

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ENSEMBLE IMMOBILIER DU PARC KALLISTE

13015 MARSEILLE

Concession d'aménagement n°12/00708

**Compte rendu Annuel aux Collectivités
2021**

Arrêté au 31 décembre 2021

Bilan prévisionnel 2022-2024

Contexte de l'opération

La Ville de Marseille par délibération n°11/0666/DEVD du 27 juin 2012 a approuvé le projet de renouvellement urbain « Notre-Dame-Limite - Parc Kalliste » ainsi que la convention pluriannuelle de mise en œuvre de ce programme conclue avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et les différents partenaires, le 10 octobre 2011.

Cette intervention présente la spécificité d'une action publique au bénéfice d'un ensemble immobilier privé régit par les règles de la copropriété.

En effet, à l'origine, le parc Kalliste c'est neuf immeubles ayant acquis chacun le statut de copropriété depuis la scission intervenue à l'occasion d'un précédent Plan de Sauvegarde et comptabilisant au total 752 logements.

Cependant chacune de ces neuf copropriétés a une trajectoire d'obsolescence et des contraintes qui lui sont propres.

Malgré l'intervention publique depuis la fin des années 1990, la dégradation de cette entité foncière s'est poursuivie. Il a été nécessaire d'envisager une stratégie plus ambitieuse pour mener à bien un projet comprenant plusieurs étapes.

Pour mettre en œuvre une partie de ce projet la ville de Marseille a désigné, par délibération N°12/0477/DEVD en date du 25 juin 2012, l'opérateur Marseille Habitat.

La convention de concession d'aménagement a été signée entre les parties le 6 juillet 2012.

Nonobstant l'aspect coercitif du dossier, les missions du concessionnaire sont les suivantes :

- ✓ Acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation les biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération,
- ✓ Gérer et entretenir les biens acquis occupés ou vacants,
- ✓ Neutraliser les logements ou immeubles voués à la démolition - Bâtiments B et H-
- ✓ Assurer le relogement et l'accompagnement social des familles,
- ✓ Démolir les bâtiments B et H,
- ✓ Céder les logements et les terrains,
- ✓ Coordonner et animer les actions précitées.

La concession est passée sous la gouvernance de la Métropole.

Cela a été acté par avenant n° 3 en date du 17 juin 2016 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier de la même année.

La concession a été prorogée jusqu'en décembre 2024 car les missions allouées au concessionnaire ont été élargies aux copropriétés E et G.

Ce dixième compte-rendu retranscrit les actions menées par Marseille Habitat au cours de l'année 2021.

Le bâtiment B, après maîtrise foncière des 132 logements et relogements de tous les ménages, a été démoli à la fin du troisième trimestre 2019.

Le bâtiment H après maîtrise foncière de 112 logements sur 113 logements et relogements de tous les ménages a été démoli en milieu d'année 2021.

Par ailleurs, l'exercice du Droit de préemption via le contrôle des déclarations d'intention d'aliéner nous a permis de poursuivre l'acquisition de logements sur le parc de logements vacants aux bâtiments C, D, F dans l'optique des relogements des copropriétaires occupants des bâtiments à démolir.

22 logements, 22 caves, 5 locaux commerciaux et 2 garages ont été maîtrisés par la Concession en 2021, 9 logements au G, 6 logements 6 caves et 5 locaux commerciaux et un garage au E et 7 logements et un garage dans les autres bâtiments.

Le Bâtiment E

En vue de la requalification du site et dans le souci d'améliorer la qualité de vie des habitants, Marseille Habitat a acquis conformément à ses objectifs, des logements au bâtiment E et ce, en vue d'en maîtriser l'entièreté, d'ici la fin de la concession.

Le Conseil National d'Engagement de l'ANRU a entériné la maîtrise publique en vue de la démolition du bâtiment E.

En effet, autrefois cœur économique du quartier, le bâtiment E a souffert d'un enclavement physique dû à l'aménagement de la plateforme commerciale mais également de l'atmosphère peu sécurisante des lieux en impasse, le tout menant à son déclin.

La copropriété est située à l'entrée du quartier en bordure de route et se singularise par sa composition, sa structure, sa gestion et son fonctionnement.

Celle-ci est subdivisée en trois bâtiments :

- Le bâtiment « principal » est un immeuble élevé de 5 étages sur sous-sol et rez-de-chaussée composé de 16 logements et 16 caves répartis sur 2 cages d'escaliers et 4 commerces en pied d'immeuble, 2 annexes commerciales et 3 locaux divers.
- Le bâtiment dit « extérieur » comprend 10 locaux commerciaux et 5 annexes commerciales.
- Le bâtiment dit « garage » totalisant 19 boxes organisés sur 2 niveaux de parking.

Marseille Habitat a intensifié son action en 2021 et possède désormais 17 679/41 096 millièmes de copropriété soit 43% de la copropriété contre 14% en 2020.

Le Bâtiment G

MH a également poursuivi ses acquisitions par voie amiable ou par préemption dans ce bâtiment et est propriétaire à ce jour de 74 logements sur un total de 129 dans le bâtiment G (soit 56% du bâtiment G).

Techniquement, ce bâtiment est dégradé, les derniers « gros » travaux ont été réalisés lors du dernier plan de sauvegarde (années 2000 à 2005) avec des financements publics importants. Les colonnes d'eaux sont vétustes, certaines fuyardes au point d'inonder régulièrement d'eau souillée certains appartements.

Les différentes entrées d'immeubles ne sont plus sécurisées et les dispositifs type VIGIK installés en pieds d'immeuble ont tous été vandalisés.

Les cages d'escaliers G28 et G32 (situées aux 2 extrémités) concentrent les 2 points de deal d'un marché organisé sous la forme « d'un drive » au vue de la proximité avec le chemin Bigotte favorisant l'accès en voiture.

La population est l'une des plus paupérisée de Marseille. Les logements font l'objet très souvent de sur occupation.

Marseille Habitat relogé les occupants des logements acquis, dès qu'un logement peut être proposé sur son parc avec toute la difficulté de répondre au besoin en grande typologie de logements ou via la plateforme de relogement.

Les appartements libérés sont immédiatement murés mais sont systématiquement squattés, des branchements sauvages sont opérés générant surcharges électriques et risques d'incendie importants.

Dans ce contexte, de nombreuses familles avec enfants en bas âges sont terrorisées et n'osent plus quitter leur logement par crainte des squats.

Le 20 juillet 2021, le syndic de copropriété Auxitime démunis face au squats et contraint de demander le concours de la Force Publique pour réparer les fuites d'eau, annonçait sa démission.

Le même jour, nous informions Madame la Préfète que nous subissions une intensification des squats particulièrement sur le bâtiment G et le 26 juillet 2021 déposons plainte contre X devant le Procureur de la République pour l'ensemble des squats constatés sur le Parc Kalliste.

Suite au Comité Technique de Suivi de l'Habitat du 30 septembre 2021, une note d'alerte collective des acteurs associatifs du parc Kalliste à propos du bâtiment G a été produite pour alerter le préfet sur la situation du bâtiment G.

Certains partenaires du CTSH ont souhaité témoigner et partager leurs observations et leurs malaises face à la pluralité de situations critiques qui touchent ce bâtiment et ses habitants.

Le Cabinet Foncia a donc été désigné syndic copropriété le 28 octobre 2021.

Une opération de Police a été réalisée le 10 mai 2022 afin d'exécuter des concours accordés.

Le Conseil National d'Engagement de l'ANRU a entériné la maîtrise publique du bâtiment G en vue de sa démolition.

Une procédure d'expropriation basée sur la carence de la copropriété a été initiée par la Métropole Aix Marseille Provence au 1er trimestre 2022 mais prendra encore plusieurs années.

Point sur les relogements :

En 2021, 16 relogements ont été réalisés en 2021 dans les bâtiments G, H et I.

3 copropriétaires occupants (2 au G et 1 au H) ont bénéficié d'un relogement définitif aux bâtiments D et F et 13 locataires dont 5 relogements dans le parc locatif de Marseille Habitat.

Un tableau exhaustif des relogements figure en annexe n° 5.

Point sur les squats :

Les logements rendus vacants (acquis en l'état ou suite au départ de locataires) sont repérés puis systématiquement la cible de squat notamment dans les bâtiments G, A et I et ce malgré la présence du personnel de terrain de Marseille Habitat. Un logement est également squatté au bâtiment F.

Au total 131 personnes ont été recensées parmi les squatteurs. Le profil de ces personnes est différent selon les bâtiments. En effet, le bâtiment G fait l'objet d'un « squatt » composé essentiellement d'homme, alors que la mixité voire une occupation plus familiale est constatée sur les autres bâtiments.

En avril 2022, au bâtiment G, sur les 50 logements vacants que nous possédons 44 logements sont squattés, l'état d'avancement des procédures contentieuses est :

- 22 Concours de la Force publique sont accordés et non exécutés,
- 8 réquisitions sont en cours,
- 4 assignations sont en cours
- 10 PV de constat et assignation sont réalisés

Au bâtiment A, les 10 logements vacants font l'objet de squat et tous sont sous procédures contentieuses. Les premiers concours de la force publique ont été accordés en juin mais non réalisés.

Au bâtiment I, 8 logements sont vacants dont 6 squats repérés et sous procédure. Dans ce bâtiment, il semblerait que les occupants se soient « organisés » pour que le phénomène de squat ne se propage pas.

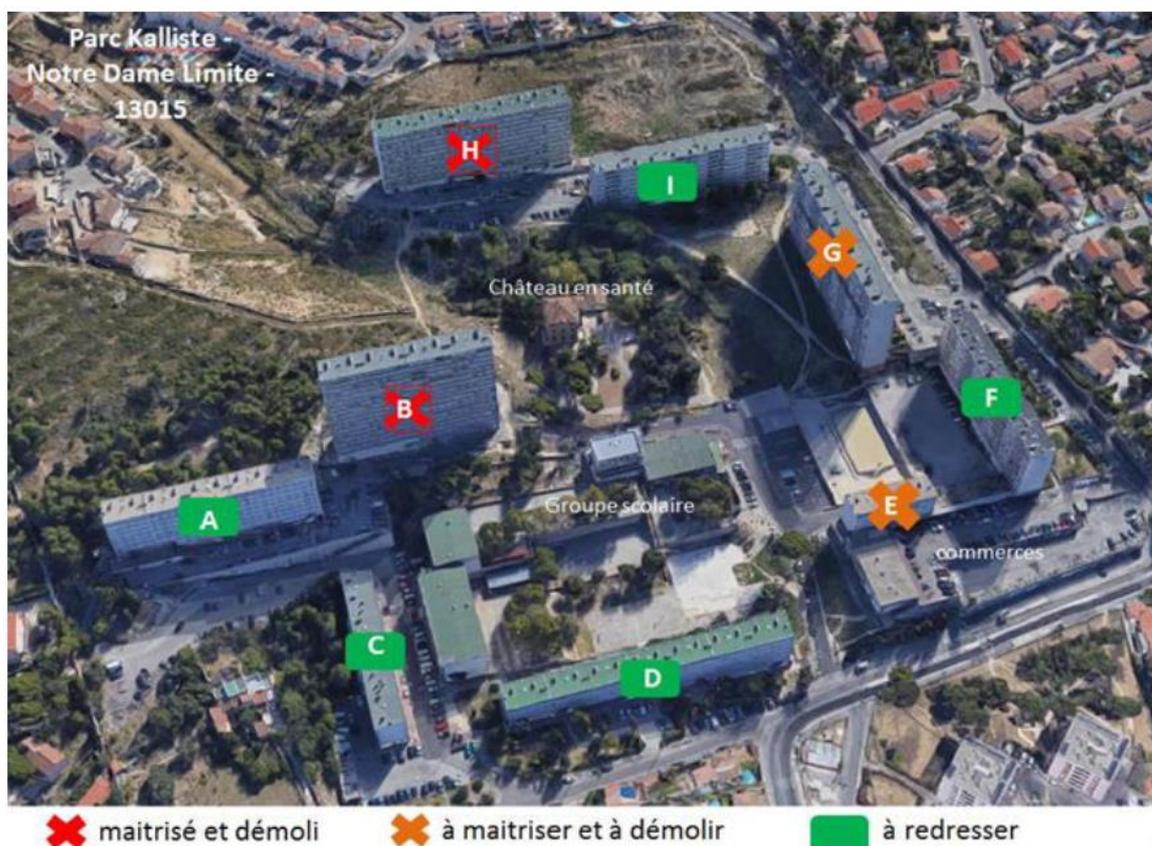
Depuis l'obtention des premiers concours, nous organisons avec les services de la Préfecture des réunions en vue de leur exécution.

Une opération a eu lieu le 10 mai 2022 aboutissant à l'évacuation de 46 logements squattés au bâtiment G, 10 au bâtiment A et 6 au bâtiment I.

CONCLUSION

Après dix années d'existence et au stade opérationnel actuel de la concession d'aménagement, la restructuration urbaine est en bonne voie :

- ✓ Les bâtiments B et H ont été maîtrisés puis démolis.
- ✓ L'ANRU a validé en 2022 sa participation financière, au titre du NPNRU, permettant d'envisager sereinement la restructuration du site, ou a minima la démolition des bâtiments G et E.
- ✓ Les Plans de Sauvegarde des copropriétés A, C, D, F et I devraient être mis en œuvre dès la fin 2022 et ainsi accélérer une nouvelle dynamique sur site.

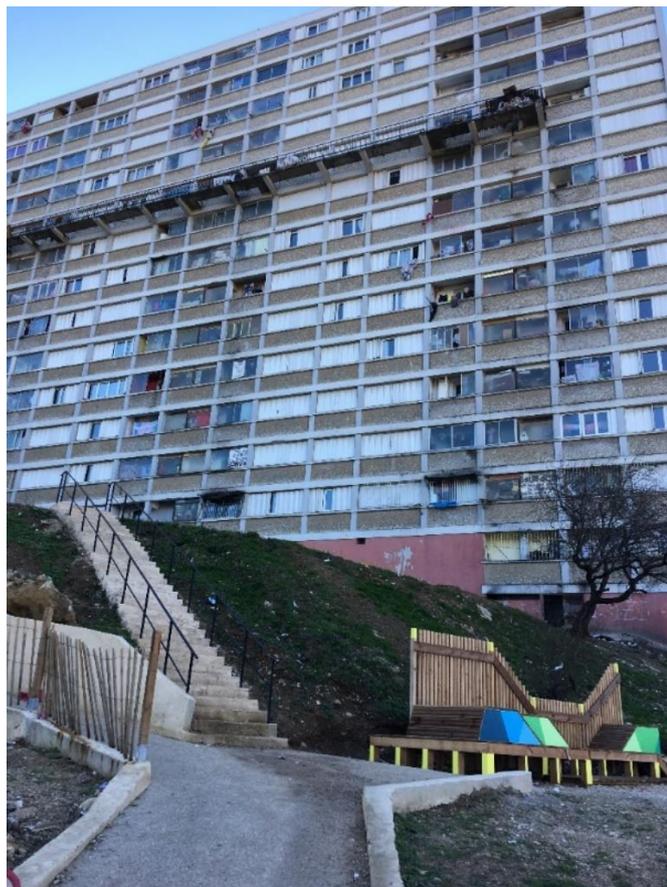




Bâtiment H pendant la démolition



Vue d'ensemble du Parc Kalliste après démolition des bâtiments B et H



Cheminement piéton derrière le bâtiment G et une des structures bois réalisée par Cabanon Vertical

LES DÉPENSES

1 - LES ACQUISITIONS

Tableau des acquisitions (cf. Tableau annexe 3)

- *BILAN INITIAL* : 17 040 682 €
- *REALISATION 2021* : 896 000 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 1 960 000 €)

Nous avons acquis 23 logements, 23 caves, 5 locaux commerciaux et 2 garages ;

- › 1 logement et sa cave au bâtiment A
- › 1 logement et sa cave au bâtiment C
- › 2 logements et 2 caves au bâtiment D
- › 6 logements et 6 caves, 5 locaux commerciaux et un garage au bâtiment E
- › 2 logements et 2 caves au bâtiment F
- › 9 logements et 9 caves au bâtiment G
- › 2 logements et 2 caves et un garage au bâtiment I

Parmi ces acquisitions, il faut noter l'acquisition amiable au Bât G de 2 logements appartenant à des propriétaires occupants et l'essor des acquisitions amiables au bâtiment E.

- *PREVISIONNEL* : 1 900 000 € en 2022

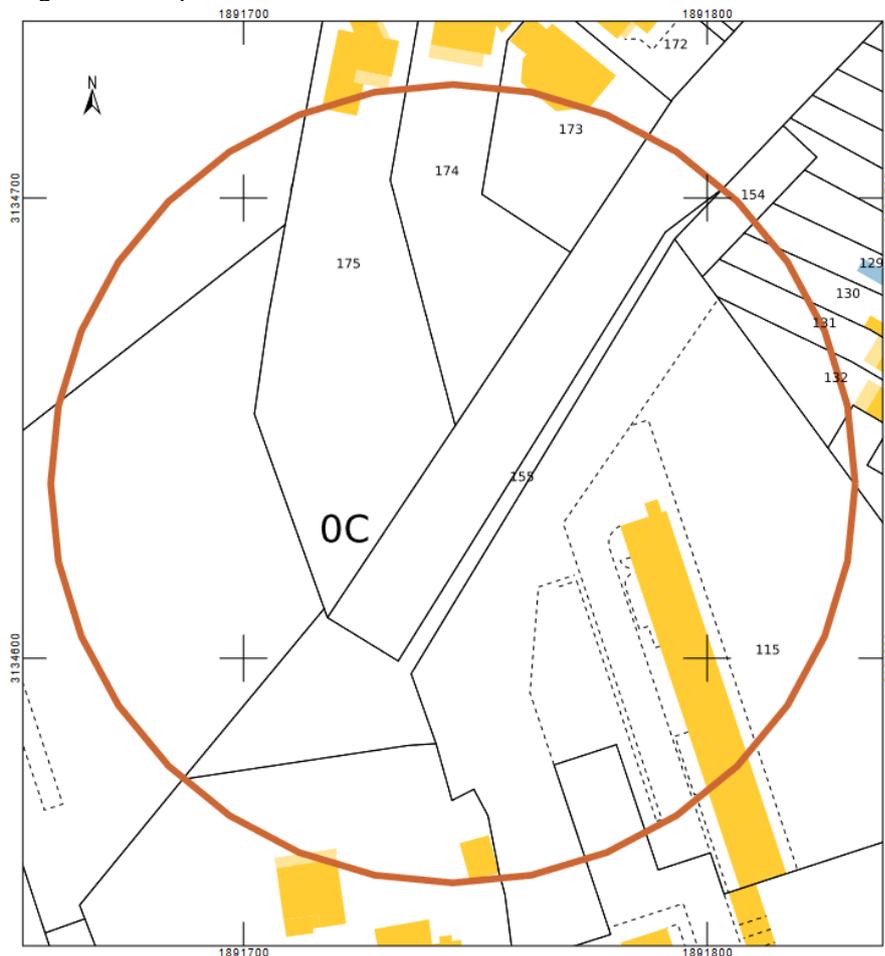
Dans le cadre de notre mission, nous poursuivons les acquisitions amiables au bâtiment G et E. La procédure coercitive d'acquisition publique devrait nous permettre d'acquérir en masse les lots restant à ce jour en copropriété.

Nous continuons également d'acquérir des logements dans les autres copropriétés du A,C, D, F et du I afin de reloger les copropriétaires occupants à jour de leurs charges ainsi que les locataires des bâtiments ayant vocation à être détruits.

Le dernier lot principal du Bât H devrait être acté d'ici la fin 2022, la succession très complexe vient d'être établie suite au travail d'un généalogiste, l'acte va être signé avec l'administrateur ad hoc la représentant.

Le travail de contractualisation avec l'Anru lors de l'établissement des dossiers de subventions des bâtiments G et E et l'essor des négociations amiables réalisées ces dernières années notamment au bâtiment E à des couts d'acquisition moindre nous a amené à réajuster nos dépenses à la baisse.

En 2023, nous prévoyons l'acquisition à hauteur de 50 000€ de la parcelle 903 C 155 appartenant à la SA Hectare, contiguë à la nu parcelle du bâtiment H.



2 - FRAIS ANNEXES AUX ACQUISITIONS

- *BILAN INITIAL* : 1 533 661 €

Le poste varie corrélativement aux acquisitions engagées. Il s'agit des frais de notaire liés aux actes de vente et les diagnostics transactionnels obligatoires.

- *REALISATION 2021* : 69 091 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 206 000 € pour 2021)

- *PREVISIONNEL* : 200 000 € en 2022

Proportionnel aux montants des acquisitions prévues.

3 – PROCEDURES DUP & AUTRES

- *BILAN INITIAL* : 1 022 441 €

Il s'agit des frais liés aux procédures d'expropriation. Le bâtiment H ayant été intégralement acquis à l'amiable et les procédures de DUP pour les bâtiments E et G étant encore en cours, il n'existe pas de dépense de cette nature en 2021.

- *REALISATION 2021* : -131 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 20 000 €)

Les -131 € correspondent à un reliquat de trop perçus (155 euros reversés) suite au jugement en appel par la SCI DU C. (propriétaire au bâtiment B) et à la demande d'une fiche immeuble de 12 € concernant un lot garage au bâtiment E.

- *PREVISIONNEL* : 25 000 € en 2022

Des frais liés aux procédures d'expropriation sont à venir pour les bâtiments E et G notamment les rémunérations des experts et les honoraires d'avocats.

4 - CHARGES D'EXPLOITATION DES LOGEMENTS ACQUIS PAR LA CONCESSION

- *BILAN INITIAL* : 2 961 000 €

- *REALISATION 2021* : 600 974 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 10 000 €)

Il s'agit des charges de copropriété (495 908 €) et taxes foncières (105 066 €) des logements propriété de la Concession.

L'accroissement de la dépense est en corrélation avec le nombre d'acquisitions.

- *PREVISIONNEL* : 780 000 € en 2022 / 883 000€ en 2023 / 350 000€ en 2024

Soit 180 000 € pour les impôts fonciers et 600 000 € au titre des charges de copropriété poste en augmentation en corrélation au prévisionnel des acquisitions.

La démolition des bâtiments G et E étant prévue en 2023 et 2024, les charges de copropriétés et de TFPB vont continuer à courir sur le patrimoine déjà acquis et augmenter avec les nouvelles acquisitions ce qui nous pousse à anticiper des frais supplémentaires.

Nous prévoyons également 20 000€ de frais au titre de la dissolution de la copropriété du bâtiment H.

5-TRAVAUX SUR PATRIMOINE CONCESSION

5-1 Travaux sur patrimoine existant

- *BILAN INITIAL* : 313 860 €

- *REALISATION 2021* : 4 080€
(PM Prévisionnel pour 2021 : 900 000€)

Cette dépense correspond au débarras de tout venant agglomérés et rochers du cheminement piétons derrière le G et le I.

Suite à des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, nous avons anticipé la réalisation d'aménagement concernant la Villa Valcormes qui n'auront finalement pas lieu.

5-2 Entretien courant

- *BILAN INITIAL* : 592 200 €

- *REALISATION 2021* : 57 976 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 45 000 €)

57 976 € d'entretien courant (recherche de fuite, remplacement de chaudières ou de convecteurs électriques, contrats d'entretien de chaudières, facturation contrat d'eau, travaux électriques ou de plomberie effectués en urgence dans les logements loués et entretien des espaces verts de la Villa Valcormes).

- *PREVISIONNEL* : 100 000 € pour 2022

Les acquisitions de logements que nous réalisons et qui tendent à s'accroître aux bâtiments E et G génèrent des frais d'entretien supplémentaires. Ces logements acquis en mauvais état nécessitent une remise en état et ce afin de les rendre décent dans l'attente du relogement définitif de l'occupant.

6 – FRAIS DE REMISE EN ETAT

- *BILAN INITIAL* : 600 000 €

- *REALISATION 2021* : 85 255 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 140 000 €)

Il s'agit essentiellement de la remise aux normes totales de 3 logements situés aux bâtiments C, D et I et celle d'un local commercial situé au bâtiment E (lot 850) destiné au relogement provisoire de l'association Dyhia locataire de deux logements sis au rez de chaussée du bâtiment G32.

- *PREVISIONNEL* : 600 000 € en 2022

Soit 200 000 euros de travaux en prévision notamment de la libération de 13 logements squattés aux bâtiments A et I qui feront de gros travaux de remise en état.

Concomitamment une sécurisation en pied d'immeuble par maître-chien sera mise en place pendant toute la durée des travaux (environ 3 mois) et quelques mois supplémentaires le temps de la relocation.

Le même procédé de sécurisation sera mis en place aux bâtiments G et E dès l'intervention de la force publique d'où une augmentation significative de la prestation de gardiennage (400 000€).

Ce prévisionnel inclus lesdits travaux de remise en état ainsi que ceux des logements proposés aux occupants des bâtiments G et E.

7 - FRAIS DE RELOGEMENT

• *BILAN INITIAL* : 1 090 000 €

• *REALISATION 2021* : 46 864 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 570 000 €)

Il s'agit :

- des frais d'hébergement facturés par ADOMA relatif à l'hébergement provisoire des derniers locataires du bâtiment H pour 15 030 €
- de la facturation de six déménagements (3 Propriétaires Occupants et 3 locataires) et des frais de garde-meuble suite aux évacuations du bâtiment H pour 15 755 €
- et 16 080 € au titre des frais de procédure concernant des squats des bâtiments A, F, G et I.

Ce poste intègre les futures indemnités d'évictions commerciales du Bat E et le rythme des acquisitions de commerces vacants réalisés nous a poussé à le minorer.

• *PREVISIONNEL* : 1 650 000 € en 2022

Cependant nous prévoyons une nette augmentation des frais de déménagement pour les années à venir, la pratique s'est démocratisée auprès des locataires et habitants. La démolition des bâtiments E et G étant actée, nous accélérons les relogements définitifs des occupants et systématisons leur déménagement.

Les futures indemnités d'évictions commerciales du Bat E viendront alourdir ce prévisionnel en fin de Concession.

8 – ETUDES

• *BILAN INITIAL* : 327 000 €

• *REALISATION 2021* : 50 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)

Il s'agit d'un reliquat de facturation de la mission SPS réalisée au bâtiment H, réglée en 2021.

Les études sociales étant réalisées en interne par des conseillères sociales de Marseille Habitat, aucune facturation n'a été effectuée à ce jour.

• *PREVISIONNEL* : 100 000 € en 2022

En vue de la démolition des bâtiments E et G, nous allons être amenés à réaliser des relevés de géomètre et différentes études spécifiques (notamment désamiantage ou sécurisation pour démolition comme cela a été le cas au bâtiment G) afin de mener aux mieux nos missions aussi nous avons préféré anticiper cette dépense.

Au bâtiment G, une consultation pour une mission de Maitrise d'Œuvre Urbaine et sociale sur les logements appartenant aux copropriétaires bailleurs devrait être lancée.

9- FRAIS DE GESTION ET RECOUVREMENT

Le poste correspond aux frais de procédure, contentieux, honoraires d'avocats, huissiers liés aux procédures contentieuses de gestion.

- *BILAN INITIAL* : 54 500 €
- *REALISATION 2021* : -12 434 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 30 000 €)

Il s'agit essentiellement des frais de procédure liés aux contentieux locatifs (frais et honoraires d'huissiers et d'avocats) et aux squats localisés essentiellement aux bâtiments A, I et G.

D'autres part, nous avons recouvré 20 343 € au titre d'un crédit créance privilégiée dans le dossier de Monsieur G, copropriétaire du bâtiment B.

- *PREVISIONNEL* : 50 000 € en 2022

L'augmentation de nos acquisitions en « état dégradé » nous pousse à anticiper une augmentation des procédures liées aux contentieux locatifs.

10 - COMMUNICATION

- *BILAN INITIAL* : 200 000 €
- *REALISATION 2021* : 0 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)

Pour l'instant la communication n'est pas clairement affichée. Elle s'est opérée, essentiellement par des actes de procédure. Elle passe aussi par le canal des Assemblées Générales et de l'USL, et donc par les copropriétaires.

- *PREVISIONNEL* : 0 € en 2022

11-1 NEUTRALISATION DES LOGEMENTS

- *BILAN INITIAL* : 421 140 €
- *REALISATION 2021* : 16 998 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 60 000 €)

Ce poste correspond à la fourniture, la livraison et la pose de nouvelles portes Patoz que MH installe dans les logements vacants du bâtiment G pour les sécuriser et 40 cadenas ainsi qu'au remplacement d'une serrure sur un portail coulissant à la Villa Valcormes.

- *PREVISIONNEL* : 100 000 € en 2022

11- 2 GARDIENNAGE

- *BILAN INITIAL : 0 €*

Ce poste n'avait pas été prévu spécifiquement dans le bilan initial, 2018 a été le premier exercice au cours duquel il a fallu utiliser ce poste de dépense.

- *REALISATION 2021 : 0 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 40 000 €)

Aucune prestation de gardiennage n'a été réalisée en 2021, cette dépense relève du champ de la copropriété. Bien souvent ses dépenses sont intégrées dans les charges.

- *PREVISIONNEL : 400 000 € en 2021 / 400 000€ en 2023 et 200 000€ en 2024*

Ce poste va connaître une augmentation significative en 2022 et ce jusqu'à la fin de la Concession.

Nous allons mettre en place un gardiennage dans le cadre de l'opération d'expulsion des squats aux bâtiments A et I et également neutraliser nos logements vacants aux bâtiments E et G notamment.

Le coût estimé pour l'opération de récupération de nos logements situés aux bâtiments A et I (précédemment évoqué dans le point 6 – Frais de remise en état) s'élève à 20 000€ /mois et par immeuble soit 40 000€ mensuel, soit 240 000€ pour 6 mois.

Pour sécuriser le bâtiment G, un gardiennage sur l'ensemble du bâtiment 24h/24h avec maître-chien dès le 1er juillet devrait être mis en place. Pour chacun des lots rendus vacants une sécurisation sera mise en place couplée à la pose d'une alarme à l'intérieur des logements Il devra être autorisé par une Assemblée Générale des copropriétaires.

Le cas échéant, le gardiennage devra être pris en charge sur cette entrée spécifiquement aux frais de la concession.

Plus la maîtrise foncière sera aboutie sur les bâtiments voués à la démolition, plus la nécessité du gardiennage se fera ressentir sur site.

12- DEMOLITION REMISE EN ETAT DES SOLS ET FRAIS LIES A LA DEMOLITION

- *BILAN INITIAL : 2 600 000 €*

- *REALISATION 2021 : 508 960 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 700 000 €)

Ce poste concerne la facturation de la démolition du Bâtiment H qui a débutée au second trimestre 2020 et dont les dernières facturations ont été traitées en 2021.

Le retour d'expérience de la démolition du bâtiment H et le traitement des déchets amiantés nous ont permis d'affiner et d'actualiser les coûts des travaux de démolition pour les bâtiments E et G qui devraient intervenir en 2023/2024.

- *PREVISIONNEL : 0 € pour 2022 / 50 000€ en 2023 / 4 082 000€ en 2024*

13- MAITRISE D'ŒUVRE & INGENIERIE

- *BILAN INITIAL* : 312 000 €
- *REALISATION 2021* : 66 436 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)

En 2021, les frais se sont élevés à 9 268 € relatif à la maitrise d'œuvre du bâtiment H et 57 168 € au titre de la conception technique et du pilotage réalisé par Cabanon Vertical dans le projet de cheminement piétons situé derrière les bâtiments G et I.

- *PREVISIONNEL* : 0 € en 2022

14 - RÉMUNÉRATIONS SUIVI OPERATIONNEL COORDINATION

- *BILAN INITIAL* : 1 625 000 €
- *REALISATION 2021* : 250 000 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 250 000 €)

Ce montant est conforme au budget initial.

- *PREVISIONNEL* : 250 000 € en 2022, 250 000€ en 2023 et 250 000€ en 2024

Cette rémunération est conforme au dernier CRAC approuvé.

15 - RÉMUNÉRATIONS VARIABLES FONCIER

- *BILAN INITIAL* : 600 000 €
- *REALISATION 2021* : 100 000 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)

Cette part variable de la rémunération du Concessionnaire s'est déclenchée qu'au-delà des 75 premiers lots principaux acquis et ce conformément au traité de Concession

- *PREVISIONNEL* : 50 000 € en 2022, 50 000€ en 2023 et 50 000€ en 2024

Nous prévoyons l'acquisition a minima des 56 logements restants au bâtiments G et des 8 logements, 7 commerces et 8 locaux divers au bâtiment E, plus pour le relogement des occupants des bâtiments E et G, une dizaine de logements soit au total 90 lots.

16 - RÉMUNÉRATIONS VARIABLES DEMOLITION

- *BILAN INITIAL* : 150 000 €
- *REALISATION 2021* : 75 000 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 75 000 €)

Cette rémunération, conforme au traité de concession, est relative à la démolition du bâtiment H qui s'est achevée en 2021.

- *PREVISIONNEL : 0 € en 2022 / 150 000€ en 2024*

La démolition des bâtiments E et G est planifiée pour 2024 soit (2x 75 000€) 150 000€ de rémunération.

17 - RÉMUNÉRATIONS DE RELOGEMENT

- *BILAN INITIAL : 545 000 €*
- *REALISATION 2021 : 22 500 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 50 000 €)

En 2021, 9 relogements ont été facturés soit 9 x 2 500 € pour 22 500€ au total.

- *PREVISIONNEL : 25 000 € en 2022*

Le nombre des relogements va s'accroître sur le site. Nous prévoyons 10 relogements par an en 2022 et 2023 et un vingtaine en 2024.

18 - RÉMUNÉRATIONS SUR LES ACQUISITIONS ET LES CESSIONS

- *BILAN INITIAL : 804 000 €*
- *REALISATION 2021 : 66 000 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 50 000 €)

En 2021, 30 acquisitions (appartements locaux et garages) et 3 cessions (Cf. tableau annexe 6) ont été réalisées.

- *PREVISIONNEL : 60 000 € pour 2022 / 56 000€ en 2023 / 162 000€ en 2024*

Ce poste augmente significativement, en effet le travail de relogement des occupants de bâtiments démolis ou voués à la démolition s'intensifie en fin de concession.

De plus, la cession de nos logements dans les petits bâtiments s'est démocratisée sur le parc et nous avons obtenu beaucoup d'accords amiables d'anciens propriétaires occupants grâce à ce procédé.

Nous prévoyons d'acquérir 25 logements par an sur le parc jusqu'en 2024 et de céder 81 logements aux bâtiments A et I en 2024.

Nous avons prévu la cession de 5 logements en 2022 (3 aux bâtiments CDF et un au I), 3 logements en 2023 et de l'ensemble du patrimoine restant en 2024.

19 - RÉMUNÉRATIONS SUR TRAVAUX

- *BILAN INITIAL : 152 663 €*

- **REALISATION 2021 : 24 713 €**
(PM Prévisionnel pour 2021 : 20 000 €)

L'augmentation du montant des dépenses liées aux travaux de démolition notamment vient accroître notre rémunération.

- **PREVISIONNEL : 55 160 € en 2022**

20 - FRAIS FINANCIERS

- **BILAN INITIAL : 1 119 000€**
- **REALISATION 2021 : 38 900 €**
(PM Prévisionnel pour 2021 : 32 000 €)

Dont 36 897 € de frais sur court terme et 328 € d'agios et 1 674 € de frais financiers sur avances.

- **PREVISIONNEL : 42 000 € en 2022**

21 - TVA PERDUE

- **BILAN INITIAL : 1 508 917 €**
- **REALISATION 2021 : 144 053 €**
(PM Prévisionnel pour 2021 : 295 000 €)
- **PREVISIONNEL : 562 000 € en 2022 / 791 546 € en 2023 / 1 091 444 € en 2024**

L'augmentation prévisionnelle de ce poste est en corrélation avec l'accroissement des dépenses dont la TVA est irrécupérable comme la prestation de gardiennage.

22 – CREANCES IRRECOUVRABLES

- **BILAN APPROUVE : 196 711 €**
- **REALISATION 2021 : 25 539 €**
(PM Prévisionnel pour 2021 : 40 000 €)
- **PREVISIONNEL : 40 000€ en 2022 / 35 000€ en 2023 / 30 000€ en 2024**

Ce montant correspond à 25 % de la mise en recouvrement appelée.

LES RECETTES

1 – CESSION DE LOGEMENTS

- *BILAN INITIAL* : 6 495 000 €
- *REALISATION 2021* : 75 987 € (cf. annexe 4)
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)

Il s'agit de la cession de logements dans le cadre des échanges avec les PO.

A ce titre, nous avons cédé à 3 propriétaires occupants (1 ancien copropriétaire au bâtiment H et 2 copropriétaires du bâtiment G) un logement réhabilité aux bâtiments A et I.

- *PREVISIONNEL* : 120 000 € en 2022 / 90 000€ en 2023 / 200 000 € en 2024

D'ici 2024, nous devrions céder 14 logements et 14 caves à des propriétaires occupants au titre de leurs relogements définitifs.

Nous prévoyons la cession de 4 logements et 4 caves à des propriétaires occupants des bâtiments E, G et H au titre de leurs relogements définitifs en 2022, de 3 logements et 3 caves à des propriétaires occupants au titre de leurs relogements définitifs en 2023 et de 7 logements et 7 caves en 2024.

2 – CESSION DE CHARGE FONCIERE

- *BILAN INITIAL* : 940 000 €
- *REALISATION 2021* : 0 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)
- *PREVISIONNEL* : 500 000 € en 2024

Nous avons revu ce poste à la baisse même si deux parcelles supplémentaires seront libérées à l'issue de la concession correspondant à l'emprise des bâtiments E et G démolis.

En effet la valorisation foncière retenue par l'ANRU sur la parcelle libérée du bâtiment B s'élève seulement à 28 euros du m². Aussi nous avons projeté un produit de la cession foncière des bâtiments E, G et H en adéquation avec celle-ci.

3 – PRODUITS DE GESTION

- *BILAN INITIAL* : 3 730 860 €
- *REALISATION 2021* : 513 502 €
(PM Prévisionnel pour 2021 : 260 000 €)

Dont 402 780 € de loyers et 111 584 € de charges locatives et - 862 € de recettes diverses (exclusivement lié à l'obligation d'assurer les locataires).

Ce poste reste constant malgré les difficultés à maintenir les locataires en place depuis le développement des occupations illicites de logements vacants.

- *PREVISIONNEL : 400 000 € en 2022 / 240 000€ en 2023 / 0€ en 2024*

Ce poste est amené à diminuer significativement en 2023 suite au relogement des locataires des bâtiments E et G notamment. Nous ne prévoyons pas de recettes pour 2024 pour les logements acquis dans les autres bâtiments, ces logements étant amenés être cédés.

4 – IMPAYES DE LOYERS NON-VALEUR

- *BILAN INITIAL : - 373 086 €*

Correspondait à 15% des mises en recouvrement des loyers + charges récupérables.

- *REALISATION 2021 : 0 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)

- *PREVISIONNEL : 0 €*

Cette ligne budgétaire a été abandonnée au profit de celle « créances irrécouvrables » plus facilement compréhensible à la lecture du bilan.

5 – SUBVENTION DEPARTEMENT BAT B et SUBVENTION REGION BAT B

SUBVENTION DEPARTEMENT BAT B

- *BILAN INITIAL : 306 443 €*

Correspondant à la part du Conseil Départemental dans la convention ANRU.

- *REALISATION 2021 : 0 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0€)

A ce jour, nous avons perçu au titre des subventions départementales 199 147€ suite à la démolition du bâtiment B. (dernier versement en 2019)

SUBVENTION REGION BAT B

- *BILAN INITIAL : 408 591 €*

Correspondant à la part du Conseil Régional dans la convention ANRU.

- *REALISATION 2021 : 0 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)

A ce jour, nous avons perçu 222 986 € au titre des subventions régionales suite à la démolition du bâtiment B. (dernier versement en 2020)

En mai 2021, nous avons été informés de la reprise de la mission de mutualisation des co-financements publics par la Métropole Aix Marseille Provence suite à la dissolution du Groupement d'Intérêt public Marseille Rénovation Urbaine.

- *PREVISIONNEL 2022 : 170 283 €*

Subvention MAMP BAT B

Le montant de la subvention mutualisée et reversée par la MAPM a été recalculée en fonction des coûts réels de démolition ramenant la subvention à 170 283 €, soit 122 618 € de moins perçu.

7 – SUBVENTION ANRU BAT B

- *BILAN INITIAL : 8 069 669 €*
- *REALISATION 2021 : 2 137 641 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 1 984 518 €)

Le dossier de subvention ANRU a été clôturé en décembre 2021 pour un montant total de subvention de 7 450 398 €

- *PREVISIONNEL : 0 €*

Eu égard à la réduction du montant total des dépenses pour la démolition du Bât B, le montant de la subvention ANRU a été réduit proportionnellement.

8 – SUBVENTION ANAH BAT C-D-E-F

- *BILAN INITIAL : 125 000 €*

Il s'agit de subventions mobilisables lors des remises en état des logements dans les copropriétés faisant l'objet de plan de sauvegarde.

Dans ce cadre-là, la SEM Marseille Habitat peut être éligible lorsqu'elle fait du portage immobilier.

- *REALISATION 2021 : 0 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)

- *PREVISIONNEL : 0 €*

9 – SUBVENTIONS ANRU Bât H

- *BILAN INITIAL : 7 000 000 €*
- *REALISATION 2021 : 0 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 1 000 000 €)
- *PREVISIONNEL : 4 112 645 € en 2022 et 1 762 562€ en 2023 soit 5 875 207 € au total*

Eu égard à la réduction du montant total des dépenses pour la démolition du Bât H, le montant de la subvention ANRU a été réduit proportionnellement.

Le solde de la subvention ANRU du bâtiment H devrait être perçu en 2022 et 2023.

10 – SUBVENTIONS ANRU Bât G et E

Le montant des subventions ANRU dans le cadre de la démolition des bâtiments G et E s'est précisé en début d'année lors du Comité National d'Engagement. Ce poste s'accroît significativement. La subvention ANRU s'élève à 7 614 530 € pour le bâtiment G et 5 826 769 € pour le bâtiment E.

- *PREVISIONNEL : 13 441 299 € au total pour les 2 bâtiments dont 1 000 000 en 2022*

11 - SUBVENTIONS VILLE DE MARSEILLE

- *BILAN INITIAL : 115 000 €*
- *REALISATION 2021 : 74 198 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 73 600 €)
- *PREVISIONNEL : 74 198 €*

Le dossier de subvention politique de la ville a été accepté pour la réalisation du chemin piéton allant des copropriétés I et G au groupe scolaire.

La subvention initiale escomptée s'élevait à 84 769 € pour un prévisionnel de travaux de 299 712 €.

Le montant des factures (2020 et 2021) pour l'intégralité des travaux retenues s'élève à 262 335 €, la subvention octroyée par la Politique de la Ville est de 74 198 €.

12 - PARTICIPATION DU CONCEDANT

- *BILAN INITIAL : 8 875 588 €*

Correspondant à la participation d'équilibre de la Concession.

- *REALISATION 2021 : 1 500 000 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 1 500 000 €)
- *PREVISIONNEL : 2 050 000 € en 2022*

Par avenant n°7 à la Concession, l'échéancier du versement du solde de la participation a été modifié comme suit :

- 2021 : 1 500 000 €
- 2022 : 2 050 000 €
- 2023 : 0 €
- 2024 : 0 €

La hausse significative des subventions ANRU pour les bâtiments E et G vient compenser les augmentations de certaines dépenses comme les travaux de démolition et de gardiennage notamment. Cela explique que le Concédant ne soit pas sollicité pour une hausse de sa participation cette année.

13 – PRODUITS FINANCIERS

- *BILAN INITIAL : 0 €*
- *REALISATION 2021 : 0 €*
(PM Prévisionnel pour 2021 : 0 €)
- *PREVISIONNEL : 0 €*

Recette difficilement quantifiable.