



METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

ÉRADICATION HABITAT INDIGNE

LOT 1

Concession d'aménagement T1600917CO

Compte Rendu Annuel aux Collectivités 2022

Arrêté au 31 décembre 2022

Bilan prévisionnel 2023 - 2027

SOMMAIRE

I.	NOTE DE CONJONCTURE	4
II.	LES DÉPENSES	16
1 -	LES ACQUISITIONS	16
1-1	ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A202 + A204)	16
1-2	ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Poste B102)	18
2 -	ETUDES	22
2-1	ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)	22
2-2	ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVES (Postes A101 + A103)	22
2-3	EXPERTISES SPECIFIQUES (STRUCTURES, SONDAGES...) ET ETUDES PREALABLES (Postes A104 + A110)	22
3 –	FRAIS DE RELOGEMENTS (Postes A300 + A301 + A302 + A303+ A304+A305)	23
4 -	TRAVAUX	24
4-1	NEUTRALISATIONS – GARDIENNAGE - DEMOLITIONS – CONFORTEMENTS (Postes A400 + A401 + A402)	24
4-2	CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)	25
4-3	RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)	25
4-4	HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE (Poste A406)	25
4-5	FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)	25
4-6	CREATION DE PARKINGS (Poste A408)	26
4-7	REALISATION D'AMENAGEMENTS / EQUIPEMENTS PUBLICS (Poste A409)	26
4-8	ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)	26
4-9	FRAIS D'ANNONCE – PARUTION ET AUTRES ET CONCEDES (Postes A411 + A412)	26
4-10	REHABILITATION LOTS DIFFUS ET HONORAIRES (Postes B200+B201+B202)	27
5 -	GESTION TRANSITOIRE (Postes A500 + A501 + A502+ A503 + B300 + B301 + B302 + B303)	27
6 -	TRAVAUX D'OFFICE (Postes C100+C101+C102+C103)	29
7 -	CONCERTATION COMMUNICATION COMMERCIALISATION ASSURANCE (Poste D100, D101 et D102)	29
8 -	REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)	29
9 -	FRAIS FINANCIERS (Postes F100+ F101 + F102+F103)	30
10 –	CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100)	30
11 -	TVA DUE DEFINITIVEMENT (Poste G100 – TVA SUR DEPENSES)	31
III.	LES RECETTES	32
1 -	PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)	32
2 –	LOCATIONS (Poste B100)	34



3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)	35
4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101)	35
5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102).....	35
IV. TABLEAUX FINANCIERS	36



NOTE DE CONJONCTURE

PREAMBULE

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

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

L'action s'articulait de la manière suivante :

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

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

Depuis, 29 avenants sont venus modifier le traité initial portant notamment :

- le nombre d'immeubles repérés de 13 à 415,
- le transfert de l'opération de la Ville de Marseille à la Métropole Aix-Marseille Provence en qualité d'autorité concédante par avenant n°18 du 22 décembre 2015,
- l'objectif de traitement (ou de maîtrise foncière) de 75 à 98 immeubles et 19 lots de copropriété,
- la durée de la concession de 7 à 18 ans soit jusqu'au 31 décembre 2024,
- la participation du concédant de 8 600 000 € à 25 610 000 €,
- la rémunération de Marseille Habitat de 5 293 900€ à 9 147 849 € TTC.

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

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



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

C'est dans ce contexte que par délibération n° DEVT 001-5507/19/CM le Conseil Métropolitain en séance du 28 février 2019 a approuvé la maîtrise foncière, dans le cadre de la concession EHI et par Marseille Habitat, de 50 immeubles dégradés supplémentaires, pour aboutir à la revente des immeubles maîtrisés à des bailleurs sociaux.

En 2022, un montage opérationnel a été mis en place entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la SPLA-IN, permettant la prise en charge du financement des opérations de réhabilitation de 19 immeubles par l'ANRU.

Il a été acté que le prix de cession des immeubles prévus pour être cédés à la SPLA-IN serait constitué du prix d'acquisition augmenté du montant des dépenses supportées par Marseille Habitat entre la date du comité national d'engagement de l'ANRU (9 mars 2022) et la cession des immeubles à la SPLA-IN, générant ainsi un bénéfice important.

En conséquence, par délibération du 15 décembre 2022, a été approuvé l'avenant 29 modifiant le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan prévisionnel. La participation globale est passée de 26 110 000 à 25 610 000 €, le versement du solde étant budgété selon l'échéancier suivant :

- 2022 : 400 000 €
- 2023 : 0 €
- 2024 : 0 €

Les immeubles non fléchés pour une cession à la SPLA-IN et qui seront cédés directement à des bailleurs sociaux, minoritaires, voient en revanche pour la plupart leur prix prévisionnel de cession baisser à 150 €/m² contre 250€/m² initialement prévu dans le CRAC 2021.

Par ailleurs, compte tenu :

- de l'état d'avancement de certains dossiers de DUP,
- des relogements restants à effectuer,
- de l'anticipation des délais de clôture des nombreux contentieux en cours et à venir qui bloquent la cession des immeubles maîtrisés,
- des délais de cession des immeubles qui n'ont pas encore d'acquéreur pressenti,

la nécessité de proroger la concession EHI jusqu'au 31 décembre 2027, dont une année de clôture, est indéniable afin de permettre la cession des 27 immeubles toujours actifs en août 2023.

Le présent CRAC vise à faire un point d'avancement sur l'année écoulée, mettre à jour les ratios en fonction des constats et dépenses réalisés et recadrer les objectifs au 31/12/2027.



ETAT D'AVANCEMENT

Sur les **415** immeubles inscrits en concession, certains ont été identifiés comme nécessitant impérativement une maîtrise publique, d'autres ont pu être écartés de ce champ d'intervention ou orientés vers d'autres opérations.

Ainsi, au dernier CRAC approuvé (décembre 2021), l'objectif au 31/12/2024 visait le traitement de **98 immeubles** (maîtrise foncière et /ou travaux) et le maintien d'une vielle active sur **36** immeubles.

En 2022, l'abandon de la maîtrise foncière par DUP de 3 immeubles a été acté à la demande du concédant (deux d'entre eux car les immeubles seront finalement traités par leur propriétaire et le troisième car une procédure pénale est en cours à l'encontre du propriétaire).

Aussi, avec la prorogation de la concession, l'objectif au 31/12/2027 vise le **traitement de 95 immeubles** et le maintien d'une veille active sur 39 immeubles.

Sur le plan opérationnel, en 2022, les frais de portage et de sécurisation des immeubles acquis ont considérablement augmenté, faute de pouvoir être cédés à des opérateurs. En effet, la SPLA-IN, acquéreur pressenti de la majorité des immeubles en cours de portage, ne sera opérationnelle que début 2023, et les premières cessions n'auront pas lieu avant la fin du mois de mai.

De plus, des procédures contentieuses bloquent certaines cessions qui ne pourront pas intervenir avant l'obtention de décisions de justice définitives, notamment lorsque les expropriés attaquent les arrêtés de cessibilité et les ordonnances d'expropriation.

Les immeubles acquis par le concessionnaire sont pour la plupart frappés d'arrêtés de mise en sécurité octroyant à leur propriétaire un délai pour la réalisation des travaux définitifs. Tous les biens acquis font l'objet d'une mise en sécurité dans l'attente de la réalisation des travaux pérennes qui seront effectués par les futurs acquéreurs.

Au 31 décembre 2022, la concession présente le bilan opérationnel ci-après :

	Objectifs proposés au 31/12/2027	Travaux réalisés au 31/12/2022	Immeubles en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier au 31/12/2022	Immeubles nécessitant des travaux
Intervention en redressement (lots maîtrisés)	52/54 Aubagne (2) 29 Baussenque (2) 58 Curiol (6) 40 Sainte Françoise (2) 64 Aubagne (4) 8 Galinat (3) 6 immeubles (19 lots)	52/54 Aubagne (2) 29 Baussenque (2) 58 Curiol (6) 40 Sainte Françoise (2) 64 Aubagne (4) 8 Galinat (3) 6 immeubles (19 lots)	0	0
Immeubles traités par leurs propriétaires	78 Curiol 16 Evéché 146 H. Bertin 2A Trois Mages 155 P. Doize 7 Pavillon 56 St Savournin 62 Caisserie 28 Dominicaines 83 Consolat 14 Mazagran 15 pl. des Marseillaises 23 Curiol 7 Mauvestis 25 Curiol 14A Petit Saint Jean 8 Aix 33 Longue des Capucins 3 Jemmapes 8 Convalescents 20	78 Curiol 16 Evéché 146 H. Bertin 2A Trois Mages 155 P. Doize 7 Pavillon 56 St Savournin 62 Caisserie 83 Consolat 14 Mazagran 15 pl. des Marseillaises 23 Curiol 7 Mauvestis 25 Curiol 14A Petit Saint Jean 33 Longue des Capucins 3 Jemmapes 8 Convalescents 17	0	28 Dominicaines 8 Aix 8 Convalescents 3
Immeubles à acquérir entièrement par le concessionnaire (maîtrisés)	6 Canonge 36 Académie 25 Sénac 61 Aubagne 19 Arc 1 Palud 17-21 Curiol 41 Vauban 31 Pressensé 31A Pressensé 3 Providence 13 Arc	6 Canonge 36 Académie 25 Sénac 19 Arc 1 Palud 17-21 Curiol 41 Vauban 31 Pressensé 31A Pressensé 3 Providence	13 Arc	61 Aubagne



	81 Longue des Capucins	81 Longue des Capucins	
	44 Nationale	44 Nationale	
	9 Duguesclin	9 Duguesclin	
	41 Nationale	41 Nationale	
	58 Longue des Capucins	58 Longue des Capucins	
	48 Nationale	48 Nationale	
	3 Rotonde	3 Rotonde	
	61 Tilsit	61 Tilsit	
	49 Petit St Jean	49 Petit St Jean	
	5 Rotonde	5 Rotonde	
	18 Guidicelli	18 Guidicelli	
	19 Lafayette		19 Lafayette
	10 Vignerons	10 Vignerons	
	8 Halle Delacroix		8 Halle Delacroix
	63 Aubagne		63 Aubagne
	23 Aubagne	23 Aubagne	
	36 Curiol		36 Curiol
	6 Curiol		6 Curiol
	8 Baussenque	8 Baussenque	
	17 Musée	17 Musée	
	15 Arc		15 Arc
	51 Petit St Jean	51 Petit St Jean	
	4 Delui		4 Delui
	4 Porte Baussenque		4 Porte Baussenque
	133 Libération	133 Libération	
	18 Fontaine des Vents	18 Fontaine des Vents	
	5 Pressensé		5 Pressensé
	88 Gouffé		88 Gouffé
	197 Capelette		197 Capelette
	3 Palud (2/8)		3 Palud
	35 Scotto		35 Scotto
	20 Anvers		20 Anvers
	6 Aubagne (17/19)		6 Aubagne
	16 Aubagne		16 Aubagne
	2 Baussenque		2 Baussenque
	49 Bons enfants		49 Bons enfants
	78 Chateaubriand		78 Chateaubriand
	6 Bd Frangin		6 Bd Frangin
	55 Bd Gambetta		55 Bd Gambetta
	23 Palud		23 Palud
	57 Petites Maries		57 Petites Maries
	59 Petites Maries		59 Petites Maries
	7 Pollak (9/10)		7 Pollak
	34 Roque		34 Roque
	36 Roque		36 Roque
	38 Roque		38 Roque



	40 Roque 11 Sénac 80 Perrin Solliers 56 Sylvabelle 10 Thubaneau 37 Thubaneau 8 Trois Mages 5 Village 7 Village 19 Villeneuve 195 Capelette 69 (54 + 28 lots)			40 Roque 11 Sénac 80 Perrin Solliers 56 Sylvabelle 10 Thubaneau 37 Thubaneau 8 Trois Mages 5 Village 7 Village 19 Villeneuve 195 Capelette	
		28	2	39	
TOTAL	95	51	2	42	

39 immeubles sur lesquels aucune action foncière ne devait être entreprise par le concessionnaire au 31/12/2022 sont en veille. A cette liste se sont ajoutés 3 immeubles (37 rue d'Aubagne, 29 rue des Dominicaines et 11 rue Fontaine de Caylus) initialement visés pour faire l'objet d'une procédure de DUP et pour lesquels la maîtrise foncière ne sera finalement pas poursuivie. Une action renforcée sera conduite pour aboutir à la mise en œuvre d'un programme de travaux par les propriétaires :

	Objectifs prévisionnels au 31/12/2026	Travaux réalisés au 31/12/2022	Immeubles en cours de travaux au 31/12/2022	Immeubles nécessitant des travaux
Immeubles en veille avec une surveillance du concessionnaire ou traités dans le cadre d'une autre opération	16 Académie 4B J. Trinquet 9 Saint Esprit 27 Canebière 27 Aubagne 80 B. Dubois 66 Progrès 15 Thubaneau 21 Thubaneau 11 J. Roque 2 Bel Air 2 Pollak 28 Accoules 6 F. Rey 4 Nationale 25 Musée 13 Aubagne 1 Puits Baussenque 2 Puits Baussenque 46 Caisserie 25 Rome	46 Caisserie 25 Rome	9 Saint Esprit 27 Canebière	16 Académie 4B J. Trinquet 27 Aubagne 80 B. Dubois 66 Progrès 15 Thubaneau 21 Thubaneau 11 J. Roque 2 Bel Air 2 Pollak 28 Accoules 6 F. Rey 4 Nationale 25 Musée 13 Aubagne 1 Puits Baussenque 2 Puits Baussenque



	13 Curiol 15 Curiol 45/47 P. Maries 4 Lafayette 22 Musée 30 P. Maries 34 P. Maries 9 Athènes 97 Delbello 6 Delacroix 6 A Delacroix 6 Récolettes 5 Palud 9 J. Roque 81 Curiol 37 Aubagne 29 Dominicaines 11 Fontaine de Caylus	4 Lafayette 22 Musée 34 P. Maries 97 Del Bello 81 Curiol	9 Athènes	13 Curiol 15 Curiol 45/47 P. Maries 30 P. Maries 6 Delacroix 6A Delacroix 6 Récolettes 5 Palud 9 J. Roque 37 Aubagne 29 Dominicaines 11 Fontaine de Caylus
	39	7	3	29
TOTAL =	134	58	5	71

Les travaux :

- **58** immeubles ont été réhabilités par le concessionnaire, par leur propriétaire ou par d'autres acteurs suite à l'action du concessionnaire.
- **5** immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier.

Maîtrise foncière / entrée en jouissance :

Depuis le début de la concession, **54 immeubles entiers** et **47 lots de copropriété** (dans 9 immeubles) ont été maîtrisés par expropriation, par préemption ou à l'amiable. Les copropriétés dans lesquelles l'ensemble des lots est maîtrisé sont comptabilisées comme immeuble entier.

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

- o **13** sont acquis,
- o **14** sont en cours d'acquisition (les dossiers ont été déposés en Préfecture et 10 ont d'ores et déjà été soumis à enquête publique),
- o **10** ne seront pas traités dans le cadre de la concession EHI et sont en veille afin d'aboutir à la réalisation des travaux par leurs propriétaires.



Les cessions :

Sur les 54 immeubles acquis par le concessionnaire **34** ont été cédés :

- 28 immeubles ont été cédés avant travaux *dont 16 pour réaliser des logements ou des foyers sociaux* : 6 Canonge – 36 Académie – 1 Palud – 19 Arc – 3 Providence – 44 Nationale – 8 Baussenque – 3 Rotonde – 61 Tilsit – 41 Nationale – 5 Rotonde – 48 Nationale – 58 Ldc – 19 Lafayette – 18 Guidicelli – 9 Duguesclin – 23 Aubagne – 63 Aubagne – 61 Aubagne – 49 Petit St Jean – 13 Arc – 15 Arc – 17-21 Curiol – 17 Musée – 51 Petit St Jean – 133 Bd de la libération – 18 Fontaine des Vents – 49 Bons Enfants.
- 4 immeubles entiers après réhabilitation complète ont été mis en copropriété et vendus lot par lot (25 Sénac – 81 Longue des Capucins – 41 Vauban – 10 Vignerons).
- 2 immeubles ont été cédés après travaux à un bailleur social en vue d'un conventionnement PLS de 18 logements (31 et 31 A Pressensé).

Dans les immeubles visés pour une intervention partielle sur des lots de copropriété **19 lots ont été cédés** : dont **4** avant travaux pour création de logements sociaux (64 rue d'Aubagne) ; **10** après réhabilitation pour accession à la propriété (58 rue Curiol ; 29 rue Baussenque et 40 rue Ste Françoise) ; **2** après réhabilitation pour la création d'un relais d'assistantes maternelles (52/54 rue d'Aubagne), ainsi que **3** lots avant travaux à la Ville de Marseille dans le cadre de l'extension d'une école (8, rue du Capitaine Galinat).



Immeuble situé 49, rue des Bons Enfants (6°) – vendu en 2022 pour la création de 5 logements sociaux

En résumé, sur les 69 immeubles ciblés pour une acquisition par le concessionnaire, 54 ont été acquis et 34 ont été cédés, reste donc **35 immeubles à déstocker** qui se décomposent comme suit :

- **19** immeubles doivent être cédés à la SPLAN-IN ;
- **10** immeubles sont prévus pour être cédés à des bailleurs (9 bailleurs sociaux et un investisseur) ;
- **6** immeubles n'ont pas encore d'acquéreurs ciblés et doivent faire l'objet d'appels à manifestation d'intérêt auprès de bailleurs sociaux.

Les relogements :

En 2022, **14** relogements ont été réalisés, ils concernaient **3** ménages de l'immeuble sis 195 avenue de la Capelette (10^e) ; **2** ménages du 7, rue Rodolphe Pollak (1^{er}) ; **1** ménage du 23, rue de la Palud (1^{er}) ; **1** ménage du 36, rue Curial (1^{er}) ; **1** ménage du 4, rue Delui (2^e) ; **1** ménage du 34, rue Jean Roque (6^e) ; **2** ménages du 40, rue Jean Roque (6^e) ; **1** ménage du 2, rue Baussenque (2^e) ; **1** ménage du 59, rue des Petites Maries (1^{er}) ; **1** ménage du 6, rue d'Aubagne (1^{er}).

Adresses	Occupation	Adresses Relogement	Dates Rlgt
15 Place des Marseillaises 13001	2A+2E	58 rue Berlioz	01/11/2010
15 Place des Marseillaises 13001	2A+2E	34 bd de Paris	01/10/2010
15 Place des Marseillaises 13001	1A+3E	15 bd Camille Pelletan	01/01/2011
10 rue des Vignerons 13006	1A	25 rue du Petit-Puits 13002	06/12/2012
29 rue Baussenque 13002	1A	68 bd de Paris	14/11/2012
4bis rue Trinquet 13002	1+2H	13 rue Belle de Mai	01/11/2013
1 rue des Carmelins 13002	1+1H	68 bd de Paris	15/04/2013
9 bd d'Athènes 13001	2A+3E	77 rue Thiers	05/02/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+1E	27 rue Francis de Pressense	12/06/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+1E	Campagne Larousse Bt I 1	02/07/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+4E	Campagne Larousse l'Espérance	05/07/2013
61 rue d'Aubagne 13001	1A	LE CLOS SEON	01/05/2014
81 rue Longue des Capucins		11 rue d'AUBAGNE	24/03/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	2A+2E	Les Hauts de Paris	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	2A	23 rue Thubaneau	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	1A	182 bd National	01/02/2011
13 rue de l'Arc 13001	2A+3E	116 bd National	01/08/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	15 rue Camille Pelletan	01/04/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	6 rue Canonge	01/06/2011
3 rue de la Providence	1A	27 Tapis Vert	01/08/2011
3 rue de la Providence	2A+1A+2E	20 pressense	01/09/2011
3 rue de la Providence	1A	8 Bernard Du Bois	01/06/2011
41 rue Nationale 13001	1A+3A+2E	27 Lanthier	01/12/2011
41 rue Nationale 13001	4A	Impasse des Olivades	01/11/2012
		44 rue du Baignoir	21/11/2011



		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		84 rue Bernard du Bois	27/08/2012
18 rue Fontaine des Vents	1A	9 Baussenque	09/02/2012
7 rue Pavillon 13001	1A	7 rue Puits St Antoine	10/08/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	60 rue du Génie	17/05/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	4 rue Saint-Théodore	17/08/2010
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	22/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	8 Bernard du Bois	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 4	17/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	12 Parmentier 2	05/08/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	6 Convalescents	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	24/09/2009
15 rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15 rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15 rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
51 rue du Petit St Jean 13001	2 A	12 rue du Sud 13003 Marseille	03/11/2017
51 rue du Petit St Jean 13001	2 A + 1E	19, rue F. de Pressensé - 13001	12/04/2017
51 rue du Petit St Jean 13001	1A	48 rue d'Aix 13001 Marseille	25/04/2018
51 rue du Petit St Jean 13001	3A	19 rue Pressense 13001 Marseille	01/03/2018
61 rue d'Aubagne 13001	1A	Tourette 13002 Marseille	18/06/2018
61 rue d'Aubagne 13001	1A	6 Canonge 13001 Marseille	01/12/2018
4 Porte Baussenque 13002	1A	Larousse A5 13014 Marseille	05/09/2018
6 Bd Frangin 13005	1A	5-7 rue Mery 13002	01/09/2019
6 Bd Frangin 13005	1A + 1E	44 bld de Paris 13003	01/08/2019
6 rue d'Aubagne 13001	1A + 4E	23 rue Thubaneau 13001	18/11/2019
36 rue Curiol 13001	1A	2 rue Saint Théodore 13001	30/10/2019
36 rue Curiol 13001	1A	2 rue Saint Théodore 13001	30/10/2019
36 rue Curiol 13001	1A	21 rue Désirée Clary 13003	23/10/2019
36 rue Curiol 13001	1A	31 rue Lanthier 13003	16/10/2019
2 rue Baussenque 13002	2A	36 rue Mouren 13002	01/08/2019
61 rue d'Aubagne 13001	2A	Hauts de Paris 13003	08/04/2019
4 porte Baussenque 13002	1A	25, rue Petit Puit 13002	01/04/2019
6 Bd Frangin 13005	1A + 4E	Les Lierres 13012	01/02/2020
6 Bd Frangin 13005	1A + 2E	6 rue J.F. Lecas 13002	01/03/2020
6 Bd Frangin 13005	1A + 2E	7 rue Auger 13004	01/10/2020
49 rue Bons Enfants 13006	1A	5 rue Charle Foucaud 13004	09/06/2020
49 rue Bons Enfants 13006	1A + 3E + 1H	81 Av Haifa 13008	31/12/2020
38 rue J. Roque 13006	2A	5 rue Puits Saint Antoine 13002	10/01/2020
38 rue J. Roque 13006	2A	12 rue du Sud 13003	08/02/2020



6 rue d'Aubagne 13001	1A	2 rue Saint Théodore 13001	01/01/2020
2 rue Baussenque 13002	1A	7 rue de Turenne bât B 13003	01/10/2020
2, rue Baussenque 13002	1A	39 rue de Rome 13001	05/10/2020
59 rue des Petites Maries 13001	1A	Bât A 172 bd Paris 13003	08/10/2020
16 rue d'Aubagne 13001	1A et 1A	DECOHABITATION 2 St Théodore	09/12/2020
6 Bd Frangin 13005	1A + 1E	205 av. des Chartreux	02/11/2021
36 rue Curiol 13001	2A + 1E	BELLEVUE B12	16/11/2021
36 rue Curiol 13001	2A + 2E	BELLEVUE B12	20/08/2021
36 rue Curiol 13001	2A + 1E	BELLEVUE B12	05/08/2021
34 rue Jean Roques 13006	1A + 2E	Résidence la Calanques 15, Rue Sainte Adelaïde Bâtiment C4 13007	01/04/2021
34 rue Jean Roques 13006	2A	Bat C, 19 Traverse de la Trévaresse 13012	12/04/2021
34 rue Jean Roques 13006	1A + 3E	51 boulevard Bouyala d'Arnaud 13012	01/11/2021
36 rue Jean Roques 13006	2A	PAPETY	28/10/2021
40 rue Jean Roques 13006	1A + 1E	30 Bd de Paris 13003	03/12/2021
59 rue des Petites Maries 13001	1A	147 rue Crimée	01/08/2021
16 rue d'Aubagne 13001	1A + 1E	68 Bd de Paris	20/07/2021
16 rue d'Aubagne 13001	1A	68 Bd de Paris	01/02/2021
16 rue d'Aubagne 13001	1A	6 rue Canonge 13001	01/06/2021
16 rue d'Aubagne 13001	1A	34 Bd de Paris	19/07/2021
195 av. de la Capelette 13010	1A	31 Rue Lanthier	01/05/2021
195 av. de la Capelette 13010	1A	195 Capelette	01/11/2021
195 av. de la Capelette 13010	1A	13 Rue de Pologne 13010	01/12/2021
4 rue Delui 13002	1A	7 rue Puits Saint Antoine 13002	25/02/2021
80 rue Perrin Sollers 13006	1A	56 rue Sauveur Tobelem 13007	01/12/2021
195 av. de la Capelette 13010	1A	4 rue Jean Alcazar 13008	01/01/2022
7 rue Rodolphe Pollak 13001	1A	30 rue Boisselot l'étoilée 13014	13/01/2022
23 rue de la Palud 13001	1A	32 rue Bénédict 13004	24/02/2022
7 rue Rodolphe Pollak 13001	2A + 3E	13 Marchés des Capucins - la Comtesse de Noailles 13001	04/03/2022
4 rue Delui 13002	1A	Résidence sociale 2 Rue Pierre Lecas	29/04/2022
34 rue Jean Roque 13006	1A	10 bd Garibaldi 13001	01/06/2022
40 rue Jean Roque 13006	1A	10 bd Garibaldi 13001	01/06/2022
36 rue Curiol 13001	2A	BELLEVUE B12	01/07/2022
195 av. de la Capelette 13010	1A + 2E	87 rue Breteuil 13006	01/07/2022
2 rue Baussenque 13002	1A	24 montée des Accoules 13002	12/08/2022
195 av. de la Capelette 13010	1A	7 rue Jean Alcazar 13008	27/09/2022
40 rue Jean Roque 13006	1A	29 Traverse de Chante Perdrix 13010	07/11/2022
59 rue des Petites Maries 13001	1A	5/7 rue Mery 13002	14/12/2022
6 rue d'Aubagne 13001	1A	5/7 rue Mery 13002	21/12/2022



La gestion des biens acquis :

En 2022, trois immeubles ont généré des produits locatifs : le local commercial en rez-de-chaussée du 6, rue Curiol (1°) qui est loué à la librairie Maupetit, les locaux commerciaux situés dans l'immeuble 16 rue d'Aubagne (1°) et les appartements situés dans l'immeuble sis 195, avenue de la Capelette (10°).



LES DÉPENSES

1 - LES ACQUISITIONS

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

Cf. Tableau des acquisitions prévisionnelles en annexe

- **Cumul au 31/12/2021** : 8 665 049 €
- **Réalisations 2022** : 10 000 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 821 800 €)

En 2022, un acte amiable a été signé :

5, rue du Village (6°) : cet immeuble était à l'origine divisé en deux volumes, dont le premier volume a été acquis par Marseille Habitat en 2021. La société propriétaire de l'autre volume a accepté de nous le céder à l'amiable sous condition de conserver le monte-charge situé en fond de parcelle, indispensable à la poursuite de son activité commerciale sur la parcelle mitoyenne. A ce titre, l'immeuble a fait l'objet d'une nouvelle division en 4 volumes par acte du 25/02/2022.

Marseille Habitat a acquis ce volume au prix de 10 000 € et en a rétrocédé une partie à la société (à l'euro symbolique).

Cet immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril du 11 décembre 2018, puis d'arrêtés modificatifs du 10 mai 2019 et 25 juin 2019 et d'un arrêté de mise en sécurité du 16 mars 2021. La Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne (DLLHI) a engagé une procédure de travaux d'office sur le mur mitoyen entre le n°5 et le n°7. Un projet d'ensemble avec l'immeuble n°7, qui fait actuellement l'objet d'une procédure d'expropriation, est étudié.

La maîtrise foncière par expropriation des immeubles sis 37 rue Thubaneau (1°), 23 rue de la Palud (1°) et 56 rue Sylvabelle (6°), prévue pour 2022, est finalement intervenue en 2023, ce qui explique l'important écart entre le prévisionnel 2021 pour 2022 et le réalisé.



Immeuble sis 5, rue du Village – 6°

• **Prévisionnel** : 3 987 700 € dont 1 922 040 € en 2023

En 2023, il s'agit de l'acquisition par préemption de l'immeuble situé :
88 cours Gouffé (6°) : 184 000 €

Ainsi que l'acquisition par voie d'expropriation des immeubles :

37, rue Thubaneau (1°) : 396 000 €
23, rue de la Palud (1°) : 221 220 €
56, rue Sylvabelle (6°) : 273 800 €
11, rue Sénac de Meilhan (1°) : 501 500 €
5, rue Francis de Pressensé (1°) : 345 520 €

La maîtrise foncière des immeubles sis 29 rue des Dominicaines (1°) et 11 rue Fontaine de Caylus (2°), prévue pour 2023, ne sera pas poursuivie et ces immeubles sont désormais en veille.

En 2024, ont été budgétés les montants résiduels demandés en appel par les expropriés du 11, rue Sénac de Meilhan (1°) et du 56, rue Sylvabelle (6°).

De plus, est prévue l'acquisition par expropriation du 8, rue des Trois Mages (6°) et l'acquisition amiable du 7, rue du Village (6°).

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

• **Cumul au 31/12/2021** : 365 334 €

• **Réalisations 2022** : 41 254 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 102 300 €)

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

En 2022, ces frais ont légèrement augmenté par rapport à 2021, mais restent plus faibles que le montant initialement prévu du fait du report de plusieurs acquisitions prévues en 2022 sur l'année 2023.

Ils se décomposent comme suit :

24 039 € de frais « liés à la conduite des expropriations » soit :

6 814,21 € relatifs à la publication dans la presse des arrêtés d'ouverture d'enquêtes publique et parcellaire pour les opérations situées 11 rue Fontaine de Caylus (2°), 37 rue d'Aubagne (1°) et 29 rue des Dominicaines (1°) ;

9 827,60 € relatifs aux rémunérations des commissaires enquêteurs sur les opérations situées 11 rue Fontaine de Caylus (2°), 37 rue d'Aubagne (1°) et 29 rue des Dominicaines (1°) ;

1 050 € de constats d'huissiers dans le cadre des procédures d'expropriation des immeubles sis 11 rue Fontaine de Caylus (2°), 37 rue d'Aubagne (1°) et 29 rue des Dominicaines (1°) ;

129,37 € de frais de signification par voie d'huissier de l'arrêté d'ouverture d'enquêtes publique et parcellaire pour l'opération 37, rue d'Aubagne (1°) ;

6 100 € de frais d'avocats pour les opérations 56 rue Sylvabelle (6°) et 23 rue de la Palud (1°) ;

33,60 € d'impression d'affiches au format A2 dans le cadre des procédures d'utilité publique pour les opérations 11, rue Fontaine de Caylus (2°) et 37, rue d'Aubagne (1°) ;

Et 84 € de demandes de renseignements au Trésor public pour les immeubles sis 11 rue Fontaine de Caylus (2°), 37 rue d'Aubagne (1°) et 29 rue des Dominicaines (1°), 56 rue Sylvabelle (6°), 5 rue Francis de Pressensé (1°) et 8 rue des Trois Mages (6°).

14 783 € d'auxiliaires de justice : soit 1 783,39 € de frais de constats et d'assignations dans le cadre de la procédure contre les occupants sans droits ni titre de l'opération 195, avenue de la Capelette (10°) ; 2 000 € de frais d'avocats dans la procédure nous opposant à l'acquéreur évincé dans le cadre de la préemption du 37, rue Thubaneau (1°) ; 5 800 € de frais juridiques dans le cadre de la procédure d'éviction du locataire commercial de l'opération 6, rue Curisol (1°) et 1 200 € de frais d'avocats dans le cadre de l'éviction commerciale de l'immeuble 36, rue Curisol (1°), ainsi que 4 000 € de frais d'avocat en cassation dans le cadre de la procédure d'expropriation du 23 rue de la Palud (1°).

931 € de frais d'acquisition : soit 1 138,78 € de frais d'acquisition et de modification de l'état descriptif de division sur l'immeuble sis 5, rue du Village (6°) et 514 € de frais de publication de l'ordonnance d'expropriation de l'immeuble sis 11, rue Sénac de Meilhan (1°). Une régularisation de -721,35 € correspondant au solde de frais d'acquisition de l'immeuble sis 59 rue des Petites Maries a également été opérée.

1 500 € de diagnostics liés aux acquisitions : dans le cadre de la cession de l'immeuble sis 6, rue Curisol (1°).

• **Prévisionnel** : 219 300 € dont 79 300 € en 2023.

En 2023, il s'agit notamment des frais liés aux cessions à la SPLA-IN des immeubles sis 16 rue d'Aubagne (1°), 8 rue Halle Delacroix (1°), 59 rue des Petites Maries (1°) et 34-36-38-40 rue Jean Roque (6°) ; des frais de procédure dans le cadre du contentieux nous opposant au locataire commercial du 57 rue des Petites Maries (1°) ; des frais liés à la préemption de l'immeuble 88 cours Gouffé (6°) ; ainsi que des frais liés aux procédures d'expropriation (rémunérations des commissaires enquêteurs, frais d'avocats, d'huissiers, frais de publicité et d'impression) des opérations situés 5, rue Francis de Pressensé (1°) ; 23, rue de la Palud (1°) ; 37, rue Thubaneau (1°) ; 8, rue des Trois Mages (6°) ; 19, rue Villeneuve (1°) - 11, rue Sénac de Meilhan (1°) ; 56, rue Sylvabelle (6°) et 10 rue Thubaneau (1°).

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

• **Cumul au 31/12/2021** : 4 132 398 €

• **Réalisations 2022** : 507 219 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 956 700 €)

Avec la mise en place de la nouvelle stratégie de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, depuis 2019, il ne s'agit plus de se substituer aux copropriétaires défaillants pour participer aux travaux de copropriété mais d'engager la maîtrise complète de l'ensemble des lots de ces copropriétés dégradées et de céder l'intégralité, dans des délais courts, à un opérateur qui aura à charge d'engager un programme complet de travaux comprenant une restructuration des logements, ce qui n'était pas toujours envisageable sous le régime de la copropriété.

Fin 2022, les indemnités d'expropriation de **9 lots de l'immeuble situé 7, rue Rodolphe Pollak (1°) ont été versées aux expropriés ou consignées**, pour un total de 262 721 €



pour 343 m², soit 766 €/m². Néanmoins, la prise de possession intervenant un mois après le paiement ou la consignation, elle ne sera effective que début 2023 pour le lot n°4. Les étages de l'immeuble sont frappés d'un arrêté de péril en date du 5 mars 2019. Le lot n°6 de l'immeuble avait été acquis par préemption sur adjudication en 2020. A ce jour, Marseille Habitat est donc propriétaire de la totalité de l'immeuble.

De plus, les indemnités d'expropriation de **4 lots au 6, rue d'Aubagne (1°)** ont été versées aux expropriés ou consignées fin 2022, pour un montant total de 88 169 € pour 88 m², soit 1 000 € / m². Au total, 17 lots sont maîtrisés sur les 19 lots que compte la copropriété. Cet immeuble, frappé d'un arrêté de péril imminent en date du 16 mai 2018, a fait l'objet d'une évacuation et est depuis interdit d'occupation.

Enfin, les indemnités d'expropriation de **5 lots de la copropriété sise 3, rue de la Palud (1°)** ont été versées ou consignées fin 2022, pour un montant total de 190 628 € et pour une surface totale de 218,44 m², soit 873 €/m². Néanmoins, la prise de possession intervenant un mois après le paiement ou la consignation, elle ne sera effective que début 2023. Cet immeuble est frappé d'un arrêté de péril grave et imminent n°2018_03020_VDM du 25 novembre 2018. Au 31/12/2022, Marseille Habitat avait la jouissance de 2 lots sur 8 dans l'immeuble. Le dernier lot sera acquis courant 2023 par la signature d'un traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation.



Immeuble situé 7, rue Rodolphe Pollak – 13001



Copropriété située 6, rue d'Aubagne – 13001



Copropriété située 3, rue de la Palud – 13001

• **Prévisionnel** : 1 510 912 € dont 329 143 € en 2023.

En 2023, cela correspond à l'acquisition de lots situés :

35 rue Vincent Scotto (1°) : il s'agit du rachat par le concessionnaire de 3 lots préemptés par la SOLEAM pour un montant de 60 000 € (l'acquisition amiable des 5 lots prévue pour un montant de 240 000 € auprès de la Direction Générale des Finances publiques en sa qualité de curateur de la succession vacante d'une expropriée ne pourra finalement pas avoir lieu car l'une des héritières a accepté la succession).

3 rue de la Palud (1°) : il s'agit de la signature d'un traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation pour un montant de 35 460 €. Avec cette acquisition, Marseille Habitat sera propriétaire de la totalité des lots dans l'immeuble.

6 rue d'Aubagne (1°) : il s'agit de la signature d'un traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation pour un montant de 33 683 €.

78 rue Chateaubriand (7°) : il s'agit de l'acquisition par préemption des lots n° 1-3-4-6-7 pour un montant de 200 000 €.

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 263 405 €

- **Réalisations 2022** : 47 195 €

(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 69 000 €)

Il s'agit tant des frais notariés liés aux acquisitions amiables réalisées que des frais liés aux procédures coercitives engagées dans les copropriétés. Ces frais sont moins importants que prévu du fait du faible nombre d'acquisitions réalisées en 2022 et qui dans la majorité se réaliseront en 2023.

En 2022, ces frais se décomposent comme suit :

35 992 € de « frais liés à la conduite des expropriations », soit 24 800 € d'honoraires d'avocats dans les dossiers d'expropriation des immeubles sis 3 rue de la Palud (1°), 7 rue Rodolphe Pollak (1°) et 6 rue d'Aubagne (1°) ; 11 000 € d'indemnités accessoires (article 700 du CPC) dans le cadre du dossier du 7 rue Rodolphe Pollak (1°), ainsi que 192 € de demandes de fiches hypothécaires pour les adresses 7, rue Rodolphe Pollak (1°) ; 6, rue d'Aubagne (1°) et 3, rue de la Palud (1°).

13 425 € de frais d'auxiliaire de justice soit 2 556,96 € de frais d'avocats et d'huissiers dans le cadre des actions en justice intentées contre les occupants sans droit ni titre des immeubles sis 20 rue d'Anvers (1°) et 195 avenue de la Capelette (10°) ; 201,06 € de frais de signification par huissier dans le dossier du 6 rue d'Aubagne (1°) ; 2 867,13 € en règlement de la cote part de frais d'expertise revenant à Marseille Habitat et des honoraires d'avocats afférents dans le dossier du 3 rue de la Palud (1°) ; ainsi que 7 800 € d'honoraires d'avocats dans le cadre de l'expropriation de l'immeuble sis 7 rue Rodolphe Pollak (1°).

- 3 350 € de frais d'acquisition : soit 738,38 € de frais de publication des ordonnances d'expropriation des immeubles sis 3 rue de la Palud (1°), 6 rue d'Aubagne (1°) et 7 rue Rodolphe Pollak (1°) ; ainsi que -4 088,53 € régularisations des frais d'acquisitions de lots acquis en 2021 dans les immeubles sis 3 rue de la Palud (-401,63 €), 57 rue des Petites Maries (-685,15 €), 6 rue d'Aubagne (-665,42€), 10 rue des Vignerons (-318,38 €), 80 rue Perrin Solliers (-1 431 €), 8 rue du Capitaine Galinat (-554,85 €) et 34 rue Jean Roque (-32,10 €).

1 128 € de diagnostics sur l'immeuble 20, rue d'Anvers ont également été engagés et comptabilisés dans le poste « diagnostics liés aux acquisitions ».

- **Prévisionnel** : 193 500 € dont 67 500 € en 2023.



Il s'agit des frais liés aux procédures d'expropriation (rémunérations des commissaires enquêteurs, frais d'avocats, huissiers, frais de publicité et d'impression, demandes d'état hypothécaires et copies d'acte) des immeubles situés 35 rue Vincent Scotto – 1° ; 3 rue de la Palud – 1° ; 6 rue d'Aubagne – 1° ; 78 rue Chateaubriand – 7° et 10 rue Thubaneau – 1°.

2 - ETUDES

2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)

- **Cumul au 31/12/2021** : 24 774 €
- **Réalisations 2022** : 0 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0€)

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée en 2022.

- **Prévisionnel** : 4 000 €.

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 72 303 €
- **Réalisations 2022** : 14 010 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0 €)

En 2022, des relevés de géomètre ont été réalisés sur les immeubles 38 et 40 rue Jean Roque (6°) et 16 rue d'Aubagne (1°) dans le cadre de leur cession à la SPLA-IN, pour un total de 14 010€.

- **Prévisionnel** : 0 €

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 152 359 €
- **Réalisations 2022** : 5 900 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 45 500 €)

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

En 2022, 5 études de sécurisation ont été effectuées sur les immeubles 80 rue Perrin Solliers (6°), 16 rue d'Aubagne (1°), 59 rue des Petites Maries (1°), 36 rue Curiol (1°) et 6 boulevard Louis Frangin (5°) pour un montant total de 5 900 €.

- **Prévisionnel** : 6 200 €



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

• **Cumul au 31/12/2021** : 212 740 €

• **Réalisations 2022** : 33 689 €

(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 182 700 €)

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

Ces frais sont moins importants que prévu en 2022 du fait du faible nombre d'acquisitions réalisées.

En 2022, **les frais d'hébergement temporaire se sont élevés à 1 524 €** soit l'hébergement d'une ancienne occupante de l'immeuble situé 16 rue d'Aubagne (1°).

Les **frais de déménagements se sont élevés à 1 650 €**, soit la totalité liée au relogement d'un ménage du 195 avenue de la Capelette.

Dans le cadre des arrêtés de péril et en vertu de l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation qui indique que « [...] *Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. [...] »*, des **indemnités de relogement ont été versées à 3 ménages pour un montant total de 2 703 €** suite à leur relogement. Ainsi, 1 902,30 € ont été versés pour 2 ménages locataires dans l'immeuble situé 40, rue Jean Roque (6°) et 800,76 € pour un ménage de l'immeuble situé 2 rue Baussenque (2°).

Une **indemnité d'éviction commerciale d'un montant de 22 124 €** a été consignée dans le cadre de la procédure d'expropriation de l'immeuble sis 23, rue de la Palud (1°).

Les **frais de procédure contre les occupants sans droits ni titre se sont élevés à 5 688€** soit la totalité pour l'opération 195, avenue de la Capelette (10°) (constats, assignations, sommations de quitter les lieux).

• **Prévisionnel** : 59 000 € dont 26 000 € en 2023.

Les frais d'hébergement des locataires évacués et non relogés définitivement au moment de l'acquisition par Marseille Habitat sont à la charge de la concession à compter de la date d'acquisition. Eu égard au nombre important d'immeubles et de lots qui devraient être acquis en 2023, ces frais devraient être encore élevés. De la même manière, les frais de déménagement et les indemnités de relogements qui en découlent viendront grever ce poste.



4 - TRAVAUX

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 609 338 €
- **Réalisations 2022** : 190 644 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 539 167 €)

Il s'agit des travaux de démolition, neutralisation et confortement.

Tous les immeubles maîtrisés par le concessionnaire doivent faire l'objet de mesures de mise en sécurité. Face à la recrudescence des tentatives de squats, la condamnation des accès et la pose d'une alarme sont systématiquement réalisés. Les immeubles sont également débarrassés de leurs encombrants, les fluides sont coupés et des travaux de confortement sont également réalisés dans la grande majorité des cas.

Par ailleurs, les immeubles acquis par le concessionnaire sont pour la plupart frappés d'arrêtés de mise en sécurité octroyant à leur propriétaire un délai pour la réalisation des travaux définitifs. Tous les biens acquis font l'objet d'une mise en sécurité par Marseille Habitat dans l'attente de la réalisation des travaux pérennes qui seront effectués par les futurs acquéreurs.

Ces frais ont considérablement augmenté par rapport à 2021. Néanmoins, ils sont moins importants que prévu du fait du report de plusieurs acquisitions sur l'année 2023. Les travaux d'office de confortement du mur mitoyen entre les n° 5 et 7 rue du Village par des injections en micropieux, évalués à 250 000€ sont reportés en 2023.

En 2022, la concession a notamment réalisé des travaux **de neutralisation et protection** consistant en des travaux de purge de toiture, de mise en sécurité, de débarras et fermeture d'accès et surveillance vidéo pour un total de **107 497,58 € €** dans les immeubles situés : 197 avenue de la Capelette (585 €); 36 rue Curiol (8 052,95 €) ; 4 rue Delui (17 210,63 €) ; 38 rue Jean Roque (13 240 €) ; 40 rue Jean Roque (11 595 €) ; 6 boulevard Louis Frangin (3 790 €); 16 rue d'Aubagne (44 445 €); 2 rue Baussenque (1 625 €); 195 avenue de la Capelette (3 569 €) et 59 rue des Petites Maries (3 385 €).

Ainsi que des travaux **de démolition et confortement** pour un total de **83 146 €** dans les immeubles situés 59 rue des Petites Maries (4 950 €) ; 16 rue d'Aubagne (3 250 €) ; 40 rue Jean Roque (15 983 €) ; 38 rue Jean Roque (6 713 €) ; 4 rue Delui (4 620 €) ; 36 rue Curiol 16 770 €) et 197 avenue de la Capelette (30 860 €).

- **Prévisionnel** : 745 100 € dont 485 100 € en 2023.

Cette charge se retrouve également dans le poste B200.

Les travaux de mise en sécurité prévus sur l'immeuble situé 5, rue du Village, évalués à 250 000€, seront réalisés en 2023.



4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)

- **Cumul au 31/12/2021** : 0€
- **Réalisations 2022** : 0€
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€.

Les derniers avenants visent uniquement la maîtrise foncière de nouveaux immeubles destinés à être réhabilités et non démolis-reconstruits étant donné leur situation géographique en site patrimonial remarquable pour la majorité. Leur réhabilitation ne sera pas faite par le concessionnaire mais après cession par d'autres opérateurs. Il n'est donc pas prévu de dépenses relatives à des constructions neuves.

4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)

- **Cumul au 31/12/2021** : 3 288 185 €
- **Réalisations 2022** : 0 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0 €)
- **Prévisionnel** : 0€.

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

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 425 959 €
- **Réalisations 2022** : 0 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€.

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

4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)

- **Cumul au 31/12/2021** : 33 317€
- **Réalisations 2022** : 0 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0€)



- **Prévisionnel** : 0€

4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408)

- **Cumul au 31/12/2021** : 0€
- **Réalisations 2022** : 0€
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 0€
- **Réalisations 2022** : 0€
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)

- **Cumul au 31/12/2021** : 73 219 €
- **Réalisations 2022** : 0 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 128 887 €
- **Réalisations 2022** : 2 819 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 8 100 €)

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

En 2022, il s'agit des frais liés aux contrats d'eau et d'électricité des immeubles situés 59, rue des Petites Maries (1°) ; 195, avenue de la Capelette (10°) ; 2, rue Baussenque (2°) ; 16, rue



d'Aubagne (1°) ; 6 boulevard Louis Frangin (6°) ; 5 rue du Village (6°) ; 38 rue Jean Roque (6°) ; 4 rue Delui (2°) et 36 rue Curiol (1°).

- **Prévisionnel** : 8 100 € en 2023

En 2023, il s'agit de dépenses de concédés pour les immeubles situés 16 rue d'Aubagne (1°) et 195 avenue de la Capelette (10°).

4-10 REHABILITATION LOTS DIFFUS ET HONORAIRES (Postes B200+B201+B202)

- **Cumul au 31/12/2021** : 613 630 €

- **Réalisations 2022** : 242 975 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 633 000 €)

Ces frais sont moins importants que prévu du fait du report de l'acquisition de certains immeubles sur les exercices suivants.

En 2022, il s'agit des travaux de mise en sécurité des immeubles situés 57, rue des Petites Maries (5 265 €) ; 80 rue Perrin Solliers (13 030 €) ; 36 rue Jean Roque (27 354 €) ; 34 rue Jean Roque (18 365 €) ; 49 rue des Bons Enfants (6 005 €) ; 4 rue Porte Baussenque (11 640,50 €) ; 8 rue Halle Delacroix (10 887,91 €) ; 20 rue d'Anvers (64 970 €) ainsi que des travaux liés à la démolition de l'immeuble de fond de cour au 133 boulevard de la Libération (85 457,72 €).

- **Prévisionnel** : 0 €

Les dépenses initialement prévues dans ce poste sont reportées dans le poste B303 (frais divers).

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 1 007 257 €

- **Réalisations 2022** : 574 798 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 674 400 €)

Ces postes correspondent aux charges de copropriété, taxes foncières, assurances et à l'entretien courant des logements ou des immeubles acquis par la concession, mais également aux indemnités d'éviction versées aux locataires commerciaux dans le cadre des procédures d'expropriation.

En 2022, ils se répartissent comme suit :

- **Impôts et taxes : 82 516 €.** En 2022 des taxes foncières ont été acquittées pour les immeubles suivants : 195, avenue de la Capelette / 197, avenue de la Capelette (10°) ; 36, rue Curiol / 11, rue Messerer (1°) ; 10, rue des Vignerons (6°) ; 4, rue Delui (2°) ; 6, rue Curiol (1°) ; 34 / 36 / 38 / 40, rue Jean Roque (6°) ; 16, rue d'Aubagne (1°) ; 64, rue d'Aubagne (1°) ; 6, Bd Frangin (5°) ; 49, rue des Bons enfants (6°) ; 8, rue Halle Delacroix (1°) ; 4, rue Porte baussenque (2°) ; 52/54, rue d'Aubagne (1°) ; 8, avenue du



Capitaine Galinat (5°) ; 6 rue d'Aubagne (1°) ; 133, Bd de la Libération (1°) ; 80, rue Perrin Solliers (6°) ; 2 rue Baussenque (2°) ; 3 rue de la Palud (1°) et 57 rue des Petites Maries (1°).

- **Charges de copropriété : 61 550 €.** En 2022, ce poste concerne notamment le paiement de charges de copropriété pour les immeubles situés : 3, rue de la Palud (6 682 €) ; 6, rue d'Aubagne (12 941,78 €) ; 55, allée Léon Gambetta (22 429 €) ; 80, rue Perrin Solliers (19 518, 56 €) et 8, rue Capitaine Galinat (-21,74 €).
- **Entretien courant : 3 669 €** dont 2 603,61 € relatifs à l'immeuble situé 16, rue d'Aubagne (1°) ; 300 € pour le nettoyage de l'immeuble 40 rue Jean Roque (6°) ; 616,88€ versés à la SEMM au 4 rue Porte Baussenque (2°) ; 25,52 € versés à la SEMM pour le 133 bd de la Libération (1°) ; ainsi que 122,63 € versés à EDF / GDF pour l'immeuble 52/54 rue d'Aubagne (1°).
- **Assurances : 2 025 €** pour les immeubles entiers situés 6, rue Curiol (1°) ; 36, rue Curiol (1°) ; 4, rue Delui (2°) ; 38, rue Jean Roque (6°) ; 40, rue Jean Roque (6°) ; 6, bd Frangin (5°) ; 2, rue Baussenque (2°) ; 195, avenue de la Capelette (10°) ; 197 avenue de la Capelette (10°) ; 5 rue du Village (6°) ; 23 rue de la Palud (1°) ; 59 rue des Petites Maries (1°).
- **Divers : 425 039 €.** Il s'agit notamment des frais relatifs à l'enquête conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire au 35 rue Vincent Scotto (3 250 €) ; des travaux de mise en sécurité, débarras et neutralisation des accès au 8 rue Halle Delacroix (68 638€) ; de la mise en sécurité des immeubles sis 4 rue Porte Baussenque (2 132 €), 6 rue d'Aubagne (12 942 €), 49 rue des Bons Enfants (8 819 €), 55 avenue Léon Gambetta (1 715 €), 80 rue Perrin Solliers (32 892 €), 57 rue des Petites Maries (2 729€) et 20 rue d'Anvers (7 212 €) ; aux frais de relogement et de mise en sécurité des immeubles sis 34 rue Jean Roque (7 707,38 €), 36 rue Jean Roque (8 880 €) ; aux assurances multirisques des immeubles sis 8 rue Halle Delacroix, 4 rue Porte Baussenque, 3 rue de la Palud, 6 rue d'Aubagne, 49 rue des Bons Enfants, 55 avenue Léon Gambetta, 7 rue Rodolphe Pollak, 34 et 36 rue Jean Roque, 80 rue Perrin Solliers, 57 rue des Petites Maries et 20 rue d'Anvers pour un montant total de 1 930 € ; ainsi que l'indemnité d'éviction versée au locataire commercial dans le cadre de la procédure d'expropriation du 7 rue Rodolphe Pollak (256 200€).

La procédure qui nous opposait à l'ancien locataire commercial du 6, rue Curiol (1°) ayant abouti en 2023, les 112 500 € budgétés en 2021 ne seront pas versés.

• **Prévisionnel** : 1 266 400 € dont 361 400 € en 2023.

En 2023, il s'agit notamment des charges de copropriété, taxes foncières, assurances, entretien courant des logements ou des immeubles acquis par la concession et qui n'auront pas encore été cédés : 195 / 197, avenue de la Capelette (10°) ; 8, rue Halle Delacroix (1°) ; 2, rue Baussenque (2°) ; 4, rue Porte Baussenque (2°) ; 6, bd Frangin (5°) ; 55, allée Léon Gambetta (1°) ; 57 / 59, rue des Petites Maries (1°) ; 34 / 36 / 38 / 40, rue Jean Roque (6°) ; 4, rue Delui (2°) ; 36, rue Curiol (6°) ; 16, rue d'Aubagne (1°) ; 20, rue d'Anvers (1°) ; 6, rue d'Aubagne (1°) ; 80, rue Perrin Solliers (6°) ; 5, rue du Village (6°) ; 3, rue de la Palud (1°) et des immeubles nouvellement acquis suivants : 88 cours Gouffé (6°) ; 35 rue Vincent Scotto (1°) ; 5 rue Francis de Pressensé (1°) ; 78 rue Chateaubriand (7°) ; 23 rue de la Palud (1°) ; 7 rue Rodolphe Pollak (1°) ; 11 rue Sénac de Meilhan (1°) ; 56 rue Sylvabelle (6°) ; 37 rue Thubaneau (1°).



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

- **Cumul au 31/12/2021** : 207 806 €
- **Réalisations 2022** : 0€
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0 €)
- **Prévisionnel** : 0 €

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

- **Cumul au 31/12/2021** : 77 819 €
- **Réalisations 2022** : 0€
(PM : prévisionnel 2020 pour 2021 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0 €

8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300)

- **Cumul au 31/12/2021** : 7 474 099 €
- **Réalisations 2022** : 668 750 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 668 750 €)

La rémunération 2022 relative à l'animation et à la coordination générale est conforme à l'avenant n°27, qui a augmenté la rémunération du concessionnaire de 1 625 000 € en la portant à 9 147 849 € et modifié l'échéancier de versement :

2020 : 650 000 €
2021 : 656 250 €
2022 : 668 750 €
2023 : 650 000 €

Pour les années 2024, 2025 et 2026, il est demandé les montants suivants :

2024 : 500 000 €
2025 : 400 000 €
2026 : 350 000 €

En effet, les 27 opérations suivantes sont toujours en cours, à des stades d'avancée différents, ce qui impliquera la mobilisation de l'ensemble du personnel de Marseille Habitat jusqu'au terme de la concession :

- 36 Curiol
- 6 Curiol
- 4 Delui
- 4 Porte Baussenque



- 197 Capelette
- 20 Anvers
- 2 Baussenque
- 55 Bd Gambetta
- 57 Petites Maries
- 7 Pollak
- 80 Perrin Solliers
- 5 Village
- 195 Capelette
- 23 Palud
- 56 Sylvabelle
- 11 Sénac
- 5 Pressensé
- 88 Gouffé
- 3 Palud
- 35 Scotto
- 6 Aubagne
- 78 Chateaubriand
- 10 Thubaneau
- 37 Thubaneau
- 8 Trois Mages
- 7 Village
- 19 Villeneuve

• **Prévisionnel** : 1 900 000 € dont 650 000 € en 2023.

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

• **Cumul au 31/12/2021** : 625 090 €

• **Réalisations 2022** : 50 €

(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0 €)

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

• **Prévisionnel** : 1 500 € dont 300 € en 2023.

10 – CREANCES IRRECouvrables (Poste H100)

• **Cumul au 31/12/2021** : 19 250 €

• **Réalisations 2022** : 2 000 €

(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 2 000 €)

• **Prévisionnel** : 10 000 € dont 2 000 € en 2023.



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

- **Cumul au 31/12/2021** : 639 822 €
- **Réalisations 2022** : 99 595 €
(PM : prévisionnel 2020 pour 2021 : 242 615 €)

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

- **Prévisionnel** : 319 201 € dont 116 007 € en 2023.



LES RECETTES

1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)

- **Cumul au 31/12/2021** : 8 569 872 €
- **Réalisations 2022** : 49 650 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 418 270 €)

En 2022, un immeuble à réhabiliter a été cédé :

- Cession de l'immeuble sis **49 rue des Bons Enfants – 6°** au profit d'UNICIL pour la création de 5 logements sociaux 100 % PLAI en reconstitution de l'offre de logement locatif social (ROLLS), pour un montant de 49 650 € pour une surface d'environ 319 m² (SH) soit 150 € / m².

20 immeubles étaient à l'actif de la concession au 31/12/2022.

Outre l'accumulation et l'allongement de la durée des risques portés par le concessionnaire (le concessionnaire se trouvant propriétaire de bien dégradés, qu'il ne peut ni réhabiliter, ni céder), cet état de fait génère des frais de portage élevés (sécurisation, travaux d'entretien, de purge, impôts, frais financier pour combler le manque de recette, assurances, procédure d'éviction de squat etc...) et prive la concession de recettes.



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



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

- **Prévisionnel** : 9 594 221 € dont 3 403 699 € en 2023.

Le montant des cessions est plus important que prévu au dernier CRAC car a été acté la prise en compte dans le prix des dépenses engagées par Marseille Habitat entre la date du comité national d'engagement (9 mars 2022) et la cession des immeubles à la SPLA-IN.

En 2023, seront cédés les biens suivants :

Cessions à la SPLA-IN :

- **Acte 1 : Ilot « Noailles-Delacroix » : 968 409 €**

16 rue d'Aubagne (1°) :

Prix de vente : 624 000 €

Charges augmentatives : 3 560 €

Total : 627 560 €

8 rue Halle Delacroix (1°) :

Prix de vente : 248 792 €

Charges augmentatives : 92 057 €

Total : 340 849 €

- **Acte 2 : Ilot « Multisites » : 1 431 190 €**

34 rue Jean Roque (6°) :

Prix de vente : 492 500 €

Charges augmentatives : 32 625 €

Total : 525 125 €

36 rue Jean Roque (6°) :

Prix de vente : 173 000 €

Charges augmentatives : 21 986 €

Total : 194 986 €

38 rue Jean Roque (6°) :

Prix de vente : 376 000 €

Charges augmentatives : 10 472 €

Total : 386 472 €

40 rue Jean Roque (6°) :

Prix de vente : 121 000 €

Charges augmentatives : 32 969 €

Total : 153 969 €

59 rue des Petites Maries (1°) :

Prix de vente : 150 000 €

Charges augmentatives : 20 638 €

Total : 170 638 €



La cession à la SPLA-IN des deux immeubles suivants est également prévue pour fin 2023 :

- 57 rue des Petites Maries (1^o) : 159 000 € hors charges augmentatives du prix de vente
- 37 rue Thubaneau (1^o) 446 000 € hors charges augmentatives du prix de vente.

Cessions à des bailleurs :

- **197 et 195, avenue de la Capelette (13010)** : Ces deux immeubles mitoyens, situés sur l'avenue de la Capelette dans le 10^e arrondissement et acquis respectivement en 2019 et 2020, doivent être cédés à Marseille Habitat en vue d'une opération de démolition – reconstruction. Le projet consiste en la construction d'un immeuble collectif de 9 logements en front de rue et de 2 maisons en bandes sur la partie arrière du tènement, l'ensemble représentant 11 logements locatifs sociaux, 4 financés en PLAI et 7 en PLUS.

Les prix de cession envisagés sont de 67 000 € pour le 197 Capelette d'une surface de 371m² et de 86 000 € pour le 195 Capelette, soit un total de **153 000 €**. La cession devrait intervenir en 2023.

- **6, rue Curiol – 13001** : Le contentieux en cours avec l'hôtelier, locataire des étages, devait aboutir en avril 2021. Le délibéré, intervenu en 2021, a confirmé la résiliation du bail, mais l'hôtelier a fait appel de cette décision. Le contentieux est arrivé à son terme en 2023 mais la cession de l'immeuble à la Librairie MAUPETIT pour un montant de **145 000 €** ne pourra finalement pas avoir lieu. Un nouveau projet est en cours d'étude par le concédant et l'immeuble devrait pouvoir être cédé avant la fin de l'année 2023.
- **6, bd Louis Frangin – 13005** : Marseille Habitat a acquis par préemption en juillet 2019 cet immeuble de 7 logements, élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée d'une surface utile de 310m². Marseille Habitat s'est chargé du relogement définitif de tous les locataires et l'immeuble a été mis en sécurité.

L'opérateur 3F a adressé une offre à Marseille Habitat pour l'acquisition-amélioration de cet immeuble au prix de **48 900 €** en vue de créer 5 logements soit 2 PLUS et 3 PLAI. L'immeuble a été cédé à 3F début 2023, suite au relogement de la dernière occupante.

- **133, bd de la Libération – 13001** : la Concession a cédé le 01/06/2015 à Marseille Habitat l'ensemble des lots de l'immeuble sur rue. Marseille Habitat l'a entièrement réhabilité, tout en restant en copropriété avec le propriétaire de l'immeuble de fond de cour. Ce dernier a finalement décidé de vendre son bien dont le rez-de-chaussée était interdit à l'habitation. Marseille Habitat a préempté et acquit cet immeuble le 19/03/2018 dans le but de végétaliser le cœur de l'ilot. La démolition est intervenue début 2022. Ce terrain nu d'une surface de 33m² environ sera cédé à Marseille Habitat au prix de 22 200€ en 2023.

2 – LOCATIONS (Poste B100)

• **Cumul au 31/12/2021** : 758 741 €

• **Réalisations 2022** : 50 329 €

(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 50 000 €)



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

En 2022, des loyers ont été perçus sur 3 adresses : un local commercial au 6, rue Curiol (10 868,16 €), des logements et locaux commerciaux au 16, rue d'Aubagne (32 054,40 €) et des logements au 195, avenue de la Capelette (7 406,79 €).

- **Prévisionnel** : 60 000 € dont 35 000 € en 2023

En 2023, il s'agit des loyers des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble 16 rue d'Aubagne avant sa cession à la SPLA-IN en mai 2023. Tous les précédents locataires de l'immeuble sis 195 avenue de la Capelette ont été relogés. L'immeuble situé 6, rue Curiol verra sa procédure contentieuse aboutir en 2023 et sa cession devrait intervenir la même année.

Pour les années suivantes, il s'agit des loyers prévisionnels de l'immeuble sis 35 rue Vincent Scotto (1^o) qui doit être acquis par expropriation et qui est entièrement occupé.

3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)

- **Cumul au 31/12/2021** : 0 €
- **Réalisations 2022** : 0 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 0 €)
- **Prévisionnel** : 0 €

4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101)

- **Cumul au 31/12/2021** : 25 210 000 €
- **Réalisations 2022** : 400 000 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 400 000 €)
- **Prévisionnel** : 0 €

5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102)

- **Cumul au 31/12/2021** : 206 122 €
- **Réalisations 2022** : 69 033 €
(PM : prévisionnel 2021 pour 2022 : 50 000 €)
- **Prévisionnel** : 229 033 € dont 70 000 € en 2023.



TABLEAUX FINANCIERS



2008

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

2009

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

2010

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

2011

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

2012

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

2013

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

2014

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

2015

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

2016

ADRESSE	N°ARRETE	NATURE	MONTANT € H.T	MONTANT € T.T.C
3 IMP. DE ROUX	2012-29	Honoraires + Travaux Parties p	30 903,50 €	33 993,85 €

2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022

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

GLOBAL

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



CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2022

		Bilan	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé au 31/12/2021	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2021
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3 079 637	1 845 329	4 233 540	1 478 315	5 711 854	-1 869 040	3 842 814	-546 891	3 295 923	-2 946 816	349 107	-635 362	-286 255	3 723 677	3 437 422	34 578	3 472 000	3 472 000	392 363
	DEPENSES	40 448 673	3 424 363	26 788 364	2 326 678	29 115 042	2 440 897	31 555 939	4 058 090	35 614 029	4 139 518	39 753 547	1 193 182	40 946 729	833 823	41 780 552	37 300	41 817 852	41 817 852	1 369 179
A	Intervention en Renouvellement Urbain	19 908 261	1 323 679	14 042 180	401 163	14 443 344	349 428	14 792 772	2 603 640	17 396 412	2 136 860	19 533 272	128 000	19 661 272	332 800	19 994 072	0	19 994 072	19 994 072	85 811
A1	Etudes	303 936	4 600	231 879	17 557	249 436	19 910	269 346	10 200	279 546	0	279 546	0	279 546	0	279 546	0	279 546	279 546	-24 390
A100	Etudes préliminaires urbaines, programme	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	24 774	0
A101	Etudes techniques de faisabilité	14 450	0	10 650	3 800	14 450	0	14 450	4 000	18 450	0	18 450	0	18 450	0	18 450	0	18 450	18 450	4 000
A102	Diagnostics sociaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A103	Relevés	57 853	0	57 853	0	57 853	14 010	71 863	0	71 863	0	71 863	0	71 863	0	71 863	0	71 863	71 863	14 010
A104	Expertises spécifiques (structures, sond	155 531	0	88 531	12 500	101 031	3 500	104 531	6 200	110 731	0	110 731	0	110 731	0	110 731	0	110 731	110 731	-44 800
A110	Etudes préalables	51 328	4 600	50 071	1 257	51 328	2 400	53 728	0	53 728	0	53 728	0	53 728	0	53 728	0	53 728	53 728	2 400
A2	Acquisitions	12 863 383	908 961	8 830 428	199 955	9 030 383	51 254	9 081 637	2 001 340	11 082 977	1 933 860	13 016 837	37 000	13 053 837	234 800	13 288 637	0	13 288 637	13 288 637	425 254
A200	Frais liés à la conduite des expro	248 192	17 258	120 126	14 566	134 692	24 039	158 731	15 000	173 731	5 000	178 731	5 000	183 731	0	183 731	0	183 731	183 731	-64 461
A201	Auxiliaires de justice	180 102	1 814	31 254	6 048	37 302	14 783	52 086	41 300	93 386	28 000	121 386	20 000	141 386	7 000	148 386	0	148 386	148 386	-31 717
A202	Montant des acquisitions	11 055 267	892 100	7 312 626	171 442	7 484 067	10 000	7 494 067	1 922 040	9 416 107	1 867 860	11 283 967	0	11 283 967	197 800	11 481 767	0	11 481 767	11 481 767	426 500
A203	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	130 727	-4 940	122 828	7 899	130 727	931	131 658	14 000	145 658	18 000	163 658	6 000	169 658	15 000	184 658	0	184 658	184 658	53 931
A204	Montant des acquisitions de biens VdM	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	1 180 982	0
A205	Frais d'acquisition de biens VdM	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	27 231	0
A206	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb	40 882	2 730	35 382	0	35 382	1 500	36 882	9 000	45 882	15 000	60 882	6 000	66 882	15 000	81 882	0	81 882	81 882	41 000
A207	Acquisitions/amodiation de parkings indé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Frais de logement	581 440	29 348	182 560	30 180	212 740	33 689	246 429	26 000	272 429	15 000	287 429	6 000	293 429	12 000	305 429	0	305 429	305 429	-276 011
A300	Frais d'hébergement	67 746	17 094	35 142	15 604	50 746	1 524	52 270	10 000	62 270	3 000	65 270	3 000	68 270	6 000	74 270	0	74 270	74 270	6 524
A301	Déménagements	79 425	3 140	50 812	9 613	60 425	1 650	62 075	0	62 075	0	62 075	0	62 075	0	62 075	0	62 075	62 075	-17 350
A302	Indemnités de logement	176 795	8 599	8 599	3 196	11 795	2 703	14 498	6 000	20 498	3 000	23 498	3 000	26 498	6 000	32 498	0	32 498	32 498	-144 297
A303	Indemnités d'évictions commerciales	229 105	0	61 405	0	61 405	22 124	83 529	0	83 529	9 000	92 529	0	92 529	0	92 529	0	92 529	92 529	-136 576
A304	Frais de procédure	28 369	515	26 602	1 767	28 369	5 688	34 057	10 000	44 057	0	44 057	0	44 057	0	44 057	0	44 057	44 057	15 688
A305	Prestations d'accompagnement social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Travaux	5 448 622	339 250	4 448 496	110 409	4 558 905	193 463	4 752 368	494 200	5 246 568	140 000	5 386 568	50 000	5 436 568	70 000	5 506 568	0	5 506 568	5 506 568	57 946
A400	Neutralisation, protection,	525 039	73 782	301 930	34 610	336 539	107 498	444 037	122 600	566 637	65 000	631 637	25 000	656 637	30 000	686 637	0	686 637	686 637	161 598
A401	Prestations de gardiennage	99 167	0	0	0	0	0	0	38 000	38 000	33 000	71 000	15 000	86 000	15 000	101 000	0	101 000	101 000	1 833
A402	Démolitions, confortements, mise en état	864 849	10 400	201 809	70 991	272 799	83 146	355 945	324 500	680 445	42 000	722 445	10 000	732 445	25 000	757 445	0	757 445	757 445	-107 404
A403	Travaux de construction neuve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A404	Travaux de restructuration ou réhabilita	3 288 185	231 965	3 287 771	414	3 288 185	0	3 288 185	0	3 288 185	0	3 288 185	0	3 288 185	0	3 288 185	0	3 288 185	3 288 185	0
A405	Travaux de VRD et d'aménagement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A406	Honoraires de maîtrise d'œuvre et d'ingé	425 959	4 215	425 959	0	425 959	0	425 959	0	425 959	0	425 959	0	425 959	0	425 959	0	425 959	425 959	0
A407	Frais de procédure	33 317	0	33 317	0	33 317	0	33 317	1 000	34 317	0	34 317	0	34 317	0	34 317	0	34 317	34 317	1 000
A408	Création de parking	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A409	Aménagements espaces publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A410	Assurance DO	73 219	1 071	73 219	0	73 219	0	73 219	0	73 219	0	73 219	0	73 219	0	73 219	0	73 219	73 219	0
A411	Frais annonces, parutions et autres	24 942	0	24 942	0	24 942	0	24 942	0	24 942	0	24 942	0	24 942	0	24 942	0	24 942	24 942	0
A412	Concédé	113 945	17 818	99 550	4 395	103 945	2 819	106 764	8 100	114 864	0	114 864	0	114 864	0	114 864	0	114 864	114 864	919
A5	Gestion transitoire	710 880	41 520	348 818	43 062	391 880	51 113	442 993	71 900	514 893	48 000	562 893	35 000	597 893	16 000	613 893	0	613 893	613 893	-96 987
A500	Impôts et taxes	441 243	35 873	244 592	34 651	279 243	46 184	325 427	39 900	365 327	22 500	387 827	15 500	403 327	12 000	415 327	0	415 327	415 327	-25 916
A501	Charges de copropriété	5 673	0	5 673	0	5 673	0	5 673	0	5 673	0	5 673	0	5 673	0	5 673	0	5 673	5 673	0
A502	Entretien courant	203 712	5 410	75 401	7 311	82 712	2 904	85 616	19 000	104 616	18 500	123 116	14 500	137 616	0	137 616	0	137 616	137 616	-66 096
A503	Assurance	60 252	237	23 152	1 101	24 252	2 025	26 277	13 000	39 277	7 000	46 277	5 000	51 277	4 000	55 277	0	55 277	55 277	-4 975
B	Intervention dans les copropriétés en vu	9 366 912	1 395 220	4 413 005	1 214 808	5 627 812	1 321 075	6 948 887	686 143	7 635 030	1 386 000	9 021 030	603 000	9 624 030	124 769	9 748 799	0	9 748 799	9 748 799	381 887
B1	Acquisitions de lots de copropriété en d	6 308 504	1 219 409	3 381 507	1 014 297	4 395 804	554 414	4 950 218	396 643	5 346 861	903 000	6 249 861	340 000	6 589 861	64 769	6 654 630	0	6 654 630	6 654 630	346 126
B100	Frais liés à la conduite des expro	92 129	10 813	50 030	13 099	63 129	35 992	99 121	20 000	119 121	10 000	129 121	2 000	131 121	0	131 121	0	131 121	131 121	38 992
B101	Auxiliaires de justice	79 149	1 631	12 219	14 930	27 149	13 425	40 574	34 000	74 574	23 000	97 574	21 000	118 574	8 000	126 574	0	126 574	126 574	47 425
B102	Montant des acquisitions	5 954 098	1 175 365	3 180 398	952 000	4 132 398	507 219	4 639 617	329 143	4 968 760	850 000	5 818 760	300 000	6 118 760	31 769	6 150 529	0	6 150 529	6 150 529	196 431
B103	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	165 934	31 600	124 584	31 350	155 934	-3 350	152 584	12 000	164 584	11 000	175 584	8 000	183 584	12 000	195 584	0	195 584	195 584	29 650
B104	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb	17 193	0	14 275	2 918	17 193	1 128	18 321	1 500	19 821	9 000	28 821	9 000	37 821	13 000	50 821	0	50 821	50 821	33 628
B2	Travaux	1 547 630	60 036	502 437	114 193	616 630	242 975	859 605	0	859 605	0	859 605	0	859 605	0	859 605	0	859 605	859 605	-688 025
B200	Travaux de réhabilitation de parties pri	1 493 483	60 036	453 240	109 243	562 483	90 327	652 810	0	652 810	0	652 810	0	652 810	0	652 810	0	652 810	652 810	-840 673
B201	Honoraires de maîtrise d'œuvre	54 147	0	49 197	4 950	54 147	12 900	67 047	0	67 047	0	67 047	0	67 047	0	67 047	0	67 047	67 047	12 900
B202	Démolitions, confortements, mise en état des sols						139 748	139 748	0	139 748	0	139 748	0	139 748	0	139 748	0	139 748	139 748	



Ligne	Intitulé	Bilan	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2021
		Approuvé au 31/12/2021	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	
B3	Gestion transitoire	1 510 779	115 775	529 061	86 318	615 379	523 685	1 139 064	289 500	1 428 564	483 000	1 911 564	263 000	2 174 564	60 000	2 234 564	0	2 234 564	2 234 564	723 785
B300	Impôts et taxes	209 264	16 984	82 428	19 836	102 264	36 332	138 596	23 000	161 596	20 000	181 596	20 000	201 596	7 500	209 096	0	209 096	209 096	-168
B301	Charges de copropriété	505 849	82 847	391 254	48 595	439 849	61 550	501 399	50 000	551 399	40 000	591 399	0	591 399	0	591 399	0	591 399	591 399	85 550
B302	Entretien courant	52 873	472	5 741	132	5 873	765	6 638	3 000	9 638	3 000	12 638	1 000	13 638	0	13 638	0	13 638	13 638	-39 235
B303	Divers	742 793	15 473	49 638	17 755	67 393	425 039	492 432	213 500	705 932	420 000	1 125 932	242 000	1 367 932	52 500	1 420 432	0	1 420 432	1 420 432	677 639
C	Travaux d'office	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	0	207 806	207 806	0
C100	Relevés	3 200	0	3 200	0	3 200	0	3 200	0	3 200	0	3 200	0	3 200	0	3 200	0	3 200	3 200	0
C101	Travaux	186 729	0	186 729	0	186 729	0	186 729	0	186 729	0	186 729	0	186 729	0	186 729	0	186 729	186 729	0
C102	Honoraires	13 896	0	13 896	0	13 896	0	13 896	0	13 896	0	13 896	0	13 896	0	13 896	0	13 896	13 896	0
C103	Frais divers (constats d'huissiers, gard	3 981	0	3 981	0	3 981	0	3 981	0	3 981	0	3 981	0	3 981	0	3 981	0	3 981	3 981	0
D	Frais généraux et annexes	97 819	0	68 236	9 583	77 819	0	77 819	0	77 819	0	77 819	0	77 819	0	77 819	0	77 819	77 819	-20 000
D100	Prestations de commercialisation	36 460		16 877	9 583	26 460	0	26 460	0	26 460	0	26 460	0	26 460	0	26 460	0	26 460	26 460	-10 000
D101	Communication, concertation, information	56 601		46 601		46 601	0	46 601	0	46 601	0	46 601	0	46 601	0	46 601	0	46 601	46 601	-10 000
D102	Assurance concessionnaire	4 758	0	4 758		4 758	0	4 758	0	4 758	0	4 758	0	4 758	0	4 758	0	4 758	4 758	0
E	Rémunération du concessionnaire	9 177 849	650 000	6 817 849	656 250	7 474 099	668 750	8 142 849	650 000	8 792 849	500 000	9 292 849	400 000	9 692 849	350 000	10 042 849	30 000	10 072 849	10 072 849	895 000
E1	Rémunération (avanc., étapes clés ou mis	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	56 849	0
E100	Pour chaque immeuble maîtrise (à l'acqui	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	54 000	0
E101	Pour chaque immeuble maîtrisé (- 8 lots	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E102	Pour chaque immeuble maîtrise (de plus d	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E103	Pour chaque lot principal réhabilité (25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E104	Pour chaque lot principal réhabilité (25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E105	Pour chaque lot principal reconstruit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E106	Pour chaque immeuble démolé destiné à am	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E107	Animation copropriétés diffus	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	1 000	0
E108	Dossiers travaux d'office	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	1 849	0
E2	Rémunération clôture	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000	30 000	0
E200	Rémunération clôture	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000	30 000	0



		Bilan	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan		
Ligne	Intitulé	Approuvé au 31/12/2021	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2021	
E3	Rémunération (animation, coordination gé	9 091 000	650 000	6 761 000	656 250	7 417 250	668 750	8 086 000	650 000	8 736 000	500 000	9 236 000	400 000	9 636 000	350 000	9 986 000	0	9 986 000	9 986 000	895 000	
E300	Animation, coordination générale et gest	9 091 000	650 000	6 761 000	656 250	7 417 250	668 750	8 086 000	650 000	8 736 000	500 000	9 236 000	400 000	9 636 000	350 000	9 986 000	0	9 986 000	9 986 000	895 000	
F	Frais financiers	628 090	459	624 967	123	625 090	50	625 140	300	625 440	300	625 740	300	626 040	300	626 340	300	626 640	626 640	-1 450	
F100	Frais financiers sur emprunts	551 425		551 425		551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	551 425	0	
F101	Frais financiers sur court terme	46 627		46 627		46 627	0	46 627	0	46 627	0	46 627	0	46 627	0	46 627	0	46 627	46 627	0	
F102	Autres frais financiers	24 428	459	21 305	123	21 428	50	21 478	300	21 778	300	22 078	300	22 378	300	22 678	300	22 978	22 978	-1 450	
F103	Frais financiers sur avances	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	5 609	0	
G	TVA perdue	1 036 686	55 472	595 072	44 750	639 822	99 595	739 417	116 007	855 424	114 358	969 782	59 882	1 029 664	23 954	1 053 618	5 000	1 058 618	1 058 618	21 932	
G100	TVA irrécupérable	1 036 686	55 472	595 072	44 750	639 822	99 595	739 417	116 007	855 424	114 358	969 782	59 882	1 029 664	23 954	1 053 618	5 000	1 058 618	1 058 618	21 932	
H	Non Valeurs	25 250	-466	19 250	0	19 250	2 000	21 250	2 000	23 250	2 000	25 250	2 000	27 250	2 000	29 250	2 000	31 250	31 250	6 000	
H100	Créances Irrécouvrables	25 250	-466	19 250		19 250	2 000	21 250	2 000	23 250	2 000	25 250	2 000	27 250	2 000	29 250	2 000	31 250	31 250	6 000	
	RECETTES	43 528 310	5 269 691	31 021 903	3 804 993	34 826 896	571 857	35 398 753	3 511 199	38 909 952	1 192 702	40 102 654	557 820	40 660 474	4 557 500	45 217 974	71 878	45 289 852	45 289 852	1 761 542	
A	Produits de cession	16 685 286	55 000	7 892 285	677 587	8 569 872	49 650	8 619 522	3 403 699	12 023 221	1 151 702	13 174 923	516 820	13 691 743	4 522 000	18 213 743	0	18 213 743	18 213 743	1 528 457	
A1	Cession de charge foncière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A100	cession de charge foncière "libre"	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A101	cession de charge foncière "logement soc	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A102	Cession d'espaces publics	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A2	Cession de lots de construction neuve	55 000	55 000	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	55 000	0	
A200	accession sociale	0				0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A201	accession à coût maîtrisé	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A202	accession libre	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A203	accession bailleur social	55 000	55 000	55 000		55 000		55 000	0	55 000		55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	55 000	0	
A3	Cession d'immeubles neufs en VEFA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A300	accession à coût maîtrisé	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A301	accession libre	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A302	accession bailleur social	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A4	Cession de lots restructurés	5 573 380	0	4 931 880	641 500	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	5 573 380	0	
A400	accession à coût maîtrisé	0				0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A401	accession libre	2 773 380	2 131 880	641 500	2 773 380		2 773 380	0	2 773 380	0	2 773 380	0	2 773 380	0	2 773 380	0	2 773 380	0	2 773 380	2 773 380	0
A402	cession bailleur social	2 800 000	2 800 000		2 800 000		2 800 000	0	2 800 000		2 800 000	0	2 800 000	0	2 800 000	0	2 800 000	0	2 800 000	2 800 000	0
A5	Cession d'immeubles à réhabiliter	10 285 192	0	2 905 405	36 087	2 941 492	49 650	2 991 142	3 403 699	6 394 841	1 151 702	7 546 543	516 820	8 063 363	4 522 000	12 585 363	0	12 585 363	12 585 363	2 300 171	
A500	Cession d'immeubles à réhabiliter	10 285 192	2 905 405	36 087	2 941 492	49 650	2 991 142	3 403 699	6 394 841	1 151 702	7 546 543	516 820	8 063 363	4 522 000	12 585 363	0	12 585 363	12 585 363	2 300 171	2 300 171	
A6	Cession de lots réhabilités en diffus	771 714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-771 714	
A600	accession à coût maîtrisé	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A601	accession libre	0		0	0			0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A602	accession bailleur social	771 714		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	-771 714	
A7	Autres cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A700	Cession de parkings indépendants	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A701	Cession d'équipements ou d'aménagements	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B	Produits de gestion	1 233 024	114 691	919 618	127 406	1 047 024	122 207	1 169 231	107 500	1 276 731	41 000	1 317 731	41 000	1 358 731	35 500	1 394 231	71 878	1 466 109	1 466 109	233 085	
B100	Revenus locatifs : loyers	863 741	88 578	673 580	85 161	758 741	50 329	809 070	35 000	844 070	10 000	854 070	10 000	864 070	5 000	869 070	0	869 070	869 070	5 329	
B101	Revenus locatifs : charges	93 470	9 558	79 763	6 207	85 970	2 845	88 815	2 500	91 315	1 000	92 315	1 000	93 315	500	93 815	2 845	96 660	96 660	3 190	
B102	Produits financiers	279 622	16 521	170 051	36 071	206 122	69 033	275 155	70 000	345 155	30 000	375 155	30 000	405 155	30 000	435 155	69 033	504 188	504 188	224 566	
B103	Produits de gestion	-3 809	33	-3 775	-33	-3 809	0	-3 809	0	-3 809	0	-3 809	0	-3 809	0	-3 809	0	-3 809	-3 809	0	
C	Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C100	Subventions RHI	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C101	Subvention ANRU	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C102	Subvention Ville	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C103	Subvention CUM	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C104	Subvention Conseil Général	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C105	Subvention Conseil Régional	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D	Participation du Concédant	25 610 000	5 100 000	22 210 000	3 000 000	25 210 000	400 000	25 610 000	0	25 610 000	0	25 610 000	0	25 610 000	0	25 610 000	0	25 610 000	25 610 000	0	
D100	Remboursement travaux d'office	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D101	Participation d'équilibre	25 610 000	5 100 000	22 210 000	3 000 000	25 210 000	400 000	25 610 000	0	25 610 000	0	25 610 000	0	25 610 000	0	25 610 000	0	25 610 000	25 610 000	0	
		0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	FINANCEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	



Ligne	Intitulé	Bilan	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2021
		Approuvé au 31/12/2021	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	
	AMORTISSEMENTS	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	10 246 755	0
A	REMBOURSEMENTS AVANCES	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	4 186 755	0
A100	Remboursement avances	7 422		7 422		7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	7 422	0
A101	Remboursements d'avances reçues d'autres	4 179 333		4 179 333		4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	4 179 333	0
C	REMBOURSEMENTS EMPRUNTS	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	6 060 000	0
C100	Amortissement Emprunts	3 500 000		3 500 000		3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	3 500 000	0
C200	Ligne trésorerie CT	2 560 000	0	2 560 000		2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	2 560 000	0
	MOBILISATIONS	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	0	10 246 755	10 246 755	0
A	AVANCES REQUES	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	0	4 186 755	4 186 755	0
A100	Avances reçues	7 422		7 422		7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	0	7 422	7 422	0
A101	Avances reçues d'autres	4 179 333		4 179 333		4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	0	4 179 333	4 179 333	0
C	EMPRUNTS REÇUS	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	0	6 060 000	6 060 000	0
C100	Mobilisation Emprunts	3 500 000		3 500 000		3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	0	3 500 000	3 500 000	0
C200	Ligne trésorerie CT	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	0	2 560 000	2 560 000	0
		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	TRESORERIE	0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	TVA sur dépense	1 036 687	55 472	595 073	44 750	639 822	99 595	739 417	116 007	855 425	114 358	969 783	59 882	1 029 665	23 954	1 053 619	5 000	1 058 619	1 058 619	21 932
	TVA sur recette	0		0		0		0		0		0		0		0		0	0	0
	Dépenses TTC	40 448 673	3 424 363	26 788 364	2 326 678	29 115 042	2 440 897	31 555 939	4 058 090	35 614 029	4 139 518	39 753 547	1 193 182	40 946 729	833 823	41 780 552	37 300	41 817 852	41 817 852	1 369 179
	Recettes TTC	43 528 310	5 269 691	31 021 903	3 804 993	34 826 896	571 857	35 398 753	3 511 199	38 909 952	1 192 702	40 102 654	557 820	40 660 474	4 557 500	45 217 974	71 878	45 289 852	45 289 852	1 761 542
	Solde	3 079 637	1 845 329	4 233 540	1 478 315	5 711 854	-1 869 040	3 842 814	-546 891	3 295 923	-2 946 816	349 107	-635 362	-286 255	3 723 677	3 437 422	34 578	3 472 000	3 472 000	392 363
	TRESORERIE PERIODE	3 079 637	1 845 329	4 233 540	1 478 315	5 711 854	-1 869 040	3 842 814	-546 891	3 295 923	-2 946 816	349 107	-635 362	-286 255	3 723 677	3 437 422	34 578	3 472 000	3 472 000	392 363
	TRESORERIE CUMUL	3 079 637		4 233 540		5 711 854		3 842 814		3 295 923		349 107		-286 255		3 437 422		3 472 000	3 472 000	392 363



TABLEAU DE SUIVI DES CESSIONS

Situation de l'immeuble						Nbre de logement	Type de produit	Garanties Financières
N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	Prix de vente	Acquéreur			
ANNEE 2010								
6	rue	CANONGE	01/06/2010	25 000	MARSEILLE HABITAT	5	PLUS	100% VDM
36	rue	ACADEMIE	01/06/2010	122 838	MARSEILLE HABITAT	5	PLS	100% VDM
41	bd	VAUBAN	15/06/2010	225 554	MARSEILLE HABITAT	5	ACCESSION	sans objet
373 392								
ANNEE 2011								
1	rue	DE LA PALUD	01/09/2011	70 000	MARSEILLE HABITAT	5	PLUS	100% VDM
19	rue	DE L'ARC	01/09/2011	216 855	MARSEILLE HABITAT	9	PLAI	100% VDM
3	rue	DE LA PROVIDENCE	01/12/2011	200 000	SCI JLM	5	LOCATIF LIBRE	sans objet
44	rue	NATIONALE	01/12/2011	140 000	MARSEILLE HABITAT	8	PLAI	100% VDM
25	rue	SENAC	21/12/2011	250 000	BOUILLAUD	0	LOCAL	sans objet
876 855								
ANNEE 2012								
25	rue	SENAC	17/04/2012	153 528	BEITONE	1	ACCESSION	sans objet
25	rue	SENAC	23/05/2012	158 500	HERBERT	1	ACCESSION	sans objet
25	rue	SENAC	27/09/2012	185 000	MARCHETTI	1	ACCESSION	sans objet
497 028								
ANNEE 2013								
17/21	rue	CURIOL	27/02/2012	1	MARSEILLE HABITAT	10	PLS	100% VDM
25	rue	SENAC	30/05/2013	168 900	VALETTE	1	ACCESSION	sans objet
8	rue	BAUSSENQUE	09/12/2013	55 000	SCI K&G	5	LOCATIF LIBRE	sans objet
223 901								
ANNEE 2014								
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS	22/05/2014	78 000	BAKHAYOKO	1	ACCESSION	sans objet
31 A	rue	FRANCIS DE PRESSENSE	02/12/2014	275 487	VDM	0	1 LOCAL	sans objet
353 487								
ANNEE 2015								
58	rue	CURIOL - Lot 7	18/02/2015	136 000	CLEMENT Catherine	1	PRIMO ACCESSION	sans objet
3	rue	ROTONDE - Vol 2	19/05/2015	65 000	HABITAT & HUMANISME	5	PLAI	55% VDM
133	bd	LIBERATION	01/06/2015	100 630	MARSEILLE HABITAT	4	PLS	100% VDM
61	rue	TILSIT	01/06/2015	100 728	MARSEILLE HABITAT	2	PLS	100% VDM
41	rue	NATIONALE	01/06/2015	154 000	MARSEILLE HABITAT	4	PLS	100% VDM
31A	rue	PRESSENSE - Vol 2	30/09/2015	1 400 000	ERILIA	9	PLS	55% VDM
31	rue	PRESSENSE - Vol 2	30/09/2015	1 400 000	ERILIA	9	PLS	55% VDM
5	rue	ROTONDE	12/10/2015	130 000	SCI ROTONDE (KAROUBI-GARCIA)	3	LOCATIF LIBRE	sans objet
48	rue	NATIONALE	16/10/2015	100 000	MARSEILLE HABITAT	5	PLAI	100% VDM
58	rue	CURIOL - Lot 13	20/11/2015	93 000	JIMENEZ	1	ACCESSION	sans objet
19	rue	LAFAYETTE - Vol 2	01/12/2015	110 000	MARSEILLE HABITAT	immeuble retrocedé à l'exproprié		
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS - Lots 6&3	16/12/2015	81 222	M. ET Mme FARGERE	1	ACCESSION	sans objet
3 870 580								
ANNEE 2016								
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS	11/01/2016	70 500	M. ISSAADI	1	ACCESSION	sans objet
58	rue	CURIOL	04/02/2016	85 263	SAGNES	1	ACCESSION	sans objet
81	rue	LONGUE DES CAPUCINS	11/03/2016	91 200	Mme CARRERE-PASCAL	1	ACCESSION	sans objet
18	rue	GUIDICELLI	19/05/2016	165 000	M.et Mme GEDEON	1	PRIMO ACCESSION	sans objet
9	rue	DUGUESCLIN	21/06/2016	125 000	SCI FAAC 1 (M. et Mme DURAND)	3	ACCESSION et LOCATIF	sans objet
29	rue	BAUSSENQUE	23/06/2016	101 180	Melle BOUGEROL	1	ACCESSION	sans objet
58	rue	CURIOL	15/09/2016	85 000	SCI MATH - Mme MARIE	1	ACCESSION	sans objet
17	rue	MUSEE	23/12/2016	124 800	M. BERTIN	8	CONV. ANAH (LCS)	sans objet
31	rue	FRANCIS DE PRESSENSE	29/06/2016	226 100	VDM	0	LOCAL	sans objet
18	rue	FONTAINE DES VENTS	29/03/2016	84 000	MARSEILLE HABITAT	4	ACCESSION	sans objet
1 158 043								
ANNEE 2017								
23	rue	D'AUBAGNE	11/04/2017	60 000	SCI STEONIDA	5	LOCATIF LIBRE	sans objet
61	rue	D'AUBAGNE	01/07/2017	47 500	MARSEILLE HABITAT			
63	rue	D'AUBAGNE	01/07/2017	47 500	MARSEILLE HABITAT			
155 000								
ANNEE 2018								
49	rue	PETIT ST JEAN	01/01/2018	78 000	MARSEILLE HABITAT	9	PLUS	En cours
51	rue	PETIT ST JEAN	01/01/2018	48 000	MARSEILLE HABITAT	OP conjointe avec le 49 petit St. Jean		
13	rue	DE L'ARC	01/04/2018	30 000	MARSEILLE HABITAT	5	PLUS	En cours
15	rue	DE L'ARC	01/04/2018	30 000	MARSEILLE HABITAT	OP conjointe avec le 13 rue de l'Arc		
186 000								
ANNEE 2019								
40	rue	SAINTE FRANCOISE - Lots 16-17	21/06/2019	143 000	DE ASCENSAO BOTELHO-STAROLYTE	1	ACCESSION	sans objet
143 000								
ANNEE 2020								
64	rue	D'AUBAGNE - Lots 1-2-3-4	28/12/2020	55 000	UNICIL	1		
55 000								
ANNEE 2021								
19	rue	LAFAYETTE	29/01/2021	158 558	M. HADDAD		Rétrocession de l'immeuble à l'exproprié	
52/54	rue	D'AUBAGNE - Lots 4-6	05/10/2021	170 000	UFCV	1	Local	sans objet
10	rue	DES VIGNERONS - Lot 2	29/03/2021	110 000	M. POULET	1	ACCESSION	sans objet
10	rue	DES VIGNERONS - Lot 1	29/06/2021	155 500	Mme SUPER Emmanuelle	1	ACCESSION	sans objet
10	rue	DES VIGNERONS - Lot 3	25/08/2021	206 000	Mme SUPER Natacha	1	ACCESSION	sans objet
8	rue	DU CAPITAINE GALINAT - Lots 2-4-5	16/12/2021	146 255	VDM	1	Local - Extension école	sans objet
946 313								
ANNEE 2022								
49	rue	DES BONS ENFANTS	28/12/2022	49 650	UNICIL	5	PLAI	100% VDM
49 650								

Intitulé	Total au 31/12/2021		Réalisé 2022		Prévisionnel 2023		Prévisionnel 2024		Prévisionnel 2025		Prévisionnel 2026	
	Acquisitions HT cumul 2021	Frais Acquisitions HT cumul 2021	Acquisitions HT	Frais Acquisitions HT	Acquisitions HT	Frais Acquisitions HT	Acquisitions HT	Frais Acquisitions HT	Acquisitions HT	Frais Acquisitions HT	Acquisitions HT	Frais Acquisitions HT
0001 MARSEILLE HABITAT (EHI)												
2300 CONCESSION EHI		910,53										
2309 ETUDES HORS EHI												
2310 EHI 29 RUE D'AUBAGNE												
2311 EHI 63 RUE D'AUBAGNE	174490,00	13502,40										
2312 EHI 41 BD VAUBAN	210000,00	4648,47										
2313 EHI 16 RUE DE L'EVECHE												
2314 EHI 6 RUE CANONGE	217000,00	5819,41										
2315 EHI 49 RUE DU PETIT ST JEAN	80000,00	16732,21										
2316 EHI 35 RUE VINCENT SCOTTO		1922,00			60000,00	23000,00	800000,00	15000,00		10000,00		9000,00
2317 EHI 62 RUE CAISSERIE		48,00										
2318 EHI 61 RUE TILSIT	188000,00	10011,55										
2319 EHI 197 RUE CAPELETTE	334500,00					5000,00						
2320 EHI 155 RUE PIERRE DOIZE												
2321 EHI 1 RUE DE LA PALUD	120000,00	29411,94										
2322 EHI 19 RUE DE L'ARC	165000,00	6715,02										
2323 EHI 27 CANEBIERE		210,53										
2324 EHI 7 RUE PAVILLON												
2325 EHI 8 HALLES DELACROIX	274032,95	22407,92		940,72								
2326 EHI 9 RUE JEAN ROQUE												
2327 EHI 25 RUE SENAC	180000,00	17903,38										
2328 EHI 56 RUE ST SAVOURNIN												
2329 EHI 9 MONTEE ST ESPRIT												
2330 EHI 17 A 21 RUE CURIOL		5059,21										
2331 EHI 23 RUE CURIOL												
2332 EHI 25 RUE CURIOL												
2333 EHI 18 RUE FENELON & ROBERT GUIDICELLI	134980,00	9771,57										
2334 EHI 4 B RUE JEAN TRINQUET												
2335 EHI 27 RUE D'AUBAGNE												
2336 EHI 61 RUE D'AUBAGNE	204140,67	3218,06										
2337 EHI 9 RUE DUGUESCLIN	141090,38	5821,50										
2338 EHI 36 RUE DE L'ACADEMIE	100000,00	4175,87										
2339 EHI 19 RUE LAFAYETTE		19306,00										
2340 EHI 14 RUE MAZAGRAN												
2341 EHI 14 RUE DU PETIT SAINT JEAN		549,43										
2342 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESSENCE	1707000,00	21935,68										
2343 EHI 15 PLACE DES MARSEILLAISES												
2344 EHI 18 RUE FONTAINE DES VENTS	80000,00	3110,06										
2345 EHI 13 RUE CURIOL		5019,90										
2346 EHI 15 RUE CURIOL		3025,97										
2347 EHI 36 RUE CURIOL	258795,88	7816,54		1200,00				6000,00				

CRAC EHI - 2022 ANNEXE 3 - Suivi des acquisitions 2022

2348 EHI 29 RUE BAUSSENQUE	14000,00	1705,83																		
2349 EHI 34 RUE DES PETITES MARIES																				
2350 EHI 81 RUE LONGUE DES CAPUCINS	61500,00	4771,71																		
2351 EHI 5 RUE FRANCIS DE PRESSENCE		6160,83		12,00	345520,00	8000,00				6000,00							9000,00			
2352 EHI 46 RUE CAISSERIE		146,00																		
2353 EHI 41 RUE NATIONALE	184195,00	3752,61																		
2354 EHI 3 RUE DE LA PROVIDENCE	113000,00	3307,50																		
2355 EHI 3 RUE DE LA ROTONDE	70000,00	1568,26																		
2356 EHI 44 RUE NATIONALE	100000,00	2691,99																		
2357 EHI 48 RUE NATIONALE/58 CAPUCINS	165500,00	4704,69																		
2358 EHI 58 RUE LONGUE DES CAPUCINS																				
2359 EHI 8 RUE BAUSSENQUE	78000,00	2393,96																		
2360 EHI 7 RUE DES MAUVESTIS		950,96																		
2361 EHI 31A RUE FRANCIS DE PRESSENCE		4153,13																		
2362 EHI 58 RUE CURIOL	161500,00	16435,02																		
2363 EHI 30 RUE DES PETITES MARIES																				
2364 EHI 22 RUE DU MUSEE/13 RUE LONGUE CAPUC.		624,05																		
2365 EHI 10 RUE DES VIGNERONS	68476,40	12902,22		-318,38		5000,00														
2366 EHI 13 RUE DE L'ARC	149990,62	4084,75																		
2367 EHI 15 RUE THUBANEAU		100,00																		
2368 EHI 21 RUE THUBANEAU		140,00																		
2369 EHI 4 RUE LAFAYETTE																				
2370 EHI 3 RUE JEMMAPES		349,90																		
2371 EHI 4 RUE PORTE BAUSSENQUE	161565,00	8741,50								4000,00										
2372 EHI 51 RUE DU PETIT SAINT JEAN	175000,00	8622,37																		
2373 EHI 40 RUE SAINTE FRANCOISE	73000,00	9824,72																		
2374 EHI 4 RUE DELUI	542200,00	9005,48								6000,00										
2375 EHI 80 RUE BERNARD DUBOIS																				
2376 EHI 33 RUE LONGUE DES CAPUCINS		5405,12																		
2377 EHI 28 RUE DES DOMINICAINES		29,00																		
2378 EHI 66 RUE DU PROGRES																				
2379 EHI 25 RUE DE ROME																				
2380 EHI 83 RUE CONSOLAT																				
2381 EHI 11 RUE JEAN ROQUE																				
2382 EHI 78 RUE CURIOL																				
2383 EHI 23 RUE D'AUBAGNE	150000,00	8191,26																		
2384 EHI 6 RUE FERDINAND REY																				
2385 EHI 88 COURS GOUFFE		1030,87			184000,00	7000,00				7000,00										
2386 EHI 2 RUE RODOLPHE POLLAK																				
2387 EHI 15 RUE DE L'ARC	168200,00	11355,56																		
2388 EHI 16 RUE DE L'ACADEMIE		1797,66																		
2389 EHI 133 RUE DE LA LIBERATION	402000,00	22992,80	190628,00	9655,50																
2390 EHI 3 RUE DE LA PALUD	35000,00	8689,59			35460,00	6000,00				7000,00										
2391 EHI 5 RUE DE LA PALUD		1104,00																		
2392 EHI 2 RUE BEL AIR																				
2393 EHI 6 RUE CURIOL	100000,00	11177,01		7300,00		4000,00														

CRAC EHI - 2022 ANNEXE 3 - Suivi des acquisitions 2022

2394 EHI 52/54 RUE D'AUBAGNE-21/23 RUE DE L'ARC	35000,00	2889,75											
2395 EHI 28 MONTEE DES ACCOULES													
2396 EHI 1 RUE PUITTS BAUSSENQUE													
2397 EHI 2 RUE PUITTS BAUSSENQUE								6000,00					
2398 EHI 5 RUE DE LA ROTONDE	118400,00	6588,71											
2399 EHI 4 RUE NATIONALE													
2400 EHI 25 RUE DU MUSEE													
2401 EHI 13 RUE D'AUBAGNE													
2402 EHI 17 RUE DU MUSEE	27000,00	15621,32											
2403 EHI 8 RUE DES CONVALESCENTS		458,61											
2404 EHI 48 RUE BRANDIS													
2405 EHI 45-47 RUE DES PETITES MARIES		4185,05											
2406 EHI TVX D'OFFICE 9 BD ATHENES		29,00											
2407 EHI 8 RUE D'AIX													
2408 EHI TRAVAUX D'OFFICE 3 IMPASSE DE ROUX													
2409 EHI 26 MONTEE DES ACCOULES		16,00											
2410 EHI 6 RUE D'AUBAGNE	356600,00	24432,07	88169,00	6172,64	33683,00	3000,00		1000,00		1000,00	31769,00	6000,00	
2411 EHI 37 RUE D'AUBAGNE		1026,78		6806,76									
2412 EHI 102 BOULEVARD BAILLE		20,00											
2413 EHI 10 RUE DES BONS ENFANTS		14,00											
2414 EHI 49 RUE DES BONS ENFANTS	303390,00	14564,24											
2415 EHI 78 RUE CHATEAUBRIAND		1021,97			200000,00	6000,00	50000,00	3000,00		6000,00			
2416 EHI 13 RUE ANTOINE DEL BELLO		167,00											
2417 EHI 2 RUE DURAND/24 CHATEAUBRIAND													
2418 EHI 11 RUE FONTAINE DE CAYLUS		2395,80		6712,17									
2419 EHI 55 ALLEE LEON GAMBETTA	300000,00	6412,00						6000,00					
2420 EHI 6 RUE HALLE DELACROIX		29,00											
2421 EHI 6A RUE HALLE DELACROIX		29,00											
2422 EHI 25 BD DE LA LIBERATION		40,00											
2423 EHI 102 BD DE LA LIBERATION		73,00											
2424 EHI 7 RUE RODOLPHE POLLAK	50300,00	22821,51	228422,00	28903,38		5000,00		4000,00		4000,00		10000,00	
2425 EHI 6 RUE DES RECOLETTES		574,00											
2426 EHI 41 RUE DE ROME		146,00											
2427 EHI 34 RUE JEAN ROQUE	492500,00	10784,93		-32,00									
2428 EHI 36 RUE JEAN ROQUE	200000,00	5236,00				1500,00							
2429 EHI 38 RUE JEAN ROQUE	376000,00	5391,65				1500,00							
2430 EHI 40 RUE JEAN ROQUE	121000,00	2706,26				2500,00							
2431 EHI 1 TRAVERSE SAINT BAZILE		152,00											
2432 EHI 4 RUE SAINT PIERRE		16,00											
2433 EHI 9 RUE MICHEL SALVARELLI		28,00											
2434 EHI 80 RUE PERRIN SOLLIERS	212000,00	15807,91		-1431,00						5000,00			
2435 EHI 56 RUE SYLVABELLE		6017,60		1524,00	273800,00	1300,00	321200,00	3000,00		3000,00		6000,00	
2436 EHI 10 RUE THUBANEAU		733,00				10000,00		10000,00	300000,00	7000,00		8000,00	
2437 EHI 37 RUE THUBANEAU		5880,60		2000,00	396000,00	10000,00							
2438 EHI 8 RUE DES TROIS MAGES		5040,14		12,00		5000,00	117160,00	5000,00		7000,00			
2439 EHI 5 RUE DE VILLAGE	180000,00	4560,00	10000,00	1138,78								6000,00	

CRAC EHI - 2022 ANNEXE 3 - Suivi des acquisitions 2022

2440 EHI 7 RUE DE VILLAGE		15,00					500000,00	3000,00				6000,00
2441 EHI 19 RUE VILLENEUVE		939,00				10000,00		10000,00		10000,00	197800,00	8000,00
2442 EHI 6 BD LOUIS FRANGIN	320000,00	4703,79										
2443 EHI 23 RUE DE LA PALUD		4865,61		8600,00	221220,00	8000,00		6000,00				
2444 EHI 97 RUE ANTOINE DEL BELLO		29,00										
2445 EHI 4 RUE PYTHEAS		304,00										
2446 EHI 8 RUE DU CAPITAINE GALINAT	140000,00	6086,94		-554,85								
2447 EHI 29 RUE TAPIS VERT		208,30										
2448 EHI 5 RUE MEOLAN ET DU PERE BLAIZE		124,26										
2449 EHI 16 RUE D'AUBAGNE	624000,00	8503,88				4000,00						
2450 EHI 87 RUE DE ROME		124,26										
2451 EHI 2 RUE BAUSSENQUE	100000,00	2749,97										
2452 EHI 64 RUE D'AUBAGNE	55000,00	2702,85										
2453 EHI 13 FONTAINE DE CAYLUS		100,00										
2454 EHI 15 FONTAINE DE CAYLUS		100,00										
2455 EHI 17-19 FONTAINE DE CAYLUS												
2456 EHI 30 RUE DU PANIER		100,00										
2457 EHI 81 RUE CURIOL		112,00										
2458 EHI 29 RUE DES DOMINICAINES		12,00		4371,93								
2459 EHI 195 RUE CAPELETTE	671100,00	11931,67		1783,39		5000,00						
2460 EHI 59 RUE DES PETITES MARIES	150000,00	3664,00		-721,35								
2461 EHI 11 RUE SENAC		5053,35		514,00	501500,00	8000,00	929500,00	8000,00		8000,00		11000,00
2462 EHI 57 RUE DES PETITES MARIES	159000,00	7229,38		1114,85		5000,00						
2463 EHI 20 RUE D'ANVERS	264000,00	5207,05		2744,46		3000,00		3000,00		7000,00		
OP A VENIR OP A VENIR												
TOTAL	12 797 447 €	628 739 €	517 219 €	88 449 €	2 251 183 €	146 800 €	2 717 860 €	119 000 €	300 000 €	77 000 €	229 569 €	70 000 €