

Métropole Aix-Marseille-Provence
Concession d'Aménagement pour l'Eradication
de l'Habitat Indigne Lot n°2



COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS DE L'ANNÉE 2021

CONTACTS



Interlocuteurs Urbanis Aménagement

Directrice de concession

Véronique Eyraud

veronique.eyraud@urbanis.fr

Cheffe de projet

Elodie Manon

elodie.manon@urbanis.fr

Expert juriste

Pierre Pageon

pierre.pageon@urbanis.fr

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

Crédits photos : Anthony Micallef

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

//// PRÉAMBULE p.01

//// ORGANISATION GENERALE DE LA MISSION DE CONCESSION p.03

VOLET OPÉRATIONNEL DE LA CONCESSION EHI

//// INTRODUCTION p.06

//// LES ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ANNÉE 2021 p.07

Etat du parc au 31.12.21

Maîtrise foncière

Stratégie de déstockage et cessions

//// LES 8 SECTEURS D'INTERVENTION DE LA CONCESSION EHI p.18

Ilôt Hoche Kléber (13003)

Secteur Battala Sainte Marie (13003)

Secteur Belle de Mai (13003)

Secteur des Crottes (13015)

Secteur Séraphin (13015)

Secteur Joliette / Albrand (13002)

Opération RHI THIR-ORI Bon Pasteur (13002)

Intervention en copropriétés (13003, 13014)

//// ANNEXES OPÉRATIONNELLES p.71

Les fiches d'opérations réalisées (FOR)

VOLET FINANCIER DE LA CONCESSION EHI

//// ANALYSE DU RÉALISÉ 2021 p.123

//// ANNEXES DU RÉALISÉ 2021 p.136

PRÉAMBULE

Ce document est le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2021, concernant la Concession d'Aménagement pour l'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI), lot n°2, confiée par la ville de Marseille puis par la Métropole Aix Marseille Provence (AMP) 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 :

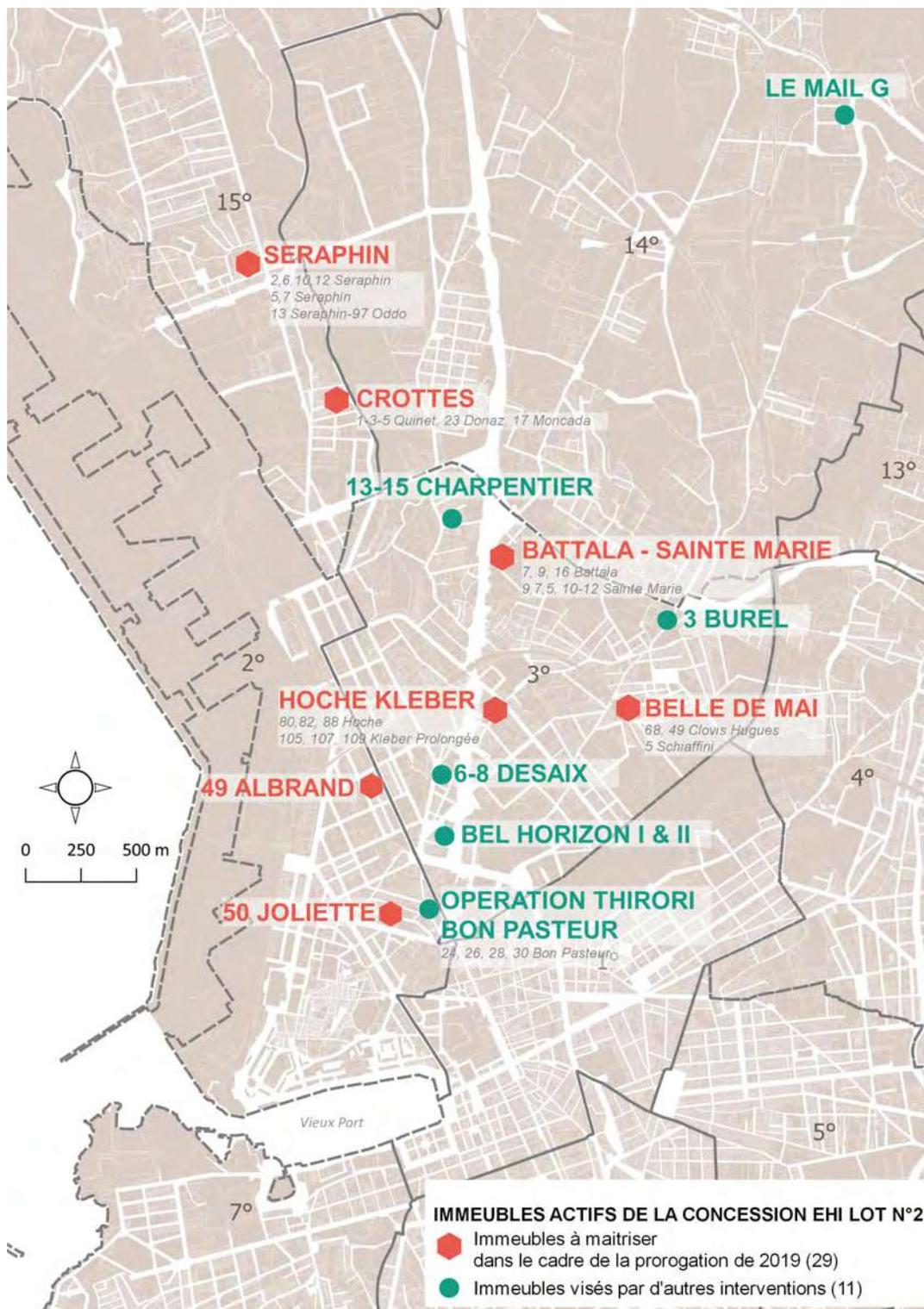
- une prorogation jusqu'au 31 décembre 2021,
- la revente des immeubles maîtrisés en priorité à des bailleurs sociaux à prix d'équilibre, et à la marge à des propriétaires privés pour du logement locatif social ou de l'accession sociale à la propriété selon les situations,

- 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 40 le nombre d'immeubles activement suivis dans le cadre de la concession d'aménagement "EHI" lot n°2.



ACTIVITÉ DE LA CONCESSION EHI LOT N°2 AU 31.12.2021

ORGANISATION GÉNÉRALE



Le concessionnaire Urbanis Aménagement a constitué une équipe pluridisciplinaire spécialisée pour la bonne réalisation de la concession EHI. Ainsi, l'équipe est constituée de 10 intervenants, représentant 8 équivalents temps plein, pilotés par Véronique Eyraud, directrice de la concession. 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. Il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire, composée de juristes, d'architectes, d'urbanistes, travailleur social, comptable et chargé de commercialisation.

En outre, Urbanis Aménagement à recours 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 fait appel à des cabinets d'études en urbanisme et comptabilité de copropriétés et en diagnostic technique, à des architectes et à des experts fonciers pour réaliser certaines missions, à une étude d'huissiers et un appui juridique est également assuré par un cabinet d'avocats.

//// ECHANGES AVEC LE CONCEDANT

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

Ces comités de suivi 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 2021, il y a eu trois réunions de travail technique avec le concédant, en mars, juillet et novembre.

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) ou tout autre service dont l'appui est nécessaire pour les besoins de la mission (service foncier de la ville de Marseille, DAF de la ville de Marseille pour les procédures de DUP, etc.).

/// L'EQUIPE DE LA CONCESSION EHI LOT N°2

Philippe Goumy
Président d'Urbanis
Aménagement



Véronique Eyraud
Directrice opérationnelle
de la concession EHI



Éliane Metert
Comptable concession



Lola Jeansolin
Juriste



Apolline Despins
Référénte technique



Mathilde Hurault
Urbaniste



Caroline Randellier-Granier
Directrice d'Urbanis Aménagement



Élodie Manon
Cheffe de projet de la
concession EHI - CESF



Pierre Pageon
Expert Juriste



Shéryl Debourg
Gestion technique



Margaux Objois
Référénte technique



Fanny Bernard
Commercialisation

VOLET OPERATIONNEL



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

INTRODUCTION

En 2021, l'activité de la concession EHI a été marquée par l'augmentation significative du volume des acquisitions, ce qui s'explique notamment par un effet de rattrapage suite à une année 2020 caractérisée par le ralentissement général de l'activité au vu du contexte sanitaire mondial. La reprise d'un rythme de travail classique en 2021 a permis l'aboutissement de nombreuses négociations amiables engagées avec les propriétaires et le déblocage de plusieurs procédures d'expropriation par voie de Déclaration d'Utilité Publique. Au 31 décembre 2021, Urbanis Aménagement est ainsi propriétaire de 20 immeubles (dont 1 terrain et 1 garage) et copropriétaires au sein de 8 copropriétés, représentant 42 lots et 26 logements au total.

Au vu du volume d'immeubles dont U.A a fait l'acquisition, sa responsabilité en tant que propriétaire d'un parc dégradé a été prioritairement d'assurer en 2021 la mise en sécurité des biens ainsi que la gestion des locataires occupants.

MISE EN SÉCURITÉ DES IMMEUBLES

Sur les 18 immeubles en pleine propriété d'Urbanis Aménagement, 11 sont frappés d'une procédure de mise en sécurité (ex-procédure de péril). Au cours de l'année 2021 et sur le plan des travaux, l'activité de la concession a été dédiée essentiellement à assurer la mise en sécurité de ces immeubles, d'une part en assurant leur sécurisation passive (dispositifs anti-intrusion, neutralisation des fluides, condamnation des accès etc.) et d'autre part, en organisant des chantiers de travaux plus lourds visant des confortements structurels le cas échéant, afin que les immeubles ne présentent plus de risques pour la sécurité des tiers (purges des éléments de façades, mesures d'étalement etc.).

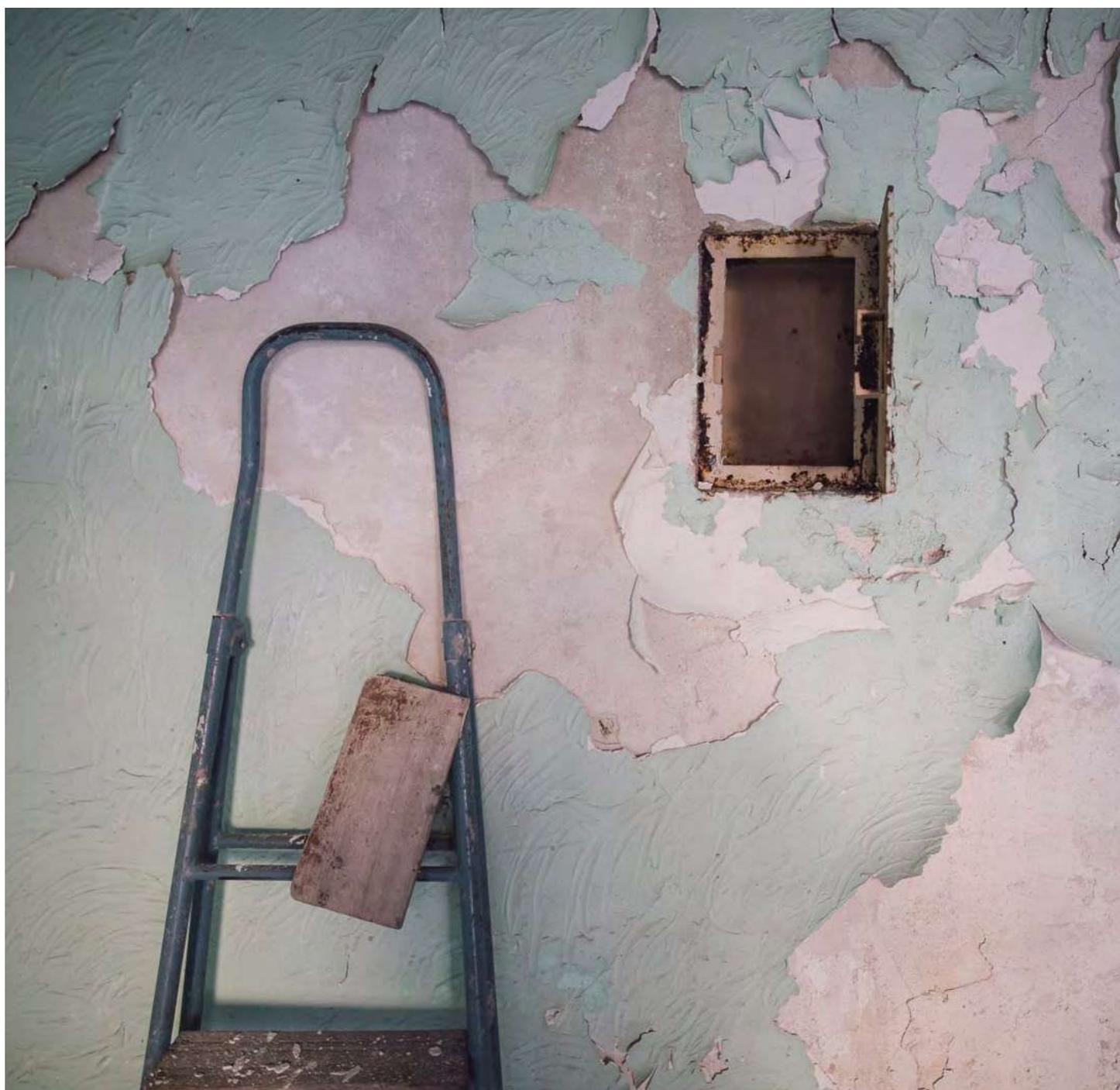
GESTION DU RELOGEMENT

En devenant propriétaire d'immeubles sous procédures de police, Urbanis Aménagement se retrouve désormais responsable des ménages évacués. U.A assure donc la gestion de l'hébergement temporaire et du relogement définitif des locataires en lien avec la Métropole AMP, la ville de Marseille et la MOUS SOLIHA. A ce titre, plusieurs conventions tripartites d'occupation précaires ont été signées entre U.A, SOLIHA et les locataires. Par ailleurs, il est important de relever que la ville de Marseille a émis au dernier trimestre 2021 à l'encontre d'Urbanis Aménagement des avis de recouvrement visant les frais d'hébergement engagés par la collectivité sur l'immeuble du 109, rue Kléber Prolongée en substitution des obligations du propriétaire. La période appelée étant antérieure à la date à laquelle Urbanis Aménagement s'est rendu propriétaire de l'immeuble, un courrier circonstancié en réponse a été adressé à la ville de Marseille pour s'opposer à l'émission de ces titres de recettes. Une réunion sur le recouvrement des frais d'hébergement sera organisée en début 2022 avec l'ensemble des acteurs pour adopter une ligne de conduite commune.

MISE EN OEUVRE DU PPA

En outre, l'activité d'U.A a bien évidemment été impactée par les évolutions sur la stratégie urbaine marseillaise et le déploiement des programmes de renouvellement urbain. Le travail engagé par les collectivités tout au long de l'année pour la contractualisation du NPNRU *Grand Centre-Ville* a joué sur l'inflexion urbaine et la stratégie de déstockage privilégiée jusqu'alors. La cession d'une partie du parc acquis (immeubles dans le périmètre du PPA) par le concessionnaire au profit de la SPLA-IN en cours de constitution s'avère être la voie privilégiée et qui sera affinée dans les premiers mois de l'année 2022.

//// LES ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ANNÉE 2021



ÉTAT DU PARC AU 31/12/2021

19 PLEINE
PROPRIÉTÉ

Urbanis Aménagement est propriétaire unique de 19 immeubles dont 14 acquis au cours de la seule l'année 2021 et 4 acquis entre 2019 et 2020. Il convient aussi de rappeler qu'Urbanis Aménagement est propriétaire depuis 2012 d'un terrain (le 3 bd Burel) mis à disposition d'une association depuis 2018.

8 COPROPRIÉTÉS

Urbanis Aménagement est propriétaire de lots au sein de 8 copropriétés, dans deux cadres d'intervention distincts :

Au sein de 5 de ces copropriétés, Urbanis Aménagement a vocation à maîtriser à terme l'intégralité de l'immeuble par voie amiable ou par voie de DUP. Elle est ainsi copropriétaire majoritaire dans l'une d'entre elle (17, bd Moncada) et particulièrement implantée dans plusieurs autres (97, bd Oddo, 23, tse Antoine Donaz, 2, rue Séraphin et 10-12, traverse Sainte Marie).

Pour les 3 autres immeubles, il s'agit de copropriétés pour lesquelles Urbanis Aménagement assure une mission de portage de lots dans l'objectif de participer au redressement de la copropriété. Elle est ainsi copropriétaire de 11 lots au total : 4 logements au Mail G (dont 1 acquis en 2021), 4 logements au 6-8, rue Desaix et 3 logements au 15, bd Charpentier.

14 PERSPECTIVES
D'ACQUISITION

D'ici 2024, Urbanis Aménagement vise l'acquisition de 14 immeubles supplémentaires, dont 5 au sein desquelles elle est déjà copropriétaire.

Sur ces 14 immeubles, 4 devraient être acquis dès le premier semestre 2022, les négociations amiables avec les propriétaires étant déjà bien engagées pour les adresses : 17, bd Moncada, 88, rue Hoche, 2, rue Séraphin et 7, bd Battala.

Pour 7 de ces immeubles, l'acquisition aura lieu par voie de DUP ; les procédures étant diversement avancées : 1 immeuble pour lequel la procédure d'expropriation est en cours (80, rue Hoche, arrêté de DUP obtenu fin 2021), 3 dossiers de DUP déposés en Préfecture pour lesquelles UA a demandé le lancement des enquêtes conjointes (23 tse Antoine Donaz, 97, bd Oddo, 1-3-5, rue Edgar Quinet) et 3 immeubles qui vont faire l'objet d'un dépôt de DUP groupé au premier semestre 2022 (6-10-12, rue Séraphin).

Du reste, l'acquisition d'un immeuble est conditionnée au lancement en parallèle d'une procédure de bien vacant et sans maître par la ville de Marseille (10-12, tse St Marie).

A noter qu'un immeuble présente une dureté foncière importante (9, tse St Marie) où une réflexion a

été engagée en lien avec la ville de Marseille sur la faisabilité d'assortir l'arrêté de mise en sécurité d'une interdiction définitive d'habiter.

Enfin, il a été évoqué en fin d'année 2021, la possibilité d'acquérir l'emprise non bâtie du 11, tse Sainte Marie. Toutefois, parallèlement aux négociations à engager avec le propriétaire, la stratégie doit être affinée sur la base d'une étude approfondie du projet de recyclage de cet îlot.

RELOGEMENT

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

Suite à la prorogation de 2019, Urbanis Aménagement à 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 31/12/2021, sur ces 76 ménages, 36 ont déjà été relogés définitivement, dont 9 en 2021, essentiellement par la Ville de Marseille (8 d'entre eux). Au total, 14 ménages se sont relogés par leurs propres moyens, 21 par la ville de Marseille et un a été relogé définitivement par son bailleur.

MAÎTRISE FONCIÈRE

//// Afin d'assurer la maîtrise foncière des immeubles ciblés respectivement par les délibérations métropolitaines du 20 juin 2019, du 24 octobre 2019 et du 19 décembre 2019, Urbanis Aménagement a recours à divers outils d'acquisition foncière, dont les procédures d'expropriation via Déclaration d'Utilité Publique. 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. En effet, les procédures d'expropriation constituent un moyen d'assurer la maîtrise foncière de ces immeubles si les négociations amiables ne peuvent aboutir.

Ainsi, depuis 2019, 16 dossiers de DUP ont été déposés en Préfecture par Urbanis Aménagement, correspondant à 18 immeubles. Depuis l'année 2020, Urbanis Aménagement a fait le choix de privilégier les négociations amiables avec les propriétaires en première approche, tout en constituant en parallèle des dossiers de DUP pour les situations foncières les plus complexes. Ainsi, sur les 18 immeubles acquis par Urbanis Aménagement depuis 2019, 70% l'ont été via des négociations amiables.

//// LES IMMEUBLES MAÎTRISÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2021

Au cours de l'année 2021, 14 immeubles ont été acquis par Urbanis Aménagement dont 12 immeubles suite à des négociations amiables avec les propriétaires et 2 immeubles via des procédures d'expropriation.

Deux immeubles ont été acquis par voie de DUP au cours de l'année : le 68, rue Clovis Hugues (13003) suite à une procédure de DUP lancée en 2020 et le 28, rue du Bon Pasteur (13002),

ACQUISITIONS FONCIÈRES EN PLEINE PROPRIÉTÉ RÉALISÉES PAR URBANIS AMÉNAGEMENT EN 2021

Adresse	Date d'acquisition	Modalités d'acquisition
82 rue Hoche	05/03/2021	Amiable
105 rue Kléber Prolongée	05/03/2021	Amiable
84 rue Hoche / 107 Kléber Prolongée	23/04/2021	Amiable
86 rue Hoche / 109 rue Kléber Prolongée	20/07/2021	Amiable
5 traverse Sainte Marie	30/09/2021	Amiable
9 bd Battala	22/09/2021	Amiable
16 bd Battala	27/05/2021	Amiable
49 rue Clovis Hugues	18/03/2021	Amiable
5 Rue Séraphin	10/11/2021	Amiable
4 rue Séraphin	02/04/2021	Amiable
5 rue Schiaffini*	29/01/2021	Amiable
26 rue Bon Pasteur*	07/05/2021	Amiable
28 rue Bon Pasteur	05/07/2021	DUP ORI
68 rue Clovis Hugues	31/03/2021	DUP LS

sous arrêté de DUP ORI depuis 2015, prorogé en 2020 et pour lequel Urbanis Aménagement a engagé la poursuite de la procédure, faute de réalisation de travaux par le propriétaire, en obtenant une ordonnance d'expropriation en juillet 2021.

A noter les cas particuliers* du 5, rue Roger Schiaffini (13003) qui a fait l'objet d'un arrêté de DUP mais pour lequel un accord amiable a in fine été trouvé avec l'ensemble des propriétaires et du 26, rue du Bon Pasteur (13002), immeuble sous arrêté de DUP ORI depuis 2015, prorogé en 2020 et dont le propriétaire a finalement souhaité céder son bien à l'amiable.

//// ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROCÉDURES DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

En 2021, plusieurs dossiers de DUP enrôlés en Préfecture depuis plusieurs mois ont pu se débloquer progressivement :

Le 23 traverse Antoine Donaz, 13015

Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 10 janvier 2020 et Urbanis Aménagement a transmis à la Préfecture une version actualisée le 1er décembre 2021. L'arrêté d'ouverture d'enquête conjointe a été notifiée le 29 décembre 2021 : l'enquête publique est programmée du 31 janvier au 18 février 2022.

13, rue Séraphin / 97, boulevard Oddo, 13015

Le dossier de DUP a été déposé le 10 septembre 2020 et Urbanis Aménagement a transmis une version actualisée en Préfecture le 14 décembre 2021. Compte tenu de la période de réserve électorale, l'enquête publique devrait être programmée courant septembre 2022.

Le 80 rue Hoche, 13003

Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 30 décembre 2020, conjointement avec l'immeuble situé au 88 rue Hoche. Au regard des transactions amiables engagées avec le propriétaire du n°88, il a été décidé de surseoir à la programmation d'une enquête conjointe sur cette adresse. En revanche, l'enquête conjointe portant sur le 80, rue Hoche s'est déroulée du 18 octobre 2021 au 4 novembre 2021 et a permis la prise d'un arrêté de DUP le 28 décembre 2021. L'arrêté de cessibilité devrait être pris dans le courant du 1er trimestre 2022 suivi de l'ordonnance d'expropriation.

En outre, deux nouveaux dossiers de DUP ont été déposés en Préfecture en 2021 :

17, bd Christophe Moncada, 13015

Le dossier a été déposé en Préfecture le 10 mai 2021. Néanmoins, la situation foncière complexe étant en cours de régularisation, Urbanis Aménagement prévoit d'acquiescer le dernier lot à l'amiable et de ne pas demander la poursuite de la procédure.

1-3-5, rue Edgar Quinet / 32, avenue Felix Zoccola, 13015

Le dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 18 février 2021. Le retour des services consultés a été transmis à Urbanis Aménagement fin octobre 2021 avec un certain nombre d'observations même si les avis sont globalement favorables. En parallèle, des négociations amiables avec les propriétaires ont été menées au cours de l'année. En fonction des avancées, Urbanis Aménagement se réserve la possibilité de ne pas activer la procédure d'expropriation.

Enfin, Urbanis Aménagement prévoit de déposer un nouveau dossier de DUP groupé en 2022 :

Les n°6, n°10, et n°12 rue Séraphin, 13015

Il est prévu de déposer un dossier de DUP "groupé" pour ces trois adresses au printemps 2022.

Pour synthèse, le tableau ci-après récapitule l'ensemble des dossiers déposés en Préfecture, visant la Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre de la prorogation de 2019 (ne comprend pas le cas particulier du 28, rue du Bon Pasteur) :

IMMEUBLES	DATE DÉPÔT	ARRÊTÉ DUP	CESSIBILITÉ	ORDONNANCE D'EXPROPRIATION	ÉTAT DU DOSSIER
50, 52 Joliette 13002	23/07/2019	24/02/2020	13/05/2020	26/05/2020	Immeuble acquis
68, Cl. Hugues 13003 (lot n°2)	10/10/2019	10/06/2020	24/03/2021	30/03/2021	Immeuble acquis
49, rue Pierre Albrand	17/10/2019	01/07/2020	17/07/2020	18/09/2020	Immeuble acquis
5, R. Schiaffini 13003	03/10/2019	10/06/2020	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
107, rue Kléber prolongée 13003	28/11/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
49, rue Clovis Hugues 13003	30/12/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
7 et 9, bd Battala, 13003	28/02/2020	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable du 9 en 2021
5, rue Séraphin, 13015	10/09/2020	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
17, bd Moncada, 13015	10/05/2021	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable projetée
80 et 88, rue Hoche, 13003	30/12/2020	28/12/2021 pour le 80, rue Hoche	en attente	en attente	88 Hoche : Acquisition amiable projetée
					80 Hoche : en attente
23, trv Antoine Donaz, 13015	10/01/2020	en attente	en attente	en attente	DUP relancée en décembre 2021 / EP programmée en 2022
97, bd Oddo/13, rue Séraphin, 13015	10/09/2020	en attente	en attente	en attente	DUP relancée en décembre 2021 / EP à programmer 2ème semestre 2022
1-3-5, rue Edgard Quinet, 13015	18/02/2021	en attente	en attente	en attente	Acquisition amiable projetée
6-10-12 rue Séraphin, 13015	2022	en attente	en attente	en attente	Prévision de dépôt 2022
70, rue Clovis Hugues, 13003	06/11/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée
315, rue de Lyon, 13015	19/11/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée
4, rue Bon Pasteur, 13002	24/01/2020	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée

STRATÉGIE DE DÉSTOCKAGE & CESSIONS

/// ÉVOLUTION DU CONTEXTE INSTITUTIONNEL MARSEILLAIS

L'année 2021 constitue une année charnière pour le territoire marseillais, marquée par l'élaboration multipartenaire de la stratégie opérationnelle de mise en œuvre du *Projet Partenarial d'Aménagement* du centre-ville de Marseille et la préparation de sa contractualisation auprès de l'ANRU, au travers du NPNRU *Grand Centre Ville*, prévu pour le début de l'année 2022. Ces évolutions contractuelles et stratégiques sur les modalités d'intervention sur le centre-ville de Marseille ont particulièrement impacté la stratégie de déstockage du parc de la concession d'Urbanis Aménagement privilégiée dans le cadre de la prorogation de 2019.

En effet, afin d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du PPA, la collectivité s'est dotée d'un opérateur *ad-hoc* : la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), en cours de constitution. La société est chargée pour le compte de la collectivité de conduire les interventions de requalification de l'habitat ancien dégradé dans le périmètre du PPA et à ce titre, elle assurera notamment le portage foncier des immeubles dégradés et le pilotage de leur recyclage. Pour garantir la cohérence des interventions sur le périmètre et permettre une opérationnalité rapide du projet de centre-ville, les collectivités prévoient d'organiser la cession à la SPLA-IN des immeubles dégradés situés dans le périmètre du PPA et possédés par la puissance publique,

dont le parc d'Urbanis Aménagement en tant que concessionnaire métropolitain.

Tout au long de l'année 2021, Urbanis Aménagement a étroitement travaillé avec son concédant pour l'appuyer dans l'élaboration des modalités de mise œuvre opérationnelles du PPA et a mis son expertise au service de la collectivité afin de participer à définir au mieux le calibrage financier des opérations, au vu des éléments fonciers, juridiques et techniques en sa possession.

Ce travail fin sur l'analyse de son parc immobilier a d'ores et déjà permis à Urbanis Aménagement d'identifier 13 immeubles situés dans le périmètre du *Projet Partenarial d'Aménagement* et susceptibles d'être cédés à la SPLA-IN, dont 8 immeubles au sein d'îlots identifiés comme cibles d'intervention prioritaire.

En lien avec la Métropole Aix Marseille Provence, des premiers échanges ont été amorcés avec la SPLA-IN au cours de l'année, afin d'affiner la liste des immeubles qui pourraient lui être cédés. Le prochain passage du projet de NPNRU *Grand Centre Ville* en Comité National d'Engagement de l'ANRU doit préciser la stratégie globale d'intervention sur le centre-ville. Ces arbitrages permettront à Urbanis Aménagement d'engager une collaboration étroite avec la SPLA-IN au cours de l'année 2022 pour préparer au mieux la cession des immeubles sélectionnés, toujours au service de l'intérêt général de la mission qui lui a été confiée.

///

En corollaire de sa mission de maîtrise foncière, Urbanis Aménagement assure, en collaboration permanente avec son concédant, la mise en œuvre de la stratégie de déstockage de son patrimoine, dans l'objectif d'assurer les meilleures conditions de recyclage des immeubles acquis.



L'ARTICULATION DES INTERVENTIONS FONCIÈRES D'URBANISME AMÉNAGEMENT
 AVEC LE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE
 MARSEILLE



(1) Visite technique au 11 bd Battala dans le 3ème.



(2) Façade du 7 traverse du Prieur dans le 15ème.

11, bd Battala 13003 ⁽¹⁾

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/bailleur) a pris l'engagement, via le respect d'un cahier des charges, de réhabiliter les 8 logements existants (1 T1, 1 T3 et 6 T2), avec une approche qualité environnementale axée sur deux volets : isolation acoustique supérieure à la norme en vigueur et chauffage par pompe à chaleur collective.

La gestion locative sera confiée à une

structure spécifique agréée pour de la location avec intermédiation locative (IML). L'immeuble a été cédé par Urbanis Aménagement le 28 mai 2021. Le projet a reçu un avis favorable de l'ANAH lors de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat le 11 mai 2021. La livraison du projet est prévue en juillet 2022, et une mise en place de locataires via la structure *Galilé* en septembre 2022.

7, traverse du Prieur 13015 ⁽²⁾

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, de réhabiliter l'immeuble de façon pérenne et durable (mission de maîtrise d'œuvre obligatoire), ainsi que de conventionner les futurs logements. La gestion des logements sera confiée à une structure spécifique pour de l'intermédiation locative. 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. L'acte définitif a été signé le 4 juin 2021. Urbanis Aménagement assure un suivi mensuel de l'avancement du chantier. La livraison des quatre logements est prévue pour le début de l'année 2023.

//// LES CESSIONS RÉALISÉES EN 2021

En 2021, Urbanis Aménagement a cédé 5 immeubles (dont 1 en copropriété), acquis en amont de la prorogation de 2019, à des investisseurs-bailleurs via des ventes avec cahier des charges. Ces ventes sont encadrées et sécurisées au travers d'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. Enfin, Urbanis Aménagement assure un suivi périodique de l'avancement en phase chantier et jusqu'à la livraison finale du projet.

34, rue du Bon Pasteur 13002 ⁽⁵⁾

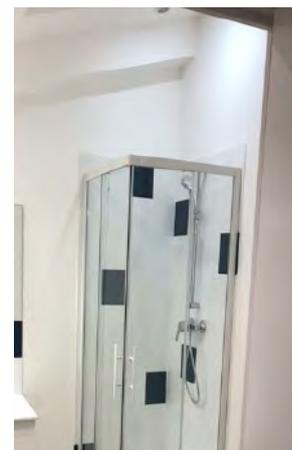
La partie habitable dans sa quasi-intégralité a été acquise à l'amiable entre 2012 et 2015 (pas de maîtrise foncière des locaux commerciaux). Les travaux de reprise structurelle et de gros-œuvre ont été réalisés par le syndicat des copropriétaires avec l'appui financier et juridique (copropriétaire majoritaire 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'engage, 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). Le projet a reçu un avis favorable de l'ANAH lors de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat le 11 mai 2021. La réitération a eu lieu le 11 juin 2021. La livraison des logements a eu lieu le 25 octobre et la mise en location est prévue pour janvier 2022.

34 bis, rue du Bon Pasteur 13002 ⁽⁶⁾

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'engage à poursuivre le conventionnement ANAH. L'acte de vente de l'immeuble a été signé le 6 août 2021. Un locataire sera mis en place en début 2022.

36, rue du Bon Pasteur 13002 ⁽⁷⁾

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'est engagé, 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). Le projet a reçu un avis favorable de l'ANAH lors de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat le 11 mai 2021. L'acte définitif a été signé le 6 août 2021. La livraison et la mise en location sont prévues au deuxième trimestre 2022.



(5) Salle d'eau refaite à neuf au 34 rue du Bon Pasteur dans le 2ème.



(6) Vue de la façade du 34 bis rue du Bon Pasteur dans le 2ème.



(7) Démarrage de chantier au 36 rue Bon Pasteur dans le 2ème.



(1) Vue sur la façade du 17, bd Moncada dans le 15ème.



(2) Maison sur cour du 16 bd, Battala dans le 15ème.



(3) Les immeubles mitoyens, le 26 et le 28 rue Bon Pasteur dans le 2ème.

17, boulevard Christophe Moncada 13015⁽¹⁾

La maîtrise foncière complète de cet immeuble est envisageable pour le premier semestre 2022, les négociations amiables pour le dernier lot étant en bonne voie. Urbanis Aménagement prévoit ainsi de lancer au printemps 2022 un appel à projet pour la réalisation d'un projet d'habitat à vocation sociale dans cet immeuble.

16, boulevard Battala 13015⁽²⁾

Urbanis Aménagement est propriétaire de cette parcelle composée d'un bâtiment principal, de deux constructions secondaires et d'un jardin. Au vu de la proximité d'immeubles de la traverse Sainte Marie, il est prévu de lancer l'appel à projet pour le 16, bd Battala, et de lancer parallèlement une étude de faisabilité sur les immeubles de la traverse Sainte Marie.

26 et 28, rue du Bon Pasteur 13002⁽³⁾

Ces deux immeubles font l'objet d'une DUP « Opération de Restauration Immobilière » : Urbanis Aménagement est propriétaire du n°26 et également du n°28, rue du Bon Pasteur par voie d'expropriation (malgré un contentieux initié par l'exproprié). En parallèle du relogement de tous les occupants, Urbanis Aménagement prévoit de lancer un appel à projet commun pour les deux immeubles en lien avec le dossier RHITHIRORI "Bon Pasteur". Les immeubles seront cédés en l'état avec un cahier des charges.

//// LES PERSPECTIVES DE CESSION

Au-delà des cessions envisagées à la SPLA-IN, Urbanis Aménagement poursuit la mise en œuvre du déstockage pour le reste du parc de la concession. Le degré de maturité de la maîtrise foncière permet d'ores et déjà d'envisager les suites à donner pour les immeubles suivants :

13, boulevard Charpentier 13003 ⁽⁴⁾

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 2021, U.A est toujours en négociation avec de potentiels acquéreurs.

6-8, rue Desaix 13003 ⁽⁵⁾

Urbanis Aménagement est propriétaire de 4 lots, correspondant à une maison en fond de cour au sein de cette petite copropriété du 3ème arrondissement, acquis car frappés d'une procédure pour locaux impropres à l'habitation et par une procédure de mise en sécurité. Urbanis Aménagement prévoit de réaliser les travaux nécessaires pour garantir l'habitabilité des logements, puis de rédiger un cahier des charges pour la cession des lots (plateaux restants à aménager en second œuvre).

15, boulevard Charpentier 13003 ⁽⁶⁾

Au sein de cette copropriété dégradée du 3ème arrondissement, Urbanis Aménagement est propriétaire de 3 lots correspondant à deux logements réhabilités et à un logement vacant. En parallèle de la réalisation de travaux sur les communs en 2022, Urbanis Aménagement prévoit de céder ces 3 logements : le logement vacant via un cahier des charges de travaux et les 2 réhabilités avec la reprise des engagements ANAH - sous réserve de l'expulsion de la personne occupant l'un des logements sans droit ni titre.

19, rue de la Crau, bâtiment G, 13014 ⁽⁷⁾

Urbanis Aménagement est propriétaire de 4 logements au sein de cette copropriété fragile du 14ème arrondissement. La cession des quatre lots au bailleur social UNICIL n'ayant pu aboutir en 2021, UA prévoit de céder ces quatre lots dès lors qu'un opérateur foncier sera désigné par la Métropole Aix Marseille Provence pour la mise en œuvre du NPNRU sur ce secteur.



(4) Local servant de garage au 13, bd Charpentier dans le 3ème.



(6) La copropriété du 15, bd Charpentier dans le 3ème.



(5) A l'intérieur de la maison fond de cour du 6-8 rue Desaix dans le 3ème.



(7) A l'intérieur d'un logement au sein du Mail G dans le 14ème.

//// LES 8 SECTEURS D'INTERVENTION





/// LES 8 SECTEURS D'INTERVENTION

Dans le cadre de la prorogation de la mission de concession de 2019, la Métropole Aix Marseille Provence, en concertation avec son concessionnaire, a décidé de concentrer l'intervention d'Urbanis Aménagement sur les opérations les plus matures et les plus cohérentes en matière d'intervention urbaine. Dans un souci de cohérence foncière et urbaine, les interventions globales semblent plus adaptées sur certains îlots. Ce recalibrage de l'activité 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. L'activité de la concession EHI lot n°2 se concentre ainsi sur 7 secteurs géographiques cohérents et une mission thématique (le portage de lots en copropriété).

ILÔT HOICHE KLÉBER



L'îlot Hoche-Kléber 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 ; il est compris dans le périmètre de l'Opération « Grand Centre-Ville », dans l'OAP « Quartiers Libres ». Il fait partie du périmètre de l'opération Euroméditerranée I ainsi que du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et de la Grande Opération d'Urbanisme (GOU). A ce titre, il a par ailleurs été intégré à l'îlot démonstrateur « Hoche Versailles » du PPA.

En 2021, dans le cadre de la mise en œuvre du PPA et en préfiguration du NPNRU *Grand Centre-Ville*, la Métropole d'Aix Marseille Provence a lancé une étude pré-opérationnelle sur le périmètre élargi dit « Sud-Est Euroméditerranée », auquel est intégré l'îlot Hoche-Versailles. En parallèle, l'EPAEM pilote également une étude urbaine avec une composante habitat sur le périmètre resserré de l'îlot Hoche Versailles.

Au sein de cet îlot, l'intervention d'Urbanisme Aménagement se concentre sur 6 immeubles mitoyens qui forment la pointe d'îlot de la rue Hoche, du boulevard National et de la rue Kléber Prolongée.

80 RUE 80 HOUCHE

FONCIER

Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement le 30 décembre 2020, conjointement avec l'immeuble situé au 88, rue Hoche. L'enquête conjointe s'est déroulée du 18 octobre 2021 au 4 novembre 2021. L'arrêté de DUP a été pris le 28 décembre 2021. L'arrêté de cessibilité devrait être pris dans le courant du 1er trimestre 2022 suivi de l'ordonnance d'expropriation.

PROCEDURES DE POLICE

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.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement n'étant pas propriétaire de cet immeuble, aucune

action technique ne peut être engagée. Toutefois, Urbanis Aménagement est en lien avec M. Laurent Fergan, administrateur provisoire de cette copropriété, et peut attester que des travaux de sécurisation des accès ont bien été diligentés par ce dernier.

SOCIAL

Suite à la prise de l'arrêté de péril imminent de 2018, l'immeuble a été sécurisé et intégralement évacué de ses occupants qui étaient tous sans droit, ni titre.



Facade côté rue

105 RUE HOCHE 82 RUE KLÉBER PROLONGÉE

FONCIER

Urbanis Aménagement est propriétaire de ces deux immeubles depuis le 5 mars 2021, acquis auprès d'un seul propriétaire unique pour les montants respectifs de 180.000€ pour le 82 rue Hoche et de 120.000€ pour l'immeuble 105, rue Kléber Prolongée.

temporaire des ménages mais est en lien avec les services de la Métropole AMP pour s'assurer du relogement définitif de chaque locataire. Afin de rendre les immeubles totalement libres de toute occupation, des congés seront délivrés au fur et à mesure aux locataires.



Facade côté rue Hoche

PROCEDURES DE POLICE

Les immeubles situés 105, rue Kléber Prolongée et 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.



Entrée du 82 rue Hoche

TECHNIQUE

Les accès de l'immeuble sont sécurisés. L'immeuble a été débarrassé en mai 2021. Les réseaux gaz et électricité ont été neutralisés.



Constat de huissier affiché sur le mur de l'immeuble

SOCIAL

Suite à la prise des arrêtés, les immeubles ont été évacués de leurs occupants. U.A n'est pas tenu de l'hébergement

84 RUE HOICHE 107 RUE KLÉBER PROLONGÉE

FONCIER

L'immeuble situé 84, rue Hoche / 107, rue Kléber Prolongée était une copropriété composée de 9 lots. Urbanis Aménagement a fait l'acquisition de tous les lots auprès de chaque copropriétaire et s'est rendu propriétaire de l'intégralité de l'immeuble le 23 avril 2021, pour un montant total de 211.500€.

PROCEDURES DE POLICE

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 sur 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.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement a procédé à la mise en sécurité des accès à

l'immeuble en mai 2021 et à la neutralisation des réseaux. L'immeuble a été sécurisé partiellement dans un premier temps, permettant le débarras de ce dernier en juillet 2021. Un diagnostic amiante avant travaux et un constat du risque d'exposition au plomb ont été réalisés en décembre 2021. Suite à un premier diagnostic structurel visuel, Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour assurer le confortement structurel provisoire de l'immeuble. Les travaux devraient avoir lieu au printemps-été 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif. Des visites ont été organisées dans le cadre de leur suivi.

SOCIAL

Suite à la procédure de péril imminent de 2018, les 5 ménages occupants de l'immeuble ont été évacués : 3 ménages ont été relogés définitivement par la Ville de Marseille et les 2 autres ont d'abord été pris en charge par la Ville de Marseille, avant de se reloger par leurs propres moyens.



Façade côté rue Kléber Prolongée



Visite de l'immeuble

109 RUE HOICHE 86 RUE KLÉBER PROLONGÉE

FONCIER

Cet immeuble a été racheté par la société SARL BL INVESTISSEMENTS le 5 mai 2019 pour 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€. 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€ tout en mettant à la charge d'Urbanis Aménagement les frais d'agence fixés à hauteur de 30.000€. Cette décision n'étant pas satisfaisante (le juge n'ayant pas tenu compte notamment des frais de logement assurés par la collectivité et non par le propriétaire), U.A a interjeté appel du

jugement. En accord avec le concédant, il a été décidé de se désister de l'instance et de convenir d'un accord amiable avec le propriétaire. Ainsi, la cession de l'immeuble s'est faite le 20 juillet 2021 moyennant le prix de 184.800€.

PROCEDURES DE POLICE

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 2018, qui porte essentiellement sur l'état de la façade et des planchers. Un arrêté de péril ordinaire a été pris le 29 juillet 2020 et modifié le 16 octobre 2020.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement a procédé à la mise en sécurité des accès à l'immeuble en juillet 2021 et à la neutralisation des réseaux. L'immeuble a été sécurisé partiellement, dans un premier temps, permettant le débarras de ce dernier en septembre 2021. Un diagnostic amiante avant travaux et un constat du risque d'exposition au plomb ont été réalisés en

décembre 2021. Suite à un premier diagnostic structurel visuel, Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour assurer le confortement structurel provisoire de l'immeuble. Les travaux devraient avoir lieu au printemps-été 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif. Des visites ont été organisées dans le cadre de leur suivi.

SOCIAL

Suite à la procédure de péril imminent de 2018, 8 ménages occupants de l'immeuble ont été évacués : 4 ménages ont été relogés définitivement par la Ville de Marseille, 4 ménages sont encore en situation de logement temporaire.



Facade côté rue Hoche

88 RUE 88 HOUCHE

FONCIER

Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement le 30 décembre 2020, conjointement avec l'immeuble situé au 80, rue Houche. Toutefois, au regard des tractations amiables engagées avec le propriétaire, il a été décidé de surseoir à la programmation d'une enquête conjointe sur cette adresse. En effet, Urbanis Aménagement a signé une promesse de vente le 30 septembre 2021 pour un montant de 470.000 €. La réitération est prévue en début d'année 2022.

revanche, au niveau des cellules commerciales, un commerce de restauration rapide se trouvant au rez-de-chaussée est encore en activité. La question de la régularité de l'occupation sera affinée d'ici le début de l'année 2022.



Facade côté rue

PROCEDURES DE POLICE

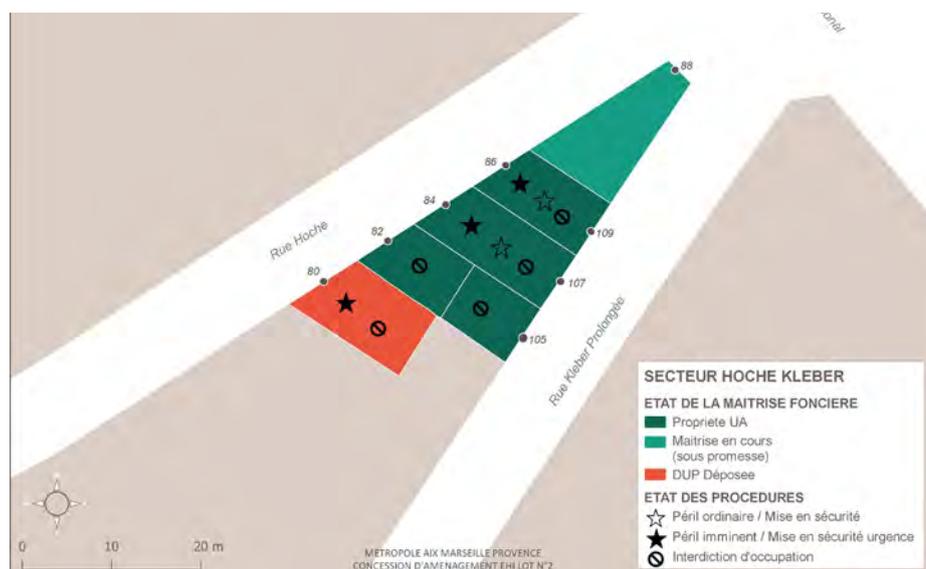
L'immeuble n'est visé par aucune procédure.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement n'étant pas propriétaire de cet immeuble, aucune action technique ne peut être engagée.

SOCIAL

L'immeuble est libre de toute occupation dans sa partie habitable. En



SYNTHESE & PERSPECTIVES

FONCIER

- ▶ A la fin 2021, UA maîtrise 4 des 6 immeubles de l'îlot, et devrait se rendre propriétaire dès le début de l'année 2022 d'un cinquième. Le 6ème immeuble (80, rue Hoche) sera maîtrisé également dans le courant de l'année 2022 via le prononcé de l'ordonnance d'expropriation.

JURIDIQUE

- ▶ La procédure judiciaire liée à la préemption du 109, rue Kléber Prolongée est désormais close (désistement d'instance des parties) au regard de la signature de l'acte authentique en juillet 2021. Sur le plan juridique et pour 2022, il faut présumer du contentieux indemnitaire sur le 80, rue Hoche et un risque relativement faible de contentieux au fond en cas de recours à l'encontre de l'arrêté de cessibilité. En outre, sur le 88, rue Hoche, la question de la régularité de l'occupation commerciale du commerce fera l'objet d'une analyse fine. Des procédures judiciaires pourront en découler.

TECHNIQUE

- ▶ Au vu de l'importance des désordres des immeubles situés au n°84, rue

Hoche / 107, rue Kléber Prolongée et 86, rue Hoche / 109, rue Kléber Prolongée, d'importants travaux de confortements structurels provisoires sont prévus au printemps-été 2022. Ils comprendront notamment : le confortement des planchers, le confortement en façade par tirants et par étrésillonnage et la mise hors d'eau des toitures. Ces travaux permettront de retirer les périmètres de sécurité.

SOCIAL

- ▶ Au total, encore 6 ménages sont en logement temporaire : 2 ménages évacués du 82, rue Hoche, 2 ménages du 107, rue Kléber Prolongée et 2 ménages du 105, rue Kleber Prolongee.

PERSPECTIVES

- ▶ L'îlot étant situé dans le périmètre de l'îlot démonstrateur « Hoche Versailles » du Projet Partenarial d'Aménagement et dans le périmètre de l'opération Euroméditerranée I, il est prévu que l'ensemble des immeubles soit cédé à la SPLA-IN. Les modalités de cession seront précisées en début d'année 2022.

ILOT HOCHÉ KLEBER



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** et de l'Opération « Grand 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.

SECTEUR BATTALA

1 → TRAVERSE 2 NO SAINTE-MARIE

FONCIER

L'immeuble est une copropriété composée de 3 lots. Urbanis Aménagement a acquis par voie amiable 2 lots au sein de cette copropriété en 2020 : les n° 2 et 3, acquis le 23 octobre 2020 pour un montant de 15.000 €. La maîtrise du dernier lot s'annonce plus longue car il s'agit d'un bien vacant et sans maître : Urbanis Aménagement est en lien avec le service foncier de la ville de Marseille concernant l'avancement de la procédure. L'incorporation dans le domaine communal et la rétrocession à Urbanis Aménagement sont envisagées au second semestre 2022.

JURIDIQUE

Après intervention d'un géomètre-expert à l'initiative d'Urbanis Aménagement, il a été constaté que le mur séparatif entre le 11, tse Ste Marie (jardin) et le linéaire bâti côté Ste Marie (10/12, 5, 7 et 9, tse Sainte Marie) était un mur de soutènement (particulièrement fragile et nécessitant des travaux de confortement) dont la responsabilité et l'entretien

reviennent au propriétaire du 11, tse Sainte Marie. Une réunion de bornage a été organisée le 30 novembre 2021 pour définir les limites séparatives des parcelles. Fautes notamment de présence du propriétaire du 11, tse Ste Marie, un procès-verbal de carence a été dressé. U.A n'a pas engagé de procédure (bornage judiciaire) dès lors qu'un rapprochement s'est fait avec le propriétaire du 11, tse Ste Marie avec qui il serait potentiellement envisagé l'acquisition amiable de la partie non bâtie (jardin et garage côté avenue Edouard Vaillant) ; espace qui sera nécessaire à une opération d'aménagement qui reste à affiner.

PROCEDURES DE POLICE

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 structurels au niveau des planchers en bois.

TECHNIQUE

Les travaux de sécurisation structurels provisoires réalisés en 2020 sont toujours en lieu et place. Il n'est pas prévu d'intervention de confort supplémentaire.

SOCIAL

L'immeuble est vacant et libre de toute occupation.



Vue sur la traverse Sainte-Marie

O TRAVERSE 7 SAINTE-MARIE

FONCIER

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 €.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

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 décembre 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.

TECHNIQUE

Les travaux de sécurisation structurelle provisoire réalisés en 2020 sont toujours en lieu et place. Pas d'intervention de confort supplémentaire.

SOCIAL

L'immeuble a été acquis vacant et libre de toute occupation.



Façade sur rue



Double porte

O TRAVERSE 5 SAINTE-MARIE

FONCIER

Urbanis Aménagement a fait l'acquisition à l'amiable du 5, traverse Sainte Marie (13003) le 30 septembre 2021, auprès d'un propriétaire unique au prix de 45.000€.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

Sans objet.

TECHNIQUE

Cet immeuble avait été intégralement réhabilité par son propriétaire et ne présente donc pas de désordre particulier.

SOCIAL

L'immeuble a été acquis vacant et libre de toute occupation.



Façade sur rue



Pièce principale au rez-de-chaussée

O TRAVERSE 9 SAINTE-MARIE

FONCIER

L'immeuble en indivision appartient à une fratrie de personnes âgées qui n'est pas en mesure de faire réaliser des travaux importants. Urbanis Aménagement est en lien régulier avec une partie de l'indivision afin de s'accorder sur une transaction amiable, qui demeure infructueuse à l'heure actuelle notamment pour des raisons financières.

JURIDIQUE

En fonction des retours de la ville de Marseille sur la faisabilité d'assortir les procédures de police d'une interdiction définitive d'habiter, le recours à une DUP "Immeubles Insalubres ou Dangereux" sera envisagé.

PROCEDURES DE POLICE

Le 9, traverse Sainte Marie est une petite maison de ville très dégradée, sous arrêté de péril ordinaire du 18 décembre 2020 ayant succédé au péril imminent du 7 août 2020. Les désordres concernent l'intégralité de l'immeuble qui n'est pas entretenu

de longue date (risque de chutes de matériaux, toiture et charpentes dégradées, effondrement du plancher et plafond du 1er étage, fissures sur l'ensemble des murs, accumulation de gravats et encombrants). Le 7 décembre 2021, la Ville de Marseille a procédé à un état des lieux et une étude structurelle du bâtiment afin d'en évaluer le degré de dégradation et ainsi déterminer les suites à donner les plus adaptées (réalisation de travaux d'office ou prise d'une interdiction définitive d'habiter).



Maisonnette condamnée

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement n'étant pas propriétaire de cet immeuble, aucune action technique ne peut être engagée.



Ancienne cuisine de la maison

SOCIAL

L'immeuble est vacant et libre de toute occupation.

BOULEVARD 7 BATTALA

FONCIER

Un dossier de DUP pour l'immeuble situé 7, bd Battala a été déposé en Préfecture le 28 février 2020, conjointement avec l'immeuble mitoyen situé au 9, bd Battala. En parallèle, Urbanis Aménagement a engagé des négociations amiables avec les propriétaires et les promesses de vente devraient être signées début 2022.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

Le 7, bd 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, assorti 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 impacté les adresses mitoyennes,

et notamment le 9, bd Battala.

TECHNIQUE

L'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux.

SOCIAL

2 ménages occupants ont été relogés suite à l'arrêt de péril imminent de janvier 2020 : 1 ménage est encore en relogement temporaire dans le cadre de la MOUS SOLIHA et 1 ménage s'est relogé définitivement par ses propres moyens.



Façade arrière sur traverse de Gibbes

BOULEVARD BATTALA

FONCIER

Un dossier de DUP pour l'immeuble situé 9, bd Battala a été déposé en Préfecture le 28 février 2020, conjointement avec l'immeuble mitoyen situé au 7 bd Battala. En parallèle, Urbanis Aménagement a engagé des négociations amiables avec le propriétaire et un accord a été trouvé. L'acte authentique a été signé le 22 septembre 2021 pour un montant de 100.000€.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

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.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement a procédé au débarras,

à la mise en sécurité des accès à l'immeuble et à la neutralisation des réseaux, en novembre 2020. Une intervention d'urgence sur le chéneau de la façade côté rue a été réalisée afin de déposer ce dernier qui menaçait de se décrocher. Le diagnostic visuel structurel et la sécurisation structurelle provisoire seront réalisés en 2022. L'étude et les travaux seront menés sur cet immeuble en même temps que sur le numéro 7, immeuble mitoyen à maîtriser par Urbanis Aménagement.



Façade arrière sur traverse de Gibbes

SOCIAL

L'immeuble a été acquis vacant et libre de toute occupation.



Entrée sur le boulevard battala

1 BOULEVARD 6 BATTALA

FONCIER

Urbanis Aménagement a acquis ce bien le 27 mai 2021 auprès du propriétaire unique pour un montant de 310.000 €.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

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.

TECHNIQUE

La sécurisation structurelle de cet immeuble a été assurée en amont de l'acquisition par Urbanis Aménagement. En mai 2021, Urbanis Aménagement a procédé au débarras, à la mise en sécurité des accès à l'immeuble et à la neutralisation des réseaux.

SOCIAL

L'immeuble a été acquis vacant et libre de toute occupation : la seule occupante des lieux (mère de la propriétaire) a été relogée définitivement dans le parc social en lien avec les services de la Métropole AMP en amont de l'acquisition par Urbanis Aménagement.



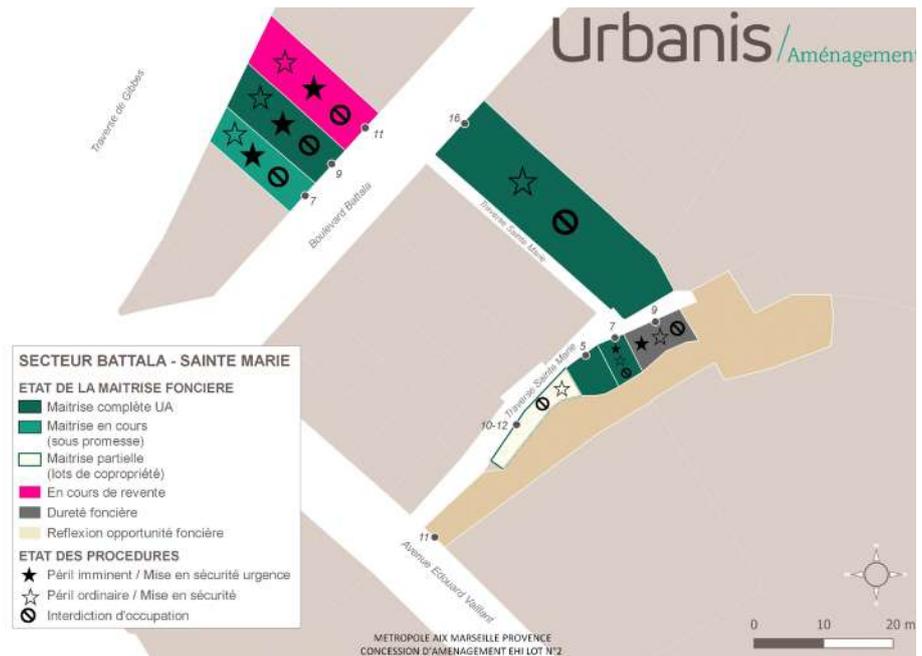
Façade côté boulevard Battala



Façade arrière du bâtiment principal depuis le jardin



Construction en fond de cour



SYNTHESE & PERSPECTIVES

FONCIER

- ▶ U.A est propriétaire de 4 des 7 immeubles du secteur d'intervention. La maîtrise foncière de deux immeubles supplémentaires devrait être réalisée dans le courant de l'année 2022 : l'un via l'acquisition amiable auprès des propriétaires (7, bd Battala), le second à l'issue de la procédure de bien vacant sans maître diligentée par la Ville de Marseille (10-12, traverse Sainte Marie). En revanche, la maîtrise du 9, traverse Sainte Marie demeure incertaine à ce jour au vu de la dureté foncière manifeste et de l'absence d'outils permettant la mise en œuvre d'une procédure d'appropriation publique. En outre, l'acquisition de la partie non bâtie du 11, tse Ste-Marie est posée et pourrait être une option dont la concrétisation pourrait avoir lieu dans le courant de l'année 2022 sous réserve d'accord avec le propriétaire.

JURIDIQUE

- ▶ A la fin 2021, la question d'un bornage judiciaire a été mise en suspens. Toutefois et à défaut de valider la stratégie d'acquisition de la partie non bâtie du 11, tse Ste-Marie ou d'arriver à un accord amiable avec le propriétaire, le lancement de cette procédure pourra être de nouveau envisagée afin notamment de réaliser des travaux de confortement du mur en toute connaissance des responsabilités et droits des parties.

TECHNIQUE

- ▶ Concernant la traverse Sainte Marie aucun travaux n'a été entrepris en 2021. Le mur de soutènement a été au cœur des réflexions afin de le conforter de façon pérenne. Une étude de faisabilité sera lancée en 2022 afin de comparer différents scénarios d'aménagement pour cette traverse en intégrant la problématique

SECTEUR BATTALA

SECTEUR BATTALA

SYNTHESE & PERSPECTIVES

du mur de soutènement aujourd'hui fragilisé.

SOCIAL

- ▶ Au sein de ce secteur, 1 ménage, évacué du 7, bd Battala, restera à reloger définitivement une fois l'immeuble maîtrisé.

PERSPECTIVES

Plusieurs stratégies de déstockage sont à envisager pour ce secteur :

- ▶ Pour les immeubles situés au 7 et 9, bd Battala : sous toutes réserves, ces deux immeubles pourraient être cédés en l'état à la SPLA-IN.
- ▶ Le 16, bd Battala sera cédé via le lancement d'un appel à projet ne limitant pas les profils des candidats acquéreurs (investisseur privé, bailleur social, association, etc.).
- ▶ Les 4 immeubles de la traverse Sainte Marie : Urbanis Aménagement prévoit de lancer début 2022 une étude de faisabilité architecturale afin

de déterminer les pistes de sortie possibles pour les immeubles de la traverse. Dans ce cadre, sera intégrée la réflexion de la nécessité ou non de maîtriser la partie non bâtie du 11, tse Ste Marie.



L'îlot Belle de Mai/Clovis Hugues est situé au coeur de plusieurs dispositifs opérationnels : le QPV Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès et le futur NPNRU *Grand Centre-Ville*. L'îlot est aussi intégré à l'Opération « Grand Centre-Ville », et à l'OAP « Quartiers Libres ». 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 ».

En 2021, dans le cadre de la mise en œuvre du PPA et en préfiguration du NPNRU *Grand Centre-Ville*, la Métropole d'Aix Marseille Provence a lancé une étude de faisabilité sur le périmètre de l'îlot prioritaire qui vise la mise en place d'une OPAH-RU sur le périmètre.

SECTEUR BELLE DE MAI

ORUE ROGER 55 SCHIAFFINI

FONCIER

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. L'arrêté de cessibilité n'a pas été pris puisqu'en parallèle, Urbanis Aménagement est parvenu à maîtriser l'intégralité des lots de la copropriété, via des négociations amiables avec les propriétaires. Urbanis Aménagement est ainsi propriétaire unique de l'immeuble depuis le 29 janvier 2021.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble 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.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement a procédé au débarras, à la sécurisation des accès de l'immeuble et a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux de confortement structurel provisoire. Les travaux devraient avoir lieu au printemps-été 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif.

SOCIAL

L'immeuble a été acquis vacant et libre de toute occupation. Les occupants évacués en 2018 n'avaient aucun titre.



Facade côté rue



Façade arrière



Ancienne pièce principale

66 RUE 88 CLOVIS HUGUES

FONCIER

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. Concernant le dernier lot à maîtriser, la négociation amiable avec le propriétaire n'ayant 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 s'est déroulée du 11 janvier

2021 au 28 janvier 2021. L'arrêté de cessibilité a été pris le 23 mars 2021. L'ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône le 31 mars 2021.

JURIDIQUE

Faute de retour du propriétaire sur l'indemnité proposée, la procédure en fixation judiciaire de l'indemnité devant le juge a été initiée par Urbanis Aménagement. Un jugement est attendu pour le début de l'année 2022. En outre, l'administrateur provisoire a procédé à la liquidation des comptes de la copropriété en juin 2021.

PROCEDURES DE POLICE

Le 68, rue Clovis Hugues est frappé par un arrêté d'insalubrité réparable 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.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement

a procédé au débarras de l'immeuble et a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux de confortement structurel provisoire. Les travaux devraient avoir lieu au printemps-été 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif.

SOCIAL

L'immeuble a été acquis vacant et libre de toute occupation. Lors de l'évacuation de l'immeuble en décembre 2018, l'immeuble était occupé par des personnes sans droit, ni titre.



Façade côté rue



Vue aérienne de l'immeuble

4 RUE 9 CLOVIS HUGUES

FONCIER

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. Depuis le 18 mars 2021, Urbanis Aménagement est propriétaire de l'intégralité du bâtiment A (côté rue Clovis Hugues).

JURIDIQUE

Urbanis Aménagement a engagé courant 2021 une procédure de scission de copropriété avec le bâtiment B (côté impasse Bleue) – qui devrait être effective en début d'année 2022 avec la signature contenant scission et annulation de la copropriété. L'administrateur provisoire a tenu le 22 décembre 2021 une AG au terme de laquelle a été validé le principe de la scission par Urbanis Aménagement et le second propriétaire (bâtiment B). A cet égard, la cession d'un lot appartenant à Urbanis Aménagement au profit du propriétaire du bâtiment B sera nécessaire préalablement à la régularisation de la scission. Celle-ci interviendra de manière

concomitante. Au terme de ces formalités, la liquidation de la copropriété pourra être réalisée.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble 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.

TECHNIQUE

Dès l'année 2020 et en parallèle des acquisitions, Urbanis Aménagement a procédé, en lien avec Laurent 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. Des sondages des réseaux d'eau via des inspections caméra ont eu lieu en janvier 2021.

La fin du débarras et la neutralisation des réseaux ont été réalisées en mars 2021. Un diagnostic amiante avant travaux et un constat du risque d'exposition au plomb ont été réalisés en avril 2021. Des sondages destructifs des planchers ont été réalisés en octobre 2021. Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour assurer le confortement structurel provisoire de l'immeuble en décembre 2021. Les travaux devraient avoir lieu à l'été 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif. Des visites ont été organisées dans le cadre de leur suivi.

SOCIAL

Au 31 décembre 2021, sur les 6 ménages évacués le 16 novembre 2018, 3 ont été relogés définitivement par la Ville de Marseille, 2 ménages dont un couple de propriétaires occupants se sont relogés par leurs propres moyens et 1 ménage est encore en logement temporaire.



SYNTHÈSE & PERSPECTIVES

FONCIER

- ▶ Urbanis Aménagement est propriétaire des 3 immeubles du secteur d'intervention et n'a pas pour objectif de réaliser d'autres acquisitions dans le secteur.

de 1 ménage, encore en logement temporaire, et évacué du 49 rue Clovis Hugues le 16 novembre 2018. Les deux autres immeubles ont été acquis vacants et libres de toute occupation.

TECHNIQUE

- ▶ Au vu de l'importance des désordres et de l'état de dégradation avancé de ces immeubles, d'importants travaux de confortements structurels provisoires sont prévus au premier semestre 2022. Ils comprendront notamment : le confortement des planchers, la reprise de certains réseaux et injection de chaux hydraulique (pour le n°49 rue Clovis Hugues), le confortement en façade par étrésillonnage, et la mise hors d'eau des toitures.

PERSPECTIVES

- ▶ Les trois immeubles sont compris dans le périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et deux d'entre eux sont inclus dans l'îlot démonstrateur "Belle de Mai Clovis Hugues". S'agissant d'un secteur d'intervention prioritaire de la SPLA-IN pour la mise en œuvre du PPA, ces 3 immeubles lui seront très probablement cédés.

SOCIAL

- ▶ Urbanis Aménagement organise en lien avec la Métropole le relogement

SECTEUR BELLE DE MAI



L'îlot des Crottes se situe dans le 15ème 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.

SECTEUR LES CROTTES



Façade côté rue

BOULEVARD CHRISTOPHE MONCADA

FONCIER

Urbanis Aménagement est propriétaire de 14 lots sur 15 au sein de cette copropriété sous administration judiciaire, tous acquis au cours de l'année 2020.

Les lots n°4, 6 et 7 ont été acquis le 4 août 2020 pour un montant de 25.500 €

Les lots n°9 et 11 ont été acquis le 21 septembre 2020 pour un montant de 16.000 €

Les lots n°1, 13 et 15 ont été acquis le 21 septembre 2020 pour un montant de 60.000€

Les lots n°5, 8, 10 et 12 ont été acquis le 18 novembre 2020 pour un montant de 43.000€

Les lots n°3 et 14 ont été acquis le 18 décembre 2020 pour un montant de 40.000€.

Au vu des difficultés à maîtriser le dernier lot (succession non réglée), un dossier de DUP a été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement le 10 mai 2021. Toutefois, les négociations amiables poursuivies durant l'année ont fini par aboutir :

Une promesse de vente a été signée avec la veuve du propriétaire pour la première moitié indivise du dernier lot (lot n°2) le 26 novembre 2021 pour 35.000€.

Une promesse de vente a

été signée le 8 décembre 2021 au même montant pour la seconde moitié indivise avec la Direction Régionale des Finances Publiques en tant que curateur de la succession vacante.

Ces perspectives laissent envisager une maîtrise totale de l'immeuble par Urbanis Aménagement au printemps 2022.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

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 mesures 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.

TECHNIQUE

Dès 2020, l'administrateur judiciaire de la copropriété (AJA), a procédé à la réalisation de travaux de

sécurisation des accès de l'immeuble (squats très réguliers). Un diagnostic amiante avant travaux et un constat du risque d'exposition au plomb ont été réalisés en avril 2021. Urbanis Aménagement lancera un marché de maîtrise d'œuvre pour assurer le confortement structurel provisoire de l'immeuble au printemps 2022, dès la maîtrise foncière finalisée. Les travaux devraient avoir lieu au printemps 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif. Des visites ont été organisées dans le cadre de leur suivi.

SOCIAL

Quatre ménages ont été pris en charge par la ville de Marseille lors de l'évacuation d'urgence de novembre 2018 : trois d'entre eux ont été relogés définitivement et une personne isolée a quitté l'hôtel où elle avait été mise à l'abri fin 2019 sans information complémentaire.

000 RUE 1305 EDGAR QUINET

FONCIER

Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement le 18 février 2021.

En parallèle, Urbains Aménagement a entrepris des négociations amiables auprès des copropriétaires.

En octobre 2021, la Préfecture a adressé à Urbanis Aménagement les retours des services consultés avec des avis globalement favorables. En fonction de l'aboutissement des tractations amiables, Urbanis Aménagement prévoit de déposer un dossier de DUP modifié en 2022 pour mener à son terme la procédure d'expropriation.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

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 notamment à assurer l'évacuation de l'immeuble. La procédure d'urgence a été suivie d'une procédure

ordinaire avec la prise d'un arrêté de mise en sécurité le 31 mars 2021 portant sur l'ensemble de la copropriété du 32, avenue Félix Zoccola et le 1, 3 et 5 rue Edgar Quinet. En outre, l'ensemble des occupants de l'immeuble a fait l'objet d'une évacuation ; l'immeuble étant interdit à toute occupation. Constatant la carence de la copropriété à réaliser les travaux prescrits dans les délais impartis, la ville de Marseille a fait réaliser des travaux d'office d'urgence, aux frais avancés des copropriétaires, réceptionnés le 31 août 2021. Suite aux travaux réalisés, par substitution de la collectivité, un arrêté modificatif de mise en sécurité a été pris le 29 septembre 2021.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement n'est pas propriétaire de l'immeuble et la ville de Marseille a procédé à la réalisation de travaux d'office portant notamment sur l'étalement de l'ensemble des planchers dégradés, étrésoillonnage des fenêtres, la révision de la toiture, la sécurisation du mur mitoyen fissuré en façade de cour intérieure et la mise en place d'instrumentation pour la

surveillance de fissures en façade.

SOCIAL

En amont de la prise de l'arrêté de péril imminent du 10 janvier 2019, la ville de Marseille a procédé à l'évacuation des occupants des immeubles du 1 et 3, rue Quinet le 23 novembre 2018. 4 ménages ont été pris en charge par la ville de Marseille lors de cette évacuation d'urgence. A ce jour, les quatre ménages ont pu accéder, après une période d'hébergement temporaire, à une solution de relogement définitif. Suite à l'arrêté de mise en sécurité du 31 mars 2021, les deux ménages qui résidaient encore au 5, rue Edgar Quinet ont été évacués et leur relogement définitif a été assuré par la ville de Marseille. Au 31 décembre 2021, tous les occupants ont été relogés par la Ville de Marseille.



Façade angle rue Quinet et Zoccola

2 TRAVERSE 3 DONAZ

FONCIER

Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 10 janvier 2020 par Urbanis Aménagement. En parallèle, des négociations amiables ont été engagées avec les propriétaires et depuis le 20 juillet 2021, Urbanis Aménagement est copropriétaire de 4 des 8 lots qui composent la copropriété :

Le lot n°15 a été acquis le 29 septembre 2020 pour un montant de 20.000 € ;

Le lot n°10 a été acquis le 27 février 2021 pour un montant de 10.000€ ;

Le lot n°14 a été acquis le 20 juillet 2021 pour un montant de 18.000€

Le lot n°11 a été acquis le 27 juin 2013 pour un montant de 5.500 €

Au vu des difficultés à maîtriser les quatre lots restants, la procédure d'expropriation a été relancée en fin d'année 2021. L'arrêté d'ouverture d'enquête conjointe a été notifiée le 29 décembre 2021. L'enquête publique est programmée du 31 janvier 2022 au 18 février 2022.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

La parcelle située 23, tse Antoine Donaz est composée de 6 maisonnettes/cabanons, organisées en copropriété horizontale. L'une des maisons (**lot n°12**) est visée par un arrêté relatif au traitement de l'insalubrité en date du 26 mai 2021.



Facade côté rue

TECHNIQUE

Dès leur acquisition, Urbanis Aménagement a procédé au débarras des lots n°15, n°10 et n°14 et à la sécurisation des accès.



Façade arrière

SOCIAL

Au 31 décembre 2021, deux logements sont occupés : un logement est occupé par un homme seul sous mesure de protection (curatelle renforcée) et un logement est vraisemblablement occupé par des personnes sans droit ni titre. Les 4 autres logements sont vacants.



Ancienne pièce principale



SYNTHESE & PERSPECTIVES

FONCIER

- ▶ Un immeuble en voie d'acquisition totale via négociation amiable d'ici le premier semestre 2022 (17 Moncada) et deux immeubles en voie d'être maîtrisés intégralement soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation (23, tse Antoine Donaz & 1, 3, 5 rue Edgar Quinet).

JURIDIQUE

- ▶ Pour les immeubles dont la maîtrise se fera par voie de DUP, il est à prévoir du contentieux sur le volet indemnitaire et potentiellement un contentieux sur le fond.

TECHNIQUE

- ▶ Pour l'année 2021, les travaux engagés par Urbanis Aménagement sur le secteur des Crottes se limitent à la sécurisation des accès des immeubles du n°23, traverse Antoine Donaz et 17, bd Christophe Moncada. Les intrusions et tentatives de squat sont récurrentes et impliquent des interventions répétées.

SOCIAL

- ▶ Au sein de cet îlot, seul 1 ménage occupe encore un des immeubles en cours de maîtrise par Urbanis Aménagement : un homme seul sous mesure de curatelle renforcée résidant au 23, traverse Antoine Donaz.

PERSPECTIVES

- ▶ Le recyclage du 17, bd Christophe Moncada se fera via le lancement d'un appel à projet (projet d'habitat à vocation sociale) dès sa maîtrise foncière finalisée. Pour les 2 autres immeubles, les orientations restent à affiner, suite à la contractualisation prochaine du NPNRU *Les Crottes-La Cabucelle*, en lien avec la Métropole Aix Marseille Provence et l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, étant précisé qu'il s'agira nécessairement de produire des logements sociaux si leur maîtrise se fait par voie de DUP.

SECTEUR LES CROTTES



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 *Les Crottes - 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.

SÉCTEUR SÉRAPHIN

ORUE 5 SÉRAPHIN

FONCIER

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. En parallèle, Urbanis Aménagement est parvenu à faire l'acquisition de l'intégralité des lots via des négociations amiables avec les propriétaires :

- Le lot 3** a été acquis le 15 juillet 2020 pour un montant de 18.500 €.
- Le lot 2** a été acquis le 18 mars 2020 pour un montant de 21.000 €.
- Les lots n°4, n°5, n°6 et n°7** ont été acquis le 23 avril 2021 pour un montant de 90.000 €.
- Le lot n°1** a été acquis le 10 novembre 2021 pour un montant de 85.000 €.

JURIDIQUE

Suite à l'acquisition du dernier lot de copropriété, le syndicat ne subsiste que pour les besoins de sa liquidation qui doit être assurée par le cabinet FERGAN en sa qualité de syndic. La liquidation des comptes est prévue dans le courant du 1er semestre 2022.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité pris le 16 février 2021 suivi d'un arrêté modificatif pris le 17 mai 2021 aux termes duquel l'immeuble a été interdit à toute occupation et utilisation. L'immeuble est à ce jour totalement sécurisé.

TECHNIQUE

En lien avec le cabinet Fergan, Urbanis Aménagement a procédé à la sécurisation des accès de l'immeuble. Urbanis Aménagement devrait lancer un marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de travaux de mise en sécurité provisoire dans le courant du premier trimestre 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif.

SOCIAL

Lors de l'évacuation qui s'est déroulée le 19 mai 2021, sur les six logements, deux étaient

vacants et quatre occupés par des locataires. A ce jour, les ménages sont toujours hébergés temporairement ; un par la société Urbanis Aménagement dans son parc et trois via l'association SOLIHA dans le cadre du dispositif de la "MOUS relogement" passé avec la ville de Marseille. Depuis, Urbanis Aménagement est en lien avec le service dédié de la Métropole AMP pour assurer le relogement définitif de ces familles.



Façade côté rue



Cage d'escalier

0 RUE 7 SÉRAPHIN

FONCIER

L'immeuble situé au 7 rue Séraphin a été acquis 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.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

Le 7 Séraphin est frappé d'une procédure de mise en sécurité en date du 26 mars 2021. Afin d'assurer la sécurité des tiers (occupants des mitoyens, riverains et usagers de l'espace public), Urbanis Aménagement a réalisé des travaux de mise en sécurité sur la base du diagnostic d'un BET Structure. Ces travaux ont été réceptionnés le 11 octobre 2021.

L'immeuble étant à ce jour totalement sécurisé, vacant et libre de toute occupation, Urbanis Aménagement prévoit de se rapprocher des services de la Direction de la Prévention et de la

Gestion des Risques de la Ville de Marseille afin de demander la suspension du délai de réalisation de travaux pérennes fixé par l'arrêté de mise en sécurité.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement a procédé à la sécurisation des accès au gré des intrusions. L'immeuble a été débarrassé en février 2021. Sur la base des travaux prescrits par le bureau d'étude Seba Expert, des travaux sommaires de mise en sécurité ont été engagés en octobre 2021. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif.

SOCIAL

L'immeuble a été acquis vacant et libre de toute occupation.



Facade côté rue



Ancienne chambre au 1er étage



Cour intérieure

91 RUE SÉRAPHIN 73 BOULEVARD ODDO

FONCIER

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. En parallèle, le 29 janvier 2021, Urbanis Aménagement a fait 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 €. 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 l'opération d'utilité publique, permettra d'assurer l'acquisition complète de cette copropriété.

En ce sens, une version actualisée du dossier de DUP a été remise à la Préfecture le 14 décembre 2021. Compte tenu de la période de réserve électorale, l'enquête publique devrait être programmée courant septembre 2022.

PROCEDURES DE POLICE

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.

TECHNIQUE

Afin de permettre le relogement temporaire de ménages issus des n°2 et n°5 rue Séraphin, Urbanis Aménagement a rénové les parties communes et deux appartements de l'immeuble situé au n°13

rue Séraphin. Les travaux ont exclusivement porté sur des éléments de second œuvre (électricité, plomberie, cloisonnement, aménagement d'une cuisine ...). Les logements ont également été intégralement meublés. Urbanis Aménagement a aussi engagé des travaux sommaires (rénovation de l'éclairage) dans un garage situé au rez-de-chaussée du n°13 afin de pouvoir accueillir l'association des Compagnons Bâtitisseurs. Pour ce local, une convention d'occupation précaire a été signée avec l'association en décembre 2021.



Façade du 97 bd Oddo

9 → RUE SÉRAPHIN 73 BOULEVARD ODDO

SOCIAL

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 a été hébergé temporairement en hôtel puis en logement temporaire aux frais de la collectivité. Le bâtiment du 13, rue Séraphin, en bon état, a été acquis par Urbanis Aménagement le 29 janvier 2021 auprès d'un propriétaire occupant qui s'est relogé par ses propres moyens. Urbanis Aménagement a mobilisé ce logement en bon état pour afin d'assurer le relogement temporaire d'un ménage évacué de l'immeuble situé 2, rue Séraphin.



Logement temporaire occupé par un ménage évacué du 5 rue Séraphin



Cour grillagée entre le 13, rue Séraphin et le 97, bd Oddo



Garage qui sera occupé par les Compagnons Bâisseurs

ORUË N°2 SÉRAPHIN

FONCIER

L'immeuble situé 2, rue Séraphin est une copropriété composée de 9 lots (6 logements). En 2021, Urbanis Aménagement a fait l'acquisition de 3 lots au sein de la copropriété et a signé une promesse de vente :

Les lots n°3 et 9 ont été acquis le 8 décembre 2021 pour un montant de 42.500€.

Le lot 7 a été acquis le 08 décembre 2021 pour un montant de 15.450€.

Une promesse a été signée le 23 octobre 2021 pour **le lot n°4** pour un montant de 35.000€.

Une promesse a été signée le 1er décembre 2021 pour **les lots n°1, n°2, n°5 et n°6** pour un montant de 40.000€.

Un accord ayant été trouvé avec le dernier propriétaire, la promesse devrait être signée en début d'année 2022. La maîtrise de l'immeuble entier peut donc être envisagée dans le courant du 1er semestre 2022.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble est frappé d'une procédure de mise en sécurité ordinaire depuis le 16 février 2021. Face à l'aggravation des désordres, la ville de Marseille a procédé à l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble le 27 novembre 2021, assortie de la prise d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence en date du 3 décembre 2021.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement a procédé au débarras et à la sécurisation des accès du lot n°3 en octobre 2021. En fin d'année 2021, l'administrateur judiciaire, AJA a commencé à réaliser les mesures prescrites dans l'arrêté de mise en sécurité d'urgence (débarras, sécurisation des accès, neutralisation des fluides, pompage de la cave ...). AJA devrait terminer l'exécution des mesures d'urgence en début d'année 2022. Des travaux de confortements structurels provisoires seront à prévoir en 2022 lorsqu'Urbanis Aménagement sera propriétaire unique de l'immeuble.

SOCIAL

La ville de Marseille a procédé à l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble le 27 novembre 2021 : 1 ménage composé de 2 adultes et 4 enfants est relogé temporairement par Urbanis Aménagement dans un logement relais issu de son patrimoine propre (au 13, rue Séraphin) et les autres occupants étaient sans droits, ni titres.



Façade côté rue

0 RUE 4 SÉRAPHIN

FONCIER

Urbanis Aménagement est propriétaire de l'immeuble situé 4, rue Séraphin depuis le 2 avril 2021 suite à l'acquisition faite auprès d'un propriétaire unique (succession vacante représentée par la DGFIP) pour un montant de 134.000 €.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble n'est frappé d'aucune procédure de police toutefois une phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité a été initiée par le service de sécurité de la Ville de Marseille le 27 mai 2021. Urbanis Aménagement a d'ores et déjà lancé la consultation des entreprises pour réaliser les travaux prescrits, avec un démarrage prévisionnel du chantier fixé en début d'année 2022.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement a procédé au débarras et à la sécurisation des accès de l'immeuble au cours du 2nd semestre 2021. Un diagnostic technique avec prescriptions de travaux de mise en sécurité a été réalisé par le bureau d'étude Seba Expert en août 2021. Au regard des travaux prescrits, un diagnostic amiante avant travaux et un constat de risque d'exposition au plomb ont été réalisés en novembre 2021. Les travaux correspondants devraient démarrer en début d'année 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif.

SOCIAL

L'immeuble a été acquis vacant et libre de toute occupation.



Façade côté rue



Studio au rez-de-chaussée



Studio au 2ème étage

011 RUE 0602 SÉRAPHIN

FONCIER

Urbanis Aménagement prévoit de déposer un dossier de DUP « groupé » pour ces trois adresses au printemps 2022.

6, rue Séraphin

Monopropriété, le 6 rue Séraphin est une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée comprenant au rez-de-chaussée deux pièces, au 1er étage trois pièces et une cuisine et au 2ème étage trois pièces et une cuisine. Il s'agit de la désignation telle que décrite dans le titre de propriété. A ce jour, ce bien immobilier a été divisé en lots par le propriétaire.

10, rue Séraphin

Propriété unique, le 10, rue Séraphin est une copropriété constituée de 6 lots. Il s'agit d'une maison élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, percée de trois fenêtres à chaque étage et d'une porte et de deux fenêtres au rez-de-chaussée avec une cour sur l'arrière.

12, rue Séraphin

Copropriété de deux copropriétaires dont une propriétaire occupant, le 12, rue Séraphin, consiste d'une part en une maison à usage principal

d'habitation (bâtiment A) élevée d'un étage sur rez-de-chaussée donnant sur la rue Séraphin et d'autre part en une petite maison (bâtiment B) sur l'arrière avec cour et dépendances entre les deux.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble situé **6, rue Séraphin** n'est concerné par aucune procédure 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. Suite à l'absence de réalisation des travaux prescrits dans

les délais fixés par l'arrêté, un arrêté d'astreinte administrative assorti de pénalités financières a été dressé le 29 septembre 2021 à l'encontre du propriétaire de l'immeuble.

La copropriété située au **12, rue Séraphin** est frappée par un arrêté de mise en sécurité urgente depuis le 21 avril 2021 assortie d'une interdiction d'occupation des appartements du rez-de-chaussée et du 1er étage de l'immeuble côté rue.

SOCIAL

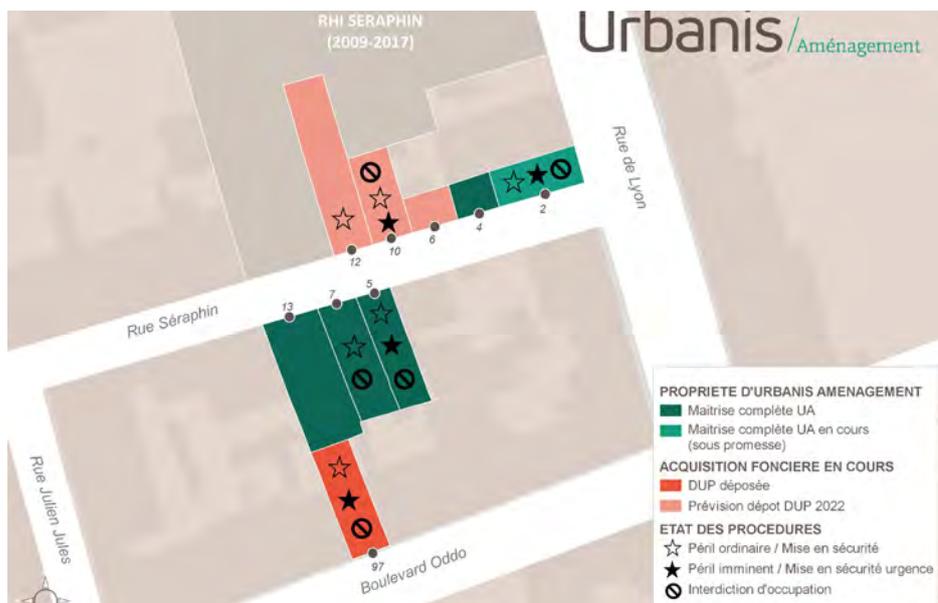
D'après les informations dont dispose Urbanis Aménagement à ce jour : Les quatre logements du n°6, rue Séraphin seraient tous occupés.

Le **10, rue Séraphin** est vacant et libre de toute occupation.

Au **12, rue Séraphin**, seul le bâtiment de fond de cour serait occupé par une propriétaire occupante.



Les 3 façades côté rue



SYNTHESE & PERSPECTIVES

FONCIER

- ▶ Au 31 décembre 2021, Urbanis Aménagement est propriétaire de 3 immeubles sur les 8 à maîtriser. Les perspectives 2022 sont la finalisation des négociations amiables pour un immeuble (2, rue Séraphin), la poursuite de la procédure de DUP sur le 97, bd Oddo et le dépôt d'une DUP groupée pour les 3 dernières adresses (6-10-12).

JURIDIQUE

- ▶ En l'état, les perspectives de potentiels contentieux (volet indemnitaire ou recours au fond) sur les procédures de DUP sont à l'horizon 2023. En outre, une articulation des procédures devra être trouvée sur le 10, rue Séraphin où manifestement le Procureur de la République a lancé une enquête pénale à l'encontre du propriétaire.

TECHNIQUE

- ▶ En 2021 Urbanis Aménagement a rénové les parties communes et deux appartements de l'immeuble situé au n°13, rue Séraphin. Des travaux de sécurisation des accès ont été réalisés aux n°2, 4 et 5. Tandis qu'au n°7 des travaux de mise en sécurité provisoire ont été réalisés.

SOCIAL

- ▶ Au sein de ce secteur, 6 ménages (évacués du n°5, et n°2, rue Séraphin, et du 97, bd Oddo) sont encore en attente d'un relogement définitif : 4 ménages occupent un logement temporaire dans le cadre de la MOUS SOLIHA (dont un couple de propriétaires occupants évacué du 97, bd Oddo) et 2 ménages sont hébergés temporairement par Urbanis Aménagement dans un logement relai issu de son propre patrimoine au 13, rue Séraphin. Dans la perspective de l'acquisition des n°6, n°10 et n°12, rue

SECTEUR SÉRAPHIN

SECTEUR SÉRAPHIN

SYNTHESE & PERSPECTIVES

Séraphin par voie de DUP, Urbanis Aménagement prendra contact avec les occupants en titre de ces immeubles afin de préparer au mieux leur relogement.

PERSPECTIVES

- ▶ La Métropole d'Aix Marseille Provence est en cours de rédaction d'un dossier de NPNRU pour le secteur de la Cabucelle et des Crottes, et une première présentation du dossier est prévu lors du prochain Comité National d'Engagement de l'ANRU en début d'année 2022. Les orientations et arbitrages privilégiés par la Métropole à l'issue de cette présentation permettront à Urbanis Aménagement d'affiner les différents scénarios de recyclage envisagés pour cet îlot.



Vue aérienne du 50/52, rue de la Joliette

50 52 RUE DE LA JOLIETTE

FONCIER

Le dossier de DUP du 50/52, rue de la Joliette a été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement, 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.

JURIDIQUE

Aucun recours au fond à l'encontre de l'arrêté de cessibilité 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 indemnités. Les décisions ont été prises par le juge de l'expropriation en juin 2021. Elles ont toutes été acceptées par les expropriés à l'exception du propriétaire du local commercial qui a fait appel. L'arrêt de la Cour d'Appel est attendu dans le courant du 2nd semestre 2022.

Pour l'occupation commerciale, U.A a demandé l'inopposabilité du bail pour un locataire et a obtenu gain de cause selon une décision rendue le 13 octobre 2021 par le juge de l'expropriation. Le locataire a fait appel. Enfin, pour le second locataire, la fixation indemnitaire est en cours avec une audience sur site fixée en janvier 2022 et donc une décision attendue dans le courant du 1er semestre 2022.

PROCEDURES DE POLICE

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. Ces arrêtés de péril ont été abrogés et remplacés par un arrêté de mise en sécurité d'urgence pris le 22 avril 2021 ordonnant notamment l'évacuation de tout l'immeuble y compris la partie commerciale.

TECHNIQUE

Fin 2020, compte tenu des risques de squats, U.A. a procédé, préalablement

à la prise de possession effective, à la sécurisation des accès de cet immeuble en vue d'éviter les squats. En 2021, Urbanis Aménagement a fait appel au bureau d'étude Acropole en tant que maître d'œuvre pour la réalisation de travaux de mise en sécurité provisoires. L'entreprise Renobat a été retenue pour la réalisation de ces travaux. Le chantier est toujours en cours et devrait être réceptionné en début d'année 2022. Des échanges réguliers entre l'architecte en charge de l'immeuble à la DPGR et Urbanis Aménagement permettent un travail collaboratif.

SOCIAL

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. L'immeuble est aujourd'hui vacant et libre de toute occupation.

49 RUE PIERRE ALBRAND

FONCIER

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.

JURIDIQUE

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. Au 31 décembre 2021, U.A, tout comme la Préfecture, ont déposé un mémoire en défense. Sur le volet indemnitaire, les décisions ont été rendues en septembre 2021 et en décembre 2021. Une déclaration d'appel a été interjetée par une copropriétaire (décision attendue dans le courant de l'année 2022 voire 2023) ; il est à craindre

que d'autres expropriés contestent également le jugement de première instance.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble n'est plus frappé par des procédures de police (l'arrêté de péril imminent du 12 septembre 2013 ayant fait l'objet d'une mainlevée le 2 juillet 2019).

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement a procédé au débarras de la cour à l'été 2021. Aussi, la sécurisation des accès à l'immeuble a été assurée au rythme des nouvelles intrusions. L'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux, la sécurisation structurelle avait été faite avant l'acquisition.

SOCIAL

L'immeuble a été intégralement évacué de ses occupants suite à la prise de l'arrêté de péril imminent du 12 septembre 2013. Neuf ménages occupaient l'immeuble et tous sont relogés définitivement : 6 ménages ont trouvé une solution de relogement définitive par leur propre moyens, 2 via la Ville de Marseille et 1 par son bailleur.



Vue aérienne de l'immeuble

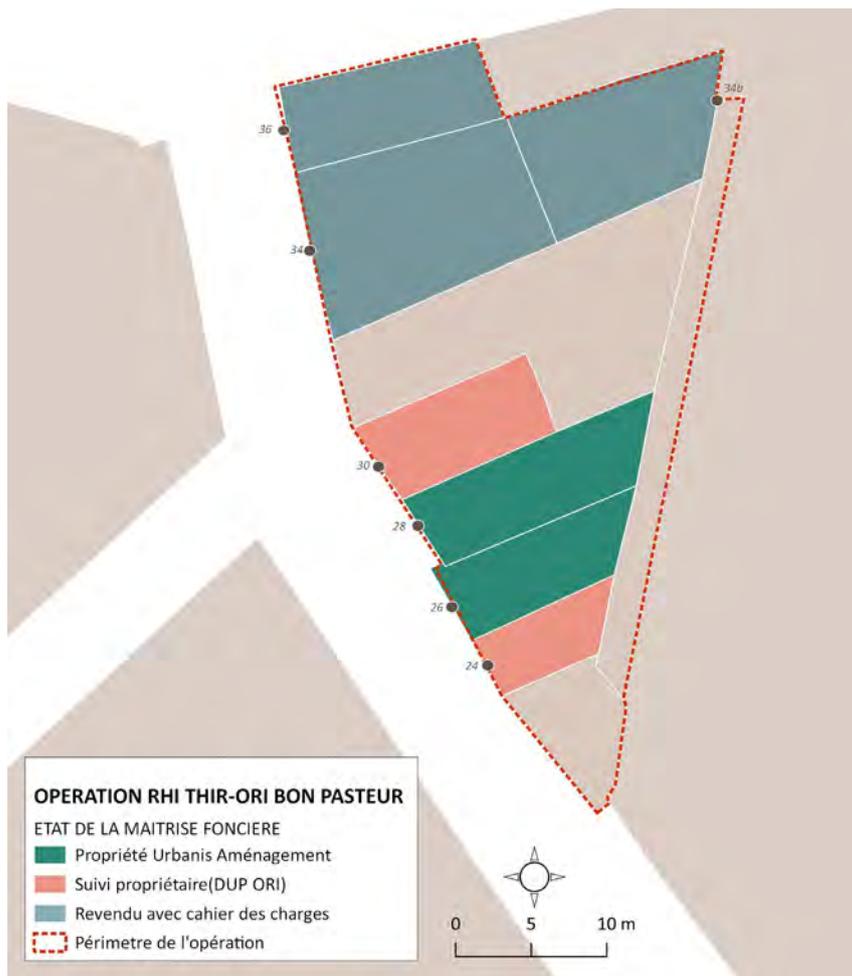


Ancienne cuisine



Ancien salon

L'OPÉRATION RHI-THIRORI BON PASTEUR



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-THIRORI (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 de "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.

L'année 2021 a vu l'achèvement de la première tranche de l'opération qui concerne les immeubles n°34, n°34b et n°36 rue du Bon Pasteur, qui ont tous été cédés durant l'année à des investisseurs-bailleurs et pour lesquels Urbanis Aménagement assure une mission de suivi de travaux. (cf. « Les cession réalisées en 2021 » en première partie du document)

L'OPÉRATION RHI-THIRORI BON PASTEUR

Concernant le financement 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, suivie d'une seconde en juin 2018. Suite à la revente des 34 et 36, rue du Bon Pasteur, la CNLHI du 23 novembre 2021 a émis un avis favorable pour le solde de la subvention de déficit d'opération d'un montant global de 129 110€.

La seconde tranche de l'opération concerne l'intervention sur les immeubles du 24, 26, 28 et 30, rue du Bon Pasteur, tous sous procédure de restauration immobilière depuis le 13 août 2015, date de la prise de l'arrêté de DUP.

Malgré le travail d'animation assuré par Urbanis Aménagement depuis 2015 et faute de réalisation des travaux par les propriétaires, une enquête parcellaire a été ouverte en 2018. Elle 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 de 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, par précaution, Urbanis Aménagement, a sollicité la prorogation de l'arrêté préfectoral d'août 2015 : un arrêté de prorogation a été pris le 24 juin 2020 permettant de prolonger les effets de l'arrêté de DUP jusqu'en 2025.

A la fin janvier 2020, Urbanis Aménagement a fait constater, via un rapport d'un homme de l'art, que seuls deux des propriétaires sur les quatre avaient finalement entrepris les travaux prescrits (n°24 et n°30 rue du Bon Pasteur). Dès lors, il a été acté qu'Urbanis Aménagement procéderait à l'acquisition des deux immeubles ayant fait l'objet de travaux partiels de la part de leur propriétaire (n°26 et n°28 rue du Bon Pasteur).

En outre, la perspective de la maîtrise foncière de ces deux immeubles (globalement occupés) a conduit 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 (étant précisé qu'il a été pris le parti de ne pas réaliser de travaux de gros-oeuvre et de céder ces immeubles en l'état).

La CNLHI du 23 novembre 2021 a rendu un avis favorable pour l'attribution des subventions au titre de du relogement, de l'accompagnement social et du déficit d'opération : à hauteur de 81.272€ pour le 26, rue du Bon Pasteur à hauteur et de 88.878 € pour le 28, rue du Bon Pasteur (cf p.16).

26 RUE DU BON PASTEUR

FONCIER

Le propriétaire du 26, rue du Bon Pasteur n'ayant réalisé que partiellement les travaux prescrits dans le cadre de la procédure de DUP ORI aux termes des délais impartis, il a fait part de sa volonté de céder son bien à Urbanis Aménagement. L'acte authentique a été signé le 7 mai 2021 pour un montant de 145.000€. Par ailleurs, sur la base d'un protocole d'accord transactionnel signé en juillet 2021 et moyennant le règlement par U.A d'une indemnité d'éviction à hauteur de 40.000 euros, le locataire du fonds de commerce a libéré les lieux fin septembre 2021.

JURIDIQUE

Sans objet.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble ne fait l'objet d'aucune procédure.

TECHNIQUE

L'immeuble étant occupé, Urbanis Aménagement a prévu de procéder à des travaux de mises aux normes des logements (reprise des tableaux

électriques, mise en service de système de chauffage, travaux de reprise de plomberie sur les éléments sanitaires) et des interventions sont également prévues en parties communes comme la dépose d'un faux-plafond dangereux, la réparation des dégâts des eaux ou le désencombrement de la cage d'escalier.

SOCIAL

L'immeuble est intégralement occupé par 4 ménages, dont 1 couple avec enfants. Urbanis Aménagement est en lien avec le service relogement de la Métropole Aix-Marseille Provence pour organiser leur relogement définitif. A noter que les baux d'origine n'ayant plus d'effet du fait de l'arrêté de DUP, Urbanis Aménagement a contractualisé des conventions d'occupation précaires avec l'ensemble des occupants pour assurer la gestion transitoire avant leur relogement définitif et leur départ de l'immeuble.



Façade sur rue et local commercial



Rez-de-chaussé avec accès commerce



Un logement occupé au 2ème étage

28 RUE DU BON PASTEUR

FONCIER

Le propriétaire du 28, rue du Bon Pasteur n'ayant réalisé que partiellement les travaux prescrits dans le cadre de la procédure de DUP ORI aux termes des délais impartis, Urbanis Aménagement a sollicité la prise d'un arrêté de cessibilité sur cet immeuble. L'arrêté de cessibilité a été pris le 9 juin 2021. L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 5 juillet 2021 par le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône.

JURIDIQUE

À l'automne 2021, le propriétaire a déposé un recours au fond à l'encontre de l'arrêté de cessibilité. En outre, des contentieux indemnitaires ont été engagés aussi bien par le propriétaire de l'immeuble que par le propriétaire du fonds de commerce. Les décisions sont attendues dans le courant du 1er semestre 2022.

PROCEDURES DE POLICE

L'immeuble ne fait l'objet d'aucune procédure.

TECHNIQUE

Urbanis Aménagement n'étant pas encore propriétaire, aucune action technique n'a été engagée à ce jour.

SOCIAL

Selon les éléments dont Urbanis Aménagement dispose à ce jour, l'immeuble est occupé par 4 ménages. 2 logements seraient vacants. Les ménages seront, à terme, relogés définitivement.



Façade sur rue et local commercial

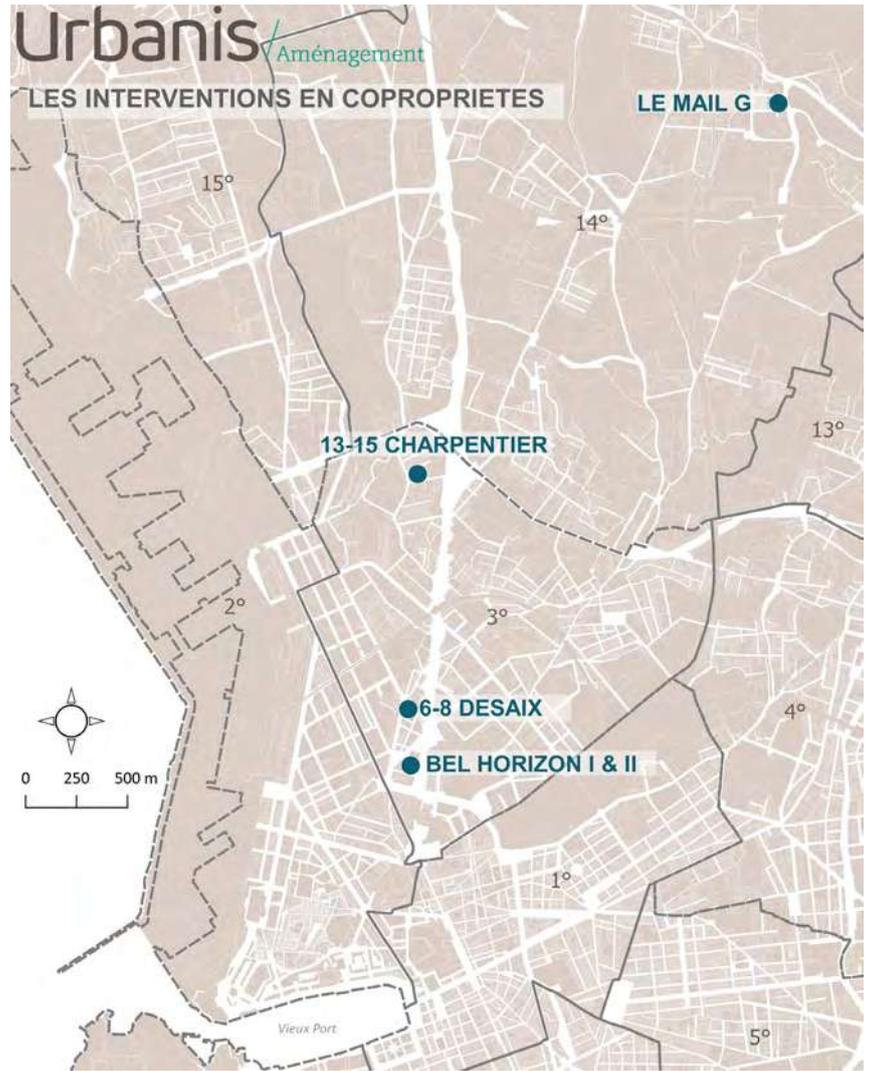


Accès cave depuis le local commercial



Un logement occupé au 1er étage

L'INTERVENTION EN COPROPRIÉTÉS



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 trois copropriétés fragiles et dégradées : le 15, boulevard Charpentier (13003), le 6/8, rue Desaix (13003) et le 19, rue de la Crau, Bâtiment G – dit le « Mail G » (13014). Elle assure également une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les travaux de mise en sécurité urgente des copropriétés Bel Horizon I et II (13003).

→ BOULEVARD 51 CHARPENTIER

Depuis 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 - 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 mainlevée le 25 février 2020.

En 2020 et toujours dans l'optique de rester moteur dans cette copropriété, U.A, avec l'appui du syndicat et de la Métropole, a mobilisé la copropriété afin qu'elle poursuive son redressement sur le plan de la gestion (intégration de la copropriété dans

le dispositif du POPAC animé par CITÉMÉTRIE) 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€ 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). Courant 2021, le cabinet IMMO VESTA, le syndic en place, a vendu son parc à FONCIA VIEUX PORT. Lors de l'assemblée générale du 29 septembre 2021, le programme de travaux sur les parties communes a été revu, en lien avec un BET, avec un phasage des interventions et un budget de plus de 100.000€. En outre, des procédures de saisie immobilières ont été également approuvées à l'encontre des propriétaires fortement débiteurs. Le lancement des travaux sur les communs est estimé à l'horizon printemps 2022 mais le départ fin 2021 de la gestionnaire de la copropriété laisse craindre un moment de flottement dans la tenue de la copropriété.

/// LES LOTS EN PROPRIÉTÉ D'URBANIS AMÉNAGEMENT

S'agissant des logements étant de la propriété d'U.A, deux ont été entièrement réhabilités : l'un est occupé par un locataire en titre, le second est squatté (procédure d'expulsion en cours).

La revente de ces trois lots se fera en 2022/2023 à l'issue de la réalisation des travaux en parties communes. U.A étudie d'ores et déjà les hypothèses possibles de déstockage et le profil des acquéreurs potentiels. A minima, le futur acquéreur devra reprendre les engagements de convention ANAH et les proroger.



Vue de l'immeuble depuis la cour intérieure

00 RUE 0608 DESAIX

UA poursuit l'accompagnement de cette copropriété depuis 2019, suite à la prise d'un arrêté de péril imminent en juillet 2019 et par un arrêté de péril ordinaire en juin 2020.

En 2020, U.A a acquis 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.

Cependant, 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. 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'œuvre 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. Un modificatif à l'état descriptif de division a été signé le 2 avril 2021.

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'assurer la levée de la procédure : la mainlevée globale a été signée le 11 juin 2021.



Façade côté rue

00 RUE 0608 DESAIX

//// LES LOTS EN PROPRIÉTÉ D'URBANIS AMÉNAGEMENT

Urbanis Aménagement est propriétaire des 4 lots suivants dans la copropriété :

Lots n°18 et 19 acquis par voie amiable le 23 janvier 2020 pour un montant de 67.573€.

Lot n°16 acquis par voie amiable le 14 septembre 2020 pour un montant de 19.000€.

Lot n°17 acquis par voie amiable le 17 décembre 2020 pour un montant de 23.000€.

Urbanis Aménagement prévoit de réaliser les travaux permettant d'une part la mainlevée de la procédure de péril, via la réhabilitation de la maison afin de produire 1 logement de type 5 de 110 m² (en lieu et place des 4 logements actuels) et d'autre part, de lever aussi un arrêté déclarant impropre à l'habitation le logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière datant du 05 août 2014. En parallèle de la réhabilitation 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.

En parallèle du suivi des travaux, Urbanis

Aménagement étudiera dès 2022 les pistes de recyclage possibles. Plusieurs issues sont envisagées : une vente après la deuxième phase de travaux une fois le gros œuvre achevé ou une vente après le second œuvre porté par U.A afin de garantir la qualité des travaux et de livrer un projet fini. Le profil de l'acquéreur participera à aiguiller ce choix.



Plancher du 2ème étage à déposer



Plancher du 2ème étage déposé

→ RUE DE LA CRAU 9 LE MAIL - BAT. G

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.

APPUI AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

UA et Copro + accompagnent tous les ans 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. Ainsi au 30 septembre 2021, le taux d'impayés a baissé de 18 points et le taux de défaillance est ramené à

36% : 26 copropriétaires sur 73 présentent un impayé de plus d'un trimestre de charges courantes. Toutefois, le taux de recouvrement reste supérieur à 100% : les sommes encaissées dépassent le montant du budget prévisionnel. En parallèle des démarches amiables de recouvrement portées par le syndic et le président du conseil syndical, des actions contentieuses ont été engagées et 5 saisies immobilières sont en cours. Ainsi les perspectives de recouvrement 2021-2022 comprennent a minima : un apurement total de la dette de 8 copropriétaires (soit 50 000€) et la réduction (échéanciers) de la dette de 4 copropriétaires (soit 25 000€).

PORTAGE DE LOTS

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, soit en négociation amiable, soit en usant du droit

de préemption urbain renforcé dont elle est délégataire sur cet immeuble.

En accord avec le concédant et vu la formalisation en cours de projets urbains structurants, il a été décidé qu'Urbanis Aménagement ne procéderait plus à l'acquisition de lots supplémentaires dans la copropriété à compter de 2022. Une veille active des DIA est néanmoins toujours assurée par UA.



Facade depuis la rue

1 RUE DE LA CRAU 9 LE MAIL - BAT. G

/// LES LOTS EN PROPRIETE D'URBANIS AMENAGEMENT

Urbanis Aménagement est propriétaire de 4 logements au sein de la copropriété :

Le lot n°37 acquis le 09 juin 2020, via une procédure de préemption : 41.000€.

Les lots n°10 et 15 acquis par voie amiable le 21 septembre 2020 : 138.000€.

Le lot n°40 acquis le 06 juillet 2021 via une procédure de préemption : 42.000€.

Deux des logements étant occupés, Urbanis Aménagement a réalisé en 2021 des travaux de mise aux normes d'habitabilité des logements.

Enfin, la cession des quatre lots au bailleur social UNICIL initialement envisagée pour l'année 2021 n'a pu aboutir, en l'attente de la définition et de la validation du NPNRU *Grand Saint Barthélémy et Grand Malpassé* par l'ANRU.

Urbanis Aménagement prévoit de céder ses quatre lots dès lors qu'un opérateur foncier sera désigné par la Métropole Aix Marseille Provence pour la mise en œuvre du NPNRU sur ce secteur. D'ici là, le lancement d'un Plan de Sauvegarde, prévu en 2022, devrait permettre à la copropriété de réaliser les travaux urgents en parties communes et de poursuivre le travail engagé sur l'assainissement des finances et de la gestion.



Le logement occupé acquis en 2021



Nouveaux éléments sanitaires posés par U.A. dans le logement

BEL HORIZON I & II

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 chargée 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.

BEL HORIZON I

Concernant la copropriété Bel Horizon I, la démission et le remplacement du syndic historique au cours de l'année 2021 ont retardé la mise en œuvre des études techniques préalables. En lien avec la Métropole Aix Marseille Provence, Urbanis Aménagement prévoit de relancer l'accompagnement de la copropriété et de son nouveau syndic en début d'année 2022.

BEL HORIZON II

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. Les études techniques pré-opérationnelles ont été réalisées au cours de l'année 2021 et Urbanis Aménagement a accompagné l'administrateur judiciaire et le maître d'œuvre dans l'organisation d'échanges avec les instances

partenariales (BMPM, ABF, DPGR etc...).

Les perspectives pour l'année 2022 laissent envisager un lancement de la consultation des entreprises au printemps et une réalisation des travaux durant l'été, pour une durée estimative de 6 mois. Un engagement complémentaire des subventions auprès de l'ANAH et de la Métropole est également prévu, suite à l'ajustement du programme de travaux.

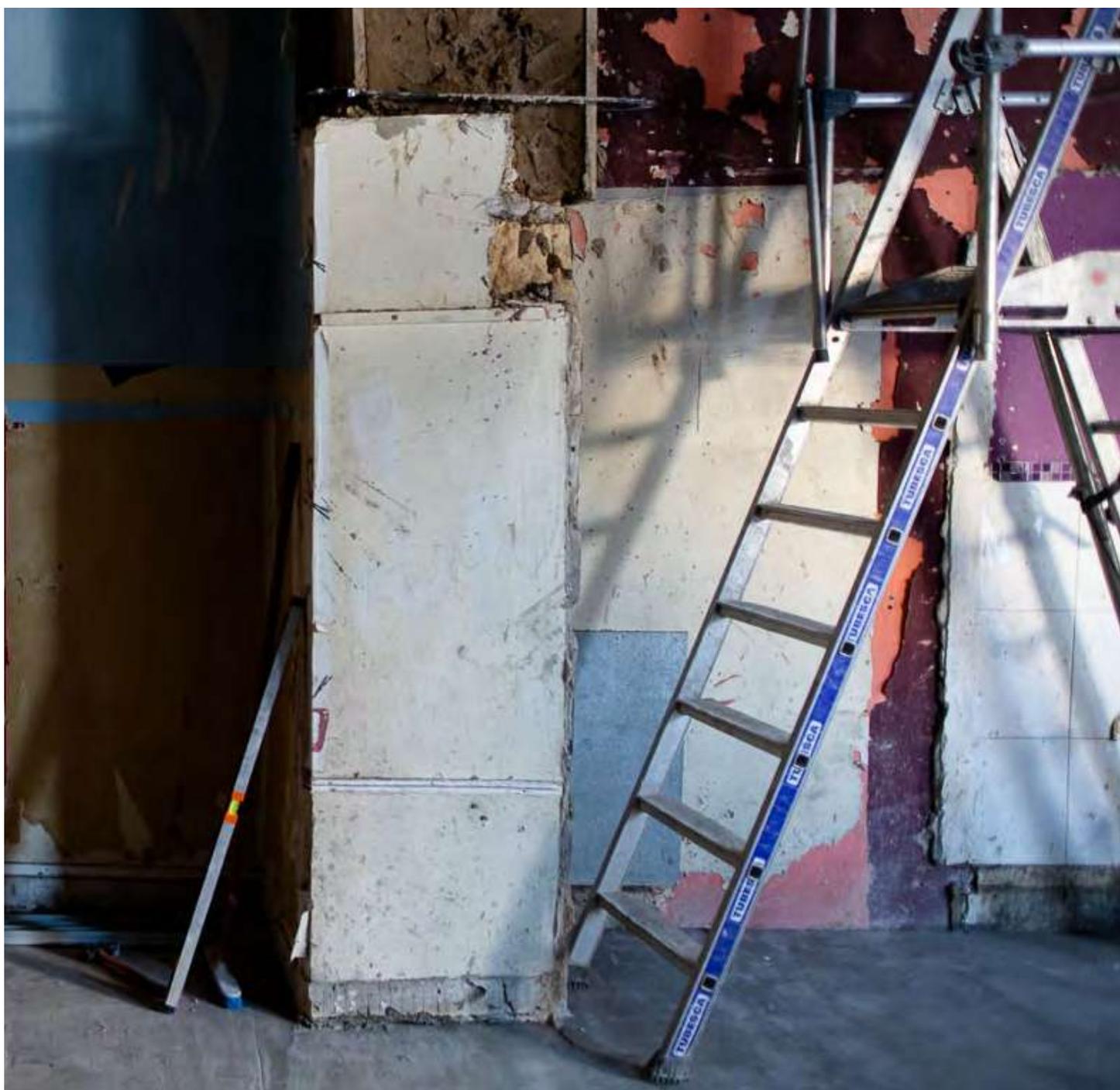


Vue de Bel Horizon I & II depuis la place Dunoyer de Segonzac



Façade latérale de Bel Horizon I depuis l'autoroute

//// ANNEXES : FICHES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES



SOMMAIRE DES FICHES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES (FOR)

BARBINI 7	p.74
BATTALA 11	p.75
BELLE DE MAI 76 -78	p.76
BODDO 10	p.77
BON PASTEUR THIRORI	p.79
BON PASTEUR 32 A	p.84
BON PASTEUR 34 B	p.85
BON PASTEUR 36	p.86
BONNEFOY 18	p.87
BOUES 31	p.88
BUREL 3	p.89
BUTINEUSE 19	p.90
CARIA 6	p.91
CHARPENTIER 13-15	p.92
CONDORCET 52	p.93
CONDORCET 54	p.94
COROT BATIMENT A	p.96
CRAU 19 – LE MAIL – BATIMENT G	p.97
DANTON 29	p.98
DESAIX 6-8	p.99
DONAZ 23	p.100
DUVERGER 2B ET 4	p.101
ITALIENS 10	p.102

JET D'EAU 1-3	p.103
JOLIETTE 50	p.104
LITTORAL 52 -54	p.105
NATIONAL 80	p.106
PELLETAN 31	p.107
PRIEUR 7	p.108
PYAT 50	p.109
QUINET 18	p.110
QUINET 19	p.111
QUINET 21	p.112
RASCASSE 5	p.113
REDELSPERGER 14-16	p.114
SERAPHIN RHI	p.115
SAINT ANTOINE 311	p.118
SALDUCCI 7-9	p.119
SALENGRO 270	p.120
SCHIAFFINI 3	p.121
SEON 29	p.122

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 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	8
SURFACE DE PLANCHER	254 m ²



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.

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Immeuble vacant et sécurisé péril imminent levé
- Choix du futur acquéreur via appel à projet avec la cession de l'immeuble pour produire 8 logements
- Signature Acte de vente avec M.SEBBAH SCI BATTALA le 05/08/21
- CLAH 11/05/21
- Lancement des travaux 15/07/2021
- Fin des travaux prévue en juin 2022

Avant



Phase travaux

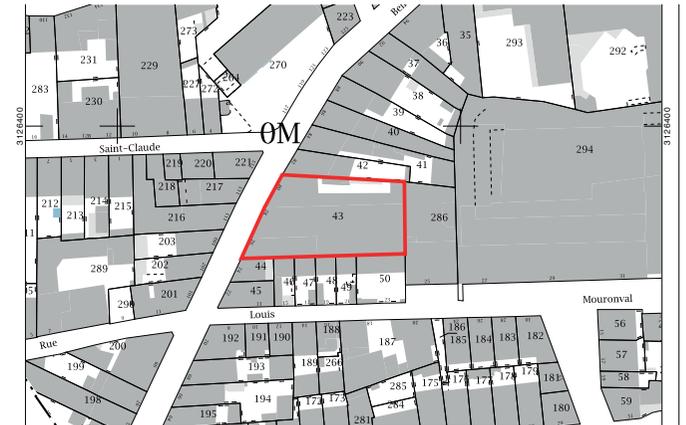


Après



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

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

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 €.

Avant / Après - 76 Belle de Mai



Avant / Après - 76 Belle de Mai



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



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 Euromediterranée), opération Grand Centre Ville (Métropole, Ville de Marseille et Soleam) ... Ces opérations combinent des interventions sur l'habitat dégradé (ilots 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



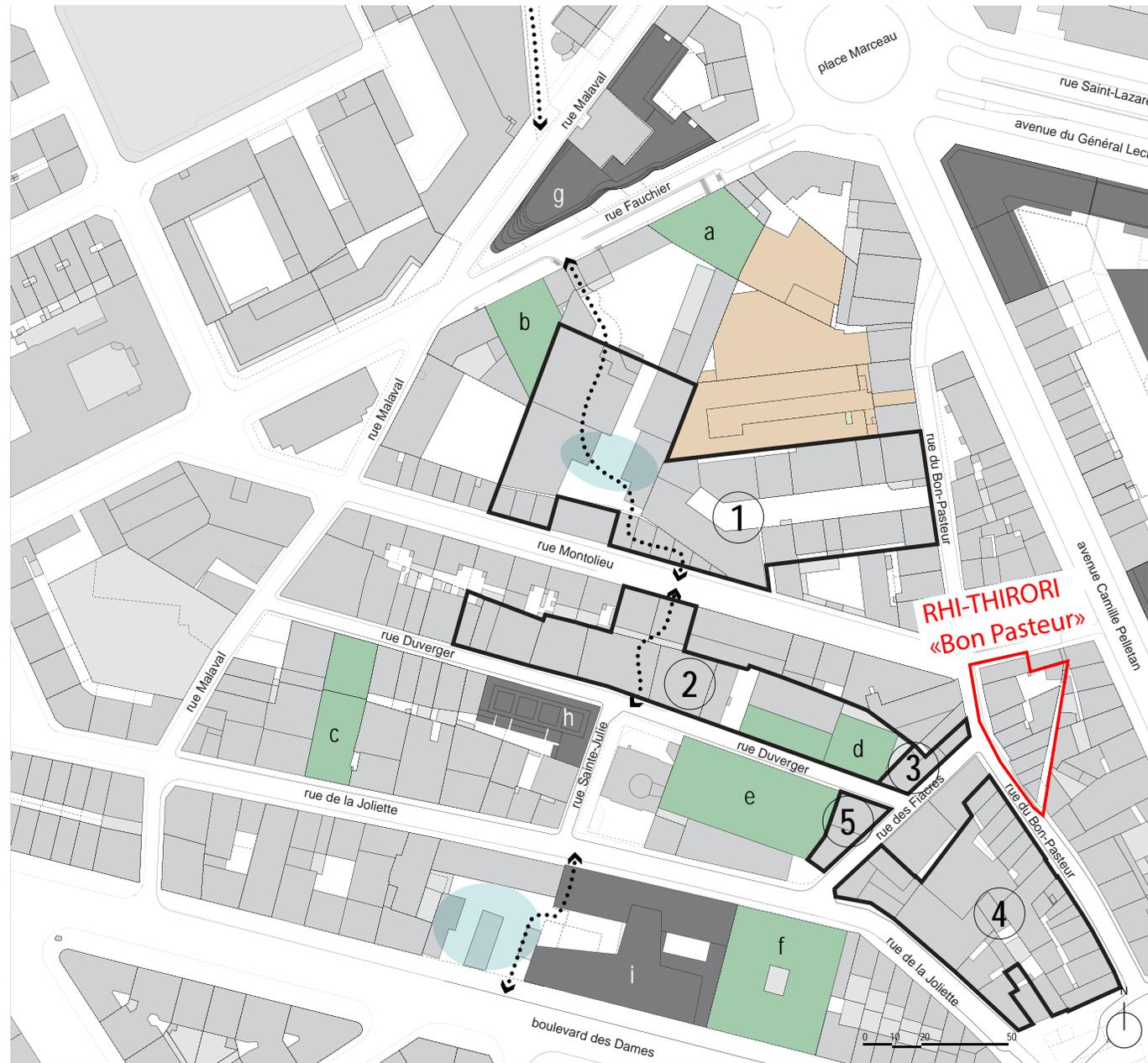
LE CONTEXTE DE L'OPERATION

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

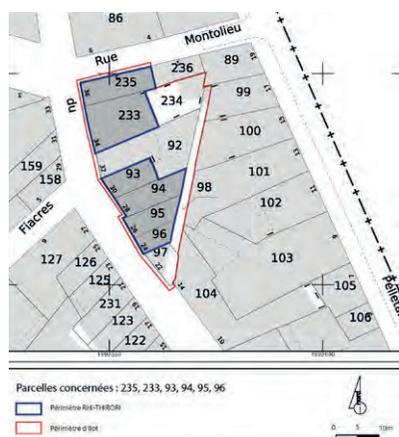
- projet à l'étude (PC déposé, faisabilité...)
- marché du soleil
- ateliers d'artistes, école d'art ...
- requalification des îlots
- réalisation d'une continuité piétonne
- création d'espaces publics



SOURCE : Extrait de l'étude sur le Faubourg Montlieu – 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 bâti : 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 bâti : 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 bâti : vétuste avec logements vieillisants
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 bâti : vétuste avec logements vieillisants
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 bâti : vétuste avec logements vieillisants
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 bâti : vétuste avec logements vieillisants
Nb de ménage : 0

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

36 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 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)
- Éligibilité 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



Concession d'aménagement EHI - page 4/5 - 31/12/2020

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)



Image réalisée par Epure Images - 2018

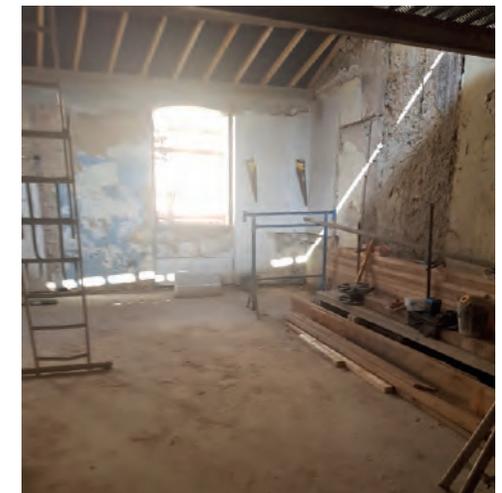
34 rue du Bon Pasteur

- 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

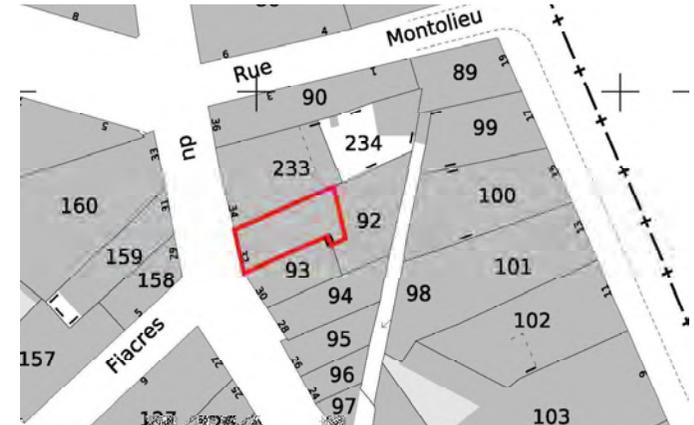
- Réception avec réserves des parties communes, des trois plateaux-nus et des locaux commerciaux en octobre 2018
- Réception définitive - Mars 2020
- Signature de compromis (138.000 €) - Novembre 2020 ;
- Vente avec CC - Mai 2021

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

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)

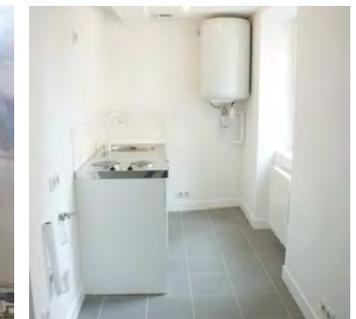
SITUATION D'ARRIVÉE :

- 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

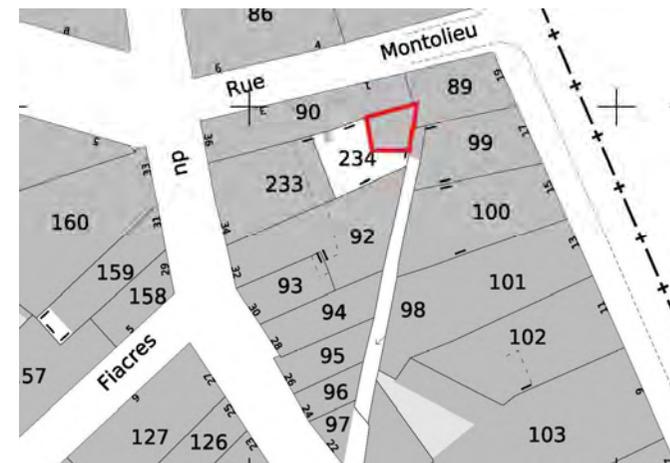
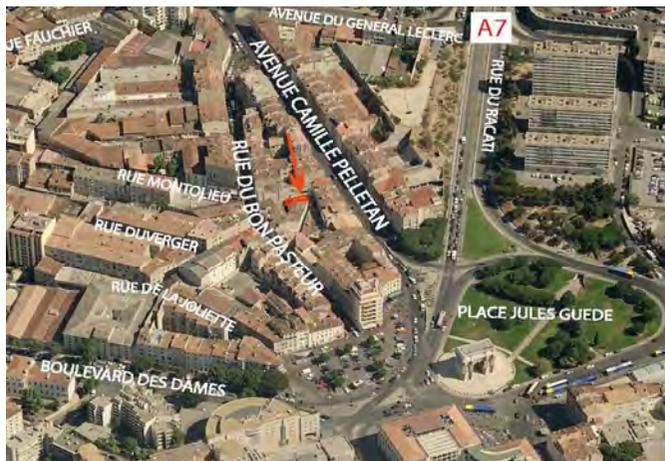


Après travaux



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) jusqu'au décès des ménages survenus en 2018.
- Vente groupée en cours avec le 36, rue du Bon Pasteur
- Signature acte de vente 6/08/20 - CLAH 11/05/2021 -
- Mise en place locataire prévue en 2022

Avant travaux

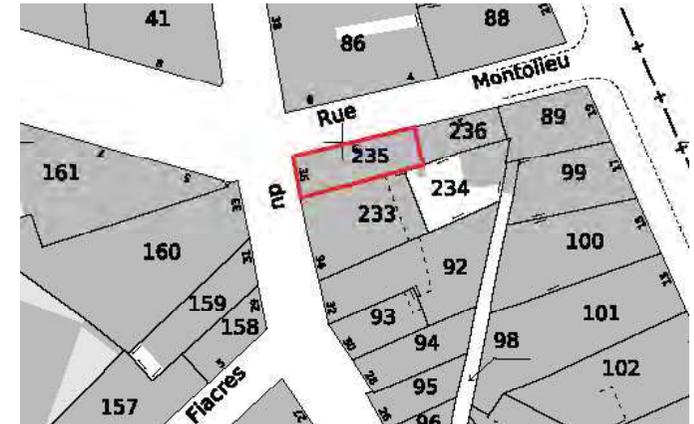


Après travaux



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'ilot.
- 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 avec cahier des charges (avec le 34B Bon Pasteur) signature de l'acte de vente 06/08/2020
- Validation CLAH le 11/05/2021
- Travaux en cours, livraison prévue fin d'année 2022

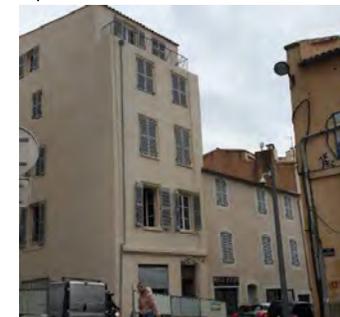
Avant



Phase travaux

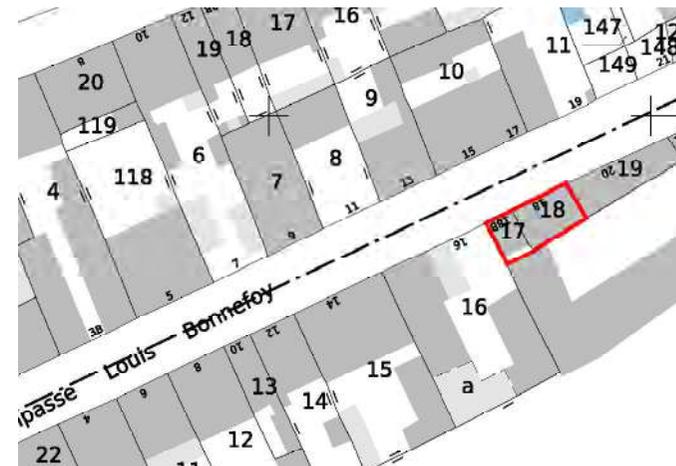


Après



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

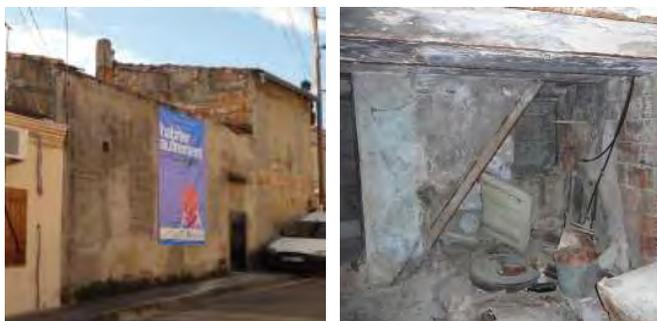
ACTIONS CONDUITES :

- 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

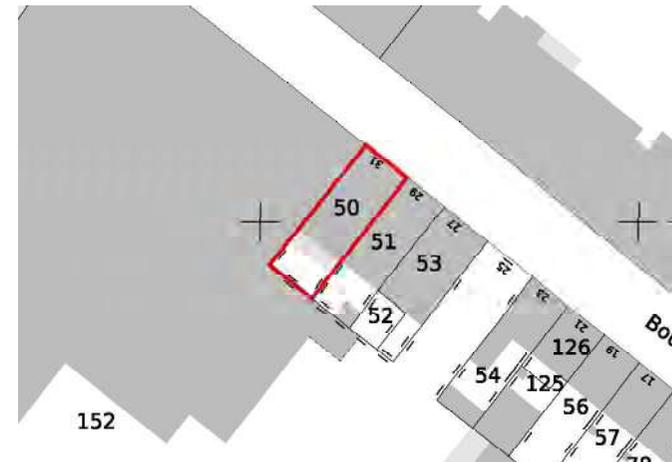


Après



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

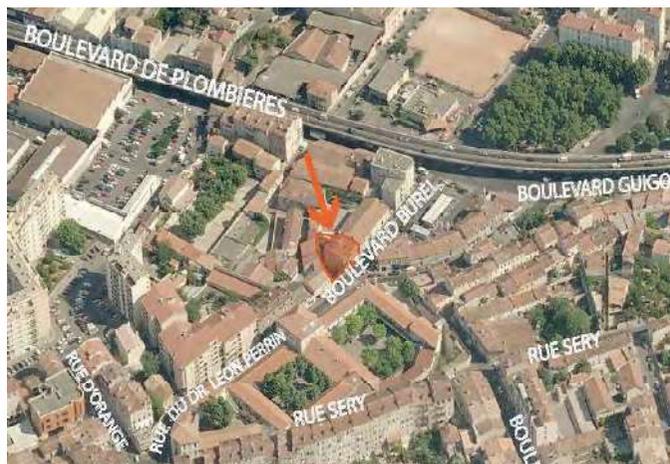


Après



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

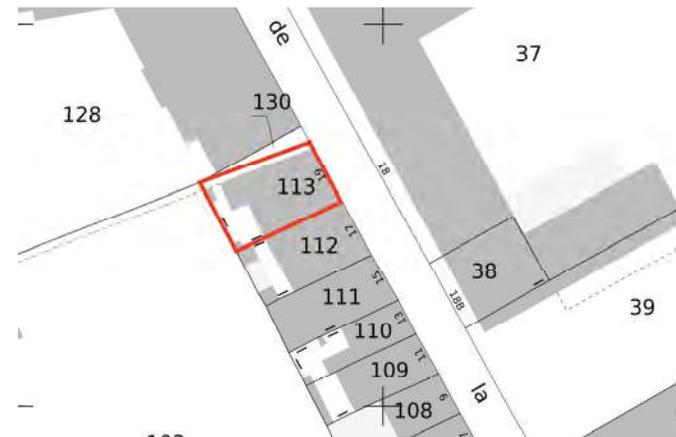
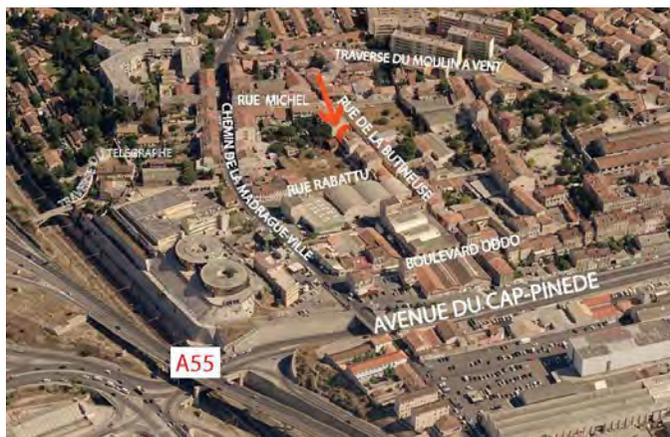


Après



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

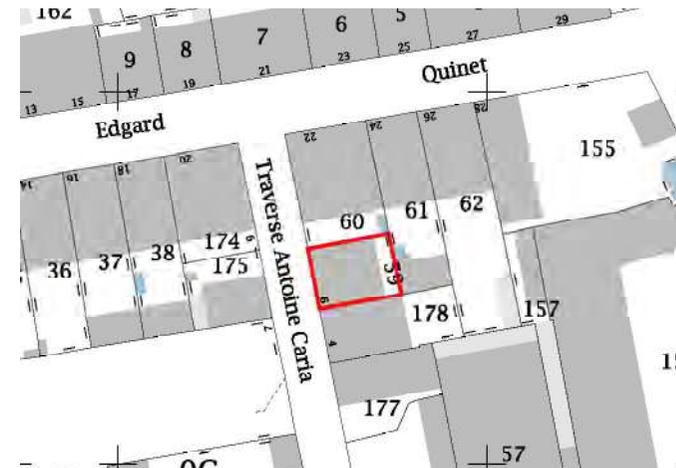


Après travaux



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

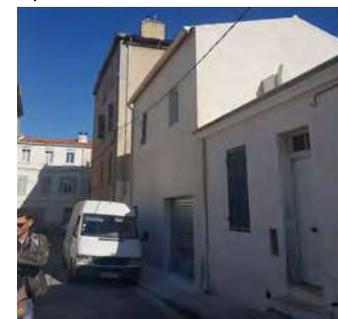
Avant



Phase travaux

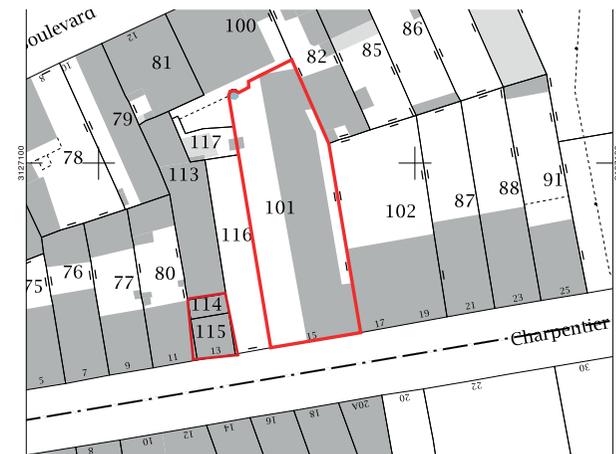
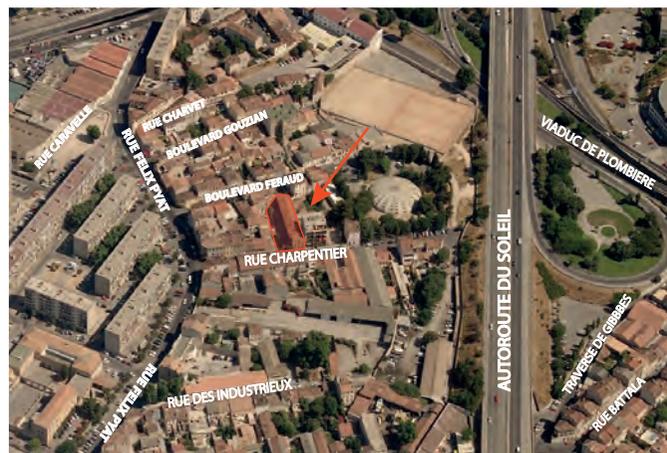


Après



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 :

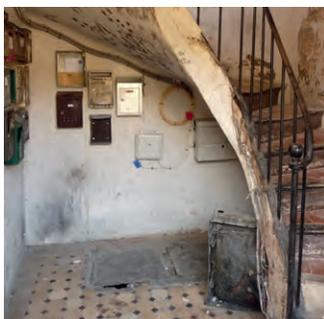
- Acquisition en décembre 2012 de deux logements situés en rdc initialement préemptés par l'EPF PACA.
- La copropriété a voté en juillet 2019 un programme de travaux pour répondre aux prescriptions des arrêtés pris en avril 2019 par la ville de Marseille (56.000 € TTC hors frais de MOE - prise en charge 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

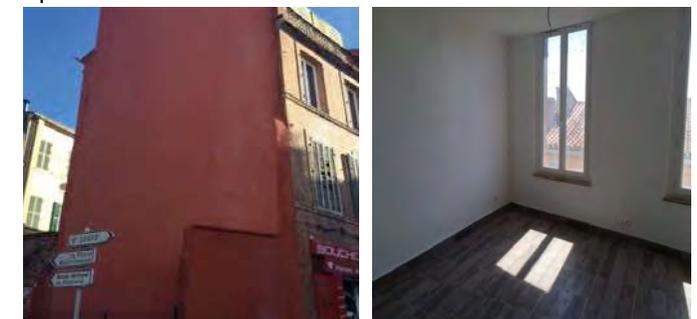
Avant



Phase travaux

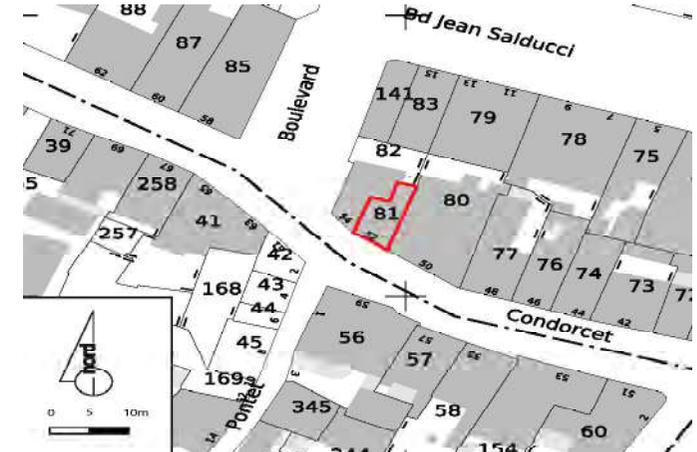


Après



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

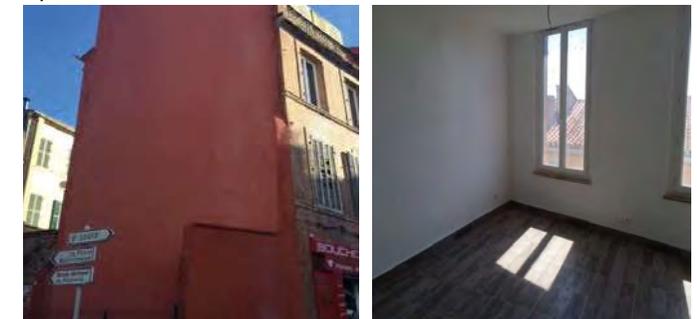
Avant



Phase travaux

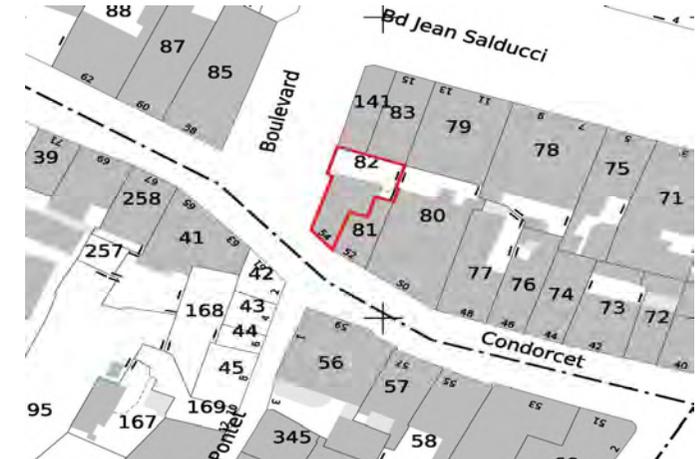


Après



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

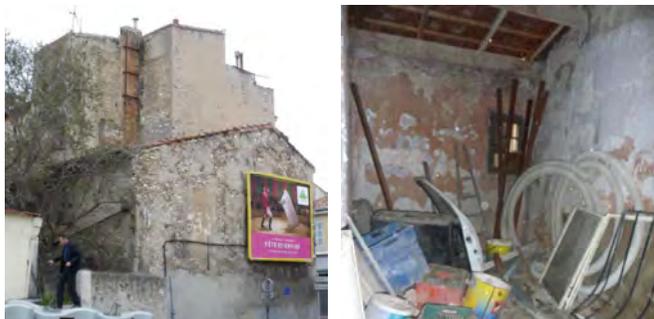
ACTIONS CONDUITES :

- 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, dératissage, murage, etc.). Coût des travaux 245 000 € TTC et réception le 3 janvier 2019.

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Immeuble vacant, dératissé, 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

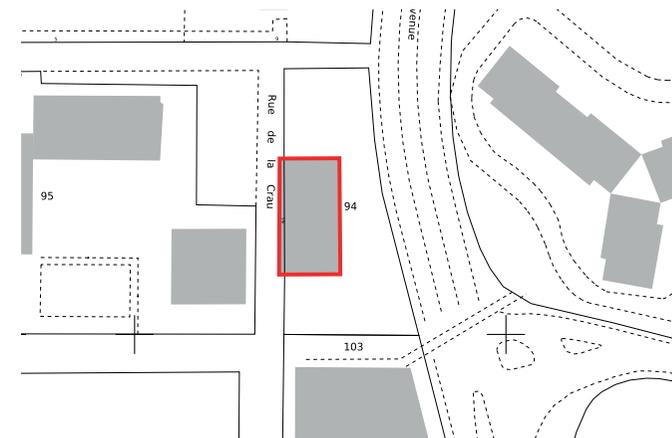


Après



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 m ²
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 m ²



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 :

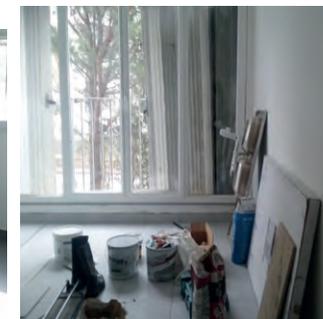
- Réalisation des travaux par la copropriété, réceptionnés en février 2016.
- Montant des travaux réalisés (yc études) : 372 023€ TTC
- Total des subventions perçues : 223 875 € (dont Ville 60 000 € et Anah 163 875 €)
- Levée de l'arrêté d'insécurité des équipements communs le 29 Juillet 2016
- Changement 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 LO-GIREM 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 :

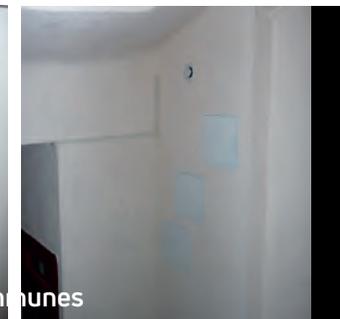
- Main-levée des arrêtés d'insalubrité des parties communes et des parties privatives (le 30 juillet 2014, le 05 août 2014 et le 11 juin 2015). Réception des travaux de réhabilitation : le 22 avril 2015
- Montant des travaux logts : 103 488€ TTC
- Subvention ANAH : 44 251€
- Les 2 logements sont loués 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

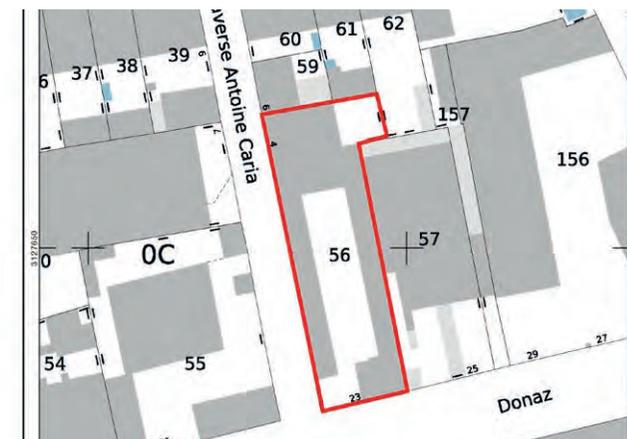


Après travaux - Parties privatives



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 CONCERNÉS	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



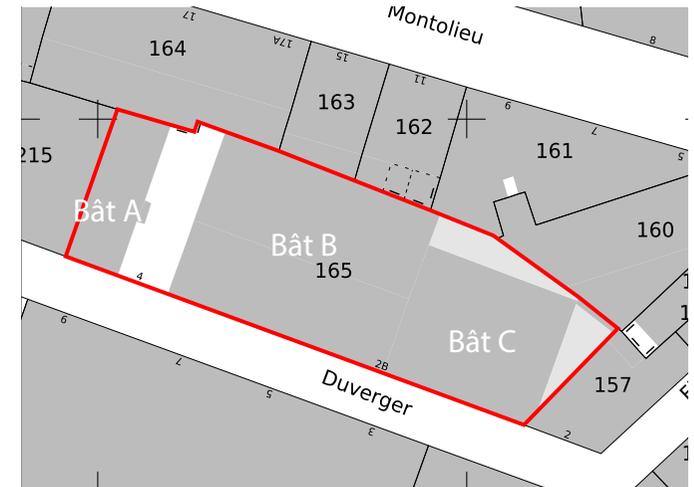
Phase travaux



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 mun- icipaux 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 :

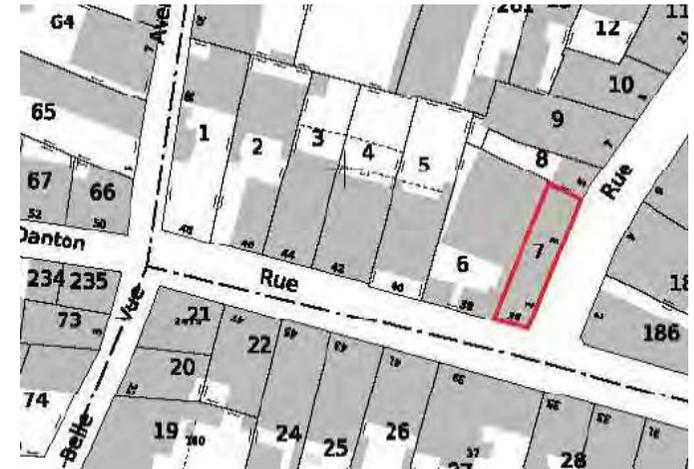
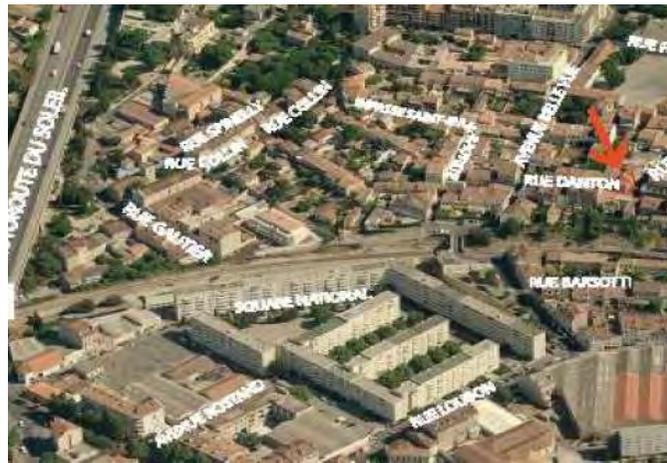
- Création de 10 logements (5 T2, 4 T3 et 1 T4) et un local commun, réceptionné le 06/10/15.
- Loué à l'association HAS depuis mars 2015 pour 9 ans (bail signé le 27/03/15).
- Coût des travaux : 1 100 907 € TTC
- Subventions (ANAH, Ville, BDM) : 604 188 €
- Coût d'opération globale : 1 734 445 €
- Vente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

Avant travaux



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 :

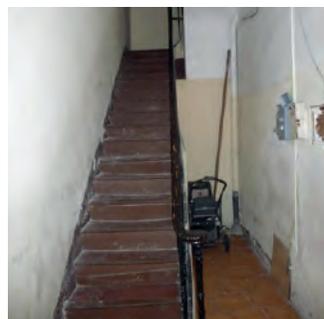
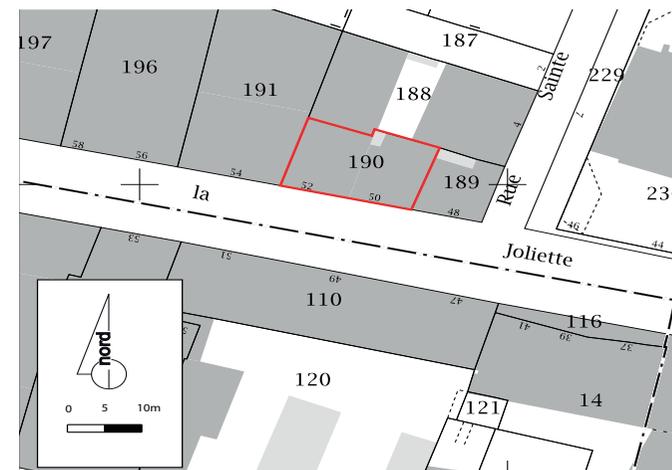
- Réhabilitation de l'immeuble pour créer 3 logements (Chèque premier logement)
- Travaux réceptionnés le 23 mai 2012
- Coût des travaux : 243 783€
- Subvention ANRU, PRU St Mauront : 10 000€ pour 2 logements en accession sociale
- Commercialisation : 1 T2 (vendu 130 000€ et 1 T2 duplex (vendu 75 000€),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

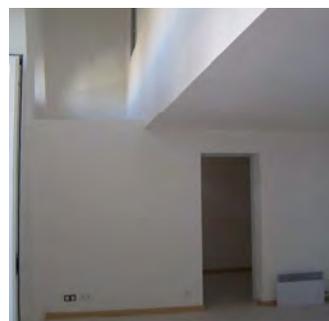
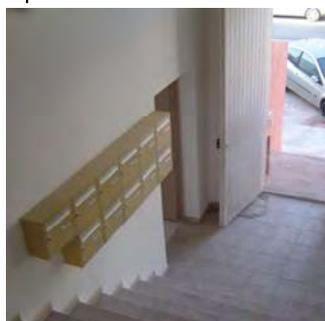
SITUATION D'ARRIVÉE :

- 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

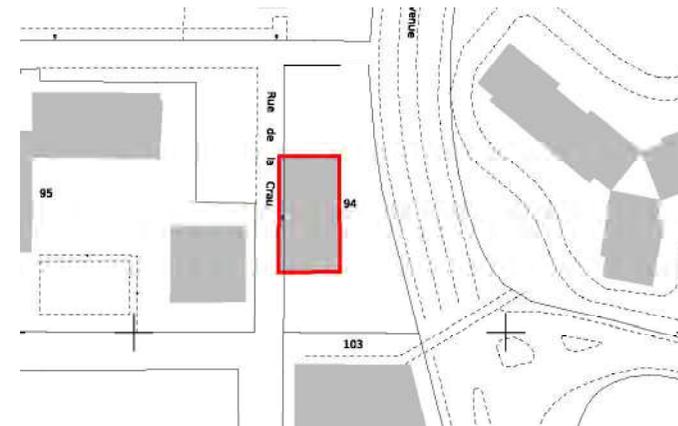


Après travaux



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

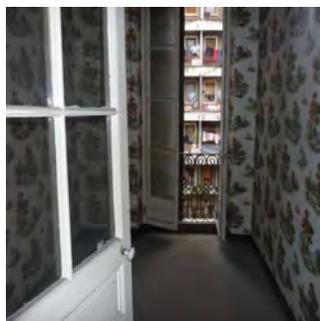
ACTIONS CONDUITES :

- 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 de l'acte de vente le 6/07/21 avec cahier des charges
- Prix de cession : 100 000 €
- Projet de réhabilitation pour la création de 4 logements (1 T3/4, 2 T2 et 1 T3)
- Travaux : estimation 400 000 € (dont 242 000 € de subvention estimée) - en cours - livraison prévue fin 2022

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 €.

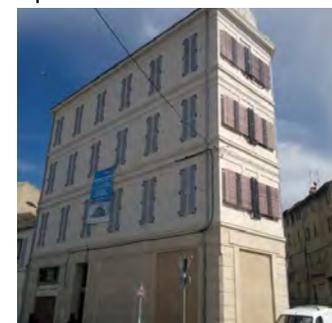
Avant



Phase travaux

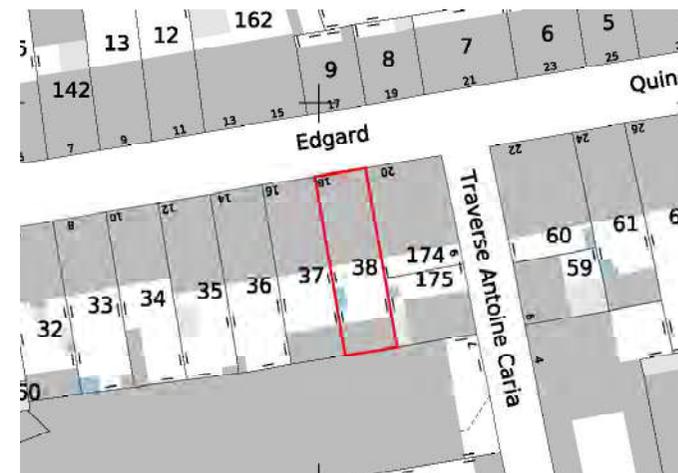


Après



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 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 donnant sur rue avec une petite cour arrière
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	5
SHAB INITIALE	138 m ²



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.

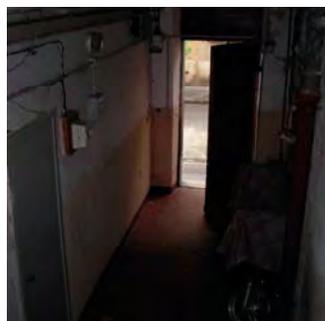
ACTIONS CONDUITES :

- 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

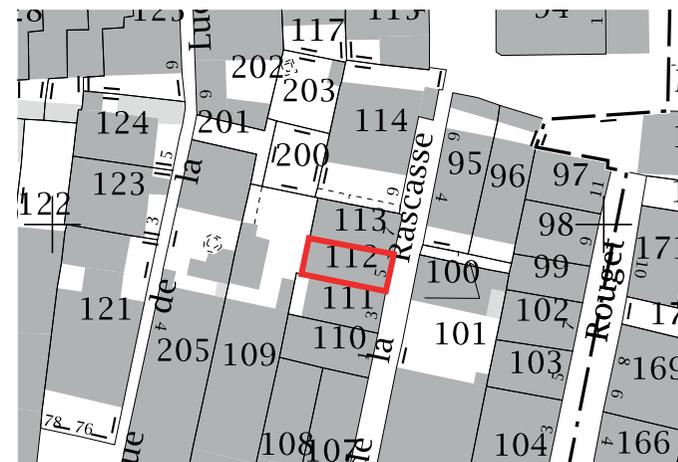


Après travaux



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'arrêt
- 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

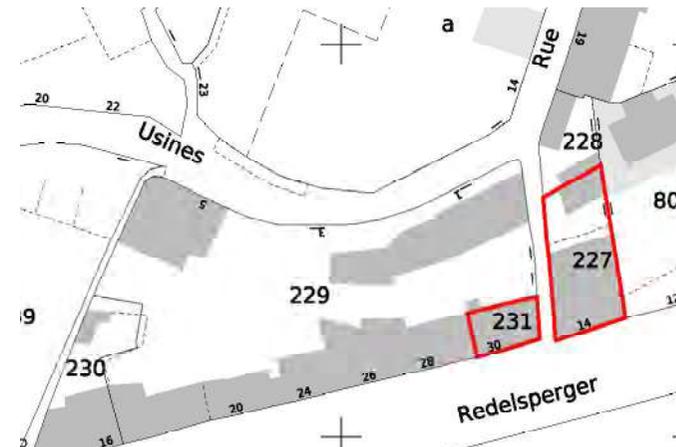


Après



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
ADRESSE	14-16 rue Séraphin, 149-155 rue de Lyon 13015 Marseille
PARCELLES	N°899 H 90, 91, 101, 157, 158, 142
SUPERFICIE PARCELLAIRE	2 065 m ²
TYPES DE BIENS	7 immeubles de R à R+2 (maison de ville, petit collectif)

NOMBRE DE LOGEMENTS	32
NOMBRE DE COMMERCES	5 dont un garage
SHON INITIALE	2 452 m ²
SURFACE HABITABLE	Environ 2 200 m ²
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

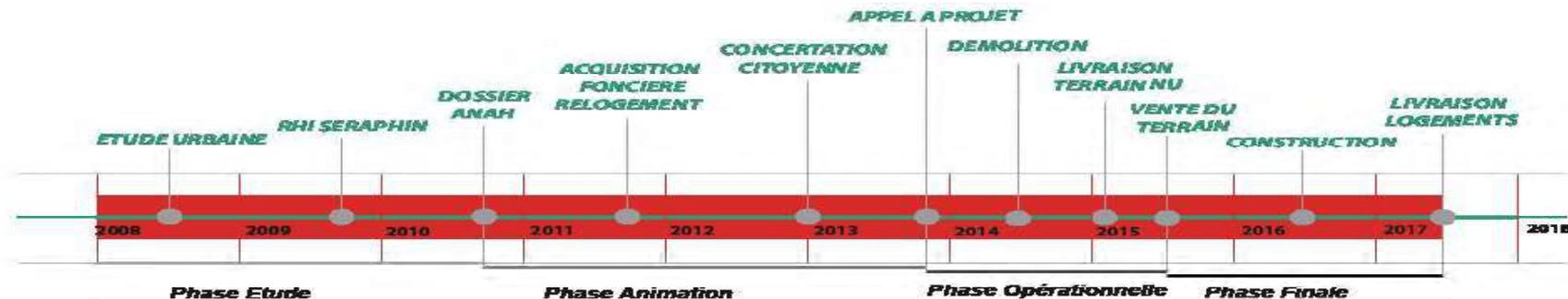
- Cession du terrain nu à Nouveau Logis Provençal pour construction (Prix de cession : 659.375 €):
 - Compromis de vente signé le 14/03/2014
 - Dépôt de permis de construire le 22/04/2014
 - PC obtenu le 9/12/2014
 - Acte de vente signé le 26/06/2015

PHASE OPERATIONNELLE

- Démolition des immeubles existants par UA , démarrage des travaux : fin 2014, livraison du terrain nu : Avril 2015
- 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 :

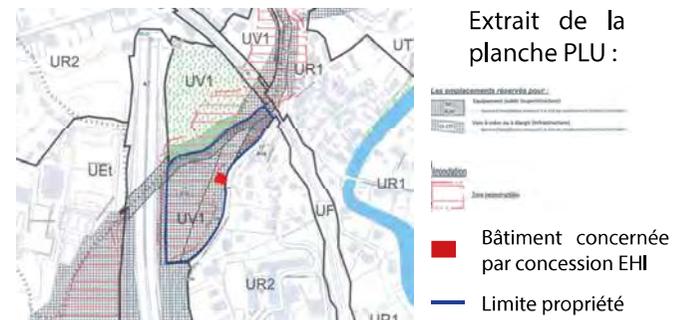
- État d'occupation initial : la bastide est vacante et les 5 maisons sont occupés par les membres de la famille.
- État du bâti : bastide en ruine à l'état d'abandon, les 5 maisons en bon état d'entretien
- Contrainte urbaine : emplacement réservé pour équipement public + zone inondable inconstructible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

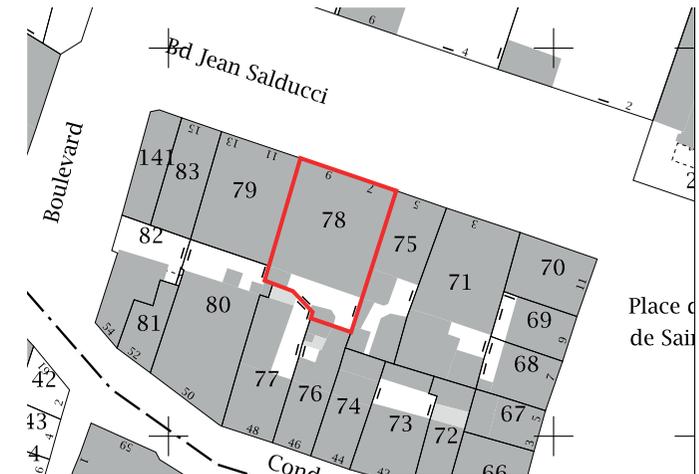
SITUATION D'ARRIVÉE :

- 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.



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 m ²
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 décloisonné)
SURFACE DE PLANCHER	380 m ²



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

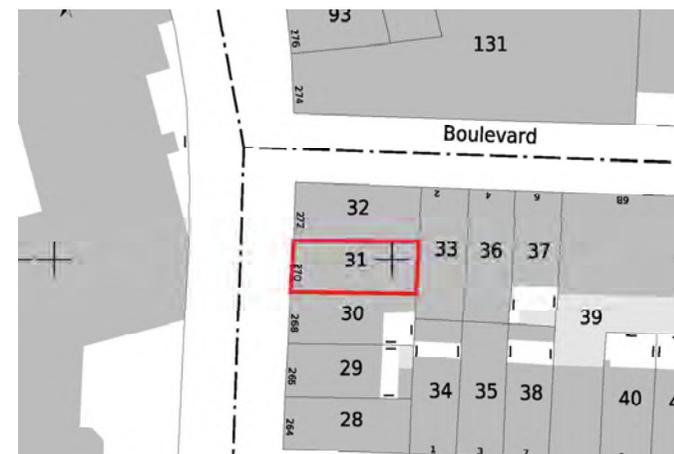
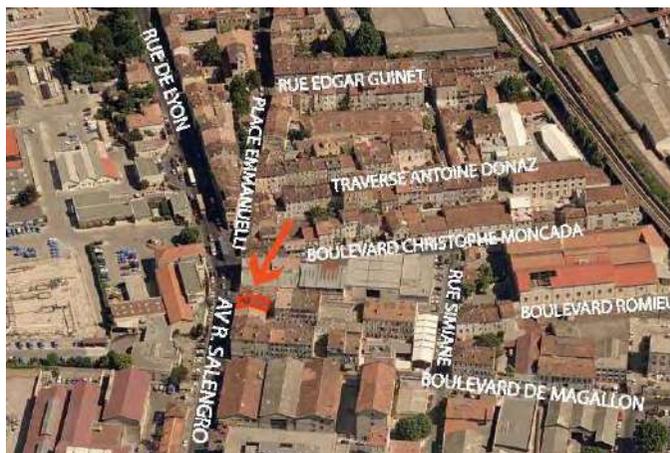


Phase travaux



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



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

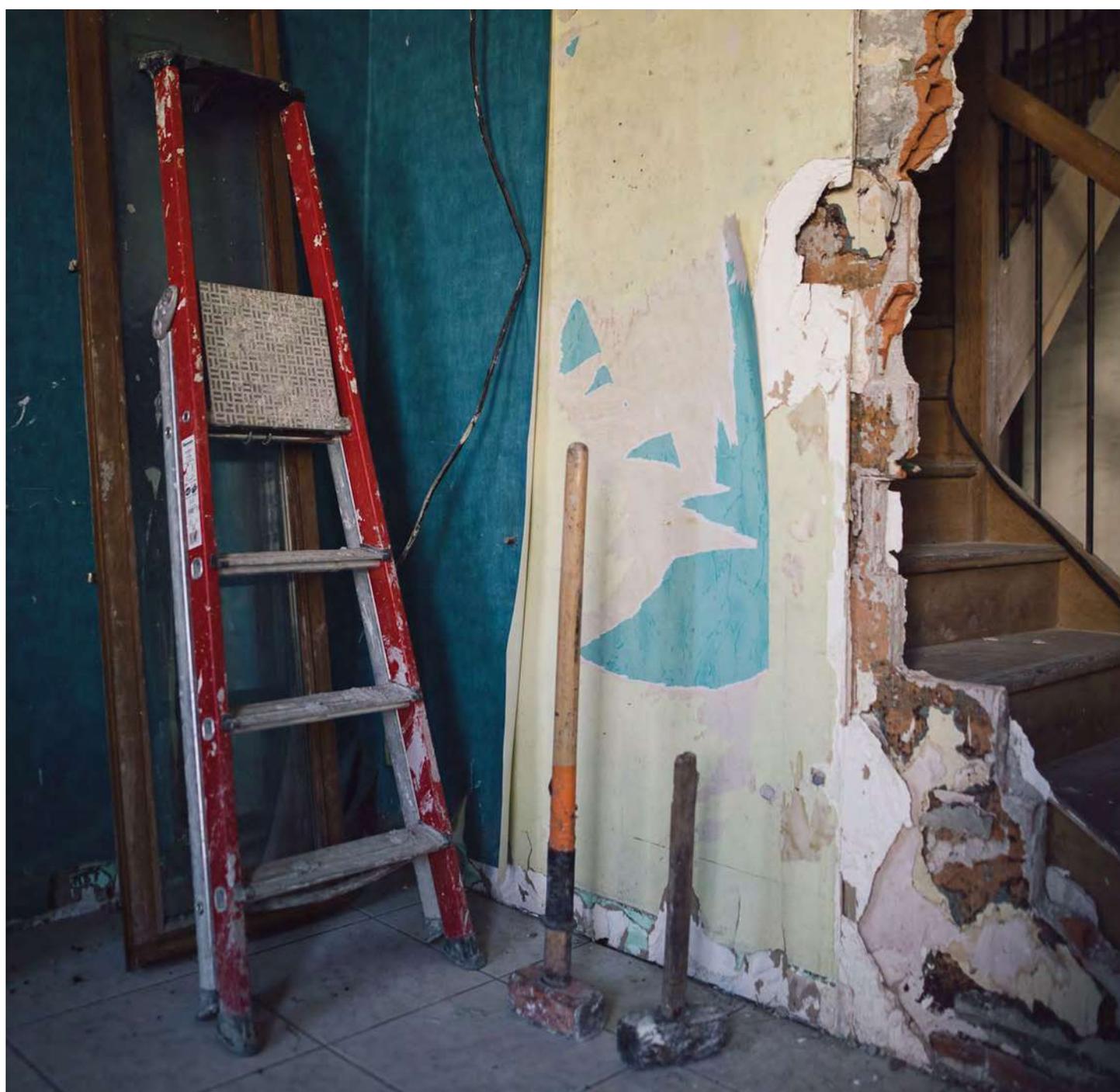


VOLET FINANCIER



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

//// ANALYSE DU RÉALISÉ 2021



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

ANALYSE DU RÉALISÉ 2021

LE RÉALISÉ 2021 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.

Tableau de synthèse : recettes dépenses annuelles de 2008 à 2021

	BUDGET RÉALISÉ DE LA CONCESSION EHI LOT N°2													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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	3,696,784
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	-4,626,205
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	2,513,001

LE RÉALISÉ 2021 PAR RAPPORT AU PRÉVU 2021

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2021

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC € 2021	Réalisé TTC € 2021	Taux de réalisation
Sous-total recettes	3 737 121	3 696 784	98,92 %
Sous-total dépenses	8 288 641	4 626 205	55,82 %
Trésorerie brute	-1 112 599	2 513 001	325,87 %

Les recettes de l'année 2021 sont réalisées pour 98,92 % des prévisions.

Les dépenses réelles sont inférieures aux prévisions, elles représentent un taux de réalisation de 55,82 %.

Ainsi la trésorerie au 31/12/2021 est supérieure au prévisionnel de 325 %.

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

ANALYSE PAR POSTE DE RECETTES (ANNEXE A6)

702 – AUTRES PRODUITS, Y COMPRIS PRODUITS FINANCIERS

TENDANCE :

- Prévission totale du CRAC pour 2024 : 741 784€ TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : 641 813 € soit 86,52 % de la prévission totale

ANNEE 2021 :

- Prévissionnel 2021 : 10 013 €
- Réalisation 2021 : 33 784 €
- Le taux de réalisation est de 337,40 %.

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

❖ Revenus locatifs

Les principales recettes sont constituées des revenus locatifs réguliers, de 23 106,79 € pour les appartements situés aux adresses suivantes : 15, bd Charpentier, Mail G, 26, rue du Bon Pasteur.

A noter qu'au 15, bd Charpentier, un appartement est toujours squatté en 2021 (procédure d'expulsion en cours, la libération des lieux est prévue au 1er semestre 2022). Il n'est donc pas perçu de loyer sur ce logement.

En juillet 2021, Urbanis Aménagement a acquis un logement de type 5 situé dans la copropriété du 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 tout en ajustant à la baisse le montant du loyer.

❖ Produits financiers

Les frais de déconsignation (intérêts générés) représentent un montant total versé de 2011,90€. Les intérêts perçus au titre des différents placements, pour un montant total versé de 8 663,52€.

705 – CESSION D'IMMEUBLES/ DE LOTS/ DE TERRAINS

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2024 : 11 686 087 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : 5 919 267 € soit 50,66 % de la prévision totale.

ANNEE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : 221 105 € (dont 183 503 € cession d'immeubles + 27 603 € cession de lots réhabilités en diffus + 9 999 € cession de lots réhabilités en diffus).
- Réalisation 2021 : 643 000 € (dont 455 000 € cession d'immeubles + 138 000 € cession de 25 lots réhabilités en diffus + 50 000 € cession de lots réhabilités en diffus).

Le taux de réalisation est de 290,81 %.

Ce taux de réalisation s'explique par le fait que certaines ventes devaient se réaliser en 2020 et elles ont finalement été reportées en 2021.

En 2021, les immeubles suivants ont été vendus pour un montant total de 643 000 € :

- **36, rue du Bon Pasteur** (290 000 €) et **34B, rue du Bon Pasteur** (50 000 €), ces deux adresses ont fait l'objet d'une cession distincte par immeuble en août 2021 pour un montant global de 340 000 €. Des promesses de vente avaient été signées en novembre 2020.
- **34, rue du Bon Pasteur** (138 000 €), Une promesse de vente avait été signée en novembre 2020. L'acte de vente a été régularisé en juin 2021.
- **7, tse du Prieur** (100 000 €), un compromis avait été signé en septembre 2020. L'acte de vente a été régularisé en juin 2021.
- **11, bd Battala** (65 000 €) une promesse de vente avait été signée en novembre 2020. L'acte de vente a été régularisé en mai 2021.

Les cessions suivantes ont été annulées ou reportées pour plusieurs facteurs :

- **13, bd Charpentier 13003 (garage)** : La commercialisation de ce bien immobilier est rendue difficile du fait des nuisances de voisinage de l'immeuble mitoyen ainsi que des conditions d'accès. Malgré une baisse du prix, la demande reste faible. A fin 2021, quelques prospects étaient intéressés mais nécessitant toutefois d'obtenir des garanties sur leur projet et le sérieux de leur engagement. Un report de la cession est donc envisagé en 2022.
- **15, bd Charpentier 13003 (3 appartements)** : Les lots n°9 et n°10 ont été réhabilités par Urbanis Aménagement ; le lot n°12 a été acquis libre de toute occupation et est à reprendre intégralement. La cession de ces 3 logements (reprise des engagements ANAH pour les 2 logements réhabilités et obligation de conventionnement pour le troisième logement à réhabiliter) a été reportée pour deux raisons principales à savoir le squat toujours en cours dans l'un des appartements et la nécessité de rester encore dans la copropriété pour s'assurer d'un redressement progressif (réalisation de travaux dans les parties communes, engagement de procédures en impayés de charges, etc..). La vente reste à prévoir d'ici la fin de la concession.
- **23, tse Antoine Donaz 13015 (terrain)** : Ce terrain (correspondant au lot n°11) avait été acquis avant la prorogation de la concession en 2018. Au regard de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne approuvée par la Métropole AMP, il a été acté que la copropriété dans son ensemble serait maîtrisée. Dès lors, la revente de cette adresse sera programmée d'ici la fin du processus de maîtrise foncière (DUP) (prévision 2023) et la fin de la concession.
- **Le MAIL G 13014 (4 appartements)** : UA a acquis 4 logements dans cette copropriété en difficulté au titre d'une action de portage de lots qui était initialement ciblée sur des copropriétaires débiteurs. En lien avec la Métropole AMP, des tractations ont eu lieu avec UNICIL qui devaient s'engager sur le rachat de ces lots et ce, dans une stratégie d'investissement et de portage "massif" dans l'immeuble. Une promesse de vente a été signée en juin 2021. Toutefois et après échanges avec le concédant en fin d'année 2021, l'intervention d'UNICIL sur le Mail G a été reportée *sine die*. La réitération n'a pas donc pas été régularisée. La perspective de revente reste fixée d'ici la fin de la concession.

705 - SUBVENTIONS

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2024 : 3 503 126 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : 3 171 373 € soit 90,53 % de la prévision totale

ANNÉE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : 6 003 €
- Réalisation 2021 : 20 000 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2021 est de 333,17 %.

En décembre 2021, il a été perçu le solde de la subvention ANRU (20 000 €) au titre de l'opération réalisée au 50, rue Félix Pyat.

Par ailleurs, il était également attendu le versement du solde des subventions sur le volet "social-relogement" pour l'opération RHI-THIRORI « Bon Pasteur » (plus spécifiquement les 34 et 36, rue du Bon Pasteur). La demande a été faite en mars 2021 et validée par la DDTM 13. Le montant global demandé est de 12.492 euros. Aucun versement n'a été constaté au 31/12/2021 entraînant un report sur 2022. Enfin, le solde de la subvention du déficit de l'opération sur les immeubles du 36 et 34, rue du Bon Pasteur a été validé lors de la Commission Nationale pour la Lutte contre L'Habitat Indigne du 23 novembre 2021 pour un montant global de 129.110 euros. Le versement est attendu pour 2022.

999 - PARTICIPATION MÉTROPOLE

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2024 : 24 811 253 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : 20 829 034 € soit 83,95 % de la prévision totale

ANNÉE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : 3 500 000 €
- Réalisation 2021 : 3 000 000 €

Le taux de réalisation de la participation Métropole 2021 est de 85,71 %.

La participation 2021 a été réglée en deux fois par la Métropole, un premier règlement de 3 000 000 € a été effectué en avril 2021. Le solde de 500 000€ a été versé en janvier 2022.

ANALYSE PAR POSTE DE DEPENSES (ANNEXE A6)

381- ÉTUDES GENERALES

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2024 : -1 038 087 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : - 501 588 € soit 48,32 % de la prévision totale

ANNÉE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : -37 455 €
- Réalisation 2021 : - 45 739 €

Le taux de réalisation est de 122,12 %

Ce poste concerne :

- les honoraires d'expertise immobilière pour le 26 Bon pasteur (2 166 €)
- les diagnostics avant travaux pour 107 - 109 Kleber, 50 Joliette, 7 Séraphin, 17 Moncada (18 276 €)
- les expertises structures, l'assistance technique et conseils pour 50 Joliette, 6,8 Desaix, 17 Moncada, 5 Séraphin (15 532 €)

A noter que, la réalisation des études est concomitante à l'acquisition progressive des immeubles. Ces études permettent aussi de calibrer les interventions à réaliser sur des immeubles dégradés sous arrêtés et devant être mis en sécurité.

- les frais d'audit comptable et financier pour la Copropriété Mail G et Bel Horizon (9 765€).

382 - ACQUISITIONS TERRAINS ET IMMEUBLES BÂTIS

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2024 : -16 196 505 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : -11 001 827 € soit 67,93 % de la prévision totale

ANNÉE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : -4 434 443 €
- Réalisation 2021 : -3 005 475 €
- Le taux de réalisation est de 67,78 %.

43 acquisitions ont été réalisées pour un montant total de 2 819 505 € :

- 2 252 975 € 32 acquisitions amiables
- 527 800 € 10 acquisitions à la suite d'une procédure d'expropriation dont - 28 500€ 1 déconsignation
- 38 730 € 1 acquisition en consignation (49, Pierre Albrand, 13002)

L'année 2021 a été marquée par un volume important d'acquisitions (essentiellement par voie amiable mais aussi par le biais de procédure d'expropriation) s'expliquant d'une part par l'effet de la crise sanitaire (ralentissement du rythme des transactions en 2020 avec un retour progressif à la normale fin 2020, début 2021) et par l'aboutissement de plusieurs négociations. Toutefois, certaines transactions engagées en 2021 ne seront réalisées qu'en 2022 (négociations plus complexes, retard pris par les notaires...) et certaines procédures d'expropriation ont également pris du retard dans l'instruction des dossiers de DUP expliquant, entre autre, l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

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

- 98 586,39 € de frais d'actes notariés
- -6 865 € pour les remboursements perçus au titre des régularisations des dossiers des années précédentes
- 9 181 € au titre des frais divers concernant les dossiers DUP (recherches, consultations, honoraires, reproductions et envois)
- 79 597 € pour l'assistance juridique, honoraires avocats et huissiers et de frais modifications de copropriétés
- 5 469 € diagnostics divers et avant-vente, frais de relogement.

Des frais importants mais justifiés au regard notamment des procédures d'expropriation engagées ayant pour conséquence la régularisation de nombreux actes par voie d'huissiers et d'avocats et des recours nécessitant d'être assistés

Ce qui nous donne un total réglé de 3 005 474,94 € figurant au CRAC. (Annexe 1)

383 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2024 : - 4 743 376 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : -1 424 948 € soit 30,04 % de la prévion totale

ANNÉE 2021 :

- Prévionnel 2021 : -1 220 786 €
- Réalisation 2021 : -196 945 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2021 est de 16,13 %.

Le taux de réalisation des travaux d'aménagement est inférieur aux prévisions, et en corrélation avec le taux de réalisation des acquisitions, également inférieur aux prévisions. Un changement de stratégie pour certains immeubles à conduit à ne pas réaliser certains travaux initialement prévu avec des sécurisations *a minima*.

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

- **68, rue Clovis Hugues**, intervention suite à un arrêté de péril, débarras encombrants, nettoyage, sécurisation et pose de porte anti-intrusion
- 49, rue Clovis Hugues, débarras, nettoyage logements, sondages (8030 €), diagnostics (2602 €), MOE BET (2832 €)
- 34, rue du Bon Pasteur, sécurisation portes et fenêtres
- **23, tse Antoine Donaz**, débarras encombrants et sécurisation fenêtres, gardiennage (380 €)
- **9, bd Battala**, sécurisation
- 11, bd Battala, sécurisation et pose porte anti-squatt
- 16, bd Battala, débarras encombrants, sécurisation fenêtre et pose de porte anti-intrusion
- **36, rue du Bon Pasteur**, gardiennage et sécurisation (1 092 €)
- **7, tse du Prieur**, sécurisation, demurrage et pose de porte anti-intrusion
- **17, bd Christophe Moncada**, sécurisation et débarras après étayage pour sortie de péril, diagnostic structure, amiante et plomb (10 510 €)
- **Bel Horizon 1 et 2**, en AMO programme travaux (1 260 €)
- 50, rue de la Joliette, mise en sécurité et intervention de sécurisation
- Le Mail G, nettoyage, désinsectisation, porte sécurisée et alarme, travaux fenêtre et remplacement volets (226 €)
- 5, rue Roger Schiaffini, nettoyage, débarras encombrants, sécurisation et porte anti-squatt
- 105, rue Kleber Prolongée, demurrage, débarras encombrants et pose de porte anti-intrusion

- 10, rue Kleber Prolongée Kleber, débarras encombrants et pose de porte anti-squatt
- 109, rue Kleber Prolongée, débarras encombrants, murage, sécurisation et pose de porte anti- intrusion
- 82, rue Hoche, demurrage, débarras encombrants et pose de porte anti-intrusion
- 2, rue Séraphin, murage et porte sécurisation
- 4, rue Séraphin, débarras et murage, alarme intrusion
- 5, rue Séraphin, sécurisation et porte anti intrusion
- 7, rue Séraphin, débarras, murage garage et fenêtres, alarme intrusion, travaux d'urgence (4500 €)
- 13, rue Séraphin, sécurisation
- 49, rue Pierre Albrand, débarras encombrants, sécurisation accès, pose bloc porte
- 50, rue de la Joliette référé préventif (810 €)
- 5, tse Sainte Marie, sécurisation et pose de porte sécurisée

384 - TRAVAUX RECYCLAGE ET RÉHABILITATION

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2024 : -2 255 069 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : -1 549 210 € soit 68,70 % de la prévision totale

ANNÉE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : -1 109 550€
- Réalisation 2021 : - 192 866 €

Le taux de réalisation pour l'année 2021 est de 17,38 %.

Les opérations financées en 2021 sont nettement inférieures aux prévisions, elles correspondent à :

- 34, rue du Bon Pasteur : 2 750 € pour l'installation et intervention sur la VMC
- 6/8, rue Desaix : 64 028 € pour les honoraires travaux de sortie de péril sur les parties communes
- Dans le cadre du service après-vente du 50, rue Félix Pyat, 36 157 € de travaux plafond dont le protocole transactionnel et avenants signés en 2020 et 2021
- Le Mail G : 1 845 € pour la mise en sécurité électrique, la réparation du faux plafond et l'intervention sur la plomberie , 41 544 € pour les travaux de rénovation du T5
- 13, rue Séraphin : 1 240 € pour les travaux de plomberie, de rénovation et sécurité 43 750 € pour les travaux de rénovation du loft et du garage
- 15, bd Charpentier :1 217 € pour la mission MOE et assurance DO
- 5, rue Séraphin : 280 € pour des petits travaux de plomberie.

L'écart de réalisation s'explique par le changement de stratégie sur certains immeubles. La réalisation de travaux pour la création de logements temporaires notamment au 49, rue Clovis Hugues et 49, rue Pierre Albrand. Les travaux du Mail G, décalés à l'année suivante également.

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 : - 4 646 007 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : - 4 595 811 € soit 98,92 % de la prévision totale

ANNÉE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : -116 414 €
- Réalisation 2021 : -27 594 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2021 est de 23,70 %.

Le montant total de ce poste budgétaire est de 27 594 € et concerne la libération de la retenue de garantie pour les travaux effectués en 2020 au 36 Bon Pasteur.

386 - FRAIS ANNEXES

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2024 : -1 603 704 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : -860 963 € soit 53,69 % de la prévision totale.

ANNEE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : -179 990 €
- Réalisation 2021 : -71 507 €

Le taux réalisé est de 39,73 %.

L'écart entre le réalisé et le prévisionnel sur ce poste de dépenses est lié principalement au poste acquisitions dont le réalisé est plus faible que le prévisionnel. Dans le détail, les dépenses sont :

- Les impôts fonciers pour un montant total de 47 177 €
- Le poste des charges et frais de copropriété pour les immeubles acquis a représenté un montant total négatif de - 6 716 € qui tient compte des quotes-parts de travaux en parties communes et de la régularisation de protocole transactionnel pour 12 850 € pour le 50, rue Félix Pyat. Ce total négatif, qui reste exceptionnel, est dû aux soldes créditeur sur certaines périodes sur les copropriétés suivantes : 50, rue de la Joliette,

68, rue Clovis Hugues, 5, rue Roger Schiaffini (liquidation des syndicats faisant ressortir un crédit au profit de la concession EHI), le Mail G (régularisation de charges).

- Les frais de consommation et abonnement (eau, électricité) pour 2 509 €.
- Les assurances dont 17 456 € pour les immeubles (PNO)
- Les parutions d'annonces légales, frais de demandes de documents et renseignement, pour 9 286 €
- Les frais financiers et bancaires pour 1 795 €.

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. Étant 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 : -10 096 400 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2021 : -8 179 735 € soit 81,02 % de la prévision totale

ANNÉE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : -1 187 637 €
- Réalisation 2021 : -1 086 079 €.

En février 2021, Urbanis Aménagement a versé la régularisation du solde au titre de l'année 2020, soit 169 416,55 € pour les mensualités de novembre et décembre.

La rémunération d'Urbanis Aménagement, prévue à 1 000 000 € pour l'année 2021 en transfert de charges, a été effectuée en 11 règlements pour un montant de 916 662,63 €. Le solde de 83 333,37 € au titre de décembre 2021 est versé en janvier 2022.

999- FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT

ANNÉE 2021 :

- Prévisionnel 2021 : -2 366 €
- Réalisation 2021 : 0 €.

Il n'a pas été nécessaire de faire appel aux banques pour contracter des emprunts.

La trésorerie est ressortie positive au 31/12/2021.

SYNTHESE DE L'ANNÉE 2021

L'année 2021 a été marquée par un volume important d'acquisitions (amiables ou par voie d'expropriation) sans pour autant atteindre les prévisions de dépenses. Des transactions prévues sur 2021 seront donc reportées en 2022 et peuvent s'expliquer pour diverses raisons : négociations plus difficiles avec des propriétaires, instruction plus longue des dossiers dès qu'il y a un concours de notaires, durée d'instruction des dossiers de DUP avant le déroulé des procédures d'expropriation...).

En parallèle, plusieurs cessions d'immeubles, entamées en 2020, ont finalement pu être réalisées de manière effective entre les mois de mai 2021 et août 2021. Ce décalage s'explique entre autres par des difficultés majeures à mobiliser les notaires mais aussi, pour le 34, rue du Bon Pasteur, par le changement de l'acquéreur.

Certains biens prévus à la revente sur 2021 seront reportés sur l'année 2022 voir 2023 / 2024 pour des raisons propres (difficulté à la commercialisation, nécessité de poursuivre l'action de portage dans des copropriétés en difficulté, changement de stratégie dans le projet d'aménagement (au Mail G ou au 23, tse Antoine Donaz...). Pour les travaux, l'évolution de la stratégie globale de l'opération a conduit à abandonner des programmes de réhabilitations complètes d'immeubles initialement prévus pour création de logements temporaires. Ces programmes de travaux de gros œuvre et second œuvre étaient extrêmement élevés et venaient impacter le budget travaux de manière considérable.

Les décaissements sont inférieurs aux prévisions de 3 633 936 € :

Ils concernent principalement les postes « Acquisitions terrain et immeubles bâtis », « Travaux d'aménagement, de recyclage », « honoraires et frais d'études divers », « travaux de reconstruction complète, de restructuration lourde et honoraires » et "frais annexes" .

La rémunération de l'aménageur a été réalisée à 91,45 %, le solde correspondant à la rémunération du mois de décembre 2021 est versé début 2022.

Le total des encaissements réalisés correspondent aux prévisions, inférieurs de 11 207 € :

Le total des cessions réalisées est supérieur de 421 895 €.

Certaines cessions auraient dû être réalisées fin 2020 et se sont finalement concrétisées en 2021 sur 5 importantes opérations (34, 34bis, 36 rue du Bon Pasteur, 7, tse du Prieur et 11, bd Battala).

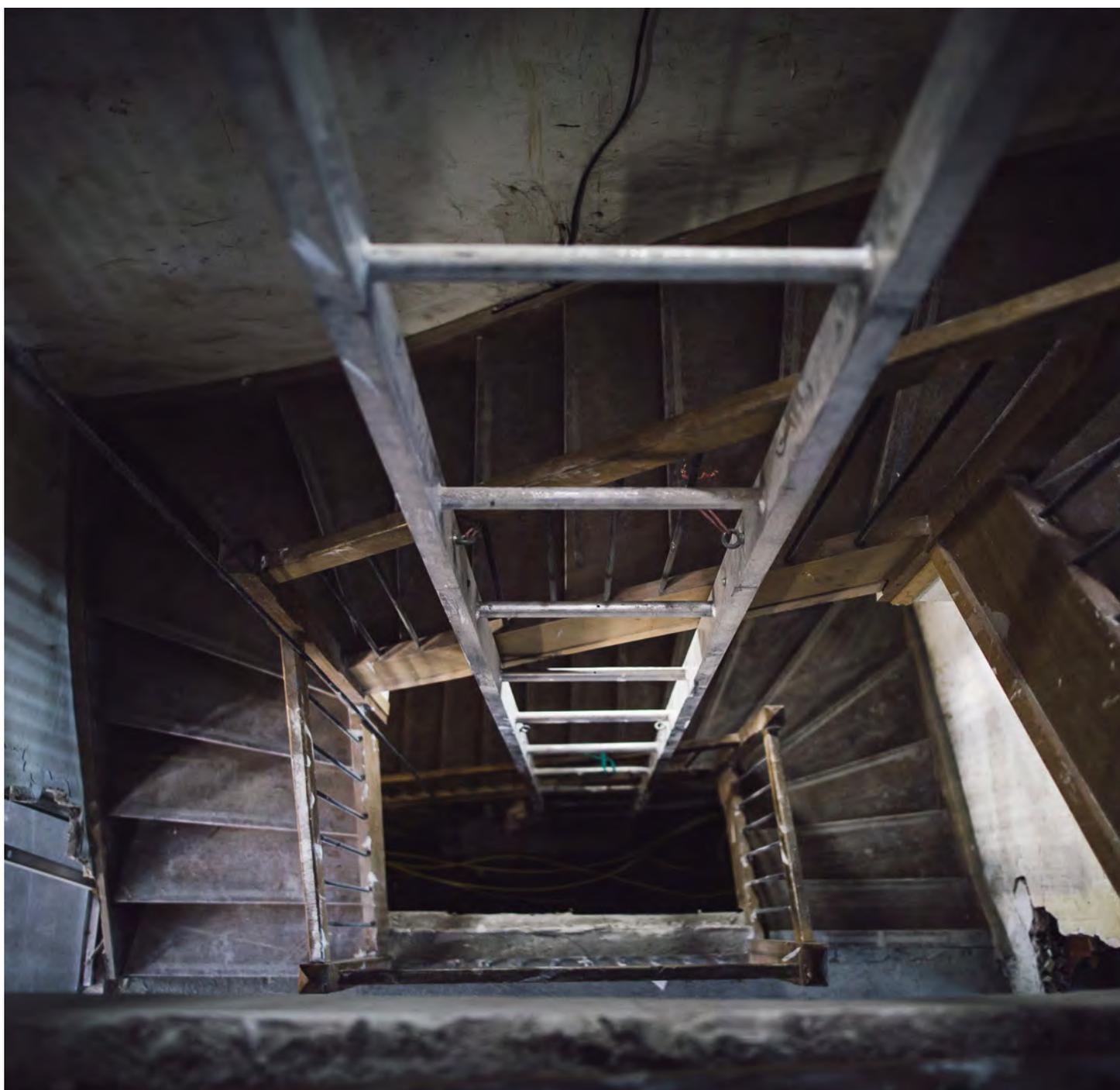
La participation 2021 n'a pas été versée en totalité, le solde représente une différence de 500 000 € versée en 2022.

Le taux de réalisation des postes « autres produits » est dépassé de 72 927 €. Ceci grâce aux intérêts perçus sur les débloquages de placements ainsi qu'aux revenus locatifs.

Une subvention a été perçue en fin d'année 2021 pour un montant de 20 000 € (solde de la subvention ANRU pour l'opération du 50, rue Félix Pyat). Un solde de subvention de l'ANAH sur l'opération RHI-THIRORI "Bon Pasteur" était attendu en 2021 mais sera finalement reporté sur 2022.

La trésorerie en ressort positive au 31 décembre 2021. De ce fait, les banques n'ont pas été sollicitées pour un emprunt.

//// ANNEXES DU RÉALISÉ 2021



SOMMAIRE DES ANNEXES DU REALISÉ

ANNEXE 1 - Tableau des acquisitions au 31/12/2021	p.138
ANNEXE 1 BIS - Tableau des cessions au 31/12/2021	p.154
ANNEXE 2 - Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2021	p.162
ANNEXE 3 - Tableau prévisionnel TTC de la concession	p.164
ANNEXE 4 - Estimation des besoins de financement	p.166
ANNEXE 5 - Comparaison prévu/réalisé 2021 des acquisitions et cessions	p.168
ANNEXE 5 BIS - Tableau des acquisitions par adresse	p.171
ANNEXE 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2021	p.179
ANNEXE 7 - Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession	p. 181
ANNEXE 8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2020 et 2021	p.183

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 1

TABLEAUX DES ACQUISITIONS AU 31/12/2021

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2008							
						NÉANT	O€
ANNÉE 2009							
15	14/16	Rue	Marcel Redelsperger 13016	VDM	Copro	9/7/2009	60 900,00 €
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	M. Bensimon	Pleine	25/3/2009	81 540,00 €
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	VDM	Pleine	9/7/2009	54 873,00 €
4	1	Rue	Jet d'eau (du) 13003	M. Accardi	Pleine	25/3/2009	27 000,00 €
9	3	Rue	Jet d'eau (du) 13003	SCI Saladin	Pleine	24/9/2009	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 29/10/2009	83 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (3 lots)	SCI Cléa	3/4/2005	30/6/2009	58 506,55 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Gauche	10	4/11/2009	39 600,00 €
				M. Ivars	11	24/9/2009	32 560,00 €
				M. Delogu	17	7/10/2009	32 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2009							495 479,55 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2009 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							574 134,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

ANNÉE 2010							
11	19	rue	19 Quinet 13003	Mme BRITEL	3	7/4/2010	22 000,00 €
				SCI BEGONIA	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/7/2010	110 000,00 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Pelanchon	12	3/5/2010	40 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de) 13015	M. Sliti	14 - 15	3/3/2010	38 500,00 €
				M. Draï	23	16/6/2010	12 798,00 €
				M. Belaid	4 - 19 - 20	16/6/2010	33 000,00 €
37	31	Av	Camille Pelletan	Euromed	2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/3/2010	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 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2010 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							565 855,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	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	18/5/2011	115 000,00 €
				Ville de Marseille	2 - 3 - 4- 5 - 6 - 7- 8- 9 - 14 - 15	18/5/2011	158 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de) 13015	M. Pendola	local commercial	6/4/2011	385 000,00 €
				M. Elbaz	3 - 9 - 7 - 10 - 11 21 - 22 - 24	01/06/11	70 000,00 €
				Mme N'Gonga	6	8/9/2011	10 392,00 €
				Mr Grellet	29 - 30	20/10/2011	16 476,14 €
12	21	Rue	Quinet 13015	M. Kieffer	2	16/2/2011	25 000,00 €
				M. Jagger	6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	Consignation	7 500,00 €
24	54	rue	Condorcet 13016	Ville de Marseille	Pleine	27/5/2011	8 300,00 €
44	19	rue	Butineuse 13015	M. Ziani	7	27/5/2011	8 000,00 €
62	3	rue	Schiaffini 13003	Epoux Gaillard	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	8/9/2011	80 000,00 €
50	76	rue	Belle de Mai 13003	M. Prevost/ Mme Le Gouile	2 - 3 - 8 - 9	31/1/2011	40 000,00 €
39	80	rue	National 13003	Ville de Marseille	3	27/5/2011	76 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2011							1 032 368,14 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2011							2 039 715,69 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2011 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							1 067 180,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	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	16/4/2012	12 000,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	M. PEREZ	10 et 12	25/9/2012	25 824,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. PATURZO (France Domaine)	18	16/7/2012	3 872,00 €
37	31	av	Camille Pelletan	EPAEM	4	18/10/2012	70 648,00 €
37	31	av	Camille Pelletan	SCI LES TILLEULS	5	1/10/2012	50 000,00 €
44	19	rue	La Butineuse	M. BENMEDDOUR	1 à 5	14/2/2012	37 000,00 €
51	4	rue	Duverger	Mrs BENTOUTI et AMOUYAL	38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix	EPAEM	2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €
38	3	rue	Burel	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	12/06/2012 Consignation	27 330,00 €
38	3	rue	Burel	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	3/12/2012	27 330,00 €
66	15	Bd	Charpentier	EPF	9 - 10 et 13	27/12/2012	56 062,26 €
32	149	rue	Lyon 13015	M Sartouri	1 2 16	29/6/2012	47 000,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	M Morelli		Consignation en date du 10/12/12	109 112,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	M Lamia Sahli		Consignation en date du 10/12/12	64 111,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	SCI Immo Center		Consignation en date du 10/12/12	31 968,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Bacha		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 584,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Benchouia		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 423,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Haddad		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	19 167,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Cherui Chettouh		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 342,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Hagege		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	42 250,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Hernandez		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 584,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Chiarello	27	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	2 662,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Activ'syndic	12	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 356,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Sci Les 3 bricoles	25	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Mme Benmechta	5	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Kerboua	26 - 28	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	6 975,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Moussaoui	13 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 689,00 €

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021 Concession EHI lot N°2

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Vole	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
38	3	rue	Burel 13003	M. Di Grandi	1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Abdelli	2	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 989,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Poudens et Mme Gaudout	3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	13 190,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Palermo	4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	22 795,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Favro et Mme Fouque	10	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 322,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Aid	11	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	10 922,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mr Cohen et Mme Safar	13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 722,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	9 588,00 €
TOTAL prix d'achat 2012							1 122 027,30 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2012							3 161 742,99 €

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

2012			Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation	TOTAL	233 128,00 €
2012			Acquisition à l'amiable	TOTAL	683 708,30 €
2012			Les montants des consignations versées pour des biens n'ayant pas obtenu d'ordonnance d'expropriation	TOTAL	205 191,00 €
2012			Les frais notariés 2012 et les montants avancés aux notaires pour des acquisitions qui n'ont finalement pas eu lieu en 2012	TOTAL	32 557,25 €
2012			Les régularisations des frais notariés des années précédentes	TOTAL	-14 844,56 €
2012			Un montant de consignation avancé sans ordonnance d'expropriation- remboursement prévu 2013	TOTAL	27 330,00 €
TOTAL ACQUISITIONS ET FRAIS - 2012					1 167 069,99 €

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

2012			Assistance juridique	TOTAL	47 692,97 €
2012			Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation - solde technique	TOTAL	2 531,16 €
TOTAL AUTRES FRAIS - 2012					50 224,13 €

TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2012

1 217 294,12 €

LEGENDE

Consignation/ Déconsignation	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	Consignation sans ordonnance d'expropriation

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021 Concession EHI lot N°2

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2013							
55	6 8	rue	Desaix 13003	M. Ranaivoson	6	9/12/2013	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	27/6/2013	5 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Karakachian	6 et 18	29/3/2013	8 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Aubert	terrain	10/12/2013	16 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Vahanian Mme Deguirmendjian/France domaine	7/16/17	9/12/2013	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	30/1/2013	58 075,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	M. Stratta	2	30/1/2013	18 100,00 €
62	7	rue	Barbini 13003	VDM	propriété unique	19/4/2013	177 537,00 €
63	29	rue	Danton 13003	VDM	propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €
57	32	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	2/6/2007	15/10/2013	44 900,00 €
61	3	rue	Schiaffini 13003	SCI Céline	8	1/8/2013	15 500,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	18/3/2013	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	24/5/2013	9 588,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	Déconsignation	-7 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2013							646 506,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 808 248,99 €

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 €
			Dépenses 2012 reportées sur 2013			-6 055,52 €
2013			Frais de relèvement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation - solde technique		TOTAL	17 855,16 €
TOTAL AUTRES FRAIS - 2013						65 809,75 €

TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2013

725 947,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	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							3 808 248,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M NEDJAR	Lot 7	8/7/2014	10 000,00 €
49	3	Rue	Schiaffini 13003	M PHAN	Lots 9/10	6/3/2014	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 expo 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 expo 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							3 981 044,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2014							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	53 016,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	119 780,00 €
CONSIGNATIONS / DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2013 et déconsignés en 2014 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2014 d'un acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	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 / Déconsignation	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021 Concession EHI lot N°2

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Concession	N°	Vole	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2015							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2014							3 981 044,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	VDM	Lot 9	31/7/2015	10 000,00 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M BELHAOUES	Lot 11 et 13	4/3/2015	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							4 009 544,99 €
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 NOTARIES	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	7 804,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2015							36 304,00 €
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							106 952,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation	Déconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021 Concession EHI lot N°2

Situation de l'immeuble						Achats	
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							4 009 544,99 €
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	26/4/2016	28 500,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M HANOUTI	Lots 8 ET 10	26/4/2016	47 530,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI MEDIHABITAT	Lot 11	26/4/2016	26 808,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI MEDINA	Lot 4	26/4/2016	34 440,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M PEREZ	Lot 7	26/4/2016	33 854,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SARL MONTOLIEU	Lot 1 (Fonds de commerce)	26/4/2016	25 660,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI CHERAK	Lot 1 (Murs)	26/4/2016	43 900,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2016							240 692,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M KEDJOUNIA	Lot 2	26/4/2016	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 SARGERO	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							4 921 643,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2016							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	471 357,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	240 692,00 €
CONSIGNATIONS 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 NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-987,00 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2016					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2016 + Frais modification copropriété					TOTAL	10 640,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2016							921 752,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2016							
	Assistance juridique					TOTAL	33 140,00 €
	Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géométrés					TOTAL	4 962,00 €
TOTAL autres frais - 2016							38 102,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2016							959 854,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation	Déconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble						Achats	
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							4 921 643,99 €
60	7	tse	du Prieur 13015	Succession VITALIS	Propriété Unique	20/9/2017	200 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2017							200 000,00 €
47	36	Rue	Bon Pasteur 13002	M HAMMACHE	Copropriété	1/12/2014	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	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERRO	Lot 2	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	5/5/2017	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							5 155 643,99 €
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 NOTARIES	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 / Déconsignation	Deconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/Jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2018							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018							5 155 643,99 €
	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							5 155 643,99 €
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 NOTARIES	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 / Déconsignation	Deconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2019							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018							5 155 643,99 €
66	15	BD	Charpentier 13003	M Quesada	12	12/7/2019	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	7/10/2019	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							5 312 143,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2019							
TYPE							
AMIABLES	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 NOTARIES	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 logement - 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 / Déconsignation	Deconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2020							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2019							5 312 143,99 €
	6 8	rue	Desaix	Feuillassier	16	14/9/2020	19 000,00 €
	6 8	rue	Desaix	EPAEM	18 19	23/1/2020	66 573,00 €
	6 8	rue	Desaix	SCI Emilie	17	17/12/2020	23 000,00 €
	23	rue	Antoine Donaz	Bichioni	15	29/9/2020	20 000,00 €
	23	rue	Antoine Donaz	Govindootazoo	10	2/11/2020	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	15/7/2020	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	21/9/2020	23 602,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Dupeyrat	11	13/11/2020	16 250,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Fezani	7	21/9/2020	22 750,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Bouzair	4	21/9/2020	21 450,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Benkhanouche	6	21/9/2020	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	4/8/2020	43 328,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Nicalek	3	4/8/2020	21 619,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Arezki	6 7	17/9/2020	51 405,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Sci Organisation	1	18/11/2020	85 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	SCI Pautrier	6	30/9/2020	19 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	SCI Nous	7	13/10/2020	25 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	Kamayou	5	4/8/2020	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	4/8/2020	25 550,00 €
	17	rue	Moncada	SCI Elysée location	9 11	21/9/2020	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	21/9/2020	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	9/6/2020	41 000,00 €
			Le Mail G	Abdulahi	10 15	21/9/2020	138 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2020							1 158 752,00 €
	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							7 029 336,99 €

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
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 NOTARIES	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 / Déconsignation	Deconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

N° Concession	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2021							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2020							1 158 752,00 €
	23	tse	Antoine Donaz	SCI Radja	14	20/7/2021	18 000,00 €
	5	rue	Roger Schiaffini	Nana Wembo	8	29/1/2021	23 700,00 €
	13	rue	Séraphin 13015	Discepolo	8 à 15	29/1/2021	370 500,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Prime/Arnold	1 2 3 12	25/2/2021	55 100,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SCI Hansia	4 5 6 7	23/4/2021	85 500,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SCI La Foncière	2	18/3/2021	21 000,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SARL CF	1	10/11/2021	55 000,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SARL CF	1	indemnité éviction commerciale	30 000,00 €
	4	rue	Séraphin 13015	Azzoug	PU	2/4/2021	127 300,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Haddad	3 9	8/12/2021	42 500,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Sci la Foncière	7	8/12/2021	15 450,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Sci Pegase	4	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Secours Catholique	1 2 5 6	Indemnité d'immobilisation	2 000,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	DRFIP Schnell	10	18/3/2021	19 950,00 €
	5	tse	Sainte Marie	BEN HAMZA	PU	30/9/2021	45 000,00 €
	7	bd	Battala	BOUMENIR	5	indemnité d'immobilisation	1 250,00 €
	9	bd	Battala	Colletti	PU	22/9/2021	100 000,00 €
	16	bd	Battala	Mebrek	PU	27/5/2021	310 000,00 €
	105	rue	Kléber	Sferlazzo	PU	5/3/2021	112 500,00 €
	82	rue	Hoche	Sferlazzo	PU	5/3/2021	172 500,00 €
	107	rue	Kléber	SCI Immo du Génie	3	25/2/2021	34 675,00 €
	107	rue	Kléber	SCI RF Family	4 7 8 9	18/3/2021	85 000,00 €
	107	rue	Kléber	Cohen	2	18/3/2021	25 650,00 €
	107	rue	Kléber	Cosimi	5 6	18/3/2021	25 650,00 €
	107	rue	Kléber	Zaveroni	1	23/4/2021	34 200,00 €
	109	rue	Kléber	BL Investissements	PU	20/7/2021	184 800,00 €
	26	rue	Du bon Pasteur	PANAGU	PU	7/5/2021	145 000,00 €
	26	rue	du Bon Pasteur	MIDI EXPRESS	Fonds de commerce	1/9/2021	40 000,00 €
	39	rue	de la Crau MAIL G	CIFD	40	6/7/2021	42 000,00 €
	88	rue	Hoche	Dodero	PU	Indemnité d'immobilisation	23 500,00 €
	17	rue	Moncada	DGFIP (Belarbi)	1	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €
	17	rue	Moncada	Belarbi	1	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2021							2 252 975,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	SCI MASSILIA	2	Ordonnance d'expropriation 30/03/2021	29 600,00
	28	rue	du Bon Pasteur	NEZRI	PU	Ordonnance d'expropriation 05/07/2021	269 400,00
	28	rue	du Bon Pasteur	NEZRI	PU	Ordonnance d'expropriation 05/07/2021	-269 400,00
	50	rue	de la Joliette	LABSIS	1/2/17	Ordonnance d'expropriation 26/05/20	22 123,00
	50	rue	de la Joliette	SAH BEDINE	7/15 /16	Ordonnance d'expropriation 26/05/20	1 000,00
	49	rue	Pierre Albrand	SCI CELIAM	8 et 13	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	47 850,00
	49	rue	Pierre Albrand	CADET	5 et 20	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	46 650,00
	49	rue	Pierre Albrand	MIMOUN	15/18/19	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	138 363,00
	49	rue	Pierre Albrand	Consorts ALLOUCHE	1/2/3/4/6/7/10	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	223 926,00
57	109	rue	Kléber 13015	BL INVEST	Immeuble	7/10/2019	-28 500,00 €
	49	rue	Pierre Albrand	ALLOUCHE Emmanuelle	16	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	46 788,00
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2020							527 800,00 €
	49	rue	Pierre Albrand	3F SUD	9 et 11	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	38 730,00
SOUS TOTAL des montants des consignations 2021							566 530,00 €
TOTAL Acquisitions 2021- Hors frais							2 819 505,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2021 - Hors frais							9 848 841,99 €

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2021
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2021							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	2 252 975,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	527 800,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	38 730,00 €
	Les montants des consignations versés en 2020 et déconsignés en 2021 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 2021 d'une acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-6 865,13 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2021					TOTAL	600,00 €
	Les frais notariés de 2021 + Frais modification copropriété					TOTAL	97 986,39 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2021							2 911 226,26 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2021							
Assistance juridique et constitution des dossiers DUP					TOTAL	88 779,90 €	
Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	5 468,78 €	
TOTAL autres frais - 2021							94 248,68 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2021							3 005 474,94 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation	Deconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication
Acquisition à l'amiable	Détail autres frais ligne 382 du CRAC
Frais - Notaires	

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 1BIS

TABLEAUX DES CESSIONS AU 31/12/2021

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2021 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2008						
				NÉANT	0€	
ANNÉE 2009						
				NÉANT	0€	
ANNÉE 2010						
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	3/3/2010	130 000,00 €	EPF
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	22/12/2010	55 000,00 €	LOGIREM
TOTAL cession 2010					185 000,00 €	
ANNÉE 2011						
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/2/2011	145 972,00 €	M. AIT IDIR et Mme MAGNIER (lots 3 et 6)
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/2/2011	145 987,50 €	M. COMBE et Mme FORESTIER (lots 2 et 5)
15	1	Montée	Redelsperger /Braque 13016	10/2/2011	105 915,00 €	M. FRANCESCHI immeuble
15	14	Rue	Redelsperger /Braque 13016	10/2/2011	169 860,00 €	M. ARAB et Mme GUENDOUZ (lots 1 et 4)
TOTAL cession 2011					567 734,50 €	
TOTAL cession 2008/2009/2010/2011					752 734,50 €	

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2021 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2012						
4	13	rue	Jet d'Eau 13003 (Lot 103)	25/9/2012	75 000,00 €	Mme KUCHEIDA
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 22 39 50)	26/4/2012	81 500,00 €	Mr BALCAN
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 21 et 38)	26/4/2012	78 000,00 €	Mme BOURAZI
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 28 et 32)	26/4/2012	79 900,00 €	SCI ILAR
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 37 et 30)	26/4/2012	126 000,00 €	Mme BOURCART
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 31 et 25)	26/4/2012	128 500,00 €	Mr LE BOZEC
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 24 et 35)	26/4/2012	79 900,00 €	M. AUGÉ
22	18	rue	Bonnefoy 13015	09/13/12	32 272,00 €	Mr MILOUDI
11	19	rue	Quinet 13015 (lots 1 à 6)	18/12/2012	30 000,00 €	HABITAT et HUMANISME
TOTAL cession 2012					711 072,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2012					1 463 806,50 €	
ANNÉE 2013						
44	19	rue	Butineuse (lots 1 et 2)	21/2/2013	75 000,00 €	SCI JOJANE
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 20 et 29)	18/1/2013	95 000,00 €	SCI FERGAL
TOTAL cession 2013					170 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2013					1 633 806,50 €	

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2021 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2014						
4	3	rue	Jet d'Eau - 13003 (Lots 101-104)	14/3/2014	130 000,00 €	M GIGORY
26	10	avenue	10 Avenue Joseph Bodo - 13015	16/1/2014	99 000,00 €	M KESSI MME MIS
57	270	avenue	270 Avenue Roger Salengro - 13015	29/12/2014	131 000,00 €	SUD HABITAT
TOTAL cession 2014					360 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2014					1 993 806,50 €	
ANNÉE 2015						
49	3	rue	Schiaffini 13003	6/1/2015	45 000,00 €	SCI BARRACUDA
46	14/16	rue	Séraphin 13015	26/6/2015	659 375,00 €	NLP
32	149 151	rue	Lyon 13015			
36	153 155	rue	Lyon 13015			
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	9/10/2015	19 900,00 €	M JABNOUN
62	7	rue	Barbini 13003	29/12/2015	120 000,00 €	LOGIREM
63	29	rue	Danton 13003	23/12/2015	100 000,00 €	LOGIREM
TOTAL cession 2015					944 275,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2015					2 938 081,50 €	

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2021 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2016						
39	80	Bd	National 13003	26/1/2016	89 860,00 €	S. HOLZINGER
4 9	1 3	Rue	du Jet d'eau 13003	24/9/2009	65 000,00 €	SCI DELIGNY
59	6	tse	Antoine Caria 13015	17/3/2016	17 500,00 €	M. PARIS
43	50	rue	Félix Pyat	7/04/2016	79 550,00 €	R. LARRIEU
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	13/5/2016	39 000,00 €	M. CHAOUI Mme OMAKHIR
24	54	rue	Condorcet 13016	13/7/2016	93 000,00 €	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
TOTAL cession 2016					383 910,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2016					3 321 991,50 €	

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2021 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2017						
39	80	BD	National 13003	27/4/2017	75 000,00 €	S. HOLZINGER
12	21	rue	Edgar Quinet 13015	13/10/2017	32 500,00 €	SCI LES 2 FRANGINES
37	31	Avenue	Camille Pelletan 13002	3/3/2017	250 000,00 €	M. Alain Wienczek
43	50	rue	Felix Pyat (local commercial)	18/5/2017	65 000,00 €	MEDIANCE 13
50	76	rue	Belle de Mai 13003	12/6/2017	59 000,00 €	M. BLANCHER
57	32	rue	du Bon Pasteur 13002	8/8/2017	85 000,00 €	SCI ALEXANDRE T
5	23	rue	Antoine Donaz 13015	21/12/2017	130 000,00 €	SCI MASSALIA INVEST
19	7	BD	Salducci 13015	27/11/2017	184 500,00 €	SCI LAURIE
55	6 8	rue	Desaix 13002	28/7/2017	83 000,00 €	SCI DANAIDE
TOTAL cession 2017					964 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2017					4 285 991,50 €	

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2021 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2018						
51	4	rue	Duverger 13002	7/6/2018	115 000,00 €	M EMILE
51	4	rue	Duverger 13002	15/6/2018	80 000,00 €	M MISRACHI
43	50	rue	Felix Pyat 13002	28/9/2018	105 000,00 €	M TORREANO
6	10	rue	des Italiens 13015	15/10/2018	690 000,00 €	M ROLAND
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 A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2021 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2021						
56	11	bd	Battala	28/5/2021	65 000,00 €	M.Sebbah (Sci 11 bd Battala)
60	7	traverse	du Prieur 13015	4/6/2021	100 000,00 €	M ACHOURI
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	11/6/2021	138 000,00 €	M ROLAND (SCI TWEN)
47	36/34 b	rue	Bon Pasteur 13002	6/8/2021	340 000,00 €	M MARCHAND (SCI SOLIMMO)
TOTAL cession 2021					643 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2021					5 918 991,50 €	

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 2

TABLEAU RECAPITULATIF DES TRAVAUX D'OFFICE
DE 2008 À 2021

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2021 - 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	réalisé au 31/12/21 TTC
	5 rue de la Rascasse -13016-															
384-400	travaux	4 160,00	4 975,36													
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01													
	29 rue de Séon- 13016-															
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00												
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92												
384-400	travaux			16 841,52	882,20											
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC			1 064,32	42,20											
	149/151 rue de Lyon - 13015															
381-160	diag structure immeuble et expertises															
	suivi tech travaux															
384-400	travaux				6 652,93	11 564,23										
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				266,12	553,23										
	36 rue Bon Pasteur															
381-160	diag structure immeuble et expertises															
	suivi tech travaux															
384-400	travaux				1 286,50											
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				61,55											
	5/7 Bd Gémy															
381-160	diag structure immeuble et expertises															
	suivi tech travaux															
384-400	travaux					2 036,15										
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					97,41										
	23 Donaz															
381-160	diag structure immeuble et expertises															
	suivi tech travaux															
384-400	travaux					9 238,15										
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					441,95										
	14 Séraphin															
381-160	diag structure immeuble et expertises															
	suivi tech travaux															
384-400	travaux						1 468,68									
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						70,26									
	16 Séraphin															
381-160	diag structure immeuble et expertises															
	suivi tech travaux															
384-400	travaux							18 148,33								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC							868,22								
	11 Battlala															
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						
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	0,00	0,00
382-410	Frais de déménagement et logement												65 280,00	2 274,00	0,00	0,00
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27	0,00	0,00	0,00
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00	14 760,00	0,00	0,00
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64	34 929,00	0,00	0,00
	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	0,00
	Ventilation du total par comptes															
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00	14 760,00	0,00	0,00
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00										0,00	0,00	0,00
381-180	Expertises techniques									478,40				0,00	0,00	0,00
382-410	Frais de déménagement et logement												65 280,00	2 274,00	0,00	0,00
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27	0,00	0,00	0,00
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64	34 929,00	0,00	0,00
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92						3 229,20				0,00	0,00	0,00
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01	1 064,32	369,87	1 092,60	938,48			1 680,11		95,07		0,00	0,00	0,00
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	0,00
385-400	Honoraires sur travaux d'office									7 663,00				0,00	0,00	0,00

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 3

TABLEAU PREVISIONNEL TTC
DE LA CONCESSION

Annexe 3 -Tableau prévisionnel TTC de la concession

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024
	Budget actualisé						
A : 702-Autres Produits	741 642	142	741 784	641 813	48 641	35 208	16 122
A : 705-Cession d'Immeubles	6 487 837	285 563	6 773 400	2 083 682	1 230 446	2 851 548	607 724
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 185 500	0	1 185 500	1 185 500	0	0	0
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructur	1 625 810	902	1 626 712	1 621 210	4 780	360	362
A : 705-Cession de Lots Neufs	20 000	1 100	21 100	0	0	0	21 100
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	514 000	0	514 000	259 000	0	0	255 000
A : 705-Cession de Parking	7 000	1 400	8 400	0	8 400	0	0
A : 705-Cession de Terrains	1 266 475	40 000	1 306 475	676 875	0	0	629 600
A : 705-Subventions	3 503 126	0	3 503 126	3 171 373	32 322	234 794	64 637
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	250 500	93 000	0	157 500	0
A : 995-Prêts	0	0	0	0	0	0	0
A : 999-Participation du Concédant	24 811 253	0	24 811 253	20 829 034	2 700 000	1 000 000	282 219
Sous-total recettes	40 397 643	344 607	40 742 250	30 561 487	4 024 589	4 279 410	1 876 764
B : 1-Concession Marseille	0	0	0	0	0	0	0
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés	0	0	0	0	0	0	0
B : 381-Etudes Générales	-873 812	-164 275	-1 038 087	-501 588	-286 568	-219 982	-29 949
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-15 866 476	-330 029	-16 196 505	-11 001 827	-2 070 707	-2 975 068	-148 903
B : 383-Travaux d'Aménagement	-4 028 928	-714 448	-4 743 376	-1 424 948	-2 146 899	-967 086	-204 443
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitati	-2 122 415	-132 624	-2 255 069	-1 549 210	-453 981	-190 092	-61 786
B : 385-Honoraires sur Travaux	-393 354	-47 249	-440 603	-440 305	-60	-120	-118
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 823 567	-381 837	-4 205 404	-4 155 506	-11 722	-19 092	-19 084
B : 386-Frais Annexes	-1 516 298	-87 406	-1 603 704	-860 963	-278 738	-289 547	-174 456
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-9 753 882	-342 518	-10 096 400	-8 179 735	-833 336	-750 002	-333 327
B : 446-TVA	0	0	0	0	0	0	0
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-19 249	-751	-20 000	-15 495	0	-4 500	-5
Sous-total dépenses	-38 397 981	-2 201 137	-40 599 148	-28 129 577	-6 082 011	-5 415 489	-972 071
Trésorerie brute			0	2 513 001	452 075	-691 012	206 668

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 4

ESTIMATION DES BESOINS DE FINANCEMENT

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

		Réalisé											Prévisionnel		
	Taux maxi	dec-13	juin-14	dec-14	juin-15	dec-15	dec-16	dec-17	dec-18	déc-19	déc-20	déc-21	déc-22	déc-23	déc-24
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					
	* Ligne 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	2 513 001	452 075	-691 012	206 668
Besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)												452 075	-691 012	206 668	
Les banques partenaires d'UA depuis 2007 seront sollicitées sur le premier semestre 2023 à hauteur d'un emprunt (prêt amortissable avec différé d'amortissement garanti par la Métropole) d'un montant estimé de 700 000 €.															

* 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.

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 5

COMPARAISON PRÉVU/REALISÉ 2021 DES
ACQUISITIONS ET CESSIONS

Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2021 des acquisitions et cessions

Acquisitions 2021			
Adresses	Prévu 2021	Réalisé 2021	Commentaires
23 Donaz	4 434 443,00 €	18 000,00 €	Lot 14 - SCI Radja
4 Séraphin 13015		127 300,00 €	Propriétaire unique / M Azzoug (DGFIP)
5 Séraphin 13015		85 500,00 €	Lots 4 5 6 7 / SCI Hansia
5 Séraphin 13015		21 000,00 €	lot 2 / SCI LA FONCIERE
5 Séraphin 13015		85 000,00 €	lot 1 / SARL CF (prix de vente + indemnité d'éviction du locataire commercial)
13 Séraphin 13015		370 500,00 €	Solde acquisition Lots 8 a 15 / M Discepolo (indemnité immobilisation versée en2020)
49 Clovis Hugues		55 100,00 €	Lots 1 2 3 12 / M ARNOLD PRIME
49 Clovis Hugues		19 950,00 €	Lot 10 / DGFIP Schnell
68 Clovis Hugues		29 600,00 €	Lot 2 / SCI MASSILIA / Ordonnance d'expropriation
5 Schiaffini		23 700,00 €	Lot 8 / M Nanawembo/MENDY
17 Moncada		1 750,00 €	lot 1 /1/2 indiviseBELARBI - Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2022.
17 Moncada		1 750,00 €	lot 1 /1/2 indivise DGFIP- Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2022.
82 rue Hoche		172 500,00 €	Propriétaire unique / M Sferlazzo
105 rue Kleber		112 500,00 €	Propriétaire unique / M Sferlazzo
107 rue Kleber		34 675,00 €	Lot 3 / SCI Immo du génie
107 rue Kleber		25 650,00 €	Lot 2 / M Cohen
107 rue Kleber		25 650,00 €	Lots 5 6 / M Cosimi
107 rue Kleber		34 200,00 €	Lot 1 / M Zaveroni
107 rue Kléber		85 000,00 €	Lots 4-7-8-9 / SCI RF FAMILY LIFE
Le Mail G		42 000,00 €	lot 40 /CDIF
50 Joliette 13002		22 123,00 €	Lots 1 2 17 / DRFP Labsis / Ordonnance d'expropriation
50 Joliette 13002		1 000,00 €	Lots 7 15 16 / DRFP Sah Beddine / Ordonnance d'expropriation
49 Albrand 13002		47 850,00 €	Lots 8 13 /DRFP SCI CELIAM / Ordonnance d'expropriation
49 Albrand 13002		46 650,00 €	Lots 5 20 /DRFP CADET / Ordonnance d'expropriation
49 Albrand 13002		138 363,00 €	Lots 15 18 19 /DRFP MIMOUN / Ordonnance d'expropriation
49 Albrand 13002		223 926,00 €	Lots 1 2 3 4 6 7 10 11 14 17/DRFP Consorts Allouche / Ordonnance d'expropriation
49 Albrand 13002		46 788,00 €	Lot 16/DRFP Allouche Emmanuelle / Ordonnance d'expropriation
49 Albrand 13002		38 730,00 €	Lots 9 et 12/DRFP 3F SUD / Ordonnance d'expropriation
26 rue du Bon Pasteur 13002		145 000,00 €	Propriété unique / M.PANAGU
26 rue du Bon Pasteur 13002		40 000,00 €	Indemnité d'éviction locataire commercial
16 bd Battala 13003		310 000,00 €	Propriété unique /Mebrek
5 Sainte Marie 13003		45 000,00 €	Propriété unique / BEN HAMZA
109 rue Kléber 13003		184 800,00 €	Propriété unique /BL INVESTISSEMENTS
2 Séraphin		42 500,00 €	Lots 3 et 9 / M.HADDAD
2 Séraphin		15 450,00 €	lot 7/ Sci la foncière
2 Séraphin		2 000,00 €	lots 1-2-5-6 / Secours catholique / Indemnité d'immobilisation - signature définitive en 2022.
2 Séraphin		1 750,00 €	lot 4/ Sci Pegase / Indemnité d'immobilisation - Signature définitive en 2022.
7 Battala		1 250,00 €	lot 5/ Boumenir - Indemnité d'immobilisation - signature définitive en 2022.
9 Battala		100 000,00 €	Propriété unique /M.Colleti
88 Hoche		23 500,00 €	propriété unique / M.Dodero - Indemnité d'immobilisation. Signature définitive en 2022.
TOTAL ACQUISITIONS		4 434 443,00 €	2 848 005,00 €

Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2021 des acquisitions et cessions

CESSIONS			
Adresse	Prévu 2021	Réalisé 2021	Commentaires
34 Bis rue du Bon Pasteur 13002	227 108,00 €	340 000,00 €	Acte authentique en date du 06/08/2021
36 rue du Bon Pasteur 13002			
34 rue du Bon Pasteur 13002		138 000,00 €	Acte authentique en date du 11/06/2021.
11 Battala 13003		65 000,00 €	Acte authentique en date du 28/05/2021
7 traverse du Prieur 13015		100 000,00 €	Acte authentique en date du 04/06/2021
13 charpentier 13003 (garage)		0,00 €	Vente reportée à 2022. Montant 7000 €.
15 Charpentier 13003 (deux 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.
TOTAL CESSIONS		227 108,00 €	643 000,00 €

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 5 BIS

TABLEAU DES ACQUISITIONS PAR ADRESSE

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse								
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2021				
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires	
6, tse Antoine Caria 13015	Propriété unique / Terrain	10/12/2013	16 500,00 €	OUI		OUI	Revente en mars 2016 à un propriétaire occupant avec cahier des charges de travaux	
23 rue Antoine Donaz 13015	6 et 18	29/3/2013	8 000,00 €	NON		OUI (partiellement)	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	9/12/2013	20 904,00 €					
	3 - 4 - 5	30/6/2009	58 506,55 €					
	11	27/6/2013	5 500,00 €					
	15	29/9/2020	20 000,00 €					
	10	27/2/2021	10 000,00 €					
14	20/7/2021	18 000,00 €						
7 rue Barbini 13003	Propriété unique	19/4/2013	177 537,00 €	OUI		OUI	Revente en décembre 2015 à LOGIREM	
76 - 80 rue Belle de Mai 13003	2 - 3 - 8 - 9	31/1/2011	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	30/1/2013	58 075,00 €	OUI			OUI	Revente à propriétaire bailleur/occupant avec cahier des charges en 2014 avec conventionnement ANAH
	2	30/1/2013	18 100,00 €					
36 rue Bon Pasteur 13002	8	15/10/2013	7 900,00 €	OUI			OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Travaux de gros-oeuvre réalisés par U.A. Revente le 6/08/2021 à un PB avec cahier des charges avec obligation de réalisation de travaux et de conventionnement ANAH sur 12 ans de 8 logements (intermédiation locative => HAS) + 2 locaux commerciaux en rdc.
	6	15/05/2014 Judgement 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	Propriété unique	18/10/2012	93 070,00 €	OUI			OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Revente le 6/08/2021 au même PB que le 36 Bon Pasteur avec obligation de reprise des conventions ANAH.
34 rue Bon Pasteur 13002	4	16/4/2012	12 000,00 €				OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Maîtrise foncière partielle (partie habitable uniquement). Objectif d'accompagnement de la copropriété pour réalisation de travaux avec les propriétaires des locaux commerciaux. Travaux de gros-oeuvre terminés. Revente le 11/06/2021 à un PB avec obligation de réalisation de travaux et de conventionnement ANAH sur 12 ans de 4 logements (intermédiation locative => ANEF).
	10 - 12	25/9/2012	25 824,00 €					
	7	8/7/2014	10 000,00 €					
	9	31/7/2015	10 000,00 €					
	11 - 13	4/3/2015	18 500,00 €					
32 rue Bon Pasteur 13002	2/6/2007	15/10/2013	44 900,00 €			OUI	OUI	3 logements réhabilités en location depuis décembre 2014. Revente à un PB le 8/08/2017 avec reprise des engagements ANAH

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2021			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
3 rue burel 13003	5 - 9 et 16	3/12/2012	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 au terme de la concession à la Métropole ou à la ville de Marseille.
	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 €				
	5 - 9 et 16		Consignation / Déconsignation (+27330 € - 27330 €)				
	18	Déconsignation	-9 588,00 €				
	18	24/5/2013	9 588,00 €				
19 rue la Butineuse 13015	7	27/5/2011	8 000,00 €		OUI	OUI	Revente le 21/12/2013 à propriétaire bailleur avec cahier des charges avec conventionnement ANAH
	1 à 5	14/2/2012	37 000,00 €				
31 avenue Camille Pelletan 13002	2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/3/2010	40 570,00 €				
	4	18/10/2012	70 648,00 €		OUI	OUI	Mise en location à HAS depuis juin 2014. Revente le 3/03/2017 à un propriétaire bailleur avec reprise des engagements ANAH.
	5	1/10/2012	50 000,00 €				
13 Boulevard Charpentier	Propriété unique / Garage	27/12/2012	56 062,26 €	OUI		NON	Revente prévue début 2022.
	9/10	27/12/2012					
15 Boulevard Charpentier	12	12/7/2019	20 000,00 €		OUI	NON	Lots 9 et 10 réhabilités par U.A. et mis en location via convention ANAH (squat et procédure d'expulsion en cours sur le lot 9). Lot 12 vacant et dégradé avec objectif de revente en l'état. Perspective de revente des 3 logements en 2022 sous réserves d'avoir des garanties sur le redressement de la copropriété (réalisation de travaux sur les PC). U.A n'envisage pas d'acquisition supplémentaire.
54 rue Condorcet 13016	Propriété unique	27/5/2011	8 300,00 €	OUI		OUI	Vente à la Métropole 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 (partiellement)	Bât sur rue : mise en location de 2 appartements réhabilités par U.A (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 maîtriserait tous les lots le constituant. Acquisition complète fin 2020, démarrage des travaux en 2021 via le SDC avec U.A comme unique financeur (changement clé de répartition de charges). Objectif => revente de 2 plateaux (2 logements) restant à aménager en second-oeuvre avec conventionnement ANAH.
	6	9/12/2013	25 000,00 €				
	3	17/12/2013	25 000,00 €				
	18 - 19	28/1/2020	66 573,00 €				
	16	14/9/2020	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 d'artistes en Juin 2018. Lots 38-39-40-43 et Lots 41-42.
18 rue Edgar Quinet 13015	Propriété unique	9/7/2009	54 873,00 €	OUI		OUI	Revente à LOGIREM LE 22/12/2010.

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2021			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
50 rue Felix Pyat 13003	10	4/11/2009	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	24/9/2009	32 560,00 €				
	17	7/10/2009	32 000,00 €				
	12	3/5/2010	40 000,00 €				
	1	18/5/2011	115 000,00 €				
	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/5/2011	158 000,00 €				
4 rue des Industriels 13003	Propriété unique	25/3/2009	81 540,00 €	OUI		OUI	Revente faite à l'EPF PACA en 2010
10 Bd des Italiens 13015	Propriété unique	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 en octobre 2018 à un PB avec reprise des engagements ANAH.
	Propriété unique	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €				
	Propriété unique	Protocole de transaction amiable	258 080,00 €				
1-3 rue du jet d'eau 13003	1-2-4-5-8	25/3/2009	27 000,00 €	OUI		OUI	2 lots vendus à propriétaires occupants au 31/12/2015. Dernier lot vendu à un PB en 2016.
	3 - 6 - 7	24/9/2009	25 000,00 €				
18 impasse Bonnefoy 13015	Pleine	25/11/2010	15 000,00 €	OUI		OUI	Revente faite le 9/03/2012 à propriétaire occupant avec cahier des charges
14/16 rue Séraphin 13015	1 à 22	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 €				
149-151 rue de Lyon 13015	5 - 12 - 13 - 17 - 25 - 26 - 27 - 28	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	2 662,00 €	OUI		OUI	Opération RHI Séraphin Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
			4 356,00 €				
			3 388,00 €				
			3 388,00 €				
			6 975,00 €				
			4 689,00 €				
	14 - 15	3/3/2010	38 500,00 €				
	23	16/6/2010	12 798,00 €				
	4 - 19 - 20	16/6/2010	33 000,00 €				
	Pleine propriété / Garage	6/4/2011	385 000,00 €				
	3 - 7 - 9 - 10 - 11 - 21 - 22 - 24	1/6/2011	70 000,00 €				
	6	8/9/2011	10 392,00 €				
	29 - 30	20/10/2011	16 476,14 €				
	1 - 2 - 16	29/6/2012	47 000,00 €				
18	16/7/2012	3 872,00 €					
8	17/12/2014	11 016,00 €					

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2021			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
14/16 rue Marcel Redelsperger 13016	17 - 20 - 50 - 51	9/7/2009	60 900,00 €		OUI	OUI	Revente faite en 2011 à des propriétaires occupants
80 Boulevard National 13003	3	27/5/2011	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	7/4/2010	22 000,00 €	OUI		OUI	Revente en l'état fin 2012 à Habitat et Humanisme
	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/7/2010	110 000,00 €				
21 rue Quinet 13015	2	16/2/2011	25 000,00 €		OUI	OUI	Vente avec cahier des charges (conventionnement ANAH) à un PB le 13/10/2017.
	6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €				
3 rue Roger Schiaffini 13003	8	1/8/2013	15 500,00 €	OUI		OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges à un PB avec obligation de conventionnement ANAH (intermédiation locative HAS).
	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	8/9/2011	80 000,00 €				
	9 et 10	6/3/2014	32 000,00 €				
11 Boulevard Battala 13003	1 2 3 4 5 6 7 8	Ordonnance dexpro 5/05/2017	189 006,00 €	OUI		OUI	Revente le 28/05/2021 à un PB avec cahier des charges (conventionnement ANAH). Réhabilitation de 8 logements (intermédiation locative GALLIE).
7 / 9 rue Salducci 13016	Pleine propriété	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 avec obligation de conventionnement ANAH (7 logements - intermédiation locative France Horizon).
7 traverse du Prieur 13015	Pleine propriété	20/9/2017	200 000,00 €	OUI		OUI	Revente le 4/06/2021 à un PB avec cahier des charges (conventionnement ANAH - intermédiation locative SOLIHA). Réhabilitation de 4 logements.
7, rue Séraphin 13015	Pleine propriété	18/12/2019	108 000,00 €	OUI		NON	Préemption à prix conforme. Revente en l'état d'ici fin de la concession à bailleur social (avec autres immeubles de la rue).
Le Mail G 19, rue de la Crau 13014	37	9/6/2020	41 000,00 €		OUI	NON	Portage de lots pour aide au redressement. Promesse de vente signée avec UNICIL le 16/2/21 qui devrait réaliser du portage à plus grande échelle. A fin 2021, la stratégie de revente à UNICIL sera sans suite. U.A portera jusqu'à la fin de la concession les 4 logements et cédera à un opérateur restant à identifier. Plus de portage envisagé.
	10 - 15	21/9/2020	138 000,00 €				
	40	6/7/2021	42 000,00 €				
49 rue Clovis Hugues 13003	4 - 5 - 6 - 7	21/9/2020	89 252,00 €	OUI		NON	Acquisitions à l'amiable de la totalité de l'immeuble. Revente du lot n° 12 prévue en 2022 pour acter la scission de copropriété avec la parcelle donnant Impasse Bleue. Revente en l'état de l'immeuble envisagée (2022-2023) à la SPLA-IN.
	8	23/10/2020	38 000,00 €				
	11	13/11/2020	16 250,00 €				
	9	18/12/2020	39 000,00 €				
	1 - 2 - 3 - 12	25/2/2021	58 000,00 €				
	10	18/3/2021	21 000,00 €				

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2021			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
68 rue Clovis Hugues 13003	3 - 4 - 5	4/8/2020	64 947,00 €	OUI		NON	Acquisition de l'entier immeuble dont un lot par voie d'expropriation (en attente jugement indemnitaire début 2022). Revente en l'état de l'immeuble envisagée (2022-2023) à la SPLA-IN (îlot prioritaire PPA).
	6 - 7	17/9/2020	51 405,00 €				
	1	18/11/2020	85 000,00 €				
	2	Ordonnance d'expropriation en date du 30/03/2021 / Consignation des indemnités le 29/07/2021	29 600,00 €				
17 bd Christophe Moncada 13015	4 - 6 - 7	4/8/2020	25 550,00 €	NON		NON	Acquisition du dernier lot prévue par voie amiable courant 2022 (promesses signées en 2021). Revente en l'état envisagée courant 2022 via le lancement d'un appel à projet.
	9-11	21/9/2020	16 000,00 €				
	1 - 13 - 15	21/9/2020	60 000,00 €				
	5 - 8 - 10 - 12	18/11/2020	43 000,00 €				
	3-14	18/12/2020	40 000,00 €				
	1	indemnité immobilisation en 2021 DGFIP	1 750,00 €				
	1	Indemnité immobilisation en 2021 (BELARBI)	1 750,00 €				
5 rue Roger Schiaffini 13003	5	4/8/2020	20 000,00 €	OUI		NON	acquisition à l'amiable de la totalité de l'immeuble. Revente envisagée (perspective 2022-2023) au profit de la SPLA-IN (îlot prioritaire PPA)
	6	30/9/2020	19 000,00 €				
	7	13/10/2020	25 000,00 €				
	1	13/10/2020	49 235,00 €				
	2 - 3 - 4	13/10/2020	43 765,00 €				
	8	29/1/2021	25 000,00 €				
5, rue Séraphin 13015	3	15/7/2020	18 500,00 €	OUI		NON	Acquisition amiable de l'entier immeuble. Revente en l'état envisagée (2023-2024) à un bailleur social (avec autres immeubles de la rue)
	2	18/3/2021	21 000,00 €				
	4-5-6-7	23/4/2021	90 000,00 €				
	1	10/11/2021	85 000,00 €				
4, rue Séraphin 13015	Pleine propriété	2/4/2021	134 000,00 €	OUI		NON	Acquisition amiable de l'entier immeuble. Revente en l'état envisagée (2023-2024) à un bailleur social (avec autres immeubles de la rue)
2, rue Séraphin 13015	3-9	8/12/2021	42 500,00 €	NON		NON	Les lots restants sont sous compromis avec une réitération prévue courant du 1er semestre 2022. Maîtrise complète de l'immeuble à l'amiable envisagée. Perspective de revente (2023-2024) en l'état à un bailleur social (avec autres immeubles de la rue).
	7	8/12/2021	15 450,00 €				
	4	Indemnité immobilisation en 2021	1 750,00 €				
	1-2-5-6	Indemnité immobilisation en 2021	2 000,00 €				
10-12, tse Sainte Marie 13003	2 - 3	23/10/2020	15 000,00 €	NON		NON	Lot 1 restant à acquérir. Bien vacant et sans maître. Incorporation dans le domaine communal de la ville de Marseille prévue en 2022. Revente non déterminée (2023-2014) sera fonction des perspectives d'aménagement de l'îlot.
7, tse Sainte Marie 13003	Propriété unique	23/10/2020	25 000,00 €	OUI		NON	Revente non déterminée sera fonction des perspectives d'aménagement de l'îlot.
5, tse Sainte Marie 13003	Propriété unique	30/9/2021	45 000,00 €	OUI		NON	Revente non déterminée sera fonction des perspectives d'aménagement de l'îlot.

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2021			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
50-52, rue de la Joliette 13002	10	Ordonnance d'expropriation en date du 26/05/2020 / Consignation des indemnités le 27/11/2020 (lots 1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17 et 18)	12 600,00 €	OUI		NON	Traité d'adhésion en octobre 2020 pour les lots 6/10/9/13/14. Contentieux indemnitaire purgé pour la partie habitable (jugements tous rendus en 2021 et conformes aux offres). Pour le local commercial, jugement rendu en septembre 2021 (valeur non définitive - appel en cours par le propriétaire des murs - et supérieure en l'état au montant consigné soit 154.168 €). Pour les locaux commerciaux, jugement rendu en octobre 2021 ordonnant l'expulsion (appel en cours). Jugement indemnitaire attendu en 2022 pour le 2nd locataire commercial. Perspective de revente en l'état 2022-2023 au profit de la SPLA-IN.
	6		37 960,00 €				
	4		18 600,00 €				
	12		17 720,00 €				
	1,2 et 17		154 168,00 €				
	9,13 et 14		61 320,00 €				
	7, 15 et 16		76 800,00 €				
	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 le 18/05/2021	46 788,00 €	OUI		NON	Traité d'adhésion en janvier 2021 pour les lots 9/12. Jugements rendus par le juge de l'expropriation en septembre et décembre 2021 pour les lots 5/20 (appel en cours - valeur non définitive), les lots 8/13 (décision acceptée), le lot 16 (en attente purge délai de recours - valeur non définitive), les lots 15/18/20 (en attente purge délai de recours - valeur non définitive et supérieure au montant consigné soit 159.730 €), les lots 1/2/3/4/6/7/10/11/14/17 (en attente purge délai de recours - valeur non définitive et supérieure au montant consigné soit 225.776 €). Recours en annulation engagé à l'encontre de l'arrêté de cessibilité. Perspective de revente non fixée (2023 - 2024) sous réserve de la purge de la procédure au fond ; cession au profit de la SPLA-IN.
	1,2,3,4,6,7,10,11,14 et 17		223 926,00 €				
	5 et 20		46 650,00 €				
	15,18 et 19		138 363,00 €				
	8 et 13		47 850,00 €				
	9 et 12		38 730,00 €				
13, rue Séraphin /97, bd Oddo 13015	8 à 15	29/1/2021	390 000,00 €	NON		NON	Acquisition complète du bâtiment correspond au 13, rue Séraphin (travaux réalisés pour offre parc temporaire). DUP déposée pour les lots restant à acquérir côté 97 Oddo. Perspective enquête conjointe septembre 2022. Revente en l'état envisagée (2023-2024) à un bailleur social (avec autres immeubles de la rue).
26, rue du Bon Pasteur 13002	Local commercial	1/9/2021	40 000,00 €	OUI		NON	ORI Bon Pasteur. Perspective de revente en l'état à 2023 (relogement à prévoir)
	Propriété unique	7/5/2021	145 000,00 €	OUI		NON	
28, rue du Bon Pasteur 13002	Propriété unique	Ordonnance d'expropriation en date du 05/07/2021	0,00 €	OUI		NON	ORI Bon Pasteur. Contentieux en cours avec le propriétaire des murs + du fonds de commerce. Recours c/arrêté de cessibilité devant le TA + recours indemnitaire. Valeur non fixée dans l'attente d'une décision du juge de l'expropriation prévue courant 2022. Prise de possession en stand-by. Perspective de revente en l'état à 2023 (relogement à prévoir).
109, rue Kléber Prolongée 13003	Propriété unique	20/7/2021	184 800,00 €	OUI		NON	Perspective de revente (2022) en l'état à la SPLA-IN (ilot prioritaire PPA)
107, rue Kléber Prolongée 13003	3	25/2/2021	36 500,00 €	OUI		NON	Perspective de revente (2022) en l'état à la SPLA-IN (ilot prioritaire PPA)
	4-7-8-9	18/3/2021	85 000,00 €				
	2	18/3/2021	27 000,00 €				
	5-6	18/3/2021	27 000,00 €				
	1	23/4/2021	36 000,00 €				
105, rue Kléber Prolongée 13003	Propriété unique	5/3/2021	120 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente (2022) en l'état à la SPLA-IN (ilot prioritaire PPA)

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse							
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2021			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
82, rue hoche 13003	Propriété unique	5/3/2021	180 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente (2022) en l'état à la SPLA-IN (ilot prioritaire PPA)
88 rue Hoche 13003	Propriété unique	Indemnité immobilisation en 2021	23 500,00 €	NON		NON	Signature définitive en 2022 montant total acquisition 470 000 €
16, bd Battala 13003	Propriété unique	27/5/2021	310 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente (2022) en l'état via le lancement d'un appel à projet (habitat à vocation sociale).
7 Bd Battala 13003	LOT 5	Indemnité immobilisation en 2021	1 250,00 €	NON		NON	Signature définitive en 2022 montant total acquisition 25 000 €
9, bd Battala 13003	Propriété unique	22/9/2021	100 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente (non fixée) en l'état à la SPLAIN (périmètre PPA).
270 rue Roger Salengro 13015	M Bacha	Consignation 10/09/2012	9 584,00 €	OUI		OUI	Acquisition de l'entier immeuble en 2013. Cession au bailleur social Sud Habitat pour une réhabilitation lourde
	M Benchouia	Consignation 10/09/2012	9 423,00 €				
	M Haddad	Consignation 10/09/2012	19 167,00 €				
	M Cherui Chettouh	Consignation 10/09/2012	9 342,00 €				
	M Hagege	Consignation 10/09/2012	42 250,00 €				
	M Hernandez	Consignation 10/09/2012	9 584,00 €				
TOTAL PAR CATEGORIES			64 adresses	61	12	33	
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 au 31/12/2021			9 848 841,99 €				

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 6

COMPARATIF PRÉVU ET RÉALISÉ TTC 2021

Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2021 Concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	Prévu TTC 2021	Réalisé TTC 2021	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	10 013	33 784	337%
A : 705-Cession d'Immeubles	183 503	455 000	248%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	27 603	138 000	500%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructur	0	0	-
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	-
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	9 999	50 000	500%
A : 705-Cession de Parking	0	0	-
A : 705-Cession de Terrains	0	0	-
A : 705-Subventions	6 003	20 000	333%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	0	-	-
A : 995-Prêts	0	-	-
A : 999-Participation du concédant	3 500 000	3 000 000	86%
Sous-total recettes	3 737 121	3 696 784	99%
B : 381-Etudes Générales	-37 455	-45 739	122%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-4 434 443	-3 005 475	68%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-1 220 786	-196 945	16%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitati	-1 109 550	-192 866	17%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-333	0	0%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-116 081	-27 594	24%
B : 386-Frais Annexes	-179 990	-71 507	40%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-1 187 637	-1 086 079	91%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-2 366	0	-
Sous-total dépenses	-8 288 641	-4 626 205	56%
Trésorerie brute	3 963 618	3 442 422	87%

ANNEXES DU REALISÉ

//// 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	REALISÉ															PRÉVISIONNEL		
	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	33 784	48 641	35 208	16 122	
A : 705-Cession d'Immeubles			185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	39 000	184 500				455 000	1 230 446	2 851 548	607 724	
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus										357 500	690 000			138 000				
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés					648 800	95 000	130 000		234 410	83 000	430 000				4 780	360	362	
A : 705-Cession de Lots Neufs																	21 100	
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus										209 000				50 000			255 000	
A : 705-Cession de Parking															8 400			
A : 705-Cession de Terrains								659 375	17 500								629 600	
A : 705-Subventions					54 814	745 851	869 576	228 389	778 232	327 954	146 557			20 000	32 322	234 794	64 637	
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	3 000 000	2 700 000	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	3 696 784	4 024 589	4 279 410	1 876 764	
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	-45 739	-286 568	-219 982	-29 949	
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti		-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	-3 005 475	-2 070 707	-2 975 068	-148 903	
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	-196 945	-2 146 899	-967 086	-204 443	
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitati	-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	-192 866	-453 981	-190 092	-61 786	
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		-60	-120	-118	
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking		-20 032	-322 425	-734 266	-431 817	-354 523	-891 422	-493 042	-105 667	-191 709	-48 359	-412 574	-122 076	-27 594	-11 722	-19 092	-19 084	
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	-71 507	-278 738	-289 547	-174 456	
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-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	-1 086 079	-833 336	-750 002	-333 327	
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt				-2 262	-2 598	-5 944		-4 691								-4 500	-5	
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	-4 626 205	-6 082 011	-5 415 489	-972 071	
Sous-total trésorerie transitoire						81 091									-3 504	-7 008	-7 013	
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	2 513 001	452 075	-691 012	206 668	

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 8

COMPARATIF DU PREVISIONNEL TTC

CRAC 2020 ET 2021

Annexe A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2020 et 2021 de la Concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	CRAC 2020	CRAC 2021	Evolution CRAC 2020 / CRAC 2021
<i>En Euros</i>			
A : 702-Autres Produits	927 160	741 784	-20%
A : 705-Cession d'Immeubles	5 160 233	6 773 400	31%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 185 500	1 185 500	0%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 621 210	1 626 712	0%
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	21 100	0%
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	474 000	514 000	8%
A : 705-Cession de Parking	11 600	8 400	0%
A : 705-Cession de Terrains	991 875	1 306 475	32%
A : 705-Subventions	3 924 393	3 503 126	-11%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	250 500	250 500	0%
sous total recettes	14 546 471	15 930 997	10%
A : 999-Participation du concédant	24 811 253	24 811 253	0%
Sous-total recettes	39 357 724	40 742 250	4%
B : 381-Etudes Générales	-614 352	-1 038 087	69%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-15 253 861	-16 196 505	6%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-3 518 344	-4 743 376	35%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-2 611 507	-2 255 069	-14%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-441 982	-440 603	0%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-4 974 224	-4 205 404	-15%
B : 386-Frais Annexes	-1 698 516	-1 603 704	-6%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-10 114 624	-10 096 400	0%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-193 110	-20 000	-90%
Sous-total dépenses	-39 420 520	-40 599 148	3%
Solde avant TVA	-62 796	143 102	
sous total trésorerie transitoire		63 566	
Total trésorerie brute à fin 2024		206 668	

