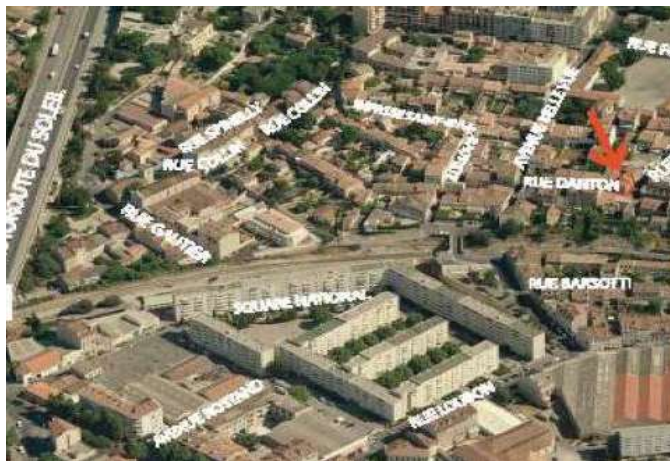
Avant travaux



Concession d'aménagement EHI - 31/12/2020

1-3 rue du Jet d'Eau 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
ADRESSE	1-3 rue du Jet d'Eau 13003 Marseille
PARCELLE	N°813 E 7
SUPERFICIE PARCELLAIRE	91 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 se développant sur 3 demi niveaux
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	2 (1 T5 sur 3 niveaux et 1 T3 sur 2 niveaux)
SHAB INITIALE	111 m ²



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation initial : le T5 occupé par une famille nombreuse, le T3 vacant
- Immeuble dégradé insalubre
- Arrêté portant mise en demeure de faire cesser le danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants le 23 décembre 2008
- Arrêté d'insalubrité irrémédiable août 2009, main levée obtenue le 26 septembre 2012

Avant travaux



ACTIONS CONDUITES :

- Relogement définitif de la famille Alaminos
- Acquisition à l'amiable des deux logements par Urbanis Aménagement le 25 mars 2009 et le 24 septembre 2009 (32 292€ et 25 000€ hors frais)
- Réhabilitation de l'immeuble entier
- Commercialisation des logements réhabilités



SITUATION D'ARRIVÉE :

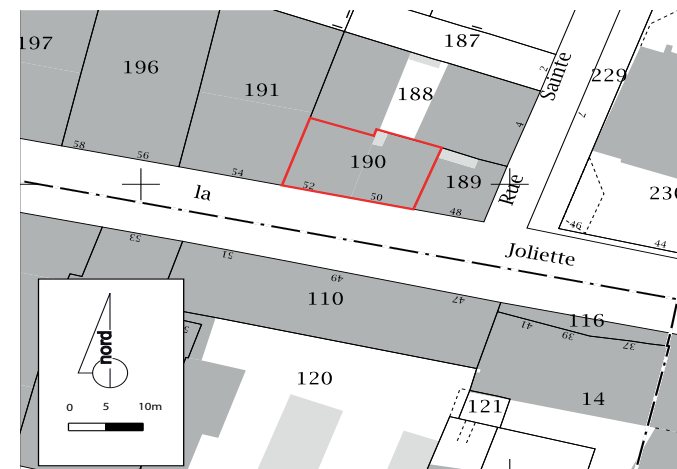
- Réhabilitation de l'immeuble pour créer 3 logements (Chèque premier logement)
- Travaux réceptionnés le 23 mai 2012
- Coût des travaux : 243 783€
- Subvention ANRU, PRU St Mauront : 10 000€ pour 2 logements en accession sociale
- Commercialisation : 1 T2 (vendu 130 000€ et 1 T2 duplex (vendu 75 000€), 1 T3 en duplex (vendu 65 000€ à un bailleur)

Après travaux



50-52 rue de la Joliette 13002 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Grands Carmes
PARCELLE	N°808 B 190
SUPERFICIE PARCELLAIRE	200 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3 composé de 7 logements (16 lots) et un commerce en RDC
SURFACE INITIALE	605 m ² (yc le local commercial)
ÉTAT D'OCCUPATION	Vacant suite à l'évacuation de l'immeuble
ÉTAT DU BÂTI	Dégradé



SITUATION DE DÉPART :

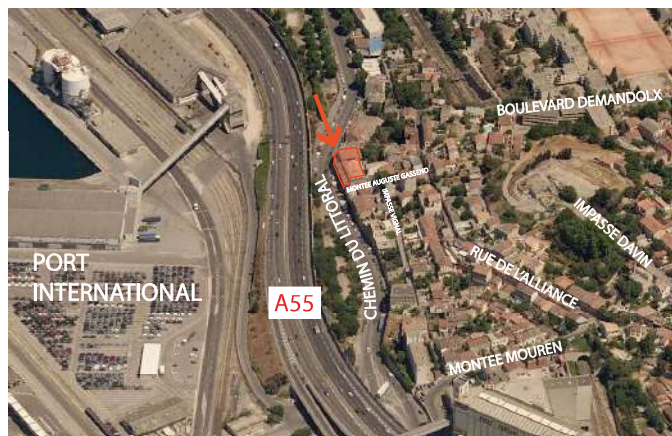
- Arrêtés de péril imminent en date du 18/07/11 et du 06/05/2015
- Copropriété en difficulté.
- Tentative de redressement depuis la prise de gestion de l'immeuble par le cabinet ISSAC IMMOBILIER en 2014
- Travaux votés et réalisés au niveau de la toiture. Il reste la réfection de la quasi totalité des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

PERSPECTIVES ET ACTIONS CONDUITES:

- En lien avec la stratégie de LHI et la prorogation des concessions, décision de maîtriser l'intégralité du foncier via une DUP LS ;
- Arrêté de DUP pris le 24/02/2020 ;
- Arrêté de cessibilité pris le 13/05/2020 ;
- Ordonnance d'expropriation rendue le 26/05/2020 ;
- Consignation des indemnités de dépossession & prise de possession de la partie habitable en février 2021 ;
- Contentieux indemnitaire devant le juge de l'expropriation en cours (premières décisions attendus avant l'été 2021) ;
- Travaux de sécurisation et de confortement envisagés au 2ème semestre 2021 ;
- Revente en l'état pour création de logements sociaux avant fin 2024.

52-54 chemin du Littoral 13002 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	La Joliette
ADRESSE	52-54 chemin du Littoral 13002 Marseille
PARCELLE	N°807 A 128
SUPERFICIE PARCELLAIRE	3 463 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+1 (hôtel Cor-sica) et une maison sur toit
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	11
SHAB INITIALE	875 m ²



SITUATION DE DÉPART

- Etat d'occup. initial : occupé par des locataires
- Deux propriétaires initialement (M.DEKHIL et SCI COR-SICA)
- Immeuble dégradé et insalubre
- Hôtel Corsica : reprise de travaux par le propriétaire mais difficultés
- Arrêté de péril imminent le 9 mars 2009

ACTIONS CONDUITES :

- Mise en relation avec HAS pour la gestion locative de l'hôtel, non abouti
- Vente des lots de M.DEKHIL à SCI CORSICA, compromis signé le 29 oct 2010 et l'acte signé le 2 mai 2011 (91 000 € hors frais)
- Procédure de péril simple pas abouti

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation lourde de l'hôtel par le propriétaire SCI CORSICA, pour création de 11 logements locatifs sociaux, réceptionné mi 2010
- Coût de l'opération : 895 000 €
- Subvention Ville : 165 064 €
- Subvention ANAH : 435 843 €
- Réhabilitation de la maison sur toit par SCI CORSICA réceptionné fin 2012

Avant travaux



Après travaux

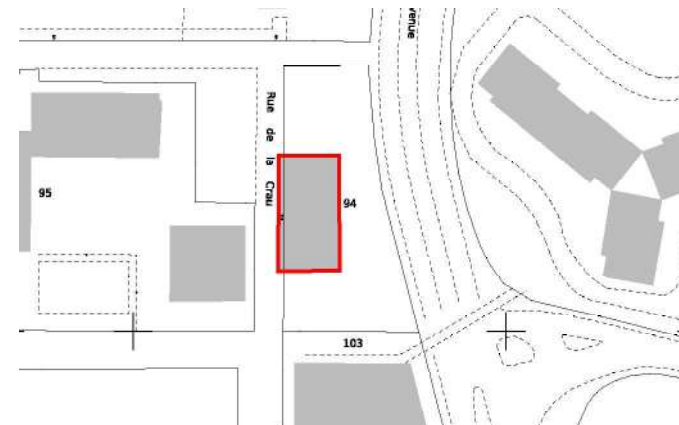


Après travaux



80 boulevard National 13003 Marseille - Portage de lots

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Belle de Mai
ADRESSE	80 bd National 13003 Marseille
PARCELLE	N°811 68
SUPERFICIE PARCELLAIRE	204 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble ancien R+3
NB DE LOGEMENTS INITIAL	6
NB DE LOCAL COMMERCIAL	1 au RDC
SURFACE INITIALE	environ 100 m ² par étage



SITUATION DE DÉPART

- Immeuble dégradé en copropriété.
- 2 logements vacants et dégradés appartenant à la ville de Marseille.
- Copropriété désorganisée

ACTIONS CONDUITES :

- Portage de lots : Acquisition des 2 logements et régularisation du règlement de copropriété: mise en conformité de la division en 2 lots (géomètre, Assemblée générale,...)
 - Rénovation des 2 logements et restructuration, mise en location de ces 2 logements
 - Administrateur judiciaire pour défaillance de syndic: UA élu Syndic Bénévole.
- Durant le mandat de syndic bénévole:
- Copropriété vote travaux et devis de façade.
 - Aide à l'obtention de subventions dans le cadre de la campagne de ravalement de façade

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réalisation partielle des travaux en parties communes.
- Vente d'un logement à un propriétaire occupant le 26/01/16 pour 89.860€ et vente d'un autre logement occupé à un propriétaire bailleur le 27/04/17 pour 75.000€.
- Mise en place d'un syndic professionnel.

Avant travaux



Après travaux



31 avenue Camille Pelletan 13002 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Grands Carmes
ADRESSE	31 avenue Camille Pelletan 13002 Marseille
PARCELLE	N°808 B 80
SUPERFICIE PARCELLAIRE	78 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+4
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	4
SHAB INITIALE	191 m ²
ÉTAT D'OCCUPATION	Vacant



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation des parties privatives et parties communes, 4 logements réhabilités (3 T3 de plus de 55 m² et 1 studio de 25 m² au dernier étage avec vue mer)
- Coût des travaux : 280 665€ TTC
- Réception des travaux au 1er trimestre 2015
- Vente à un propriétaire-bailleur avec engagement ANAH le 3 mars 2017

Avant



Phase travaux

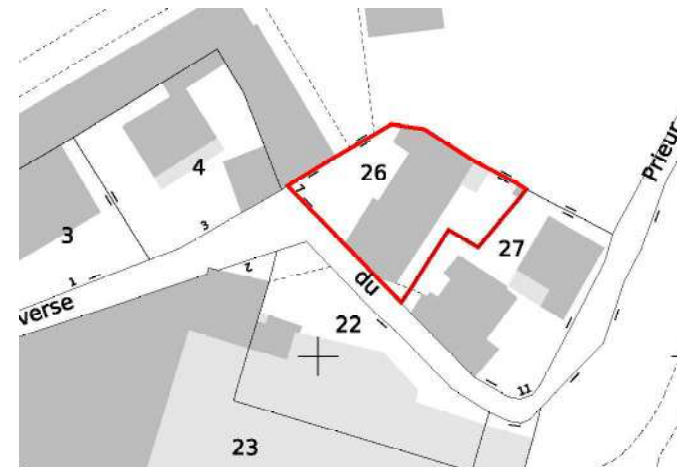


Après



7 traverse du Prieur 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

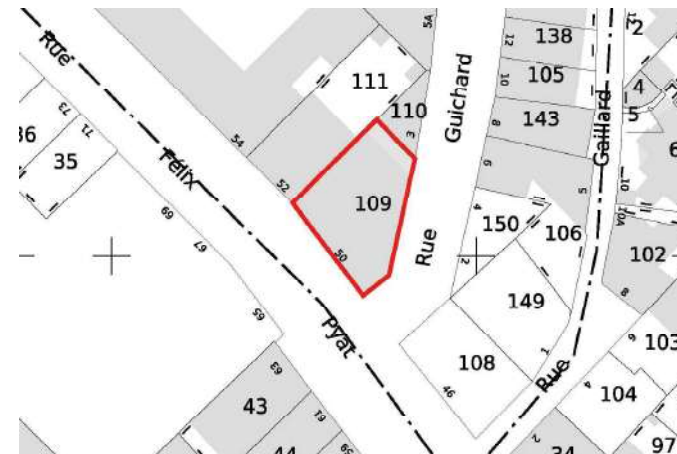
- Revente en l'état avec cahier des charges au propriétaire du mitoyen, signature du compromis en novembre 2020
- Prix de cession : 100 000 €
- Projet de réhabilitation pour la création de 4 logements (1 T3/4, 2 T2 et 1 T3)
- Coût estimatif des travaux : 400 000 €
- Signature acte de vente prévue en avril 2021, début des travaux dès signature

Etat des lieux



50 rue Félix Pyat 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
PARCELLE	N°813 L 109
SUPERFICIE PARCELLAIRE	220 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble haussmannien R+3 en forme de trapèze, 4 lgts par étage, 2 commerces et 1 lgt en RDC
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	13
SURFACE INITIALE	610 m ² (locaux commerciaux compris)



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Durée du chantier : 2010 - 2012
- Livraison (date) : avril 2012
- Coût des travaux (hors honoraires) : 568.5614 € TTC
- Subvention ANRU dans le cadre du PRU St Mauront : 10.000€ par logement en accession sociale
- Vente du local en RDC en mai 2017
- Vente des 2 derniers logements en septembre 2018 pour un montant de 105 000 €.

Avant



Phase travaux



Après



18 rue Edgar Quinet 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
ADRESSE	18 rue Edgar Quinet 13015 Marseille
PARCELLE	N°901 C 38
SUPERFICIE PARCELLAIRE	162 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble sur rue en R+2 de type trois fenêtres marseillais, et une maison en fond de cour
NB DE LOTS PRINCIPAUX	9
SURFACE HABITABLE	230 m ²



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation initial : vacant
- Immeuble en monopropriété très dégradé
- Immeuble acquis par la Ville de Marseille le 15 mars 2006 (53 358€)
- Constat de péril imminent avec évacuation le 16 mai 2006

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition à l'amiable de cet immeuble par Urbanis Aménagement le 9 juillet 2009. (54 873 € hors frais)
- Consultation des bailleurs sociaux et revente à LOGIREM
- Compromis de vente signé le 14 octobre 2009 et l'acte authentique signé le 22 décembre 2010 (55 000 € hors frais)

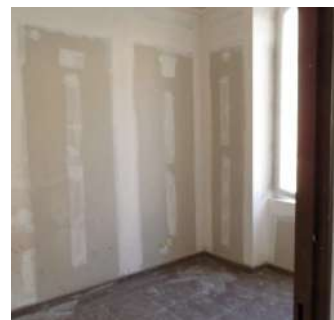
SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation lourde de l'immeuble par LOGIREM pour création de 5 logements sociaux conventionnés du type PLAI
- Dépôt de la déclaration préalable par Logirem le 23 décembre 2009
- Durée des travaux début 2011 - février 2012
- Coût des travaux : 340 000 € TTC
- Subventions (État, région, ville) : 138 477 €

Avant



Phase travaux



Après



19 rue Edgar Quinet 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
ADRESSE	19 rue Edgar Quinet 13015 Marseille
PARCELLE	N°901 C 8
SUPERFICIE PARCELLAIRE	83 m²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 donnant sur rue avec une petite cour arrière
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	5
SHAB INITIALE	138 m²



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation initial : Vacant et sécurisé
- Copropriété désorganisée en mauvais état
- Cotations insalubrité en 2008 : 0,32 pour le bâtiment et 0,22 pour le logement du dernier étage.

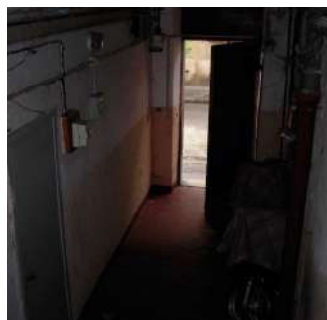
ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition à l'amiable de cet immeuble par Urbanis Aménagement en avril et juillet 2010.
- Cession du bien avec cahier des charges à la société Foncière Habitat et Humanisme le 18 décembre 2012

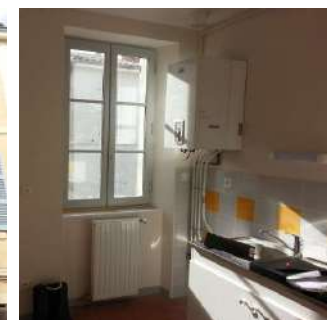
SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation lourde achevée
- Association Foncière Habitat et Humanisme a restructuré l'immeuble pour créer 3 logements conventionnés de qualité.
- Réceptionné fin janvier 2014. (Coût estimé : 2206€/m²)

Avant travaux



Après travaux



21 rue Edgar Quinet 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
ADRESSE	21 rue Edgar Quinet 13015 Marseille
PARCELLE	N°901 C 7
SUPERFICIE PARCELLAIRE	131 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 donnant sur rue avec une petite cour arrière
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	5 + 1 garage
SHAB INITIALE	217 m ²



SITUATION DE DÉPART

- État d'occupation initial : tout était occupé par les locataires sauf le logement à droite au 2ème étage.
- Copropriété désorganisée en mauvais état
- Cotations insalubrité le 6/10/2004 : 0,46 sur parties communes et 0,58 sur logement du RDC.
- Cotations en 2008: bâtiment 0,37, celle des logements varie entre 0,33 et 0,5 (logement du RDC).

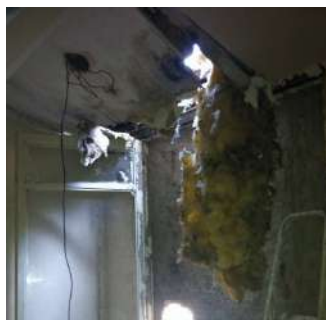
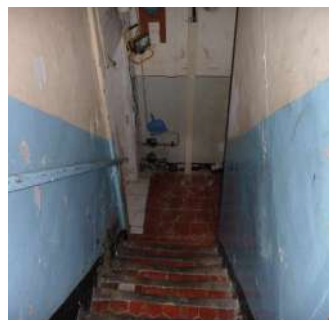
ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition de deux lots vacants par voie de préemption en 2011 (25.000€ et 32.700€)
- Participation au fonctionnement de l'immeuble en association avec le syndic
- Participation financièrement à hauteur de nos quote-parts à la réalisation des travaux dans les communs (toiture, façade et cage d'escalier).

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Travaux en parties communes réalisés.
- Vente en l'état de deux appartement UA à un investisseur bailleur avec un cahier des charges.
- Compromis de vente signé fin 2012 (Prix : 32 500 €)
- Signature de l'acte le 13 octobre 2017.
- Chantier réceptionné début 2020

Avant travaux

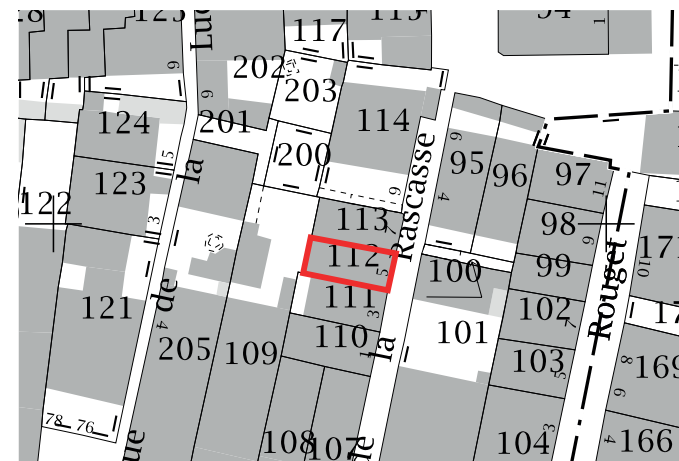


Après travaux



5 rue de la Rascasse 13016 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	L'Estaque
ADRESSE	5 rue de la Rascasse 13016 Marseille
PARCELLE	N°908 L 112
SUPERFICIE PARCELLAIRE	25 m ²
TYPE DE BIEN	Maison R+1 dégradée
NOMBRE DE LOGEMENTS	1



SITUATION DE DÉPART

- État d'occupation initial : un locataire sans titre
- État du bâti : très dégradé encombré de déchets divers
- Nécessité d'une intervention d'urgence pour éviter tout risque d'épidémie.

ACTIONS CONDUITES :

- Locataire pris en charge par le Samu Social et logé dans un foyer avant la prise d'arrêté
- Arrêté préfectoral n°2008-52 daté du 21 juillet 2008 prescrivant le déblaiement, le nettoyage, la désinfection, la dératization et la désinsectisation de la maison.

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Consultation des entreprises réalisée par Urbanis Aménagement
- Entreprise choisie : Azur Hygiène & protection
- Coût des travaux : 4.975,36 €
- Durée des travaux : du 7 au 13 août 2008
- Cette intervention a été réalisée avec le concours de la police municipale et l'intervention du samu social.

Avant

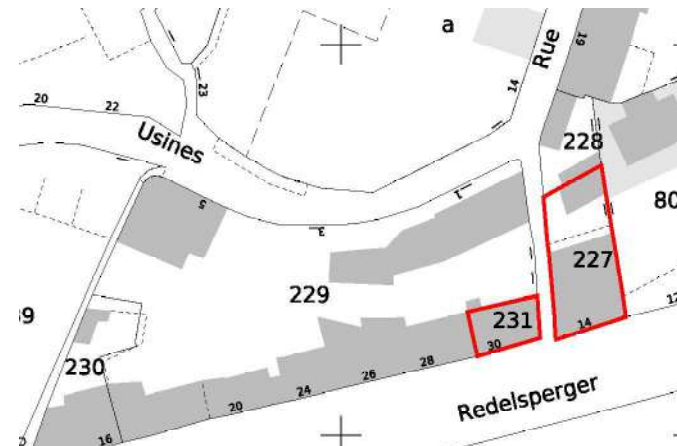


Après



14-16 rue Marcel Redelsperger 13016 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Riaux
PARCELLE	N°909 D 231 et 909 D 227
SUPERFICIE PARCELLAIRE	41 m ² et 169 m ²
TYPE DE BIEN	N°16 : bâtiment R+1 comprenant un garage en RDC et 3 chambres à l'étage. N°14 : côté rue - bâtiment R+1 et 2 chambres à l'étage ; côté cour - bâtiment R+2 à usage d'hôtel (8 chambres)
SHAB INITIALE	211,75 m ²



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation initial : vacants
- Ancien Hôtel Philippon
- Les 3 bâtiments municipaux faisaient partie de deux copropriétés n°909 D 206 et D 79.
- Immeubles très dégradés

ACTIONS CONDUITES :

- Acquisition à l'amiable des lots Ville par Urbanis Aménagement le 2 juillet 2009 (60 900 €)
- Scission de copropriété et création de parcelle n°909 D231 et D227
- Réhabilitation lourde et vente à coût maîtrisé dans le cadre du chèque premier logement

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation lourde des immeubles par UA et création de 4 logements (1 T2 et 4 T3)
- Durée du chantier : 2010 - 2011
- Coût des travaux : 350 000 € TTC
- Signature de l'acte avec 4 acquéreurs le 10/02/11
- Livraison le 19 février 2011
- Total prix de revente : 569 434,50 €

Avant



Phase travaux



Après



Îlot Lyon - Séraphin 13015 Marseille

L'ETAT DES LIEUX

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

Îlot Lyon - Séraphin



14-16 rue Séraphin



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

149-151 rue de Lyon



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

153-155 rue de Lyon



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

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

14-16 rue Séraphin



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

- Expropriation loi Vivien
- Maîtrise de la totalité du foncier

149-151 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

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

153-155 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

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

Procédure de RHI engagée :

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

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

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

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

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

PHASE PREALABLE

Concertation citoyenne

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

Appel à projet avec cession

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

PHASE ADMINISTRATIVE

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

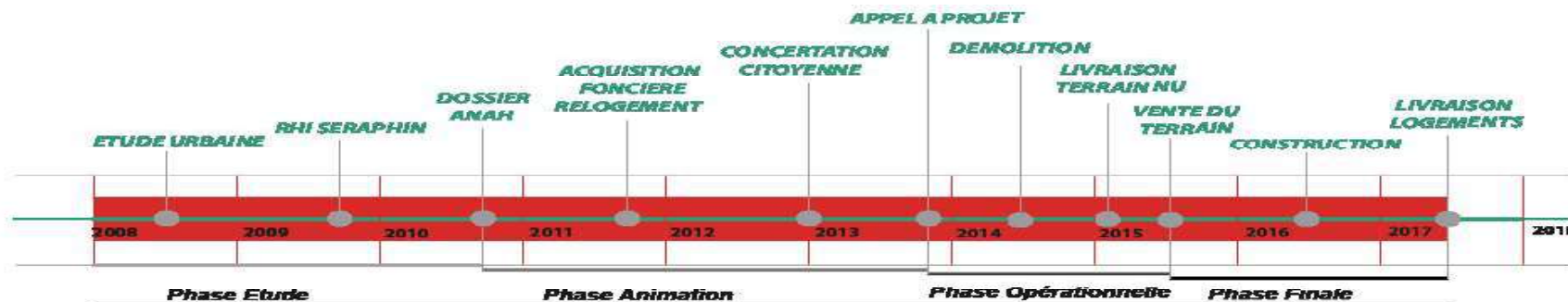
- Compromis de vente signé le 14/03/2014
- Dépôt de permis de construire le 22/04/2014
- PC obtenu le 9/12/2014
- Acte de vente signé le 26/06/2015

PHASE OPERATIONNELLE

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

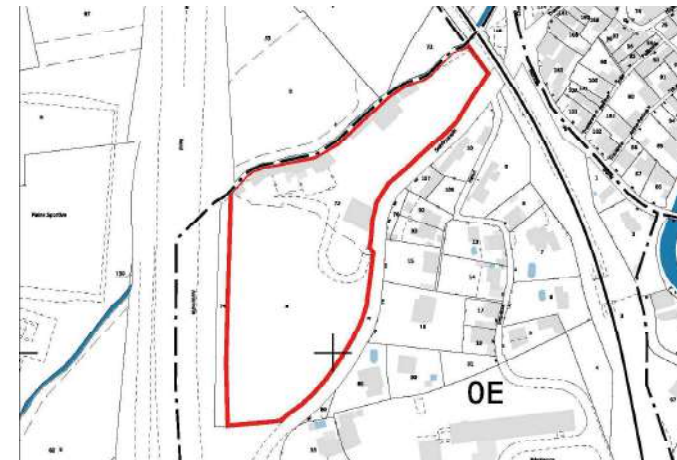


RHI Séra



311 chemin de Saint Antoine à Saint Joseph 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Borels
PARCELLE	N°898 E 73
SUPERFICIE PARCELLAIRE	12638 m ²
TYPE DE BIEN	Propriété familiale en bord d'autoroute avec 1 bastide en R+2 et 5 maisons individuelles
NOMBRE DE LOGEMENTS	5
SHAB INITIALE	6 758 m ²
EMPRISE DU BÂTI PRINCIPAL	environ 200 m ² et estimation d'environ 400 m ² de SU



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

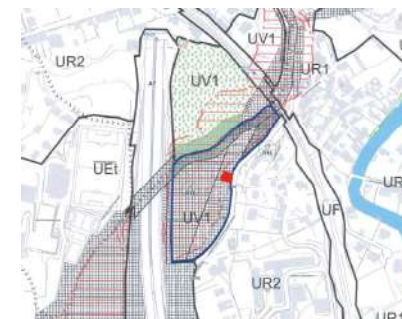
- Refus de CUB pour une réhabilitation lourde de la bâtisse en mars 2009
- Arrêté de péril simple le 4 octobre 2010 imposant la réalisation des travaux sur la bâtisse afin d'enlever les désordres constructifs
- Mainlevée du péril simple le 28 août 2012

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

La réhabilitation est compromise par plusieurs facteurs :

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



Extrait de la planche PLU :

- Les aménagements réservés pour :
- Équipement public (équipement)
 - Voies à sens unique à double sens (aménagement)
- La zone inconstructible
- Bâtiment concerné par concession EHI
- Limite propriété

7-9 boulevard Jean Salducci 13016 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Travaux réceptionnés en novembre 2020 pour un montant global de 711.262 € H.T hors frais de MOE ;
- Bail signé avec SOLIHA (IML - France Horizon)
- Livraison aux locataires avril 2021 (Centre d'Hébergement d'Urgence à destination de familles et mères isolées). Capacité de 32 places, entre les 2 T2 et 5 T3. Au rez-de-chaussée, bureaux à destinations des Educateurs de Jeunes Enfants et des salles d'ateliers pour du collectif.

Avant



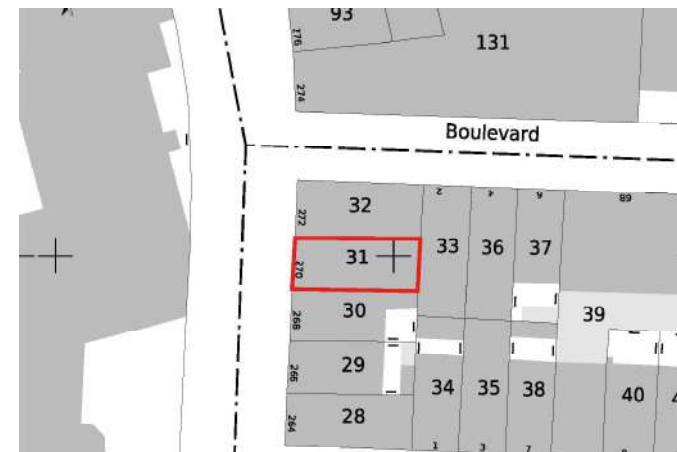
Phase travaux



Concession d'aménagement EHI - 31/12/2020

270 avenue Roger Salengro 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
PARCELLE	N°901 D 31
SUPERFICIE PARCELLAIRE	145 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3 sur rue avec petit cour arrière
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	6
NOMBRE DE LOCAUX INITIAL	1
SHAB INITIALE	342 m ²
ETAT D'OCCUPATION	Vacant et sécurisé



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

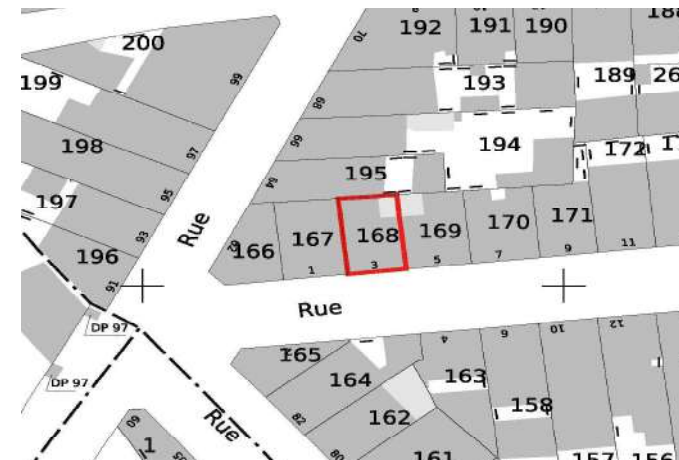
SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation lourde.
- Cession au bailleur social Sud Habitat qui envisage un projet d'ensemble avec l'immeuble voisin, afin de créer 15 logements sociaux dont 11 PLUS et 4 PLAI
- Compromis signé le 5/03/2014 (131 000 €)
- Dépôt de permis de construire le 30/04/2014
- Coût estimé : 1 377€/m²
- Livraison des logements réhabilités en février 2020



3 rue Roger Schiaffini 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Belle de Mai
ADRESSE	3 rue Roger Schiaffini 13003 Marseille
PARCELLE	N°811 M 168
SUPERFICIE PARCELLAIRE	78 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	5 de petite taille (4 T1 et 1 T2)
NOMBRE DE LOCAUX INITIAL	1 au rez-de-chaussée
SURFACE INITIALE	212 m ² (local compris)



SITUATION DE DÉPART

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

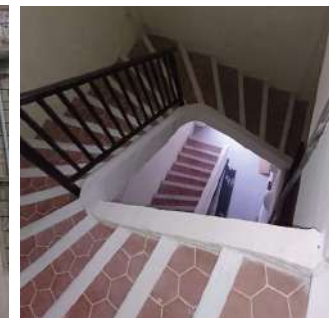
ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Vente en l'état avec cahier des charges à une SCI qui s'engage à réhabiliter et restructurer l'immeuble pour créer 3 logements en loyers conventionnés (1 T2 par étage) et un local
 - Compromis de vente signé le 10 avril 2014 pour un prix de 45 000€ hors frais, signature de l'acte le 6 janvier 2015
 - Coût des travaux estimé : 279 000€ TTC , Subvention ANAH : environ 100 000€
 - Les travaux ont été livrés en janvier 2018
 - Les logements sont loués à l'association HAS.
- Après travaux

Avant travaux



29 rue de Séon 13016 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-André
ADRESSE	29 rue de Séon 13016 Marseille
PARCELLE	N°910 H 182
SUPERFICIE PARCELLAIRE	140 m ²
TYPE DE BIEN	Un petit immeuble sur rue et en fond de cour un immeuble R+1 avec un sous-sol



SITUATION DE DÉPART :

- État d'occupation initial : occupé
- État du bâti : très dégradé
- Arrêté de Péril imminent datant du 15 avril 2008 suite au rapport de l'expert révélant l'important affaissement au niveau des murs et les planchers.
- Copropriété en difficulté de réaliser les travaux

ACTIONS CONDUITES :

- Travaux d'office pilotés par Urbanis Aménagement
- Consultation des bureaux d'études techniques et des entreprises pour la réalisation des travaux de confortement de la façade arrière du bâtiment et des travaux de réparation définitive

SITUATION D'ARRIVÉE :

- BET choisi : société GEPAC
- Honoraires BET : 5.405,92 € TTC
- Entreprise des travaux choisie : SERIM
- Coût des travaux : 17.723,82€
- Durée des travaux : 5 à 6 semaines
- Réception des travaux : le 28 avril 2009

Phase travaux



Phase travaux



Après travaux



RHI-THIRORI « Bon Pasteur » - 24 à 30, 34 et 36 rue du Bon Pasteur 13002 Marseille

LE CONTEXTE DE L'OPERATION



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

Un contexte urbain en transformation :

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

Préambule:

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

Situation :

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



Concession d'aménagement EHI - page 1/5 - 31/12/2020

LE CONTEXTE DE L'OPERATION

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

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

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

projet à l'étude (PC déposé, faisabilité...)

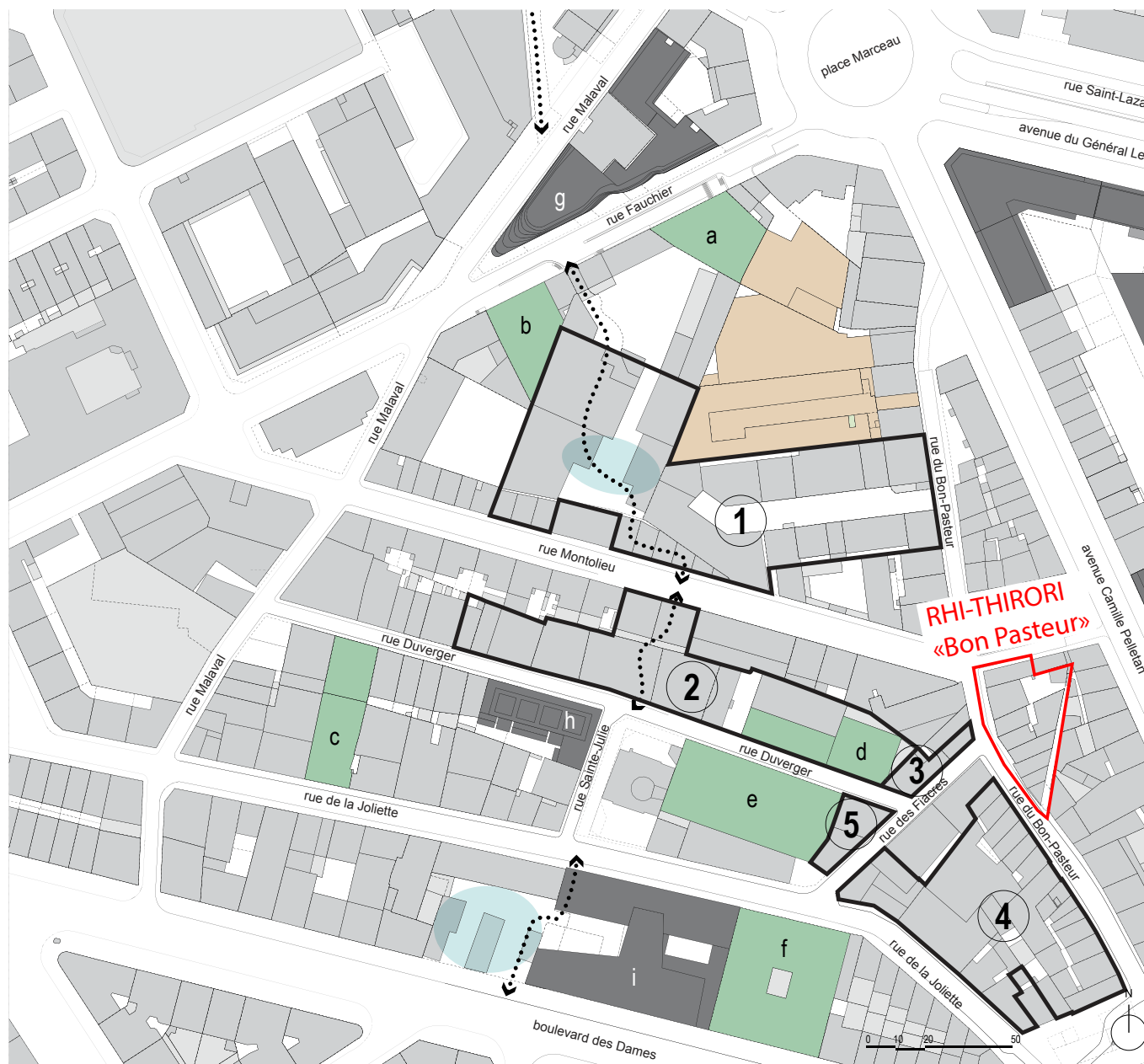
marché du soleil

ateliers d'artistes, école d'art ...

requalification des îlots

réalisation d'une continuité piétonne

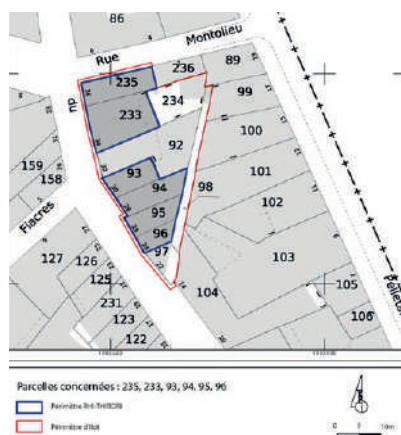
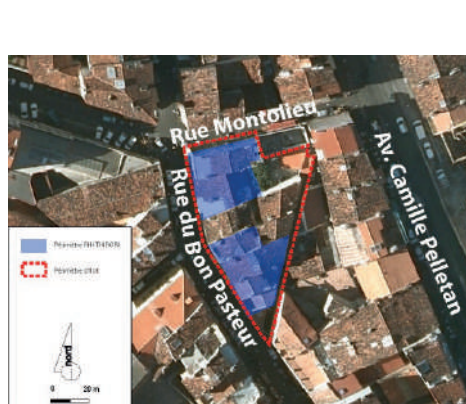
création d'espaces publics



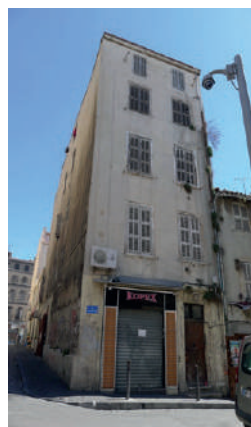
SOURCE : Extrait de l'étude sur le Faubourg Montolieu – Territoires Urbains – juin 2014

L'ETAT DES LIEUX

QUARTIER	Montolier	NOMBRE DE LOGEMENTS	35
ADRESSE	24 à 36 rue du Bon Pasteur 13002 Marseille	NOMBRE DE COMMERCES	9
PARCELLES	N°8908 B 235, 233, 93, 94, 95, 96	SURFACE PLANCHER	916 m ² (hors commerce)
SUPERFICIE PARCELLAIRE	507 m ²	SURFACE UTILE INITIALE	Environ 842 m ²
TYPES DE BIENS	6 immeubles de R+2 à R+4 (petits collectifs)	ETAT D'OCCUPATION	27 ménages, soit 34 habitants dont 4 enfants



n°36



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

n°34



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

n°30



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

n°28



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

n°26



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

n°24



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

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

36 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 5 ménages relogés définitivement

Maîtrise Foncière :

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

Procédure de RHI - THIRORI engagée :

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

34 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 4 ménages relogés définitivement.

Maîtrise Foncière :

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

24 à 30 rue du Bon Pasteur



Procédure :

- Immeubles sous arrêté de DUP «Travaux de Restauration Immobilière» depuis août 2015. Arrêté prorogé en juin 2020 pour une durée de 5 ans

Relogement :

- 18 ménages à reloger potentiellement

Maîtrise Foncière :

- Maîtrise foncière des 26 Bon Pasteur (voie amiable) et 28 Bon Pasteur (demande arrêté de cessibilité en cours) compte tenu de la non exécution des travaux par les propriétaires dans les délais fixés



LA SITUATION D'ARRIVÉE

36 rue du Bon Pasteur

- Bilan social : 5 ménages relogés soit 6 adultes et 2 enfants
- Réhabilitation lourde par Urbanis Aménagement
- Cession de plateaux nus à un investisseur privé pour création de 10 logements conventionnés ANAH et loués en IML (y compris les 2 logements situés au 34 bis)



34 rue du Bon Pasteur

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



24 à 30 rue du Bon Pasteur

- 24 et 30 : Réhabilitations assurées par les propriétaires. Suivi d'U.A sur la fin de chantier du 30 BP
- 26 et 28 : Non respect des engagements de réalisation de travaux par les propriétaires. Acquisition en cours par U.A



Avancement et suivi opérationnel

Suivi du dossier ANAH

- Solde subvention étude calibrage - oct 2016 - 73 438 €
- 1er acompte volet social et opérationnel - fév 2017 - 290 196 €
- 2ème acompte volet social et opérationnel - juin 2018 - 146 557 €
- Demande solde des subventions «Plan de relogement - Accompagnement social» des 34 et 36 BP (12.492 €) - 1er trimestre 2021 ;
- Demande solde des subventions «Déficit» des 34 et 36 BP - 2ème semestre 2021 ;
- Demande de financement «Plan de relogement - Accompagnement social» & «Déficit» des 26 et 28 BP - 2ème semestre 2021.

Suivi opérationnel - 36 rue du Bon Pasteur

- Démarrage des travaux - Janvier 2019
- Réception des travaux - le 19/12/2019 avec réserves
- Signature de compromis (290.000 € - 340.000 € avec le 34bis BP) - Novembre 2020 ;
- Vente avec CC - Mai 2021

Suivi opérationnel - 34 rue du Bon Pasteur

- Réception avec réserves des parties communes, des trois plateaux-nus et des locaux commerciaux en octobre 2018
- Réception définitive - Mars 2020
- Signature de compromis (138.000 €) - Novembre 2020 ;
- Vente avec CC - Mai 2021

Suivi opérationnel - 24 à 30 rue du Bon Pasteur

- Sur n°30 et n°24 rue du Bon Pasteur - Travaux en cours sur le gros-oeuvre et relogement provisoire des occupants par le propriétaire. Suivi d'U.A sur la fin de chantier
- Sur n°28 et n°26 rue du Bon Pasteur - Non respect des engagements de réalisation de travaux par les propriétaires. Acquisition en cours par U.A



ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE CONCESSION D'AMENAGEMENT

LOT N° 2

Avenant n° **25** à la concession n°T1600919CO

Entre, d'une part :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération.....

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

Et, d'autre part :

Urbanis-Aménagement, SAS au capital de 150 000 €, dont le siège est à Nîmes, 188 allée de l'Amérique Latine 30 900, et les bureaux au 8 quai du Port 13002 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes et dont le numéro SIRET est 494 335 029 00026, et représentée par son Président, Monsieur Philippe GOUMY.

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

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

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

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

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

24 avenants ont été pris par délibérations :

- n° 08/0845 SOSP du 8 octobre 2008,
- n° 09/0258/SOSP du 30 mars 2009,
- n° 09/0626/SOSP du 29 juin 2009,
- n° 09/0890/SOSP du 5 octobre 2009,
- n° 09/1116/SOSP du 16 novembre 2009,
- n° 09/1275/SOSP du 14 décembre 2009,
- n° 10/19568/SOSP du 10 mai 2010,
- n° 10/1020/SOSP du 25 octobre 2010,
- n° 11/0062/SOSP du 7 février 2011,
- n° 11/0443/SOSP du 16 mai 2011,
- n° 11/0998/SOSP du 17 octobre 2011
- n° 11/1281/SOSP du 12 décembre 2011
- n° 12/0958/SOSP du 8 octobre 2012
- n° 12/1270/SOSP du 10 décembre 2012
- n° 13/25629/SOSP du 9 décembre 2013
- n°14/0859/UAGP du 15 décembre 2014
- n°15/0486/UAGP du 29 juin 2015
- n°15/1210/UAGP du 16 décembre 2015 (substitution de la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en tant que concédant de l'opération)

avenant 25 EHI lot2

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- DEVT/004-2385/17/CM du 13 juillet 2017
- DEVT/007-4213/18/CM du 28 juin 2018
- DEVT/002-5508/19/CM du 28 février 2019
- DEVT/004-6462/19/CM du 20 juin 2019
- DEVT/002-7953/19/CM du 19 décembre 2019
- CHL/003-9329/20/CM du 17 décembre 2020

L'objet du présent avenant n°25 est de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole en fonction des besoins en trésorerie du concédant.

Cette modification se fait à budget constant et n'entraîne pas d'augmentation de la participation de la Métropole.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La participation de la Métropole reste inchangée mais l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan de concession est modifié comme suit :

2021 : 3 500 000 euros
2022 : 2 200 000 euros
2023 : 1 000 000 euros
2024 : 282 219 euros

ARTICLE 2 :

Les autres dispositions de la convention n° T1600919CO restent inchangées.

Fait à Marseille le
En deux exemplaires

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

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