

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



COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS DE L'ANNÉE 2022

JUILLET 2023

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

© Crédits photos Anthony Micallef

CONTACTS

INTERLOCUTEURS URBANIS AMÉNAGEMENT

Directrice de concession

Véronique EYRAUD
veronique.eyraud@urbanis.fr

Juriste

Pierre PAGEON
pierre.pageon@urbanis.fr

URBANIS AMÉNAGEMENT

Siège social

188 allée de l'Amérique Latine
30900 NIMES
Tel : 04 66 29 29 21
contact.ua@urbanis.fr

Bureau de Marseille

8 Quai du Port
13002 MARSEILLE
Tel : 04 86 26 06 85
marseille.ua@urbanis.fr
www.urbanis-amenagement.fr

SOMMAIRE

// PRÉAMBULE	p.01
// ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA MISSION DE CONCESSION	p.03
VOLET OPÉRATIONNEL DE LA CONCESSION EHI	
// INTRODUCTION	p.07
// LES ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ANNÉE 2022	p.08
État du parc au 31.12.2022	p.09
Maîtrise foncière	p.11
Stratégie de déstockage et cessions	p.15
// LES SECTEURS D'INTERVENTIONS DE LA CONCESSION EHI	p.22
LES OPÉRATIONS EN CESSION A LA SPLAIN AMP	
Ilot Cœur Belle de Mai	p.23
Ilot Multisites	p.26
Ilot Hoche Kleber	p.33
LES OPÉRATIONS CONSERVÉES EN PARC EHI	
Secteur Battala-Sainte Marie	p.35
Secteur Les Crottes	p.44
Secteur Séraphin – Lyon	p.50
Opération RHI-THIRORI Bon Pasteur	p.62
Interventions en copropriétés et diffus	p.67
// ANNEXES OPÉRATIONNELLES	
Les Fiches d'Opérations Réalisées (FOR)	p.78
Dossier de cession « Hoche Kleber »	p.126
VOLET FINANCIER DE LA CONCESSION EHI	
// ANALYSE DU RÉALISÉ 2022	p.142
// ANNEXES DU RÉALISÉ 2022	p.156

PRÉAMBULE

Ce document est le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2022, concernant la Concession d'Aménagement pour l'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI), lot n°2 confiée par la ville de Marseille puis par la Métropole Aix Marseille Provence (Métropole AMP) à la société Urbanis Aménagement (U.A) le 17 décembre 2007.

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

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

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

Par voie d'avenant, une première liste d'immeubles susceptibles d'entrer dans le champ de la concession d'Urbanis Aménagement a été approuvée. La liste des immeubles entrant dans le champ d'intervention de la concession "EHI" a par la

suite été actualisée (avenants n°21, n°22 & n°23).

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

Le 26 octobre 2022, la Métropole AMP a approuvé l'avenant n°26 qui acte l'inscription de deux nouvelles parcelles dans le champ de la concession, en raison de leur complémentarité urbaine avec des opérations déjà engagées.

Cette décision porte à **29** le nombre d'immeubles qu'Urbanis Aménagement doit maîtriser dans le cadre de la prorogation de 2019 et à **40** le nombre d'immeubles activement suivis dans le cadre de la concession d'aménagement "EHI" lot n°2.

Enfin et au regard des avancées opérationnelles constatées sur les immeubles à fin 2022, la Métropole AMP envisage une nouvelle et dernière prorogation de la concession, à participation constante, jusqu'à fin 2026 avec une année de clôture en 2027 ; prorogation qui serait entérinée de manière simultanée avec l'approbation du CRAC de l'année 2022 lors d'un conseil métropolitain qui se tiendrait avant la fin d'année 2023. Celle-ci aura pour objectif de permettre de terminer toutes les opérations en cours et d'assurer ainsi un déstockage global du foncier acquis ou encore en cours de maîtrise par le concessionnaire.



CONTEXTE D'INTERVENTION DE LA CONCESSION EHI LOT N°2

ORGANISATION GÉNÉRALE

// PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE

Le concessionnaire Urbanis Aménagement a constitué une **équipe pluridisciplinaire spécialisée** en vue de la bonne réalisation des objectifs de la concession EHI. L'intégralité de l'équipe est rémunérée sur les frais de fonctionnement Urbanis Aménagement dans le cadre du poste « rémunération » prévue au traité de concession. L'équipe est pilotée par Véronique Eyraud et est composée de juristes, d'architectes, d'urbanistes, d'une travailleuse social, d'une comptable et d'une chargée de commercialisation.

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

- o *appui en matière de montage et suivi de dossiers de subventions : URBANIS*
- o *appui en expertise comptable : Jean-Yves Garcia – EXALIS*
- o *commissaire aux comptes (AUDIT & FINANCES - Avignon)*

Par ailleurs, l'équipe sollicite des **cabinets d'études en urbanisme et comptabilité copropriété et en diagnostics techniques, à des architectes, à des experts fonciers** pour réaliser certaines missions, à une étude de commission de justice et à un cabinet d'avocats qui assure un **appui juridique**.

// ÉCHANGES AVEC LE CONCÉDANT

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

Ces comités de suivi permettent à Urbanis Aménagement de rendre compte de l'avancée de la mission, ainsi que d'accompagner le concédant à la prise de décisions. **En 2022, trois réunions de travail stratégiques avec le concédant se sont tenues** : en mars, mai et octobre. Des réunions d'échanges trimestrielles concernant l'hébergement et le relogement des ménages sont par ailleurs organisées avec le Service Relogement Opérationnel (SRO) de la Métropole AMP.

La Direction Opérationnelle de l'Habitat fait également le lien avec les services compétents en matière de santé et de sécurité (relevant de la Ville de Marseille) ou tout autre service dont l'appui est nécessaire pour les besoins de la mission (service foncier de la ville de Marseille entre autre).



Philippe Goumy
Président d'Urbanis Aménagement
jusqu'au 30/09/2022



Caroline Randelli-Granier
Directrice d'Urbanis Aménagement



Étodie Manon
Cheffe de projet de la concession EHI
- CESF



Éliane Meter
Comptable de la concession



Lola Jeansolin
Juriste



Apolline Despins
Référente technique



Shéryl Debourg
Gestion technique



Mathilde Hurault
Urbaniste

/// L'ÉQUIPE D'URBANIS AMÉNAGEMENT



Brigitte Thuilliez
Présidente d'Urbanis Aménagement
depuis le 30/09/2022



Véronique Eyraud
Directrice opérationnelle de la concession EHI



Lucie Ruis
Assistante de direction



Pierre Pageon
Expert Juriste



Alexia Lagorce
Référente technique



Fanny Bernard
Commercialisation



Zhaoying Dragon
Urbaniste

VOLET OPERATIONNEL



INTRODUCTION

En 2022, l'activité de la concession EHI a été marquée par la finalisation de la majorité des objectifs de maîtrise de foncière fixés dans le cadre de la prorogation de 2019. Au 31 décembre 2022, Urbanis Aménagement est **propriétaire de 20 immeubles (dont 1 terrain et 1 garage) et copropriétaire au sein de 6 copropriétés, représentant 24 lots et 20 logements au total.**

Au vu du volume d'immeubles dont elle est désormais propriétaire, l'essentiel de l'activité d'Urbanis Aménagement s'est concentrée sur la réalisation de travaux permettant la mise en sécurité des immeubles et la gestion transitoire des immeubles maîtrisés, impliquant le suivi régulier des ménages occupants ou relogés ainsi que la définition d'une stratégie de déstockage de son parc immobilier.

CONFORTEMENT STRUCTUREL DES IMMEUBLES: Sur les 20 immeubles en pleine propriété d'Urbanis Aménagement, 15 sont frappés par des procédures de mise en sécurité, 2 d'entre eux ont déjà été mis en sécurité en 2021. Au cours de l'année 2022, Urbanis Aménagement a engagé 11 chantiers de travaux lourds, visant des confortements structurels afin que les immeubles ne présentent plus de risques pour la sécurité des tiers (purges des éléments de façades, mesures d'étalement etc...) et la réhabilitation lourde d'une maison située en fond de cour d'une copropriété. Deux autres chantiers de sécurisation sont en préparation pour un lancement courant 2023.

GESTION DU PORTAGE: Dans l'attente de leur cession, l'essentiel de l'activité de la concession est dédié à garantir la sécurisation passive des immeubles sécurisés *via* la mise en place de dispositifs

anti-intrusion garantissant la condamnation des accès et d'une surveillance soutenue des immeubles. De plus, un travail important a été engagé avec les services concédés afin d'assurer la neutralisation des fluides et réseaux, en parallèle de la régularisation de la clôture des contrats.

SUIVI DES MÉNAGES: En devenant propriétaire d'immeubles sous procédures de police, Urbanis Aménagement est désormais responsable des ménages évacués pour lesquels elle assure la gestion de l'hébergement temporaire et du relogement définitif en lien avec la Métropole AMP, la ville de Marseille et la MOUS SOLIHA. A ce titre, plusieurs conventions tripartites d'occupation précaires ont été signées entre Urbanis Aménagement, SOLIHA et les locataires. En outre, elle assure également une activité de gestion locative transitoire pour certains ménages locataires de son parc et pour lesquels elle prend, à ce titre, toutes les responsabilités inhérentes au statut de propriétaire-bailleur.

STRATÉGIE DE DÉSTOCKAGE: La contractualisation du NPNRU "Grand Centre-Ville" auprès de l'ANRU et la mise en place opérationnelle de la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence (SPLAIN AMP) ont permis à Urbanis Aménagement et son concédant d'affiner la stratégie de déstockage du parc de la concession EHI, en distinguant d'une part les immeubles fléchés pour être cédés à la SPLA-IN AMP et d'autre part les immeubles conservés par Urbanis Aménagement dont le recyclage se fera de manière fine, au cas par cas (*via* notamment des ventes avec cahier des charges).

/// LES ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ANNÉE 2022



ÉTAT DU PARC AU 31.12.2022

PLEINE PROPRIÉTÉ (20)

Urbanis Aménagement est propriétaire unique de **20 immeubles dont 4 acquis en 2022**. Il convient aussi de rappeler que ce parc comprend un terrain dont Urbanis Aménagement est propriétaire depuis 2012 sis 3, boulevard Burel 13003, qui est mis à disposition d'une association depuis 2018 ainsi que d'un garage au 13, boulevard Charpentier.

COPROPRIÉTÉS (6)

Urbanis Aménagement est propriétaire de lots au sein de 6 copropriétés, dans deux cadres d'intervention distincts :

Au sein de trois de ces copropriétés, Urbanis Aménagement a **vocation à maîtriser à terme l'intégralité de l'immeuble** par voie amiable ou par voie de DUP. Elle est ainsi copropriétaire majoritaire dans deux d'entre elles (23, traverse Antoine Donaz et 10-12, traverse Sainte Marie) et est particulièrement implantée dans la troisième (97, boulevard Oddo / 13, rue Séraphin).

Pour les 3 autres immeubles, il s'agit de copropriétés dans lesquelles Urbanis Aménagement assure **une mission de portage de lots** dans l'objectif de participer au redressement de la copropriété. Elle est ainsi copropriétaire de 11 lots au total : 4 lots au Mail G, 4 lots au 6-8, rue Desaix et 3 lots au 15, boulevard Charpentier.

PERSPECTIVES D'ACQUISITIONS 2023-2025

(11 immeubles et 2 lots de copropriété en portage)

D'ici 2025, Urbanis Aménagement vise l'acquisition de 11 immeubles supplémentaires (comprenant également des parcelles non bâties), dont 3 au sein desquels elle est déjà copropriétaire.

4 immeubles devraient être acquis dans le **courant du premier semestre 2023**, les **négociations amiables étant déjà engagées** pour les adresses suivantes :

- 147, rue de Lyon et le 10/12, traverse Sainte Marie (dernier lot de la copropriété correspondant à un bien vacant sans maître à acquérir auprès de la ville de Marseille).
- La petite parcelle de terrain mitoyenne au 10/12, traverse Sainte Marie devrait pouvoir être maîtrisée à la suite de l'acquisition de l'entier immeuble du 10/12, traverse Sainte Marie sans engager une procédure de bien vacant et sans maître (acte de notoriété acquisitive).
- En outre et dans le courant du 1er trimestre 2023, Urbanis Aménagement disposera également de la propriété du terrain non bâti du 11, traverse Sainte Marie comprenant notamment un garage donnant sur l'avenue Edouard Vaillant et pour laquelle une promesse de vente a été signée fin 2022.

Pour 6 de ces immeubles, **l'acquisition aura lieu par voie de DUP** ; les procédures étant diversement avancées :

- 3 immeubles pour lesquels la procédure d'expropriation est en cours : 23, traverse Antoine Donaz ; 97, boulevard Oddo et 1,3,5 rue Edgar Quinet.
- 1 dossier de DUP "groupé" déposé en Préfecture en novembre 2022 pour lesquelles Urbanis Aménagement a demandé le lancement des enquêtes conjointes (6, 10 et 12, rue Séraphin) et dont la programmation est envisagée dans le courant du second semestre 2023.

A noter enfin le cas particulier de l'immeuble du 9, traverse Sainte Marie où la **dureté foncière est manifeste** avec des perspectives d'acquisition amiable restant peu réalistes. Faute de pouvoir assortir l'arrêté de mise en sécurité d'une interdiction définitive d'habiter, et compte-tenu de l'état de l'immeuble, il sera envisagé, avec la ville de Marseille, la faisabilité d'initier une procédure de bien en état d'abandon manifeste.

En outre, **la maîtrise de deux lots de copropriété mis en vente aux enchères** au 15, boulevard Charpentier est fortement

envisagée dans le courant du 1^{er} trimestre 2023 dans l'optique de poursuivre le redressement de la copropriété et d'assainir au mieux la situation financière.

RELOGEMENTS (9)

Le relogement des occupants est un point fondamental de l'activité d'Urbanis Aménagement ; depuis 2007, 89 ménages ont été relogés définitivement.

Suite aux acquisitions menées depuis la prorogation de 2019, Urbanis Aménagement a vocation à assurer le relogement de 68 ménages, qu'ils soient encore occupants de leur logement ou hébergés suite à une évacuation de leur immeuble.

Au 31 décembre 2022, sur ces 68 ménages, 45 ont déjà été relogés définitivement, dont 9 en 2022, essentiellement dans le parc social (5 d'entre eux). Au total, 17 ménages se sont relogés par leurs propres moyens, 26 par la collectivité, un a été relogé définitivement par son bailleur et un dernier par Urbanis Aménagement au sein d'un logement réhabilité lui appartenant (sis 15, boulevard Charpentier).

MAÎTRISE FONCIÈRE

Afin d'assurer la maîtrise foncière des immeubles ciblés respectivement par les délibérations métropolitaines du 20 juin 2019, du 24 octobre 2019 et du 19 décembre 2019, Urbanis Aménagement a recours à divers outils d'acquisition foncière, dont les procédures d'expropriation via Déclaration d'Utilité Publique. Depuis 2019, la constitution des dossiers d'enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique « travaux » en vue de créer du Logement Social constitue une **activité centrale de la concession**.

Ainsi, depuis 2019, 18 dossiers de DUP ont été déposés en Préfecture par Urbanis Aménagement, correspondant à 21 immeubles. Depuis l'année 2020, Urbanis Aménagement a fait le choix de privilégier les négociations amiables avec les propriétaires en première approche, tout en constituant en parallèle des dossiers de DUP pour les situations foncières les plus complexes. Ainsi, sur les 21 immeubles acquis par Urbanis Aménagement depuis 2019, **70 % l'ont été via des négociations amiables**.

// LES IMMEUBLES MAÎTRISÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2022

Au cours de l'année 2022, **5 immeubles** ont été acquis par Urbanis Aménagement : 4 d'entre eux suite à des négociations amiables avec les propriétaires et le dernier *via* une procédure d'expropriation.

L'immeuble acquis par voie de DUP correspond au **80, rue Hoche** (13003) à la suite d'une procédure lancée en début d'année 2021. A noter que l'arrêté de DUP a été pris en décembre 2021 et que l'arrêté de cessibilité, tout comme l'ordonnance d'expropriation, ont été rendus dans les derniers mois de l'année 2022 dès lors qu'une enquête pénale diligentée par le parquet sur cet immeuble a contraint de mettre en suspens la suite de la procédure d'expropriation.

Les quatre autres immeubles acquis intégralement n'étaient pas sous procédure de DUP. Pour trois d'entre eux (**2, rue Séraphin, 7, boulevard Battala, 17, boulevard Christophe Moncada**), il s'agissait de copropriétés. Seul le **88, rue Hoche** était en monopropriété.

ACQUISITIONS FONCIÈRES EN PLEINE PROPRIÉTÉ RÉALISÉES PAR URBANIS AMÉNAGEMENT EN 2022		
Adresse	Date d'acquisition	Modalités d'acquisition
88, rue Hoche	15/02/2022	Amiable
17, boulevard Christophe Moncada	06/04/2022	Amiable
7, boulevard Battala	19/05/2022	Amiable
2, rue Séraphin	24/05/2022	Amiable
80, rue Hoche	06/10/2022	DUP LS

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

Au 31 décembre 2022, tous les dossiers de DUP envisagés sur la concession ont été déposés en Préfecture avec des états d'avancement qui diffèrent selon les adresses :

Le 23, traverse Antoine Donaz, 13015

Suite à l'enquête publique et parcellaire qui s'est déroulée du 31 janvier 2022 au 18 février 2022, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la poursuite de la procédure. L'arrêté de DUP a donc été pris le 24 juin 2022. Néanmoins, la prise de l'arrêté de cessibilité, tout comme la prise de l'ordonnance d'expropriation, ont été mises en suspens dès lors que le Procureur de la République a initié en parallèle une enquête pénale sur cette adresse à l'encontre des propriétaires du lot faisant l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité. A fin 2022, la procédure pénale était toujours en cours d'instruction, ne permettant pas d'avoir de visibilité sur la poursuite de la maîtrise foncière de cette copropriété.

Le 13, rue Séraphin / 97, boulevard Oddo, 13015

Sur ce dossier, l'enquête publique / parcellaire s'est déroulée du 26 septembre 2022 au 13 octobre 2022. Le commissaire-enquêteur a déposé son rapport le 12 novembre 2022 en donnant un avis favorable sur l'opération, cependant assorti d'une réserve consistant à s'assurer du relogement définitif du couple de propriétaire occupant. En décembre 2022, il a été demandé à la Préfecture de prendre l'arrêté de DUP ainsi que l'arrêté de cessibilité. Ces actes sont attendus dans le courant du 1^{er} semestre 2023.

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

Après concertation avec la ville de Marseille et la Métropole AMP, il a été acté de poursuivre la procédure d'expropriation sur cette adresse. Ainsi, l'enquête publique / parcellaire s'est déroulée du 14 novembre 2022 au 1^{er} décembre 2022. Le commissaire-enquêteur devrait déposer son rapport en début d'année 2023. A l'issue de l'enquête, ce dernier a fait part de son avis favorable sur l'utilité publique de l'opération. L'appropriation publique devrait aboutir d'ici le second semestre 2023 avec la prise de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation.

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

Le dossier de DUP regroupant les trois adresses a été déposé en Préfecture en novembre 2022. La concertation inter-services a été lancée dès fin 2022 avec une perspective d'ouverture de l'enquête conjointe à partir du 2nd semestre 2023.

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

Immeubles	Date de dépôt	Arrêté de DUP	Cessibilité	Ordonnance d'expropriation	État du dossier
50, 52, Joliette, 13002	23/07/2019	24/02/2020	13/05/2020	26/05/2020	Immeuble acquis
68, Clovis Hugues, 13003, (lot n°2)	10/10/2019	10/06/20	24/03/2021	30/03/2021	Immeuble acquis
49, rue Pierre Albrand, 13002	17/10/2019	01/07/20	17/07/2020	18/09/2020	Immeuble acquis
80, rue Hoche, 13003	30/12/2020	28/12/2021	12/09/2022	6/10/2022	Immeuble acquis
5, Roger Schiaffini, 13003	03/10/2019	10/06/2020	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
107, rue Kléber prolongée, 13003	28/11/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
49, rue Clovis Hugues, 13003	30/12/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
7 et 9, boulevard Battala, 13003	28/02/2020	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisitions à l'amiable
5, rue Séraphin, 13015	10/09/2020	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
17, boulevard Christophe Moncada, 13015	10/05/2021	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable
88, rue Hoche, 13003	30/12/2020	sans objet	sans objet	sans objet	Acquisition à l'amiable

Immeubles	Date de dépôt	Arrêté de DUP	Cessibilité	Ordonnance d'expropriation	État du dossier
23, traverse Antoine Donaz, 13015	10/01/2020	24/06/2022	en attente	en attente	En attente de l'issue de l'enquête pénale menée parallèlement par le Parquet
97, boulevard Oddo/13 rue Séraphin, 13015	10/09/2020	en attente	en attente	en attente	Enquête publique réalisée avec un rapport favorable du commissaire-enquêteur. Arrêté de DUP début 2023
1-3-5, rue Edgard Quinet, 13015	18/02/2021	en attente	en attente	en attente	Enquête publique réalisée. En attente du rapport du commissaire-enquêteur et de l'arrêté de DUP début 2023
6-10-12, rue Séraphin, 13015	25/11/2022	en attente	en attente	en attente	En attente retour avis des services consultés - Prévission enquête publique 2 nd semestre 2023
70, rue Clovis Hugues, 13003	06/11/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée
315 rue de Lyon, 13015	19/11/2019	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée
4, rue Bon Pasteur, 13002	24/01/2020	sans objet	sans objet	sans objet	Procédure abandonnée

STRATÉGIE DE DÉSTOCKAGE ET CESSIONS

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

// LA MISE EN OEUVRE DU PPA : LES CESSIONS A LA SPLA-IN AMP

L'année 2022 constitue une année charnière pour le territoire marseillais, marquée par la mise en œuvre opérationnelle du Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille (PPA) et sa contractualisation avec l'ANRU, au travers du NPNRU "Grand Centre-Ville", validé le 9 mars 2022 en Comité National d'Engagement.

Afin d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du PPA, la collectivité s'est dotée d'un opérateur *ad-hoc* : la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National «Aix-Marseille-Provence» (SPLA-IN AMP). Cette structure est chargée, pour le compte de la collectivité, de conduire les interventions de requalification de l'habitat ancien dégradé dans le périmètre du PPA.

Pour garantir la cohérence des interventions sur le périmètre et permettre une opérationnalité rapide du projet de requalification du centre-ville, la SPLA-IN AMP va se rendre propriétaire des immeubles dégradés situés dans le périmètre du PPA et qui ont notamment été maîtrisés par la puissance publique dont le parc acquis par Urbanis Aménagement en sa qualité de concessionnaire EHI métropolitain.

Au cours de l'année 2022, Urbanis Aménagement a étroitement travaillé avec son concédant et la SPLA-IN AMP afin d'organiser la cession de 13 immeubles de la concession, situés dans le périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement, dont 8 immeubles localisés au sein d'îlots identifiés comme cibles d'intervention prioritaire. Ce travail préparatoire a permis d'élaborer un planning de cessions en trois phases, avec une première vague de cession de 5 immeubles à l'automne 2022, une deuxième vague de 7 immeubles supplémentaires au 1^{er} semestre 2023 et une dernière phase fin 2023 qui concernera un seul immeuble (Cf. ci-dessous « *Les cessions SPLA-IN AMP prévues en 2023* »).

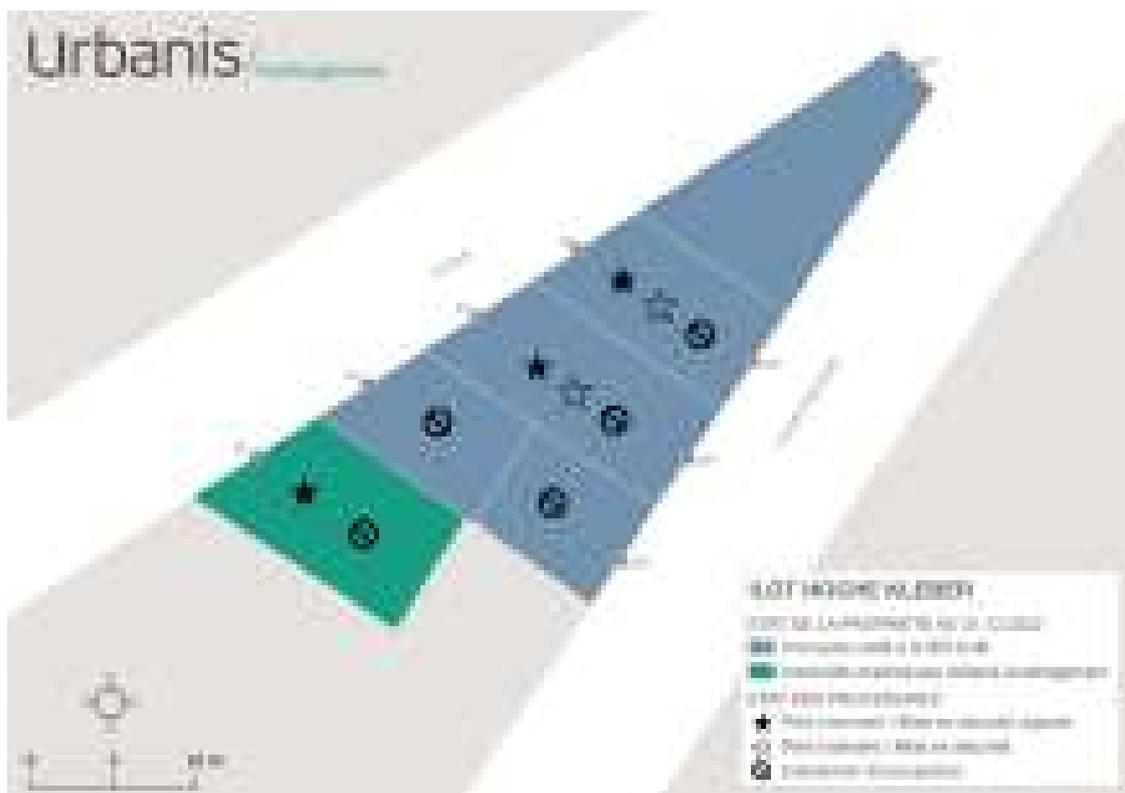
// LA CESSION DE 5 IMMEUBLES DE L'ÎLOT "HOCHÉ KLÉBER"

Urbanis Aménagement est engagée depuis 2019 dans le processus de maîtrise foncière de 6 immeubles mitoyens formant la pointe d'îlot de la rue Hoche, du boulevard National et de la rue Kléber Prolongée (13003).

Entre 2021 et début 2022, Urbanis Aménagement a finalisé l'acquisition de 5 immeubles de l'îlot, dont deux sont frappés de procédures de péril. Une fois propriétaire, Urbanis Aménagement a procédé à la sécurisation de l'ensemble des accès aux immeubles afin d'éviter les intrusions et a piloté la mise en œuvre des travaux de confortement structurel provisoire. La réalisation de ces travaux a permis de faire retirer les périmètres de sécurité mis en place lors de la prise des arrêtés et qui ont été à la source de nombreuses nuisances pour les riverains. Parallèlement à ces

opérations de mise en sécurité des immeubles, Urbanis Aménagement a également assuré le suivi et le financement de l'hébergement provisoire des ménages évacués, ainsi que le relogement définitif de la majorité d'entre eux, en lien avec les services de la ville de Marseille et de la Métropole AMP, de SOLIHA et des bailleurs sociaux.

Dans le cadre de la *Concession relative à l'opération d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé de l'îlot Hoche Versailles à Marseille*, passée entre l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) et la SPLA-IN AMP le 06 octobre 2022, Urbanis Aménagement a cédé à la SPLA-IN AMP, en date du 30 novembre 2022, les 5 immeubles dont elle était propriétaire.



// LES CESSIONS SPLA-IN AMP PRÉVUES EN 2023

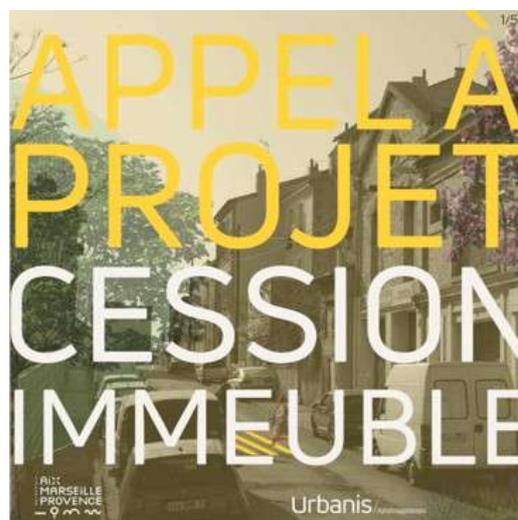
Une deuxième phase de cession d'immeubles au bénéfice de la SPLA-IN AMP est prévue pour le printemps 2023, dans le cadre de deux concessions d'aménagement attribuées à la SPLA-IN AMP par la Métropole Aix Marseille Provence lors du Conseil métropolitain du 15 décembre 2022. La signature et la notification des concessions d'aménagement devraient avoir lieu en début d'année 2023 et permettront à Urbanis Aménagement de céder **huit immeubles** supplémentaires :

- Deux immeubles sont situés dans l'**îlot démonstrateur "Coeur Belle de Mai"** : le n°68, rue Clovis Hugues et le n°5, rue Roger Schiaffini (13003).
- Cinq immeubles seront cédés pour intégrer **la concession dite "Multi Sites"** : le n°50-52, rue de la Joliette et le n°49, rue Pierre Albrand (13002), le n°7 et le n°9, boulevard Battala (13003) et le n°49, rue Clovis Hugues (13003).
- Un dernier immeuble, le n°80, rue Hoche (13003), sera cédé fin 2023, dans le cadre de **la concession d'aménagement Hoche-Versailles** conclu avec l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée. A noter que pour ce dernier immeuble composant l'îlot, la procédure d'expropriation a été suspendue durant plusieurs mois au cours de l'année 2022 en raison d'une enquête pénale initiée à l'encontre de l'un des copropriétaires. Cet immeuble sera également cédé à la SPLA-IN AMP dès que la procédure

d'expropriation (et plus spécifiquement la procédure indemnitaire) par Urbanis Aménagement sera finalisée, vraisemblablement en fin d'année 2023.

// L'APPEL À PROJET DU 17 BD CHRISTOPHE MONCADA, 13015

Suite à la finalisation de la maîtrise foncière de l'ensemble des lots de l'immeuble situé 17, boulevard Christophe Moncada (13015) en avril 2022, Urbanis Aménagement a procédé au lancement d'un appel à projet afin d'assurer le recyclage de cet immeuble.



L'objectif était de sélectionner un projet qui permette la création d'une offre d'habitat à vocation sociale. Suite à la publication de l'appel à projet par voie de presse légale, 14 candidats ont visité l'immeuble, 5 candidats ont présenté leur candidature et 3 candidats ont été sélectionnés pour participer à la phase d'offre : 1 bailleur social et 2 investisseurs privés-bailleurs. L'audition des candidats a eu lieu en novembre 2022, en présence d'Urbanis Aménagement, de représentants de la Métropole d'Aix Marseille Provence et de l'EPAEM, et a permis la sélection unanime d'un lauréat.



Le projet lauréat propose une réhabilitation complète de l'immeuble permettant de créer des logements conventionnés en intermédiation locative, l'engageant sur une durée de 12 ans. Le candidat prévoit une livraison de l'opération 12 mois à compter de l'obtention du permis de construire purgé.

Le premier trimestre 2023 sera ainsi consacré à la construction réciproque du cahier des charges qui sera annexé à l'acte de vente. Le calendrier prévisionnel laisse envisager la signature d'une promesse de vente d'ici mi 2023 et une réitération à l'échéance fin 2023, début 2024.

// LE SUIVI DES VENTES AVEC CAHIERS DES CHARGES

Au cours de l'année 2022, aucune vente n'a été réalisée à l'exception des 5 immeubles de la rue Hoche / Kléber cédés au profit de la SPLA-IN AMP. Toutefois, Urbanis Aménagement a continué un travail de suivi des ventes avec cahiers des charges réalisées les années précédentes afin de s'assurer de la bonne poursuite des opérations et de l'effectivité des engagements pris par les preneurs. Pour mémoire, ces ventes sont encadrées et sécurisées au travers d'un cahier des charges spécifique à chaque projet qui engage l'acquéreur quant à la nature et la qualité des travaux à réaliser, les délais de réalisation et les produits de sortie. De surcroît, une clause d'inaliénabilité et un pacte de préférence sont prévus et insérés dans les actes notariés. Enfin, Urbanis Aménagement assure un suivi périodique de l'avancement en phase chantier et jusqu'à la livraison finale du projet.

7, TRAVERSE DU PRIEUR 13015

Immeuble acquis par Urbanis Aménagement en septembre 2017 et pour lequel une promesse de vente a été signée le 30 septembre 2020 pour un prix fixé à 100.000 €. L'acquéreur est un investisseur/bailleur privé qui a pris l'engagement, *via* un cahier des charges, de réhabiliter l'immeuble de façon pérenne et durable (mission de maîtrise d'œuvre complète obligatoire), ainsi que de conventionner les futurs logements. La gestion des logements sera confiée à une structure spécifique pour de l'intermédiation locative (IML). Un avis préalable favorable à l'instruction d'une subvention de l'ANAH a été donné lors de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 11 décembre 2020. L'acte définitif a été

signé le 04 juin 2021. En raison de nombreuses difficultés rencontrées par l'acquéreur dans le déroulement du chantier qui a dû être mis à l'arrêt durant plusieurs mois, l'opération a fait l'objet d'un nouveau passage en CLAH au mois de décembre 2022 afin d'optimiser les financements apportés par l'ANAH. Le produit de sortie n'a pas évolué (réhabilitation lourde de 4 logements). Le chantier devrait reprendre début 2023 avec une livraison prévue dans le courant du 2nd semestre 2023.



11, BD BATTALA 13003

Immeuble acquis par Urbanis Aménagement par voie d'expropriation en mai 2017 (à la suite d'une procédure de carence) et pour lequel une promesse de vente a été signée le 13 novembre 2020 pour un montant de 65.000 €. Le propriétaire privé (investisseur/bailleur) a pris l'engagement, *via* le respect d'un cahier des charges, de réhabiliter les 8 logements existants (1 T1, 1 T3 et 6 T2). Il s'agit d'une réhabilitation avec une approche qualité environnementale axée sur deux volets : isolation acoustique supérieure à la norme en vigueur, construction en BBC Effinergie rénovation et

chauffage par pompe à chaleur collective. L'immeuble a été cédé par Urbanis Aménagement le 28 mai 2021. Le projet a reçu un avis favorable de l'ANAH lors de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 11 mai 2021. La livraison de l'opération s'est déroulée en juillet 2022 avec une inauguration organisée par le propriétaire. L'entrée des locataires *via* la signature de baux avec SOLIHA (qui assure l'intermédiation locative) s'est faite en septembre 2022.



34, RUE DU BON PASTEUR 13002

La partie habitable de l'immeuble dans sa quasi-intégralité a été acquise à l'amiable entre 2012 et 2015 (pas de maîtrise foncière des locaux commerciaux). Les travaux de reprise structurelle et de gros-œuvre ont été réalisés par le syndicat des copropriétaires avec l'appui financier et juridique

(copropriétaire majoritaire et membre du conseil syndical) d'Urbanis Aménagement (financement dans le cadre du dossier RHI-THIRORI "Bon Pasteur"). Un compromis de vente a été signé le 10 novembre 2020 pour un montant de 138.000 €. L'acquéreur (un investisseur/bailleur privé) s'est engagé, *via* le respect d'un cahier des charges, à réaliser les travaux de second œuvre des 4 logements et à mettre les biens en gestion locative auprès d'un opérateur social (ANEF). Le projet a reçu un avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 11 mai 2021. La réitération s'est faite le 11 juin 2021. La livraison des logements a eu lieu le 25 octobre 2021. La mise en location s'est déroulée dans le courant du 1^{er} trimestre 2022 après visite du service d'hygiène confirmant que les travaux réalisés permettaient d'engager la procédure de mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.





36, RUE DU BON PASTEUR 13002

Immeuble acquis en partie à l'amiable et en partie par voie d'expropriation entre 2013 et 2014 dont les travaux de reprises structurelles et de gros œuvre ont été réalisés par Urbanis Aménagement (financement dans le cadre du dossier RHI-THIRORI "Bon Pasteur"). Un compromis de vente a été signé le 10 novembre 2020 pour un montant d'acquisition de 290.000 €. L'acquéreur est un investisseur/bailleur privé qui s'est engagé, *via* le respect d'un cahier des charges, à réaliser les travaux de second œuvre de 8 logements et de 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et à confier la gestion locative à une association spécialisée (HAS). Le projet a reçu un avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 11 mai 2021. L'acte définitif a été signé le 06 août 2021. Après un démarrage tardif de l'opération de travaux, l'acquéreur a connu de multiples

difficultés dans le déroulement du chantier notamment avec ENEDIS. Initialement prévu en 2022, la livraison et la mise en location ont été reportées au troisième trimestre 2023 sous réserves notamment que la ville de Marseille procède à la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.

34 BIS, RUE DU BON PASTEUR 13002

Immeuble acquis par voie amiable en 2012 et intégralement réhabilité par Urbanis Aménagement (2 logements). Initialement loués *via* des conventions ANAH, les biens sont restés vacants plusieurs mois du fait du décès des deux locataires. Un compromis de vente a été signé le 10 novembre 2020 au prix de 50.000 €. Le preneur est le même que celui qui a acquis l'immeuble du 36, rue du Bon Pasteur et qui s'est engagé à poursuivre le conventionnement ANAH. L'acte de vente de l'immeuble a été signé le 06 août 2021. Après quelques travaux de reprise, des locataires sont entrés dans les lieux en juin 2022. Parallèlement, et conformément aux engagements pris lors de la cession de l'immeuble, Urbanis Aménagement s'est appliquée à ce qu'un acte de servitude de passage soit régularisé entre la ville de Marseille, le propriétaire du 34bis, rue du Bon Pasteur et le propriétaire de la traverse (SCI SMAV), seul passage existant qui permette d'accéder à l'immeuble. Toutefois, en fin d'année 2022, malgré la délibération du conseil municipal de la ville de Marseille du 30 septembre 2022 approuvant la mise en œuvre de cette servitude, aucun acte n'a été signé faute notamment de réactivité du notaire. La finalisation de cet acte est donc projetée dans le courant du 1^{er} semestre 2023.

LES SECTEURS D'INTERVENTIONS



Dans le cadre de la prorogation de la mission de concession de 2019, la Métropole Aix Marseille Provence, en concertation avec son concessionnaire, a décidé de concentrer l'intervention d'Urbanis Aménagement sur les opérations les plus cohérentes et matures en matière d'intervention urbaine. Outre les huit opérations qui doivent être rétrocédées à la SPLA-IN AMP dans le courant de l'année 2023, l'activité de la concession EHI lot n°2 se concentre sur 4 secteurs géographiques cohérents et une mission thématique : l'intervention en copropriétés. Pour ces opérations, Urbanis Aménagement poursuit son travail d'acquisition foncière, de mise en sécurité des immeubles, de relogement des occupants et de pilotage du recyclage foncier.

ÎLOT PRIORITAIRE COEUR BELLE DE MAI



Le secteur Belle de Mai / Clovis Hugues fait partie du périmètre du **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** et de la **Grande Opération d'Urbanisme (GOU)**. Une étude de faisabilité est en cours sur le périmètre et vise la mise en place d'une OPAH-RU à l'horizon début 2024. Urbanis Aménagement est propriétaire de deux immeubles au sein de l'îlot démonstrateur « Cœur Belle de Mai » : le 68, rue Clovis Hugues et le 5, rue Roger Schiaffini. Ces deux immeubles seront cédés à la SPLA-IN AMP, dans le courant du 1^{er} semestre 2023. En effet il s'agit d'un secteur d'intervention prioritaire pour lequel elle aura la qualité de concessionnaire d'aménagement en début d'année 2023.

5, RUE ROGER SCHIAFFINI, 13003

FONCIER : Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 03 octobre 2019 par Urbanis Aménagement. L'arrêté de DUP a été pris le 10 juin 2020, mais en parallèle, Urbanis Aménagement est parvenue à maîtriser l'intégralité des lots de la copropriété *via* des négociations amiables avec les propriétaires. Urbanis Aménagement est ainsi propriétaire unique de l'immeuble depuis le 29 janvier 2021.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble est visé à la fois par un arrêté de péril ordinaire en date du 02 juin 2010, qui porte sur l'état de la façade et le risque de chute d'éléments sur rue ainsi que la forte dégradation de l'escalier et par un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs du 24 mai 2018 relatif aux branchements électriques anarchiques. Un arrêté de mise en sécurité d'urgence a été pris le 3 août 2022 suivi d'un courrier valant phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité ordinaire adressé le 09 novembre 2022. Les travaux de mise en sécurité structurelle visés dans l'arrêté de mise en sécurité d'urgence ont été réalisés. A fin 2022, aucun arrêté de mise en sécurité ordinaire n'a été pris.

TECHNIQUE : Suite à l'acquisition en 2021, Urbanis Aménagement a procédé au

débarras et à la sécurisation des accès de l'immeuble. Les réseaux ont été neutralisés et différents diagnostics techniques ont été réalisés. En 2022, Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux de confortement structurel provisoire, consistant en la reprise des eaux pluviales, la purge des éléments instables, le traitement des fissures en façade, la reprise de l'étanchéité en toiture, le contreventement et l'étalement de la cage d'escalier, l'étalement des planchers, l'étrésillonnement des fenêtres et la mise hors d'eau de la cour. Les travaux ont été réceptionnés en septembre 2022.

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



68, RUE CLOVIS HUGUES, 13003

FONCIER : Urbanis Aménagement s'est rendue propriétaire par voie amiable de 6 lots sur les 7 composant la copropriété en 2020. Le dernier lot a été maîtrisé au terme d'une procédure d'utilité publique avec une ordonnance d'expropriation rendue le 31 mars 2021.

JURIDIQUE : Faute de retour du propriétaire sur l'indemnité d'expropriation proposée, une procédure en fixation judiciaire de l'indemnité devant le juge a été initiée par Urbanis Aménagement. Un jugement a été rendu le 26 janvier 2022 confirmant le montant de l'indemnité d'expropriation, décision devenu définitive faute de recours en appel. En outre, l'administrateur provisoire a procédé à la liquidation et à l'apurement des comptes de la copropriété en juin 2021.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble est frappé par un arrêté d'insalubrité réparable en date du 04 mai 2012, un arrêté de péril ordinaire du 09 octobre 2015 et un arrêté de péril imminent du 24 décembre 2018, qui visent la façade, le plancher, la toiture et la maçonnerie. A la suite des travaux de mise en sécurité réalisés par Urbanis Aménagement, un arrêté modifiant l'arrêté de péril imminent a été pris le 03 novembre 2022 par la ville de Marseille ne fixant pas de délai pour la réalisation des travaux pérennes compte-tenu, notamment, de la vacance de l'immeuble.



TECHNIQUE : Suite à l'acquisition, Urbanis Aménagement a procédé à la sécurisation des accès et au débarras de l'immeuble, à la sécurisation des réseaux et à la réalisation de différents diagnostics techniques. Les résultats des diagnostics techniques ont permis de lancer un marché de maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux de confortement structurel provisoire. Les travaux réalisés ont consisté à purger des éléments instables, traiter les fissures en façade, ainsi qu'à assurer la reprise de l'étanchéité en toiture, l'étalement des planchers, l'étrillonnage des fenêtres, le butonnage de l'un des murs mitoyen et la reprise des eaux pluviales. Les travaux ont été réceptionnés en septembre 2022. Suite aux investigations menées par Urbanis Aménagement sur les réseaux d'eaux, des travaux ont été réalisés par la SERAMM (Service d'Assainissement Marseille Métropole) sur les réseaux enterrés de la voie publique afin de mettre fin aux fuites d'eau en sous-sol.

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



ÎLOT MULTISITES

En complément de ses interventions sur quatre îlots prioritaires du centre-ville, la SPLA-IN AMP assure également une mission d'aménagement sur un îlot dit « Multisites » dont les adresses se situent à proximité de ces quatre premiers îlots et dans le périmètre du PPA. Urbanis Aménagement est propriétaire de cinq immeubles compris dans cet îlot « Multisites » : le n°7 et le n°9, boulevard Battala (13003), le n°49, rue Clovis Hugues (13003), le n°50-52, rue de la Joliette et le n°49, rue Pierre Albrand (13002). Ces cinq immeubles seront rétrocédés à la SPLA-IN AMP dans le courant du 1^{er} semestre 2023. En effet il s'agit d'un secteur d'intervention prioritaire pour lequel elle aura la qualité de concessionnaire d'aménagement en début d'année 2023.

7, BOULEVARD BATTALA, 13003

FONCIER : Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 28 février 2020, conjointement avec l'immeuble mitoyen situé au 9, boulevard Battala. En parallèle, Urbanis Aménagement a engagé des négociations amiables avec les propriétaires. Des accords ayant été trouvés, tous les actes ont été signés dans le courant du 1^{er} semestre 2022, le dernier en date du 19 mai 2022. Le dossier de DUP a donc été déclaré sans suite, l'immeuble ayant été acquis intégralement à l'amiable.



PROCÉDURE DE POLICE : Le 7, boulevard Battala est visé par un arrêté de péril imminent depuis le 03 janvier 2020 modifié le 15 janvier 2020 visant les planchers, poutres et toitures de l'immeuble, assortis

d'une obligation d'évacuation de l'immeuble et d'un arrêté de péril ordinaire daté du 24 août 2020, portant sur les façades, les planchers, les balcons, les réseaux et la toiture de l'immeuble. En octobre 2020, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble, qui a également impacté les adresses mitoyennes, dont notamment le 9, boulevard Battala.

TECHNIQUE : L'immeuble a été débarrassé et ses accès ont été sécurisés. Les réseaux ont été neutralisés et différents diagnostics techniques ont été réalisés. Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux de confortement structurel provisoire, consistant à étayer les planchers, purger les éléments instables, reprendre l'étanchéité en toiture, renforcer les aciers sous les sous-faces des balcons et appuis de fenêtres. Les travaux ont été réceptionnés en décembre 2022.

SOCIAL : Au 31 décembre 2022, les 2 ménages évacués suite à l'arrêté de péril imminent de janvier 2020 ont été relogés définitivement: 1 dans le parc social, en lien avec les services de la Métropole AMP, l'autre par ses propres moyens.

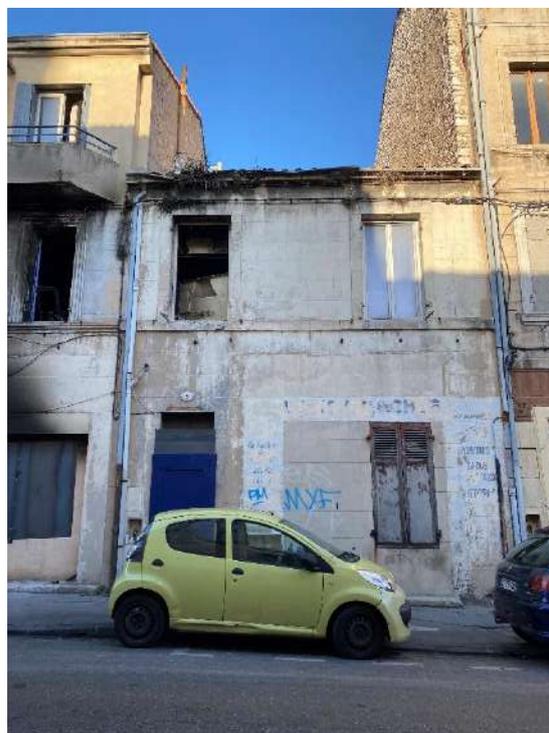
9, BOULEVARD BATTALA, 13003

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

PROCÉDURE DE POLICE : Le 9, boulevard Battala est visé par un arrêté de péril imminent du 03 janvier 2020, modifié le 17 janvier 2020 qui porte sur des fissures et dégradations importantes sur les façades avant et arrière, et l'état de dégradation de l'escalier. Il a été complété par un arrêté de péril ordinaire pris le 07 août 2020.

TECHNIQUE : Urbanis Aménagement a procédé au débarras, à la mise en sécurité des accès à l'immeuble et à la neutralisation des réseaux et différents diagnostics techniques ont été réalisés en novembre 2020. Une intervention d'urgence sur le chéneau de la façade côté rue a été réalisée afin de déposer ce dernier qui menaçait de se décrocher. Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour réaliser des travaux

de confortement structurel provisoire, consistant à étayer les planchers, à reprendre l'étanchéité en toiture et à purger les éléments instables. Les travaux ont été réceptionnés en décembre 2022.



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

49, RUE CLOVIS HUGUES, 13003

FONCIER : Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 30 décembre 2019, suspendu pour privilégier les acquisitions amiables. Depuis le 18 mars 2021, Urbanis Aménagement est propriétaire de l'intégralité du bâtiment A (bâtiment principal côté rue Clovis Hugues).

JURIDIQUE : Urbanis Aménagement a engagé courant 2021 une procédure de scission de copropriété avec le bâtiment B (côté impasse Bleue). L'administrateur provisoire a tenu le 22 décembre 2021 une AG au terme de laquelle a été validé le principe de la scission par Urbanis Aménagement et le second propriétaire (bâtiment B). L'acte de scission et d'annulation de la copropriété a été signé le 03 février 2022. De manière concomitante et à la même date, un lot acquis par Urbanis Aménagement mais localisé au niveau du bâtiment B, a été cédé moyennant le prix de 4.600 € au profit du propriétaire du bâtiment B. Malgré plusieurs demandes formulées auprès de M. Laurent FERGAN, administrateur provisoire, les opérations de liquidation et d'apurement des comptes de la copropriété n'ont pas été réalisées à fin 2022 (à noter qu'un nouvel administrateur a été désigné en octobre 2022 en la personne de M^e AVAZERI).

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble est frappé par un arrêté de péril imminent en date du 05 janvier 2019, portant sur le bâtiment A et relatif à des fissures longues et obliques sur la façade sur rue, l'effondrement du plafond de l'entrée, une fissure verticale en rive de l'immeuble, des linteaux bois très altérés par les infiltrations d'eau, et des

fissures au niveau du linteau béton de la porte cochère.



TECHNIQUE : Dès l'année 2020, en parallèle des acquisitions, Urbanis Aménagement a procédé, en lien avec l'administrateur judiciaire de la copropriété, à la sécurisation des accès et au débarras de l'ensemble de l'immeuble notamment des denrées périssables et des éléments dangereux. Différents sondages et diagnostics ont été réalisés courant 2021. Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour assurer le confortement structurel provisoire de l'immeuble en décembre 2021. En 2022, le maître d'œuvre et une entreprise ont été sélectionnés pour réaliser les travaux qui ont permis de purger les éléments instables, étayer les planchers, traiter l'affaissement d'un mur mitoyen, et reprendre en totalité le réseau enterré des eaux usées et pluviales. Les travaux ont été réceptionnés en décembre 2022.

SOCIAL : Au 31 décembre 2022, sur les 6 ménages évacués le 16 novembre 2018, 4 ont été relogés définitivement par la Ville de Marseille, tandis que les 2 ménages restant, dont un couple de propriétaires occupants, se sont relogés par leurs propres moyens.

50/52, RUE DE LA JOLIETTE, 13002

FONCIER : Le dossier de DUP du 50/52, rue de la Joliette (13002) est le premier à avoir été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement, dès juillet 2019. L'enquête conjointe s'est déroulée du 02 au 20 décembre 2019. L'arrêté de DUP a été pris par la Préfecture des Bouches-du-Rhône le 24 février 2020 suivi d'un arrêté de cessibilité daté du 13 mai 2020. L'ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône le 26 mai 2020.

JURIDIQUE : Aucun recours au fond à l'encontre de l'arrêté de cessibilité n'a été engagé. Urbanis Aménagement a déposé fin octobre 2020 au greffe de la juridiction de l'expropriation des mémoires en fixation judiciaire des indemnités. Les décisions ont été prises par le juge de l'expropriation en juin 2021. Elles ont toutes été acceptées par les expropriés à l'exception du propriétaire du local commercial qui a fait appel. L'arrêt de la Cour d'Appel a été rendu le 1^{er} septembre 2022 avec une décision confortant celle prise en première instance et favorable à Urbanis Aménagement. Malgré cela, le propriétaire a déposé un pourvoi en Cassation en décembre 2022. Compte tenu des délais d'une telle procédure, il n'est pas possible pour l'heure de présumer d'une décision définitive avant fin 2023, voire début 2024. Pour l'occupation commerciale, Urbanis Aménagement a soulevé l'inopposabilité du bail pour l'un des locataires et a obtenu gain de cause selon une décision rendue le 13 octobre 2021 par le juge de l'expropriation. Le locataire a fait appel. Par un arrêt rendu le 03 novembre 2022, la Cour d'Appel a

confirmé la décision de première instance. Enfin, pour le second locataire, un jugement indemnitaire a été rendu le 16 mars 2022 par le juge de l'expropriation ; décision acceptée par les parties et donc totalement définitive.



PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble fait l'objet de trois arrêtés de péril imminent en date des 3 novembre 2010, 18 juillet 2011 et 6 mai 2015, portant sur la dangerosité des planchers et plafonds de tous les appartements et parties communes. Ces arrêtés de péril ont été abrogés et remplacés par un arrêté de mise en sécurité d'urgence pris le 22 avril 2021 ordonnant notamment l'évacuation de tout l'immeuble y compris la partie commerciale. Un courrier valant phase contradictoire avant mise en œuvre d'une procédure de mise en sécurité ordinaire a été notifié le 28 mars 2022. Aucun arrêté de mise en sécurité ordinaire n'a été pris par la ville de Marseille au 31.12.2022.

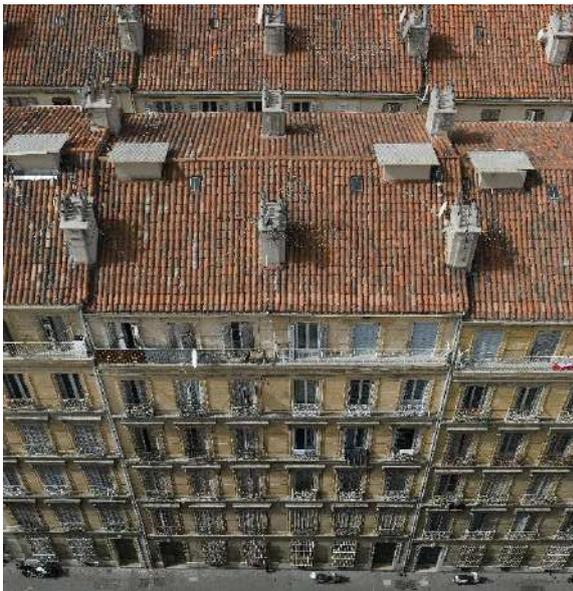
TECHNIQUE : Fin 2020, compte tenu des risques de squats dans l'immeuble, Urbanis Aménagement a procédé, préalablement à la prise de possession effective, à la sécurisation des accès en vue d'éviter de nouvelles intrusions. En 2021, Urbanis Aménagement a missionné un maître d'œuvre pour la réalisation de travaux de mise en sécurité provisoires. Ils ont permis de purger les éléments instables, d'étayer les planchers, de reprendre l'étanchéité en toiture et les évacuations des eaux pluviales. Les travaux ont été réceptionnés en janvier 2022. Des travaux supplémentaires en toiture ont été engagés et devraient être réceptionnés début 2023.

SOCIAL : L'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter partielle depuis 2010 et totale depuis 2015 : 3 ménages ont été évacués entre 2010 et 2015 et ont été relogés définitivement, 2 propriétaires occupants ont trouvé une solution de logement par leurs propres moyens. L'immeuble est aujourd'hui vacant et libre de toute occupation.



49, RUE PIERRE ALBRAND, 13002

FONCIER : Le dossier de DUP a été déposé en préfecture le 17 octobre 2019. L'enquête conjointe s'est déroulée du 17 février au 06 mars 2020. L'arrêté de DUP a été pris par la Préfecture des Bouches-du-Rhône le 1^{er} juillet 2020 suivi d'un arrêté de cessibilité daté du 17 juillet 2020. L'ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône le 18 septembre 2020.



JURIDIQUE : Plusieurs copropriétaires ont déposé un recours en annulation de l'arrêté de cessibilité devant le Tribunal Administratif de Marseille le 24 décembre 2020. Suite au dépôt par les demandeurs en mars 2022 d'un mémoire en désistement d'instance, le Tribunal Administratif de Marseille a, par décision rendue le 07 avril 2022, rejeté la requête des expropriés, tendant à obtenir l'annulation de l'arrêté de cessibilité. Sur le volet indemnitaire, les décisions ont été rendues en septembre 2021 et en décembre

2021. Plusieurs expropriés ont interjeté appel. Le premier arrêt rendu le 03 novembre 2022 a confirmé en tous points la décision de première instance laissant présumer le même positionnement pour les trois autres dossiers dont les arrêts sont attendus dans le courant du 1^{er} trimestre 2023.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble n'est plus frappé par des procédures de police (l'arrêté de péril imminent du 12 septembre 2013 ayant fait l'objet d'une mainlevée le 02 juillet 2019).

TECHNIQUE : Dès l'année 2020 et en parallèle de la procédure d'expropriation, Urbanis Aménagement a procédé, en lien avec l'administrateur judiciaire de la copropriété, à la sécurisation des accès de l'immeuble et au débarras de l'ensemble de l'immeuble notamment des denrées périssables et des éléments dangereux. Différents sondages et diagnostics ont été réalisés courant 2021. Au regard de la nature des désordres ne nécessitant pas de travaux d'urgence, Urbanis Aménagement n'a pas réalisé de travaux.

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

ÎLOT PRIORITAIRE HOCHÉ VERSAILLES



Dans le cadre de la Concession relative à l'opération d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé de l'îlot « Hoche Versailles » à Marseille, conclue entre l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) et la SPLA-IN AMP le 6 octobre 2022, Urbanis Aménagement a cédé à la SPLA-IN AMP, en date du 30 novembre 2022, 5 immeubles dont elle était propriétaire au sein de cet îlot. La maîtrise foncière d'un dernier immeuble est en cours de finalisation. Il sera également cédé à la SPLA-IN AMP d'ici la fin d'année 2023 ou début d'année 2024.

80, RUE HOCHÉ, 13003

FONCIER : Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement le 30 décembre 2020, conjointement avec l'immeuble situé au 88, rue Hoche. L'enquête conjointe s'est déroulée du 18 octobre 2021 au 04 novembre 2021. L'arrêté de DUP a été pris le 28 décembre 2021. L'arrêté de cessibilité a été pris le 12 septembre 2022 suivi de l'ordonnance d'expropriation le 06 octobre 2022. Ces actes ont été notifiés aux expropriés en novembre 2022 pour faire courir les délais de recours. En parallèle, les offres indemnitaires ont été proposées.

JURIDIQUE : Pour 2023, sur le plan juridique, il faut présumer de procédures contentieuses sur le volet indemnitaire. Le risque de recours en annulation de l'arrêté de cessibilité reste relativement faible mais ne peut pas être totalement exclu. La cession de cet immeuble au profit de la SPLA-IN AMP, est prévue pour la fin d'année 2023 ou début d'année 2024, une fois que les indemnités d'expropriation auront été fixées par la juridiction de l'expropriation et sous réserves de l'absence de recours en annulation initié à l'encontre de l'arrêté de cessibilité.

PROCÉDURE DE POLICE : Le 80, rue Hoche est frappé par un arrêté de péril imminent, assorti d'une interdiction temporaire d'occupation, en date du 20 septembre 2018 et principalement motivé par le constat de la fragilité des planchers et qui prescrit la purge du plancher intermédiaire à proximité de la partie effondrée, et la mise en place d'étais pour soutenir les parties des planchers non effondrés.



TECHNIQUE : A la suite de l'ordonnance portant transfert de propriété, Urbanis Aménagement est désormais titrée sur cet immeuble mais ne peut pas en prendre possession tant que les indemnités ne sont pas versées aux propriétaires ou consignées. Dès lors, aucune action technique n'a encore pu être engagée sous la maîtrise d'ouvrage directe d'Urbanis Aménagement. Toutefois, en lien avec M^e BONETTO, nouvel administrateur provisoire de la copropriété en remplacement de M. FERGAN, et d'ici la prise de possession, des travaux pourront être réalisés si ceux-ci étaient rendus nécessaires pour assurer la sécurité de l'immeuble.

SOCIAL : Suite à la prise de l'arrêté de péril imminent de 2018, les accès à l'immeuble ont été neutralisés. Il a été intégralement évacué de ses occupants qui étaient tous sans droit, ni titre.

SECTEUR BATTALA – SAINTE MARIE



Au sein du secteur « Battala-Sainte Marie », l'intervention d'Urbanis Aménagement se concentre sur 7 parcelles situées sur le boulevard Battala et la traverse Sainte Marie dans le 3^{ème} arrondissement. Le secteur "Battala-Sainte Marie" est composé de trois petites maisons de ville de faibles assiettes foncières (les n°9, n°7 et n°5, traverse Sainte Marie) et de 3 parcelles non bâties (le n°10-12, traverse Sainte Marie, la parcelle n°83 et un jardin en surplomb au n°11, traverse Sainte Marie). La parcelle du 16, boulevard Battala présente quant à elle une emprise au sol plus importante, divisée entre un ensemble bâti bordant le boulevard Battala et à l'arrière, un terrain sur lequel reposent deux petites constructions à usage d'habitation de faible qualité.

16, BOULEVARD BATTALA, 13003

FONCIER: Urbanis Aménagement a acquis ce bien le 27 mai 2021 auprès d'une propriétaire unique.



PROCÉDURE DE POLICE: L'immeuble situé 16, boulevard Battala est frappé depuis le 22 juillet 2019 par un arrêté pris au visa de la police générale du Maire et portant interdiction d'occuper. Un arrêté de péril ordinaire a été pris le 23 juillet 2020 et portant sur la structure et l'état de la toiture du bâti situé sur le boulevard Battala.



TECHNIQUE: La sécurisation structurelle provisoire de cet immeuble a été assurée par l'ancienne propriétaire, en amont de l'acquisition par Urbanis Aménagement. En mai 2021, Urbanis Aménagement a procédé au débarras, à la mise en sécurité des accès à l'immeuble et à la neutralisation des réseaux. Différents sondages et diagnostics ont été réalisés dans le courant de l'année 2022. En attendant de lancer le marché de maîtrise d'œuvre et de travaux dans le courant de l'année 2023, plusieurs scénarios visant à mettre en œuvre des travaux pérennes sont à l'étude. L'immeuble étant régulièrement squatté, Urbanis Aménagement a mis en place un système de sécurisation renforcée.



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

10-12, TRAVERSE SAINTE MARIE, 13003

FONCIER : L'immeuble est une copropriété composée de 3 lots, au sein de laquelle Urbanis Aménagement a acquis 2 lots par voie amiable en 2020.

La maîtrise du dernier lot s'annonce plus longue car il s'agit d'un bien vacant et sans maître : Urbanis Aménagement est en lien avec le service foncier de la ville de Marseille concernant l'avancement de la procédure. Lors de son conseil municipal du 29 juin 2022, la ville de Marseille a validé la procédure et l'incorporation de droit de ce bien dans le domaine communal. Lors de son conseil municipal du 16 décembre 2022, il a été approuvé sa cession à Urbanis Aménagement moyennant le prix de 15.000 €. La régularisation de l'acte notarié est envisagée dans le courant du 1^{er} semestre 2023.

En outre, Urbanis Aménagement a mandaté un géomètre-expert pour retracer l'origine de propriété de la parcelle n°83, parcelle mitoyenne d'une contenance au sol de 2 m². Au regard de l'analyse rendue fin novembre 2022, il pourrait être évité de lancer une procédure de bien vacant et sans maître. La régularisation d'un acte de notoriété acquisitive serait envisageable une fois que Urbanis Aménagement serait totalement titrée sur le 10/12, traverse Sainte Marie, soit au 1^{er} semestre 2023.

JURIDIQUE : Après intervention d'un géomètre-expert à l'initiative d'Urbanis Aménagement, il a été constaté que le mur séparatif entre le 11, traverse Sainte Marie (jardin) et le linéaire bâti côté Sainte Marie (10/12, 5, 7 et 9, traverse Sainte Marie) était

un mur de soutènement (particulièrement fragile et nécessitant des travaux de confortement) dont la responsabilité et l'entretien reviennent au propriétaire du 11, traverse Sainte Marie. Une réunion de bornage a été organisée le 30 novembre 2021 pour définir les limites séparatives des parcelles. En raison, notamment, de l'absence du propriétaire du 11, traverse Sainte Marie, un procès-verbal de carence a été dressé. Urbanis Aménagement n'a pas engagé de procédure en bornage judiciaire dès lors qu'un rapprochement s'est finalement fait avec le propriétaire du 11, traverse Sainte Marie avec qui a été signé une promesse de vente le 1^{er} décembre 2022 portant sur l'acquisition de la partie non bâtie de la parcelle (jardin) comprenant également un garage côté avenue Edouard Vaillant. La maîtrise de cet espace sera nécessaire d'une part, pour assurer le confortement du mur de soutènement et d'autre part, pour mener une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'étude



PROCÉDURE DE POLICE : Au vu de l'état de ruine manifeste du bâtiment n°10 et du risque d'effondrement sur la voirie, l'immeuble a été frappé par un arrêté de déconstruction daté du 10 septembre 2019, complété par un nouvel arrêté pris le 10 janvier 2020. Un arrêté de péril ordinaire a été pris le 18 juin 2020 sur le bâtiment situé 12, traverse Sainte Marie et visant plus particulièrement les nombreuses infiltrations d'eau qui entraînent des désordres structurels au niveau des planchers en bois.

TECHNIQUE : Les travaux de sécurisation structurelle provisoire réalisés en 2020 sont

toujours en lieu et place. L'immeuble est régulièrement contrôlé afin de garantir qu'il n'y ait pas d'évolution des désordres. La maîtrise foncière prochaine de la partie non-bâtie du 11, traverse Sainte Marie doit permettre à Urbanis Aménagement d'entamer, dans le courant de l'année 2023, une étude structurelle afin d'engager des travaux de confortements provisoires du mur de soutènement.

SOCIAL : L'immeuble est vacant et libre de toute occupation.

7, TRAVERSE SAINTE MARIE, 13003

FONCIER : Urbanis Aménagement a fait l'acquisition à l'amiable du 7, traverse Sainte Marie le 23 octobre 2020, auprès d'un propriétaire unique.

PROCÉDURE DE POLICE : Un arrêté de péril imminent a été pris le 04 août 2020 suivi d'un arrêté de péril ordinaire daté du 31 décembre 2020 visant la réparation de la toiture, de la charpente et du plafond, la reprise de la façade et du balcon et la mise en sécurité de l'escalier. Urbanis Aménagement a réalisé des travaux de mise en sécurité structurelle.

Le 02 décembre 2020, l'architecte chargé du dossier à la DLLHI de la ville de Marseille a constaté le bon achèvement des travaux : les délais pour entreprendre la réhabilitation complète ou la démolition de l'immeuble ont été prolongés.

TECHNIQUE : Les travaux de sécurisation structurelle provisoire réalisés en 2020 sont toujours en lieu et place. L'immeuble est régulièrement contrôlé afin de garantir qu'il n'y ait pas d'évolutions des désordres.

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



5, TRAVERSE SAINTE MARIE 13003

FONCIER : Urbanis Aménagement a fait l'acquisition à l'amiable du 5, traverse Sainte Marie le 30 septembre 2021, auprès d'un propriétaire unique.

TECHNIQUE : Cet immeuble avait été intégralement réhabilité par son

propriétaire et ne présente donc pas de désordre particulier.

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



9, TRAVERSE SAINTE MARIE, 13003

FONCIER : L'immeuble en indivision appartient à une fratrie de personnes âgées qui n'est pas en mesure de faire réaliser des travaux importants. Urbanis Aménagement est en lien régulier avec une partie de l'indivision afin de s'accorder sur une transaction amiable qui demeure toujours infructueuse en l'état.

JURIDIQUE : Après analyse, il s'avère qu'aucun élément technique / financier ne justifie la faisabilité d'assortir l'arrêté de péril du 18 décembre 2020 d'une interdiction définitive d'habiter ; la ville de Marseille n'a donc pas retenu cette option, qui aurait pourtant permis de constituer un dossier de DUP "Immeuble Insalubre ou Dangereux" et ainsi d'assurer l'appropriation publique de l'immeuble. Au vu de la dureté foncière, le lancement d'une procédure de bien en état d'abandon manifeste est une autre hypothèse d'intervention à évoquer avec la ville de Marseille qui doit en être à l'initiative.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble est sous arrêté de péril ordinaire du 18 décembre 2020, pris à la suite d'un arrêté de péril imminent daté du 07 août 2020. Les désordres concernent l'intégralité de l'immeuble qui n'est pas entretenu de longue date (risque de chutes de matériaux, toiture et charpentes dégradées, effondrement du plancher et plafond du 1^{er} étage, fissures sur

l'ensemble des murs, accumulation de gravats et d'encombrants).

Le 07 décembre 2021, la ville de Marseille a procédé à un état des lieux et à une étude structurelle du bâtiment afin d'en évaluer le degré de dégradation et ainsi déterminer les suites à donner les plus adaptées. Ainsi, la ville de Marseille a pris le parti de réaliser des travaux d'office, consistant à purger les planchers et les éléments instables compromettant la sécurité des tiers.

TECHNIQUE : Urbanis Aménagement n'étant pas propriétaire de cet immeuble, aucune action technique n'a été engagée.

SOCIAL : L'immeuble est vacant et libre de toute occupation.



SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

SECTEUR BATTALA- SAINTE MARIE



FONCIER

Urbanis Aménagement est propriétaire de 5 des 7 immeubles du secteur d'intervention. La maîtrise foncière complète du 10/12, traverse Sainte Marie devrait être réalisée dans le courant de l'année 2023 via l'acquisition du dernier lot auprès de la ville de Marseille. De plus, Urbanis Aménagement devrait également disposer en 2023 de la propriété de la partie non bâtie constituant le 11, traverse Sainte Marie (comprenant également le garage donnant sur l'avenue Edouard Vaillant), tout comme

de la parcelle non bâtie cadastrée n°83 en mitoyenneté du 10/12, traverse Sainte Marie. En revanche, la maîtrise du 9, traverse Sainte Marie demeure très incertaine au vu de la dureté foncière, de la situation dans laquelle se trouve l'indivision et de l'absence, pour l'heure, d'orientation et de consensus sur l'outil procédural permettant une appropriation publique. Une perspective de maîtrise foncière en 2023 semble assez peu probable, elle sera reportée plutôt dans le courant de l'année 2024.

JURIDIQUE

En fin 2022, la question d'initier une procédure de bornage judiciaire semble évacuée dès lors qu'Urbanis Aménagement devrait se rendre propriétaire de la partie non bâtie du 11, traverse Sainte Marie. Ainsi, Urbanis Aménagement pourra réaliser à terme les travaux de confortement du mur de soutènement. Compte-tenu de l'ampleur des travaux et les possibles conséquences sur les mitoyennetés, il sera mis en œuvre un référé préventif d'ici mi-2023.

TECHNIQUE

Au cours de l'année 2022, une étude de faisabilité sur les parcelles de la traverse Sainte Marie a été réalisée afin de comparer différents scénarios d'aménagement, intégrant l'enjeu de confortement pérenne du mur de soutènement fragilisé. La réalisation d'une étude structurelle et

géotechnique en 2023 doit permettre d'affiner les pistes techniques pour l'aménagement de cet espace.

PERSPECTIVES

Le 16, boulevard Battala sera réhabilité par Urbanis Aménagement avec une livraison prévue en fin d'année 2024 et une mise à disposition au profit d'une association. Cet immeuble serait cédé au même titre que les parcelles de la traverse Sainte Marie *via* le lancement d'un appel à projet au plus tard en 2025. La cible privilégiée serait un opérateur type "foncière" dont le projet d'aménagement côté Sainte Marie serait co-construit avec l'association louant l'immeuble du 16, boulevard Battala. Il s'agirait donc d'une cession en bloc à l'horizon 2026.

SECTEUR LES CROTTES



Au sein du quartier des Crottes, Urbanis Aménagement intervient sur trois parcelles. Le secteur étant situé dans le périmètre de l'extension de l'OIN Euroméditerranée (hors Zac Littorale), des échanges réguliers ont lieu avec l'EPAEM. En outre, le secteur est intégré au Quartier Prioritaire de la politique de la Ville « *La Cabucelle* » et doit faire l'objet d'un projet de conventionnement avec l'ANRU, porté par la Métropole Aix Marseille Provence au cours de l'année 2023. A ce titre, en 2022, Urbanis Aménagement a collaboré étroitement avec son concédant dans la formalisation du projet de NPNRU « *Cabucelle-Crottes* ». Deux des opérations portées par Urbanis Aménagement dans ce secteur doivent ainsi faire l'objet d'une demande de contractualisation à l'ANRU dans le cadre de l'intervention en recyclage d'îlot ancien dégradé.

Enfin, une étude pré-opérationnelle à la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat dans le secteur « *Cabucelle-Crottes-Briançon/Château Vert* » a été lancée par la Métropole à l'été 2022 et devrait permettre la mise en œuvre d'une opération de type "OPAH-RU" à l'horizon 2024-2025.

17, BOULEVARD CHRISTOPHE MONCADA, 13015

FONCIER : Urbanis Aménagement détient la pleine propriété de cet immeuble (la majorité des lots ont été acquis au cours de l'année 2020 et le dernier lot en 2022). Au vu des difficultés à maîtriser le dernier lot (succession non réglée), un dossier de DUP avait été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement le 10 mai 2021. Toutefois, la négociation amiable ayant finalement abouti avec la signature d'un acte authentique le 06 avril 2022, le dossier de DUP a été déclaré sans suite.



JURIDIQUE : Les comptes de la copropriété ont été intégralement apurés et liquidés par l'administrateur provisoire qui a mis fin à sa mission en juillet 2022.

PROCÉDURE DE POLICE : Le 17, boulevard Christophe Moncada est frappé par un arrêté de péril ordinaire en date du 07 juin 2018 et par un arrêté de péril imminent en date du 13 décembre 2018,

assorti d'une interdiction d'occuper, qui prescrit la mise en œuvre de mesures de confortement urgentes afin de prévenir tout risque d'effondrement. L'immeuble a été évacué de ses occupants dès le 14 novembre 2018, lors d'une intervention d'urgence du service de la sécurité publique de la Ville de Marseille.

TECHNIQUE : Dès 2020, Urbanis Aménagement a procédé à la réalisation de travaux de sécurisation des accès de l'immeuble, en lien avec l'administrateur judiciaire de la copropriété (AJA). Différents sondages et diagnostics ont été réalisés dans le courant de l'année 2021. Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour assurer le confortement structurel provisoire de l'immeuble. Les travaux ont été réceptionnés au printemps 2022.

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

1-3-5, RUE EDGAR QUINET / 32, AVENUE FELIX ZOCCOLA, 13015

FONCIER : Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement le 18 février 2021. L'enquête conjointe a été initiée et s'est déroulée du 14 novembre au 1^{er} décembre 2022. Sous toutes réserves et à l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a indiqué qu'il déposerait des conclusions favorables. Ainsi, l'arrêté de DUP, ainsi que l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation, devraient être pris dans le courant du 1^{er} semestre 2023.

JURIDIQUE : En octobre 2022, AJAssociés, administrateur judiciaire, a remplacé M. FERGAN qui était jusqu'alors l'administrateur provisoire de la copropriété.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble présente des désordres importants et fait l'objet d'un arrêté de péril imminent daté du 10 janvier 2019, modifié le 21 janvier 2019, ordonnant notamment son évacuation. La procédure d'urgence a été suivie d'une procédure ordinaire avec la prise d'un arrêté de mise en sécurité le 31 mars 2021 portant sur l'ensemble de la copropriété du 32, avenue Félix Zoccola et les 1, 3 et 5 rue Edgar Quinet. Constatant la carence de la copropriété à réaliser les travaux prescrits dans les délais impartis, la ville de Marseille à fait réaliser des travaux d'office d'urgence, aux frais avancés des copropriétaires, réceptionnés le 31 août 2021. Suite aux travaux réalisés, par substitution de la collectivité, un arrêté modificatif de mise en sécurité a été pris le 29 septembre 2021.

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

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

leur relogement définitif a été assuré par la ville de Marseille. Au 31 décembre 2022, tous les occupants ont été relogés par la collectivité.



23, TRAVERSE ANTOINE DONAZ, 13015

FONCIER : Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 10 janvier 2020 par Urbanis Aménagement. En parallèle, des négociations amiables ont été engagées avec les propriétaires et, depuis le 20 juillet 2021, Urbanis Aménagement est copropriétaire de 4 des 8 lots qui composent la copropriété. Compte-tenu des difficultés à maîtriser les quatre lots restants, la procédure d'expropriation a été relancée en fin d'année 2021. L'enquête publique s'est déroulée du 31 janvier 2022 au 18 février 2022. Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable ayant abouti à la prise d'un arrêté de DUP le 24 juin 2022. Du fait de l'engagement par le Parquet de Marseille d'une enquête pénale à l'encontre des propriétaires d'un logement déclaré insalubre, la procédure d'appropriation publique a été mise en suspens ; l'arrêté de cessibilité n'a donc toujours pas été pris au 31 décembre 2022. Sous réserves des suites données par le Procureur sur ce dossier, ainsi que des recours éventuels initiés par les expropriés, la maîtrise foncière intégrale de cette adresse ne sera pas envisagée avant fin 2023 voire courant 2024.

JURIDIQUE : Sans objet, dans l'attente de la reprise de la procédure d'expropriation.



PROCÉDURE DE POLICE : La parcelle est composée de 6 maisonnettes/cabanons, organisés en copropriété horizontale. L'une des maisons (lot n°12) est visée par un arrêté relatif au traitement de l'insalubrité en date du 26 mai 2021. C'est le seul lot concerné par une procédure.

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

SOCIAL : Au 31 décembre 2022, trois logements sont occupés : un logement est occupé par un locataire, un autre par un propriétaire en indivision, et le dernier est vraisemblablement occupé par des personnes sans droit ni titre. Les 3 autres logements maîtrisés par Urbanis Aménagement sont vacants.

SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

SECTEUR DES CROTTES



FONCIER

Le 17, boulevard Christophe Moncada a finalement été maîtrisé intégralement par voie amiable. Les 1,3,5, rue Edgar Quinet devraient être maîtrisés courant 2023 par voie d'expropriation. Quant au 23, traverse Antoine Donaz, au regard de l'action pénale menée parallèlement par le Procureur de la République, l'aboutissement de la procédure d'expropriation publique pourrait intervenir à l'horizon 2023 voir en 2024.

JURIDIQUE

Pour les deux immeubles dont la maîtrise se fera par voie de DUP, des recours contentieux sur le volet indemnitare et potentiellement des recours en annulation de l'arrêté de cessibilité (avec une forte présomption sur le 23, traverse Antoine Donaz) sont à prévoir. Auquel cas, les temps de procédure pourraient s'étaler de fin 2023 à 2025.

TECHNIQUE

Pour l'année 2022, Urbanis Aménagement a réalisé la sécurisation structurelle provisoire du 17, boulevard Christophe Moncada, seul immeuble dont elle est entièrement propriétaire. Les intrusions et tentatives de squat récurrentes sur ce secteur impliquent des interventions répétées et un travail de veille et surveillance soutenu.

SOCIAL

Seuls les lots de la traverse Antoine Donaz, en cours de maîtrise par Urbanis Aménagement, sont occupés par 1 locataire, 1 propriétaire indivis et un ménage sans droit, ni titre.

PERSPECTIVES

Le recyclage du 17, boulevard Christophe Moncada est en cours avec l'aboutissement de l'appel à projets et un acquéreur retenu collectivement par la Métropole AMP, l'EPAEM et Urbanis Aménagement. Le projet doit se co-construire entre Urbanis Aménagement et le preneur courant 2023 avec la signature d'une promesse de vente

d'ici la fin du 1^{er} semestre 2023 et une réitération d'ici fin 2023, début 2024.

Pour les 2 autres immeubles, les orientations restent à affiner, suite à la contractualisation prochaine du NPNRU « Les Crottes-La Cabucelle », en lien avec la Métropole Aix Marseille Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée.

Néanmoins, si la maîtrise foncière des deux immeubles se finalisent bien par voie de DUP, le projet visera nécessairement à produire des logements sociaux.

Dans cette perspective et en l'attente des retours de l'ANRU, il est prévu de lancer un appel à projet commun avec une cession en deux phases à destination d'un bailleur social pour assurer le recyclage de ces deux immeubles, dans un souci d'équilibre pour le porteur de projet.

Il est prévu une vente en l'état pour le 1,3,5 rue Edgar Quinet qui pourrait être envisagée sur le 2^{ème} semestre 2025. Pour le 23 traverse Antoine Donaz, Urbanis Aménagement assurerait la démolition des cabanons, ce qui permettrait une cession du foncier nu à l'horizon du 1^{er} semestre 2026.

ÎLOT SÉRAPHIN – LYON



Au sein de l'îlot dit « Séraphin – Lyon » situé dans le 15^{ème} arrondissement, l'intervention d'Urbanis Aménagement se concentre sur 9 immeubles, situés de part et d'autre de la rue Séraphin et à l'angle de la rue de Lyon. A noter qu'après études et échanges avec la Métropole AMP, il est apparu pertinent pour des raisons de cohérence urbaine d'intégrer l'immeuble du **145/147, rue de Lyon** dans le champ de la concession d'aménagement et d'en assurer sa maîtrise par voie amiable ou à défaut, par voie d'expropriation. Ainsi, par délibération du 20 octobre 2022, cette adresse a été rajoutée à la liste des immeubles de l'opération (avenant n°26).

Le secteur est intégré au Quartier Prioritaire de la politique de la Ville « *La Cabucelle* » et doit faire l'objet d'un projet de conventionnement avec l'ANRU, porté par la Métropole Aix Marseille Provence au cours de l'année 2023. A ce titre, Urbanis Aménagement a étroitement collaboré en 2022 avec son concédant dans la formalisation du projet de NPNRU « Cabucelle-Crottes ». Les opérations portées par Urbanis Aménagement dans ce secteur doivent ainsi faire l'objet d'une demande de contractualisation à l'ANRU au titre de l'intervention en recyclage d'îlot ancien dégradé.

Enfin, une étude pré-opérationnelle à la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat dans le secteur « Cabucelle-Crottes – Briaçon/Château Vert » a été lancée par la Métropole AMP à l'été 2022 et devrait permettre la mise en œuvre d'une opération de type "OPAH-RU" à l'horizon 2024-2025.

145-147, RUE DE LYON, 13015

FONCIER : L'immeuble situé 145-147, rue de Lyon est une propriété unique composée de 7 logements et de deux locaux commerciaux. Une négociation amiable a été engagée avec le propriétaire aboutissant à la conclusion d'une promesse de vente le 23 novembre 2022. La réitération devrait être effective dans le courant du 1^{er} trimestre 2023. Ainsi, la maîtrise foncière de cette adresse n'aura pas nécessité la constitution d'un dossier de DUP.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble n'est frappé par aucune procédure de police.

TECHNIQUE : Au 31 décembre 2022, Urbanis Aménagement n'est pas propriétaire et n'a donc réalisé aucun travaux. Dès le transfert de propriété, des diagnostics seront réalisés à la fois dans les parties communes et dans les parties privatives de l'immeuble pour apprécier les travaux à réaliser.

SOCIAL : Lors de la signature de la promesse, l'immeuble était majoritairement

occupé (2 logements vacants). En outre, compte-tenu de la configuration de la vente (vente en bloc d'un immeuble comportant plus de 5 logements) et à défaut de donner un droit de priorité aux occupants pour acquérir leurs logements, Urbanis Aménagement sera contrainte d'avenanter tous les baux d'habitation et de les prolonger de 6 ans à compter de la signature de l'acte authentique. Ainsi, en 2023, Urbanis Aménagement augmentera sensiblement son parc en gestion locative, avec un objectif de relogement dans la perspective du recyclage de l'immeuble et de l'îlot.



5, RUE SÉRAPHIN, 13015

FONCIER : L'immeuble situé 5, rue Séraphin est une copropriété composée de 7 lots. Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 10 septembre 2020. En parallèle, Urbanis Aménagement est parvenue à faire l'acquisition de l'intégralité des lots via l'aboutissement des négociations amiables avec les propriétaires. La dernière mutation ayant été régularisée en novembre 2021, le dossier de DUP a été déclaré sans suite.

JURIDIQUE : Suite à l'acquisition du dernier lot de copropriété, le syndicat des copropriétaires ne subsiste que pour les besoins de sa liquidation qui doit être assurée par le syndic, le cabinet FERGAN. Malgré plusieurs demandes formulées en ce sens, l'apurement des comptes n'a toujours pas été réalisé à fin 2022.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité pris le 16 février 2021 suivi d'un arrêté modificatif pris le 17 mai 2021 aux termes duquel l'immeuble a été interdit à toute occupation et utilisation. L'immeuble est à ce jour totalement sécurisé. A la suite des travaux réalisés par Urbanis Aménagement, un arrêté modificatif de l'arrêté de mise en sécurité a été pris par la ville de Marseille le 11 août 2022.

TECHNIQUE : En lien avec le syndic de copropriété, le cabinet FERGAN, Urbanis Aménagement a procédé à la sécurisation des accès de l'immeuble dès 2020. Une fois

propriétaire de l'ensemble des lots, Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de travaux de mise en sécurité provisoire en mars 2022 et les travaux ont été réceptionnés en septembre 2022.

SOCIAL : Lors de l'évacuation qui s'est déroulée le 19 mai 2021, sur les six logements, deux étaient vacants et quatre occupés par des locataires. A ce jour, les ménages sont toujours hébergés temporairement : un par la société Urbanis Aménagement dans son parc et trois via l'association SOLIHA dans le cadre du dispositif d'assistance au relogement. Depuis, Urbanis Aménagement est en lien avec le service dédié de la Métropole AMP pour assurer le relogement définitif de ces familles.



7, RUE SÉRAPHIN, 13015

FONCIER : L'immeuble situé au 7, rue Séraphin a été acquis par voie de préemption : les décisions de préemption ont été notifiées en octobre 2019. L'acte de vente a été signé le 18 décembre 2019.

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

L'immeuble étant totalement sécurisé, vacant et libre de toute occupation, Urbanis Aménagement s'est rapproché des services de la DLLHI de la ville de Marseille afin de demander la suspension du délai de réalisation de travaux pérennes fixé par l'arrêté de mise en sécurité. Ainsi, un arrêté modificatif à l'arrêté de mise en sécurité a été pris le 02 mars 2022 par la ville de Marseille.

TECHNIQUE : Urbanis Aménagement a procédé à la sécurisation des accès au gré

des intrusions. L'immeuble a été débarrassé en février 2021. Des travaux de sécurisation structurelle provisoire ont été réalisés en fin d'année 2021. L'immeuble est régulièrement contrôlé par Urbanis Aménagement afin de garantir qu'il n'y ait pas d'évolution des désordres.

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



13, RUE SÉRAPHIN / 97, BOULEVARD ODDO, 13015

FONCIER : L'immeuble situé 97, boulevard Oddo / 13, rue Séraphin est une copropriété composée de 19 lots. Un dossier de DUP a été déposé en préfecture le 10 septembre 2020. En parallèle, le 29 janvier 2021, Urbanis Aménagement a fait l'acquisition de 8 lots (lots n°8, n°9, n°10, n°11, n°12, n°13, n°14 et n°15) correspondants au bâtiment situé 13, rue Séraphin. Au vu des difficultés à trouver un terrain d'entente à l'amiable avec les copropriétaires des lots composant le bâtiment situé 97, boulevard Oddo, la maîtrise par voie d'expropriation a été considérée comme la seule option possible. Ainsi, l'enquête publique/parcellaire conjointe s'est déroulée du 26 septembre 2022 au 13 octobre 2022. A fin 2022, le commissaire-enquêteur a rendu un rapport favorable assorti d'une réserve portant sur l'obligation d'assurer le relogement du couple de propriétaires occupants. Sous toutes réserves, l'arrêté de DUP et l'arrêté de cessibilité devraient être pris dans le courant du 1^{er} semestre 2023 assurant ainsi la maîtrise foncière de l'entier immeuble.

PROCÉDURE DE POLICE : Concernant la copropriété du 13, rue Séraphin / 97, boulevard Oddo, il s'agit d'une parcelle traversante constituée de deux bâtiments séparés par une cour intérieure. Les procédures, bien que visant la copropriété dans son ensemble, portent uniquement sur le bâtiment du 97, boulevard Oddo, notamment sur la façade, les parties communes (fuites et instabilité structurelle

de la cage d'escalier) et les dépendances en cour arrière en voie d'effondrement. L'immeuble est ainsi frappé par un arrêté de péril imminent en date du 10 mai 2019, un arrêté pris au visa de la police générale du Maire et portant interdiction d'occuper en date du 14 août 2019, et enfin, un arrêté de péril simple en date du 29 mai 2020. A noter que la ville de Marseille a réalisé des travaux d'office (essentiellement sur les désordres relevés dans l'arrêté de péril imminent de 2019) qui ont démarré en septembre 2022 et ont été réceptionnés en octobre 2022. Préalablement, un arrêté modificatif à l'arrêté de péril simple a été pris le 11 août 2022 par la ville de Marseille afin d'isoler le bâtiment du 97, boulevard Oddo du bâtiment du 13, rue Séraphin.



TECHNIQUE : Afin de permettre le relogement temporaire des ménages issus des n°2 et n°5, rue Séraphin, Urbanis Aménagement a rénové les parties communes et deux appartements de l'immeuble situé au n°13, rue Séraphin. Les travaux ont exclusivement porté sur des éléments de second œuvre (électricité, plomberie, cloisonnement, aménagement d'une cuisine ...). Les logements ont également été intégralement meublés. Pour ces deux logements, des conventions d'occupations précaires ont été signées avec les locataires en mai 2021 et octobre 2021.

Urbanis Aménagement a aussi engagé des travaux sommaires (rénovation de l'éclairage) dans un garage situé au rez-de-chaussée du n°13, rue Séraphin afin de pouvoir accueillir l'association des *Compagnons Bâisseurs*. Pour ce local, une convention d'occupation précaire a été signée avec l'association en décembre 2021.



SOCIAL : Le bâtiment du 97, boulevard Oddo a été entièrement évacué : 2 logements occupés par des personnes sans droit ni titre ont été évacués le 10 mai 2019 suite à l'arrêté de péril imminent, 1 logement occupé par un ménage de propriétaires occupants a été évacué le 14 août 2019. Ce dernier a été hébergé temporairement en hôtel puis en logement temporaire, où il réside toujours au 31 décembre 2022. Le bâtiment du 13, rue Séraphin, en bon état, a été acquis par Urbanis Aménagement le 29 janvier 2021 auprès d'un propriétaire occupant qui s'est relogé par ses propres moyens.

2, RUE SÉRAPHIN, 13015

FONCIER : L'immeuble situé 2, rue Séraphin est une copropriété composée de 9 lots (6 logements). Il a été intégralement maîtrisé par voie amiable entre 2021 et 2022, la dernière mutation ayant été régularisée le 24 mai 2022.

JURIDIQUE : L'administrateur judiciaire de la copropriété a procédé à la liquidation de la copropriété et à l'apurement des comptes à la fin de l'année 2022.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble est frappé d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire depuis le 16 février 2021. Face à l'aggravation des désordres, la ville de Marseille a procédé à l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble le 27 novembre 2021, assortie de la prise d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence en date du 03 décembre 2021. A la suite des travaux réalisés par Urbanis Aménagement, un arrêté modificatif à l'arrêté de mise en sécurité du 03 décembre 2021 a été pris le 11 août 2022 par la ville de Marseille.

TECHNIQUE : Urbanis Aménagement a procédé au débarras et à la sécurisation des accès du lot n°3 en octobre 2021. En fin d'année 2021, l'administrateur judiciaire a commencé à réaliser les mesures prescrites dans l'arrêté de mise en sécurité d'urgence (débarras, sécurisation des accès, neutralisation des fluides, pompage de la cave ...) puis a réalisé les travaux des mesures d'urgence en début d'année 2022.



Des travaux de confortement structurel provisoire ont ensuite été exécutés et terminés en 2022 dès lors qu'Urbanis Aménagement est devenue propriétaire unique de l'immeuble. Les travaux ont permis l'étalement des planchers, une réfection de la toiture et de la cage d'escalier, la reprise des chutes d'eaux pluviales en façade et le traitement du soubassement dégradé des murs de la cave.

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

4, RUE SÉRAPHIN, 13015

FONCIER : Urbanis Aménagement est propriétaire de l'immeuble depuis le 02 avril 2021 suite à l'acquisition faite auprès d'un propriétaire unique (succession vacante représentée par la DGFIP).



PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble n'est frappé par aucune procédure de police toutefois une phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité a été initiée par le service de sécurité de la Ville de Marseille le 27 mai 2021. Aucun arrêté de mise en sécurité n'a été pris par la ville de Marseille au 31.12.2022.

TRAVAUX : Urbanis Aménagement a procédé au débarras et à la sécurisation des accès de l'immeuble en 2021. Différents sondages et diagnostics ont été réalisés courant de l'année 2021. Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour assurer le confortement structurel provisoire de l'immeuble en septembre 2021. Les eaux pluviales en façade ont été reprises et une réfection de la toiture a été réalisée. Les travaux ont été réceptionnés en mai 2022.



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

6, 10, 12, RUE SÉRAPHIN, 13015

FONCIER : Faute d'aboutir par voie amiable avec les propriétaires, Urbanis Aménagement a déposé un dossier de DUP « groupé » pour ces trois adresses fin novembre 2022. Au 31 décembre 2022, la concertation inter-services a été lancée par la Préfecture. Une programmation de l'enquête conjointe est espérée à la fin du 1^{er} semestre 2023 ou tout début du 2nd semestre 2023.

- **6, rue Séraphin :** il s'agit d'une propriété unique composée de deux niveaux sur rez-de-chaussée comprenant deux studios au rez-de-chaussée, un appartement de type 2 au 1^{er} étage, et un appartement de type 3 au 2^{ème} étage.
- **10, rue Séraphin :** il s'agit d'une propriété unique initialement constituée de 6 lots. A noter que la propriétaire fait l'objet en parallèle de poursuites pénales engagées par le parquet de Marseille.
- **12, rue Séraphin :** il s'agit d'une copropriété avec deux propriétaires dont une propriétaire occupante qui occupe la maison sur l'arrière de la parcelle. Le propriétaire bailleur (SCI) dispose quant à lui de la partie bâtie donnant sur rue composée de 3 logements. Pour les besoins de la procédure d'expropriation, et en raison de la non-organisation de la copropriété, Urbanis Aménagement a fait désigner un administrateur provisoire. Ainsi, M^e Avazeri a été désigné à ces fonctions par ordonnance rendue le 21 octobre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Marseille.



PROCÉDURES DE POLICE :

- L'immeuble situé **6, rue Séraphin** n'est visé par aucune procédure de police.
- Le **10, rue Séraphin** est frappé par un arrêté pris au visa de la police générale du Maire et portant interdiction d'occuper en date du 7 février 2020 suivi d'un arrêté de péril imminent en date du 14 février 2020 prescrivant l'évacuation complète de l'immeuble, le murage des ouvertures, et l'étalement des volées d'escaliers, de la charpente et des planchers. Un arrêté de péril ordinaire a été pris le 20 octobre 2020 visant à assurer la stabilité des planchers et de la cage d'escalier et la réparation des désordres liés à l'étanchéité qui fragilisent l'ensemble de la structure bâtie. Suite à l'absence de réalisation des travaux prescrits dans les délais

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

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

SOCIAL : D'après les informations dont dispose Urbanis Aménagement au 31 décembre 2022 :

- o Les quatre logements qui composent **le n°6, rue Séraphin** seraient intégralement occupés par des locataires.
- o Le **10, rue Séraphin** est vacant et libre de toute occupation.
- o Au **12, rue Séraphin** seul le bâtiment de fond de cour serait occupé par une propriétaire occupante.

SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

SECTEUR SÉRAPHIN – LYON



FONCIER

Au 31 décembre 2022, Urbanis Aménagement est propriétaire de 4 immeubles sur les 9 à maîtriser. Les perspectives 2023 sont : la signature de l'acte authentique pour l'immeuble du 147, rue de Lyon, l'aboutissement de la procédure de DUP sur le 97, boulevard Oddo avec une ordonnance d'expropriation attendue au 1^{er} semestre 2023 et le démarrage de l'enquête publique/parcellaire pour les 3 dernières adresses (6-10-12) dans le courant du 2nd semestre 2023. Sous toutes réserves, la maîtrise foncière intégrale

de ces trois immeubles pourrait être envisagée à mi-2024.

JURIDIQUE

En l'état, les perspectives de potentiels contentieux (volet indemnitaires et/ou potentiels recours en annulation) sur les procédures de DUP sont à l'horizon fin 2023 / mi 2024, avec un possible décalage en fonction de la programmation de l'enquête conjointe sur les n°6, n°10 et n°12, rue Séraphin. En outre, une articulation des procédures devra être trouvée sur le 10, rue Séraphin où le Procureur de la

République a lancé une procédure pénale à l'encontre de la propriétaire.

Une attention particulière sera portée sur l'un des locataires commerciaux du 147, rue de Lyon qui, à la signature de la promesse, présentait un impayé de loyers sur plusieurs trimestres. En l'absence de régularisation, une procédure en recouvrement pourra être engagée et aboutir à une expulsion en cas de non régularisation de la dette.

TECHNIQUE

En 2022, Urbanis Aménagement a réalisé et a terminé les travaux de sécurisation des immeubles n°2, n°4 et n°5, rue Séraphin.

Urbanis Aménagement a procédé à la réalisation d'une étude de faisabilité sur le foncier des 6 parcelles adressées côté pair de la rue Séraphin. La configuration actuelle du bâti plaide pour une opération mixte qui allie restructuration lourde et démolition. Cette opération permettrait de développer une réflexion à l'îlot, cohérente avec les opérations attenantes, et d'offrir un projet à haute qualité d'habitabilité, en permettant la création de logements traversants, d'espaces extérieurs (privatifs et collectifs), ainsi que du stationnement.

SOCIAL

Au sein de ce secteur, 6 ménages (évacués du n°5 et n°2, rue Séraphin, et du 97, boulevard Oddo) sont en attente d'un relogement définitif : 4 ménages occupent un logement temporaire dans le cadre de la MOUS SOLIHA (dont un couple de propriétaires occupants évacué du 97, boulevard Oddo) et 2 ménages sont hébergés temporairement par Urbanis Aménagement dans des logements relais

issus de son propre patrimoine au 13, rue Séraphin. Dans la perspective de l'acquisition des n°6, n°10 et n°12, rue Séraphin par voie de DUP, Urbanis Aménagement prendra contact avec les occupants en titre de ces immeubles afin de préparer au mieux leur relogement.

PERSPECTIVES

La rédaction d'un dossier de NPNRU est en cours par la Métropole Aix Marseille Provence pour le secteur de la Cabucelle et des Crottes. Une première présentation du dossier est prévue lors du prochain Comité National d'Engagement de l'ANRU en début d'année 2023. Les orientations et arbitrages privilégiés par la Métropole AMP à l'issue de cette présentation permettront à Urbanis Aménagement d'affiner les différents scénarios de recyclage envisagés pour cet îlot.

Dans l'attente, pour le côté impair de la rue Séraphin, il est prévu une cession en l'état des bâtiments à un bailleur social *via* le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt au printemps 2024. Le déstockage pourrait intervenir d'ici fin 2025.

Pour le côté pair, et compte tenu de l'occupation significative du 147, rue de Lyon impliquant un plan de relogement particulièrement soutenu, une cession en l'état des bâtiments à un bailleur social *via* le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt ne pourra se faire que dans le courant de l'année 2025. Le déstockage ne pourrait intervenir qu'en 2026, avant l'année de clôture de l'opération de concession.

OPÉRATION RHI-THIRORI BON PASTEUR



La ville de Marseille a commandé à Urbanis Aménagement une étude urbaine sur cet îlot le 16 décembre 2009. Les conclusions de l'étude préconisaient notamment la mise en œuvre d'une opération de RHI-THIRORI (financement de l'ANAH sur la Résorption de l'Habitat Insalubre, le Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et les Opérations de Restauration Immobilière) sur les immeubles du 36, 34, 30, 28, 26 et 24, rue du Bon Pasteur. L'opération de "RHI-THIRORI Bon Pasteur" a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2013.

Un dossier d'éligibilité du périmètre et de financement de l'étude de calibrage a été déposé en novembre 2014 par Urbanis Aménagement auprès de la DDTM 13 et de l'ANAH. Il est passé en Commission Nationale LHI en décembre 2014 avec un avis favorable. La subvention retenue pour l'étude de calibrage était de 94.878 €. L'étude de calibrage a été déposée et validée en 2016.

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

OPÉRATION RHI-THIRORI BON PASTEUR

Concernant le financement de l'intervention sur les immeubles des **36 et 34, rue du Bon Pasteur**, un montant de 574.547 € de subventions a été réservé le 1^{er} juillet 2016 au titre du plan de relogement, de l'accompagnement social et du déficit d'opération présenté. Une première demande d'acompte a été déposée en février 2017, suivie d'une seconde en juin 2018. Suite à la revente des 34 et 36, rue du Bon Pasteur, la CNLHI du 23 novembre 2021 a émis un avis favorable pour le solde de la subvention de déficit d'opération d'un montant global de 129.110 €. **Les fonds réservés au déficit d'opération ont été perçus en novembre 2022.**

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

Malgré le travail d'animation assuré par Urbanis Aménagement depuis 2015 et faute de réalisation des travaux par les propriétaires, une enquête parcellaire a été ouverte en 2018. Elle s'est déroulée du 5 mars 2018 au 19 mars 2018. A l'issue de cette enquête, tous les propriétaires se sont engagés à réaliser les travaux dans les délais impartis de 24 mois à compter de la notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en Mairie, soit une date butoir fixée à fin janvier 2020. En 2020, par précaution, Urbanis Aménagement, a sollicité la prorogation de l'arrêté préfectoral d'août 2015 : un arrêté de prorogation a été pris le 24 juin 2020 permettant de prolonger les effets de l'arrêté de DUP jusqu'en 2025.

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

La perspective de la maîtrise foncière de ces deux immeubles (occupés) a conduit Urbanis Aménagement à déposer un dossier de financement à la DDTM 13 / ANAH pour obtenir des réservations de subventions sur le plan de relogement - accompagnement social et sur le déficit d'opération (étant précisé qu'il a été pris le parti de céder ces immeubles en l'état sans réalisation de travaux de gros œuvre).

La CNLHI du 23 novembre 2021 a rendu un avis favorable pour l'attribution des subventions au titre du relogement, de l'accompagnement social et du déficit d'opération : soit 81.272€ pour le 26, rue du Bon Pasteur et 88.878 € pour le 28, rue du Bon Pasteur. **Aucune demande d'acompte n'a été formalisée en 2022. Elles le seront en 2023.**

PERSPECTIVES : Ces deux immeubles font l'objet d'une DUP « Opération de Restauration Immobilière ». Urbanis Aménagement est propriétaire des n°26 et 28, rue du Bon Pasteur (ce dernier par voie d'expropriation). En parallèle du relogement de tous les occupants, Urbanis Aménagement prévoit de lancer au printemps 2024 un appel à projet commun pour les deux immeubles en lien avec le dossier RHI-THIRORI "Bon Pasteur". Les immeubles seront cédés à fin 2025 en l'état avec un cahier des charges comme pour les 34 et 36, rue du Bon Pasteur.

26, RUE DU BON PASTEUR, 13002

FONCIER : Urbanis Aménagement est propriétaire de l'immeuble depuis le 7 mai 2021 après l'avoir acquis à l'amiable. En outre, le versement d'une indemnité d'éviction commerciale a permis la libération des lieux par le locataire du fonds de commerce en septembre 2021.



PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble ne fait l'objet d'aucune procédure.

TRAVAUX : Depuis août 2022 le bâtiment est inoccupé et les accès sécurisés. Suite au relogement des occupants dû à la nécessité de procéder à des travaux structurels de mise en sécurité de l'immeuble, différents sondages et diagnostics indispensables à la réalisation de travaux de mise en sécurité de

l'immeuble ont été réalisés en février 2022. Urbanis Aménagement a lancé un marché de maîtrise d'œuvre pour assurer le confortement structurel provisoire de l'immeuble en septembre 2022. Les travaux ont été réceptionnés en novembre 2022.



SOCIAL : Lors de l'acquisition, 5 ménages occupaient l'immeuble dont un avec enfant, hébergé par un des 4 locataires en titre. Au vu de l'état de dégradation du bâti, il a été décidé d'évacuer l'immeuble de ses occupants dans le courant de l'été 2022 : une personne âgée est allée vivre chez son fils, 2 ménages ont pu être relogés définitivement (un chez un bailleur social, l'autre dans un logement conventionné d'Urbanis Aménagement) et les 2 restants sont en logement temporaire ; Urbanis Aménagement est en lien avec le service relogement de la Métropole Aix-Marseille Provence pour organiser leur relogement définitif.

28, RUE DU BON PASTEUR, 13002

FONCIER : Urbanis Aménagement est titrée depuis le 5 juillet 2021, date de l'ordonnance d'expropriation prise par le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône. La prise de possession de l'immeuble est effective depuis le 30 juin 2022.

JURIDIQUE : En octobre 2021, le propriétaire a déposé un recours en annulation de l'arrêté de cessibilité devant le Tribunal Administratif de Marseille. Parallèlement, des contentieux indemnitaires ont été engagés aussi bien par le propriétaire de l'immeuble que par le propriétaire du fonds de commerce. Par décision rendue le 11 mai 2022 par le juge de l'expropriation, l'indemnité due au propriétaire de l'immeuble a été fixée et acceptée par les parties. Par la suite, le propriétaire a procédé au retrait de son recours porté devant le Tribunal Administratif ; retrait constaté par la juridiction administrative au terme d'une ordonnance rendue le 18 août 2022.

Pour le propriétaire du fonds de commerce, un protocole d'accord transactionnel a finalement été régularisé par les parties le 15 mars 2022 au terme duquel a été fixée l'indemnité d'expropriation à devoir par Urbanis Aménagement. Il a par ailleurs été convenu que la libération des locaux serait effective à compter du 30 septembre 2022. Par un avenant audit protocole, signé le 19 septembre 2022, la libération des lieux a été reportée au 31 décembre 2022 moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation. Un second avenant a été régularisé le 20 décembre 2022 prorogeant l'occupation du local commercial jusqu'au 31 mars 2023.



PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble ne fait l'objet d'aucune procédure.

TECHNIQUE : Dès l'acquisition de l'immeuble en juin 2022, Urbanis Aménagement a réalisé des travaux de mise aux normes des parties communes et des parties privatives, les logements étant encore occupés. Depuis lors, Urbanis Aménagement assure sa mission de gestion transitoire de cet immeuble en réalisant le cas échéant les travaux d'entretien incombant à tout propriétaire bailleur.

SOCIAL : Lors de la prise de possession de l'immeuble, 3 logements sur les 6 existants étaient occupés. Vu l'état de dégradation du 26, rue du Bon Pasteur, comme abordé, il a été décidé de transférer un locataire dans un logement libre du 28, rue du Bon Pasteur. Au 31 décembre 2022, il y a donc 4 ménages

au sein de cet immeuble, qu'Urbanis Aménagement accompagne dans leurs démarches administratives et de recherche de logement décent et adapté. L'objectif reste, à terme, d'assurer leur relogement définitif afin de céder l'immeuble libre de toute occupation. A noter que les baux d'origine n'ayant plus d'effet du fait de

l'arrêté de DUP, Urbanis Aménagement a contractualisé des conventions d'occupation précaire avec l'ensemble des occupants pour assurer la gestion transitoire avant le relogement définitif.

L'INTERVENTION EN COPROPRIÉTÉS ET EN DIFFUS (13003-13014)



Outre les missions relatives à la maîtrise foncière intégrale des immeubles ciblés par la prorogation de 2019, Urbanis Aménagement assure une mission d'aide au redressement et de portage de lots au sein de trois copropriétés fragiles et dégradées : le 15, boulevard Charpentier (13003), le 6/8, rue Desaix (13003) et le 19, rue de la Crau, Bâtiment G – dit le “Mail G” (13014). Elle assure également une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les travaux de mise en sécurité urgente des copropriétés Bel Horizon I et II (13003) et une mission de portage foncier pour un terrain situé 3, bd Burel (13003).

15, BOULEVARD CHARPENTIER, 13003

CONTEXTE DE LA COPROPRIÉTÉ: Depuis 2019, l'intervention d'Urbanis Aménagement au sein de la copropriété du 15, boulevard Charpentier a essentiellement porté sur une stratégie de redressement et de réalisation de travaux sur les parties communes, motivée entre autres par la prise, le 4 avril 2019, d'un arrêté de péril ordinaire et d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs.



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

En 2020 et toujours dans l'optique de rester moteur dans cette copropriété, Urbanis Aménagement, avec l'appui du syndic et de la Métropole, a été moteur pour que la copropriété poursuive son redressement sur le plan de la gestion (intégration de la

copropriété dans le dispositif du POPAC animé par CITÉMÉTRIE) et sur le plan technique avec la programmation de nouveaux travaux.

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

Courant 2021, le cabinet IMMO VESTA, le syndic en place, a vendu son parc à FONCIA VIEUX PORT. Lors de l'assemblée générale du 29 septembre 2021, le programme de travaux sur les parties communes a été revu en lien avec un BET, avec un phasage des interventions et un budget resserré à hauteur de 100.000 €. En outre, des procédures de saisie immobilière ont été également approuvées à l'encontre des propriétaires fortement débiteurs.

Dès les premiers mois de l'année 2022, la gestion de la copropriété par le cabinet FONCIA VIEUX PORT s'est sensiblement dégradée avec une succession d'interlocuteurs méconnaissant le dossier et ne répondant pas aux sollicitations des propriétaires et du conseil syndical. Le dernier programme de travaux voté en 2021 n'a pas été mis en exécution (alors même que les fonds ont été appelés) dès lors que le dernier gestionnaire en date a souhaité l'actualiser sans pour autant remettre à jour le cahier des charges pour que les entreprises puissent y répondre.

Le syndic ne convoquant pas d'Assemblée Générale à l'échéance de son mandat (septembre 2022), Urbanis Aménagement, en lien avec le conseil syndical, a pris l'initiative de déposer une requête en vue de faire désigner un Administrateur Provisoire.

Le 21 octobre 2022, le Tribunal Judiciaire de Marseille a désigné M^e AVAZERI en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété, avec pour mission de convoquer une Assemblée Générale en vue de désigner un syndic à la reprise de la copropriété.

Au cours du dernier trimestre 2022, des échanges ont eu lieu entre Urbanis Aménagement et l'Administrateur Provisoire pour faire un état des lieux de la copropriété notamment sur le plan financier.

Compte-tenu du taux d'endettement de la copropriété et de l'important travail de reprise comptable à effectuer au vu des archives remises par FONCIA VIEUX PORT, il a été convenu que l'administrateur dépose une requête au Tribunal Judiciaire en début d'année 2023 afin que ses pouvoirs soient élargis.

// LES LOTS APPARTENANT À URBANIS AMÉNAGEMENT

S'agissant des logements étant propriétés d'Urbanis Aménagement, deux ont été entièrement réhabilités et sont occupés par des locataires dont un ménage issu du 26, rue du Bon Pasteur. A noter qu'Urbanis Aménagement a réussi à obtenir le concours de la force publique pour le logement squatté depuis plus d'un an et demi avec une expulsion réalisée le 30 mars 2022. Le dernier lot acquis en 2020 est toujours vacant.

En octobre 2022, des DIA ont été interceptées et portant sur la vente aux enchères de deux lots appartenant à des copropriétaires débiteurs chroniques ; l'une a été fixée en novembre 2022, l'autre en janvier 2023. D'un commun accord avec la Métropole AMP, dans une logique de poursuite du redressement de la copropriété et afin d'éviter l'arrivée d'investisseurs indécents, **il a été décidé qu'Urbanis Aménagement se positionnerait pour maîtriser ces biens en portant des enchères.** Dans l'hypothèse où ces lots seraient acquis, un lot serait revendu en l'état sans travaux avec un cahier des charges et des travaux seraient réalisés dans le second lot qui ferait l'objet d'un regroupement avec le lot mitoyen dont Urbanis Aménagement a déjà la propriété.

A noter que pour des raisons d'irrégularités procédurales, les deux adjudications forcées ont finalement été reportées en mars 2023.

PERSPECTIVES : La revente en "bloc" des lots maîtrisés par Urbanis Aménagement (ainsi que du garage situé au 13, bd Charpentier) se ferait, idéalement, à l'issue de la réalisation des travaux en parties communes dont il est espéré un démarrage effectif courant 2024. Cela étant, différentes hypothèses de déstockage ont d'ores et déjà été imaginées et seront à affiner avec le concédant afin d'assurer une cession d'ici fin 2025, début 2026.

6-8, RUE DESAIX, 13003

CONTEXTE DE LA COPROPRIÉTÉ : Urbanis Aménagement poursuit l'accompagnement de cette copropriété depuis 2019, suite à la prise d'un arrêté de péril imminent en juillet 2019 et d'un arrêté de péril ordinaire en juin 2020.

En 2020, Urbanis Aménagement a acquis quatre lots (correspondant à l'intégralité du bâtiment arrière faisant l'objet en majeure partie des pathologies visées par les procédures de périls) et ce afin de soutenir la copropriété dans son redressement avec la réalisation d'un programme de travaux tendant à la sortie des procédures. Un premier programme de travaux a été voté lors de l'Assemblée Générale du 09 décembre 2019.

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

La situation financière de la copropriété étant fragile (problématique de plusieurs copropriétaires fortement débiteurs), il a été proposé de revoir les clés de répartition de charges afin de dissocier celles portant sur le bâtiment principal de celles portant sur le bâtiment sur cour (l'objectif étant d'alléger les appels de fonds travaux pour les

copropriétaires du bâtiment principal qui devaient en principe payer également pour les travaux du bâtiment arrière et inversement). La nouvelle répartition des charges a été votée à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale Exceptionnelle du 2 novembre 2020 permettant ainsi un rééquilibrage des appels de fonds travaux. Un modificatif à l'état descriptif de division a été signé le 2 avril 2021.

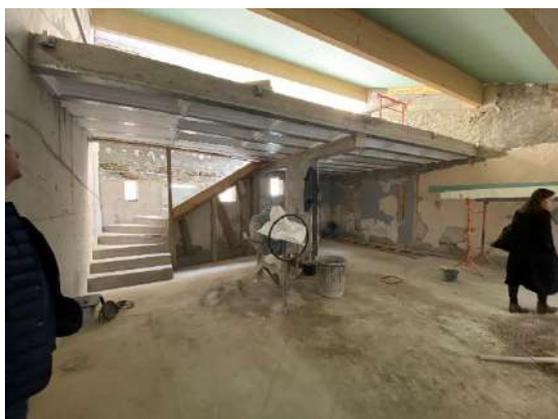
Une première phase de travaux a démarré. Les travaux étant plus lourds et conséquents sur le bâtiment arrière, il a été privilégié d'accélérer leur réalisation sur le bâtiment principal et ce afin d'assurer la levée de la procédure : la mainlevée globale a été signée le 11 juin 2021.

En 2022, et suite à l'établissement d'un rapport technique par les services de la ville constatant de nouveaux désordres sur le bâtiment principal, un courrier valant phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité ordinaire a été adressé au syndic le 19 mai 2022.

Ainsi, le syndic s'est rapproché d'un BET pour établir un cahier des charges des travaux à réaliser au vu des pathologies relevées par la ville de Marseille et obtenir des propositions d'entreprises. Une Assemblée Générale sera programmée début 2023 pour approuver le programme de travaux et son financement.

// LES LOTS APPARTENANT À URBANIS AMÉNAGEMENT :

Sur le bâtiment arrière, Urbanis Aménagement a engagé les travaux de réhabilitation lourde. Les quatre lots seront réunis pour former un seul et même appartement de type 5. La livraison est prévue pour début 2023. Une fois l'opération réalisée, Urbanis Aménagement sollicitera le service d'hygiène de la ville de Marseille afin d'obtenir les mainlevées des arrêtés pris sur tout ou partie des lots (L.22 et arrêté d'insalubrité remédiable).



PERSPECTIVES : La stratégie de recyclage de la maison de fond de cour réhabilitée n'est pas totalement arrêtée à fin 2022 et devra être affinée en 2023. Plusieurs pistes sont à l'étude : vente à des primo-accédants, vente à une structure associative, vente à un investisseur privé avec obligation de conventionnement ANAH et mise en place d'une intermédiation locative...

Ces hypothèses dépendent aussi de la capacité de la copropriété à se mobiliser pour réaliser les travaux permettant de répondre aux attentes de la ville de Marseille étant précisé qu'Urbanis Aménagement n'apportera pas son soutien financier au programme de travaux qui sera voté à la prochaine AG, au vu de la nouvelle clé de répartition des charges.

En tout état de cause, il est délicat de commercialiser un bien même réhabilité complètement et relativement indépendant si l'immeuble principal reste sous la menace d'un arrêté de mise en sécurité et si la copropriété se trouve en situation de défaillance. A ce titre, il sera étudié aussi la possibilité de provoquer une scission de copropriété pour que le bâtiment arrière ne soit plus lié au bâtiment principal.

LE MAIL, BÂTIMENT G

19, RUE DE LA CRAU, 13014

CONTEXTE DE LA COPROPRIÉTÉ : Urbanis Aménagement accompagne la copropriété du Mail G dans sa stratégie de redressement depuis 2014. Dans ce cadre, et avec l'appui de son partenaire Copro+, Urbanis Aménagement fournit au syndicat des copropriétaires et au conseil syndical un appui régulier dans sa démarche d'assainissement financier, un accompagnement à la gestion et un accompagnement à la réalisation de travaux.



APPUI AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ : Urbanis Aménagement et Copro+ accompagnent tous les ans le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical du Mail G, dans la préparation de l'Assemblée Générale annuelle, le contrôle et la vérification de la bonne tenue des comptes de la copropriété et le suivi des impayés.

Le taux d'impayés est en baisse depuis plusieurs années, notamment grâce à la reprise des actions de recouvrement, suite à la désignation d'un nouveau syndic en février 2019. En parallèle des démarches amiables de recouvrement portées par le syndic et le président du conseil syndical, des actions contentieuses ont été engagées,

plusieurs saisies immobilières ont été réalisées et d'autres sont en cours.

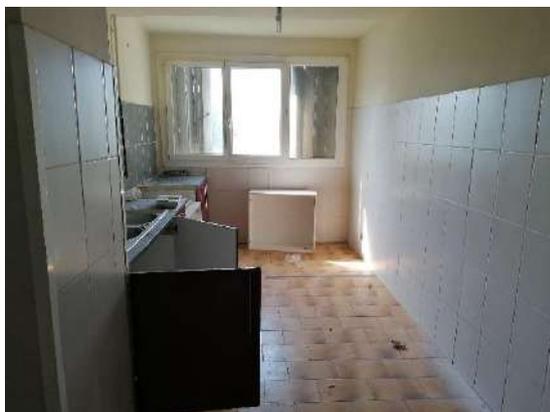
La baisse des impayés s'est ainsi accentuée au cours de l'exercice 2021-2022 grâce à la vente de logements détenus par des copropriétaires défaillants. Au cours de l'exercice, le taux d'impayés est passé en-dessous de la barre symbolique des 100%.

Avec un niveau de 76%, la copropriété reste fragile mais confirme son retour progressif à une situation financière assainie. Pour rappel, au démarrage de l'accompagnement en 2014, le taux d'impayés s'élevait à 275%. Depuis 2019, les sommes recouvrées dépassent le montant du budget de fonctionnement (taux de recouvrement). La copropriété peut ainsi régler ses charges. Elle n'a d'ailleurs plus de dettes fournisseurs.

La signature d'un arrêté préfectoral portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de sauvegarde le 27 juin 2022 laisse envisager d'un démarrage de la mission d'élaboration en 2023. En tout état de cause, Urbanis Aménagement cessera à cette période son accompagnement au redressement de la copropriété, et travaillera en bonne intelligence avec l'équipe désignée afin de permettre une passation fluide du suivi de la copropriété.

PORTAGE DE LOTS : Afin de participer au redressement de la copropriété, Urbanis Aménagement était engagée depuis 2019 dans une mission de portage de lots, en vue de réaliser des acquisitions foncières auprès des propriétaires les plus endettés, soit en négociation amiable, soit en usant du droit de préemption urbain renforcé dont elle est délégataire sur cet immeuble.

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



// LES LOTS APPARTENANT À URBANIS AMÉNAGEMENT :

Urbanis Aménagement est propriétaire de 4 logements au sein de la copropriété, dont deux acquis par voie amiable et deux *via* des procédures de préemption entre 2020 et 2021. Deux des logements étant occupés, Urbanis Aménagement a réalisé des travaux de mise aux normes d'habitabilité des logements et continue d'assurer ses missions de propriétaire-bailleur.

PERSPECTIVES : La Métropole Aix Marseille Provence doit présenter en 2023 à l'ANRU un projet de NPNRU pour le secteur "Grand Barthélémy Malpassé Corot", comprenant un volet spécifique pour le secteur du *Grand Mail, des Gardians et du Mail G*. Des réflexions sont également en cours pour la mise en œuvre d'une ORCOD sur ce périmètre. Urbanis Aménagement prévoit de céder ces quatre lots dès lors qu'un opérateur foncier sera désigné par la Métropole Aix Marseille Provence pour la mise en œuvre du NPNRU sur ce secteur et/ou pour le pilotage de la future ORCOD.

BEL HORIZON I – BEL HORIZON II, 13003

Depuis octobre 2019, Urbanis Aménagement est missionnée par la Métropole Aix Marseille Provence pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant la réalisation des travaux de sécurisation des copropriétés Bel Horizon I et Bel Horizon II dans le cadre de l'OPAH "Lutte contre l'habitat indigne - Marseille centre".



La mission d'Urbanis Aménagement consiste à **accompagner les deux copropriétés dans l'élaboration d'un programme de travaux** (choix du maître d'œuvre, suivi opérationnel et financier), à assister les gestionnaires de copropriétés dans l'élaboration d'un plan de financements et de préfinancements (auprès de l'ANAH, de la Métropole AMP et de la SACICAP de Provence) et à la préparation des

Assemblées Générales afférentes au programme de travaux. En outre, Urbanis Aménagement est chargée de **participer au redressement administratif et financier des copropriétés**, en mettant en place un audit de gestion, et un accompagnement à la désignation d'un administrateur provisoire pour Bel Horizon II.

Concernant la copropriété Bel Horizon II, Urbanis Aménagement a accompagné l'administrateur provisoire dans la rédaction de la consultation de la mission de maîtrise d'œuvre. Un maître d'œuvre a été missionné au printemps 2020 pour réaliser l'intégralité des travaux de mise en sécurité. Les études techniques pré-opérationnelles ont été réalisées au cours de l'année 2021 et Urbanis Aménagement a accompagné l'administrateur judiciaire et le maître d'œuvre dans l'organisation d'échanges avec les instances partenariales (BMPM, ABF, CSTB, DLLHI etc...) pour valider le programme de travaux et la méthodologie d'intervention.

Urbanis Aménagement a également accompagné le Service de Sécurité de la Ville de Marseille lors de sa visite des deux copropriétés, qui a donné lieu au lancement le 21 juin 2022 d'une phase contradictoire avant la prise arrêté de mise en sécurité.

A l'été 2022, une première consultation d'entreprises a été lancée pour les travaux de Bel Horizon II mais a été déclarée infructueuse, faute de candidats. Suite au remplacement de l'administrateur judiciaire de Bel Horizon II par un nouveau cabinet,

une nouvelle consultation a été lancée à l'automne 2022, mais déclarée infructueuse également.

Concernant la copropriété Bel Horizon I, Urbanis Aménagement a accompagné l'arrivée d'un nouveau syndic en fin d'année 2021, après la démission du syndic historique de la copropriété. La copropriété a commandé une mission de maîtrise d'œuvre complémentaire afin de mettre à jour le programme de travaux restants sur Bel Horizon I.

Au cours de l'année, les deux copropriétés ont nommé un mandataire de sécurité incendie commun qui a produit une analyse fine de l'état du SSI et la définition d'un plan d'actions. Ses conclusions ont été intégrées par le maître d'œuvre au plan de travaux des deux copropriétés.

Un engagement complémentaire des subventions auprès de l'ANAH et de la Métropole est également prévu, suite à l'ajustement du programme de travaux. Des discussions sont amorcées avec le réseau Procivis concernant les possibilités de préfinancement, en lien avec les évolutions de leur stratégie nationale.

PERSPECTIVES : Les objectifs pour l'année 2023 visent à relancer une consultation pour le programme de travaux de Bel Horizon II et à finaliser les postes restants pour Bel Horizon I. Urbanis Aménagement accompagnera également l'administrateur provisoire et le syndic dans la mise aux normes du système de sécurité incendie, et la désignation d'un coordinateur SSI et d'un SSIAP.

3, BOULEVARD BUREL, 13003

Ce terrain est toujours mis à disposition gratuitement à l'association La Fraternité qui l'utilise pour des activités et animations en lien avec la vie de quartier. L'association a confirmé son impossibilité d'acquérir ce foncier faute de moyens financiers suffisants.

Dans le courant de l'année 2022, l'AFL a manifesté son intérêt pour maîtriser ce foncier. Des échanges ont été engagés avec la Métropole AMP mais ils n'ont pas abouti au 31 décembre 2022.

PERSPECTIVES : Ce terrain sera cédé d'ici la clôture de la concession soit à la ville de Marseille, soit à la Métropole AMP pour un recyclage restant à déterminer.



//// ANNEXES OPÉRATIONNELLES



515

5 5

6

5 5

p p «

«

p p i

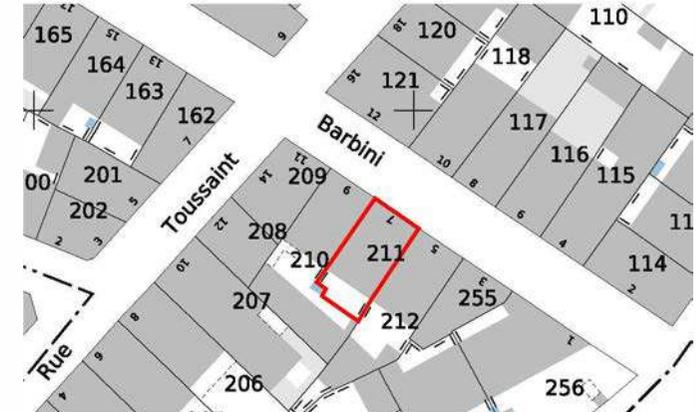
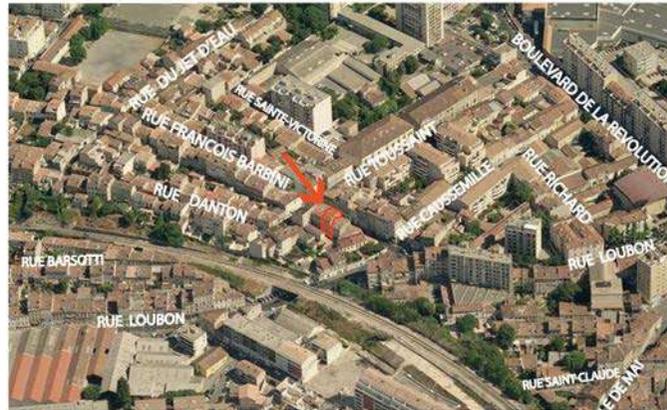
ANNEXES OPÉRATIONNELLES

//// ANNEXE 1

FICHES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES

7 rue François Barbini 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	La Cabucelle
ADRESSE	7 rue François Barbini 13003 Marseille
PARCELLE	N°813 E 211
SUPERFICIE PARCELLAIRE	99 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	8
SURFACE DE PLANCHER	254 m ²



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

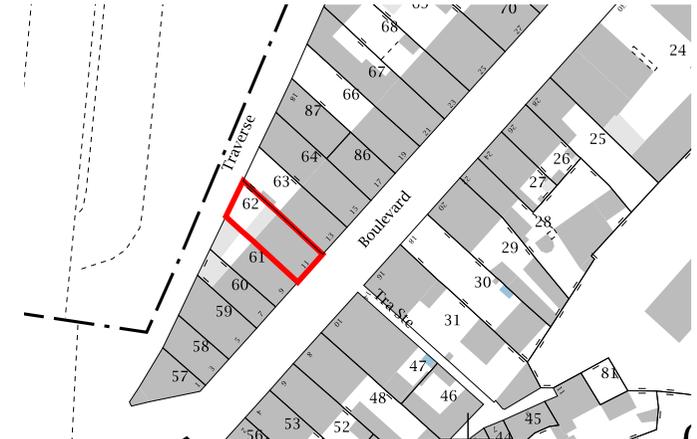
- Réhabilitation de l'immeuble pour faire 4 logements locatifs sociaux de type PLUS(1 T4, 2 T1bis, 1 T3 soit au total 220 m2 SHAB)
- Compromis de vente signé le 09/01/2015 (Prix de vente envisagé 120 000 €)
- Signature de l'acte le 23/12/2015
- Coût prévisionnel des travaux : 405 792€ TTC
- Chantier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

Avant travaux



11 boulevard Battala 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

Phase travaux



SITUATION D'ARRIVÉE :

- Immeuble vacant et sécurisé mais toujours sous arrêté de péril imminent
- Choix du futur acquéreur via appel à projet avec la cession de l'immeuble pour produire 8 logements
- Signature d'un compromis de vente avec le propriétaire le 13/11/2020. Validation CLAH pour le dossier de subvention le 11/05/2021. Signature de l'acte de vente 28/05/2021 (travaux estimés à 446 000 € HT avec une subvention estimée à 362 000 €)
- Travaux : démarrage 07/2021 et livraison 07/2022.
- Intermédiation locative avec Sohila
- Entrée des locataires en septembre 2022

Avant

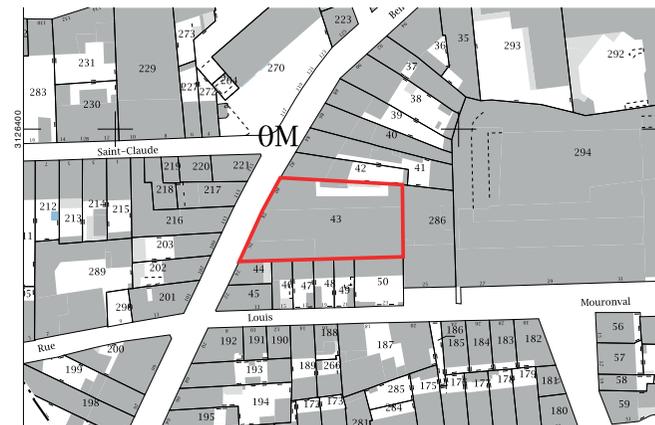


Après



76 - 78 rue Belle de Mai 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Lots 2 et 3 :
- Vente avec cahier des charges le 13/05/2016 pour un prix de 39 000 €
 - Produite de sortie : un couple de propriétaires occupants, conventionné ANAH
 - Fin de travaux en décembre 2016
 - Subvention ANAH de 39 000 € pour un montant des travaux d'environ 80 000 €.

Avant / Après - 76 Belle de Mai



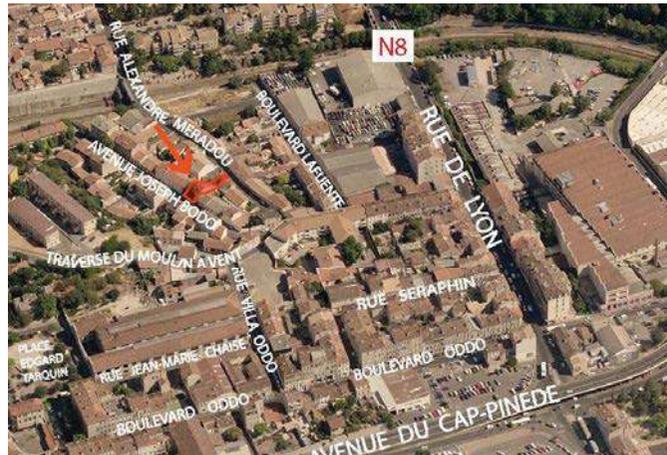
Avant / Après - 76 Belle de Mai



- Lots 8 et 9 :
- Vente après travaux le 12/06/2017 pour un prix de 59 000 €
 - Coût des travaux : 48 570 € HT
 - Engagement de non revente durant 5 ans à compter de la signature
 - Engagement du loyer à 12 €/m² maximum pendant 5 ans
 - Travaux réceptionnés en octobre 2015
 - Durée des travaux : 4 mois

10 avenue Joseph Bodo 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux



Après



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

LE CONTEXTE DE L'OPERATION



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

Un contexte urbain en transformation :

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

Préambule:

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

Situation :

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



LE CONTEXTE DE L'OPERATION

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

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

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

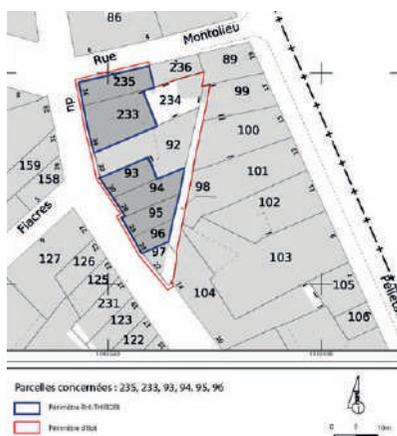
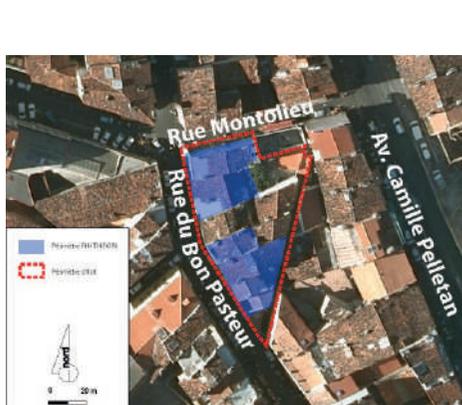
- projet à l'étude (PC déposé, faisabilité...) 
- marché du soleil 
- ateliers d'artistes, école d'art ... 
- requalification des îlots 
- réalisation d'une continuité piétonne 
- création d'espaces publics 



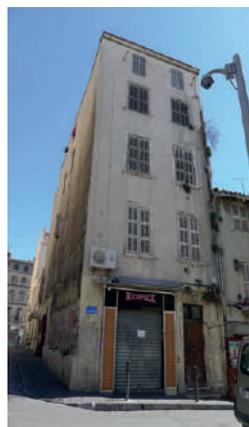
SOURCE : Extrait de l'étude sur le Faubourg Montolieu – Territoires Urbains – juin 2014

L'ÉTAT DES LIEUX

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



n°36



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

n°34



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

n°30



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

n°28



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

n°26



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

n°24



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

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

36 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 5 ménages relogés définitivement

Maîtrise Foncière :

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

Procédure de RHI - THIRORI engagée :

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

34 rue du Bon Pasteur



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

- 4 ménages relogés définitivement.

Maîtrise Foncière :

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

24 à 30 rue du Bon Pasteur



Procédure :

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

Relogement :

- 18 ménages à reloger potentiellement

Maîtrise Foncière :

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



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

LA SITUATION D'ARRIVÉE

36 rue du Bon Pasteur

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



Avancement et suivi opérationnel

Suivi du dossier ANAH

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

Suivi opérationnel - 36 rue du Bon Pasteur

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

34 rue du Bon Pasteur

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



Suivi opérationnel - 34 rue du Bon Pasteur

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

Suivi opérationnel - 24 à 30 rue du Bon Pasteur

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

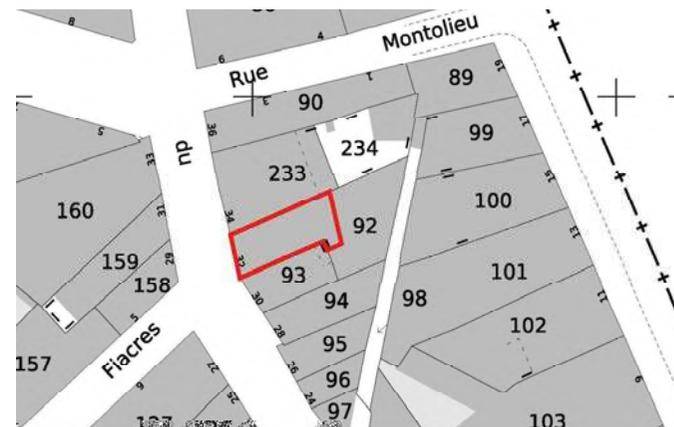
24 à 30 rue du Bon Pasteur

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



32A rue du Bon Pasteur 13002 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux

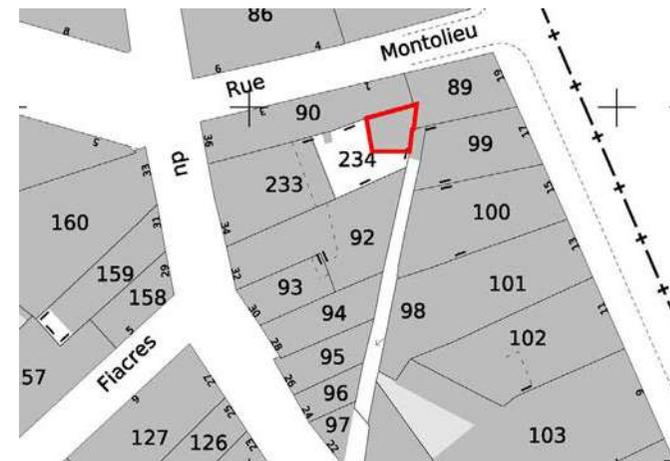
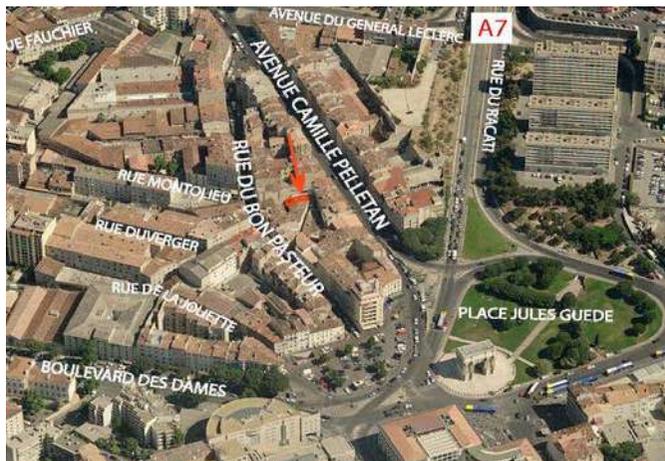


Après travaux



34B rue du Bon Pasteur 13002 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réhabilitation complète de 2 logements contigus Type 1 (RDC et R+1) et reprise de la toiture pour le logement au R+1. Montant des travaux : 73 807,25 € HT et subventions ANAH 16 062€. Travaux réceptionnés en avril 2014
- Relogement de 2 anciens locataires du 34A rue du Bon Pasteur (loyer conventionné) jusqu'au décès des ménages survenus en 2018.
- Vente groupée avec le 36, rue du Bon Pasteur
- Signature de l'acte de vente le 06/08/21
- Les locataires sont entrés dans les lieux en juin 2022

Avant travaux

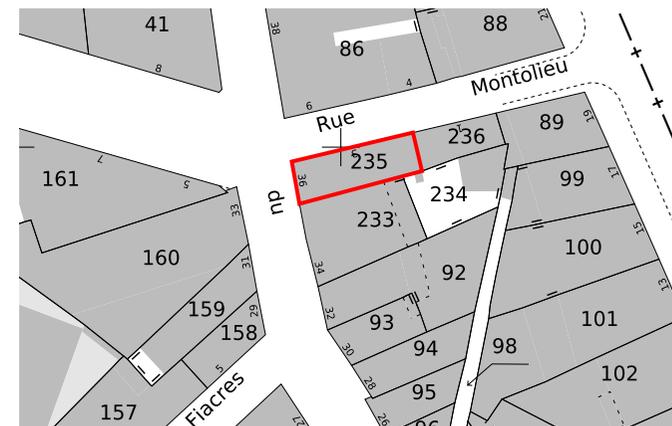


Après travaux



36 rue Bon Pasteur 13002 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Opération réalisée par UA : restructuration de l'immeuble avec livraison de 8 plateaux bruts et 2 locaux commerciaux à aménager. Réception des travaux le 19/12/2019
- Cession à un investisseur/bailleur avec cahier des charges de 8 plateaux nus.
- Validation CLAH le 11/05/2021
- Signature de l'acte de vente 06/08/2021.
- La livraison et la mise en location sont prévues pour le second semestre 2023.

Avant



Phase travaux

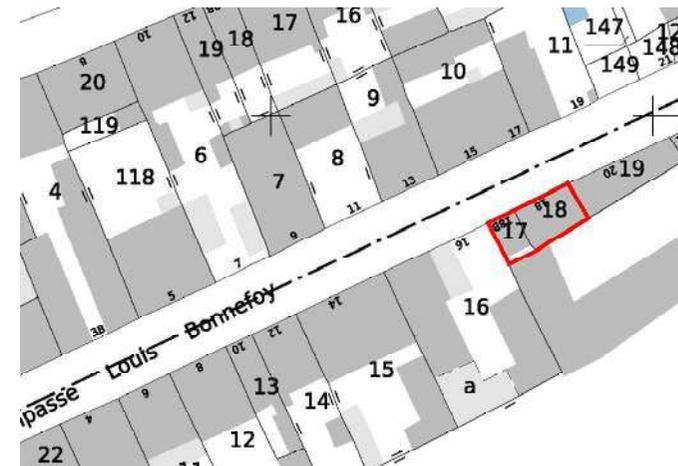


Après



18 et 18b impasse Louis Bonnefoy 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

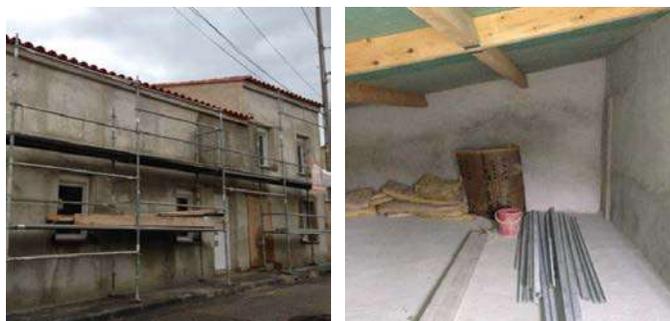
SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

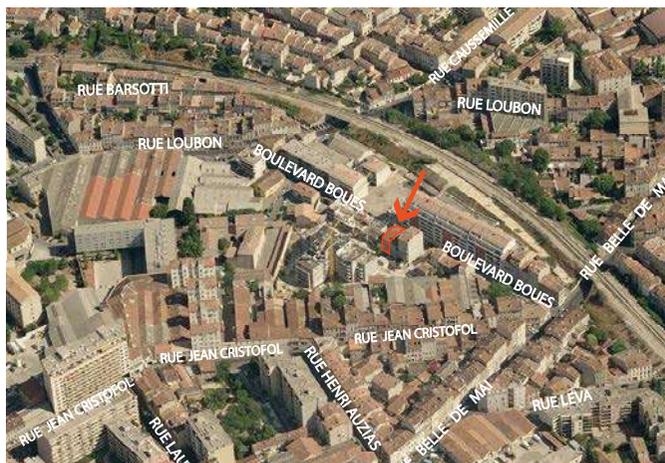


Après



31 boulevard Boues 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

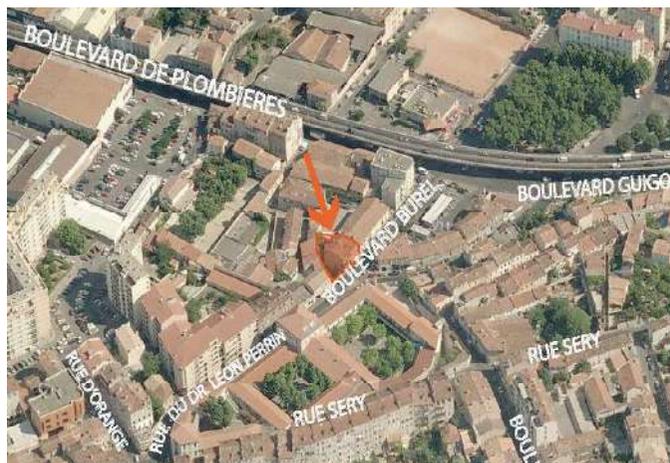


Après



3 boulevard Burel 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

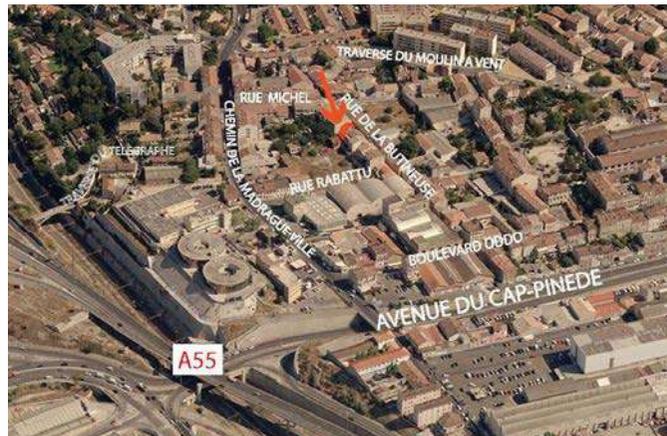


Après



19 rue de la Butineuse 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux

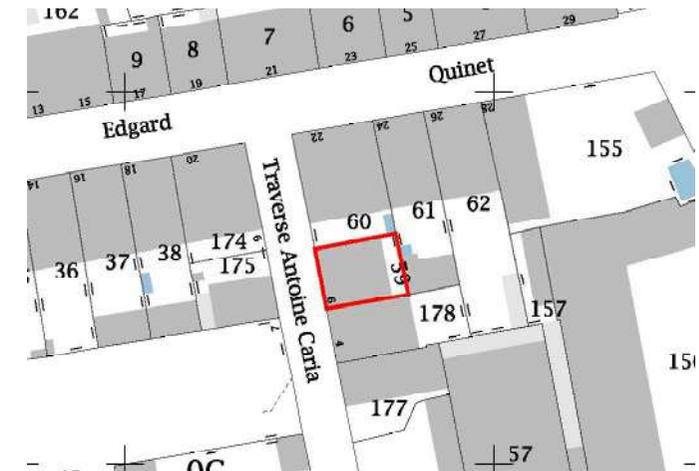


Après travaux



6 traverse Antoine Caria 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

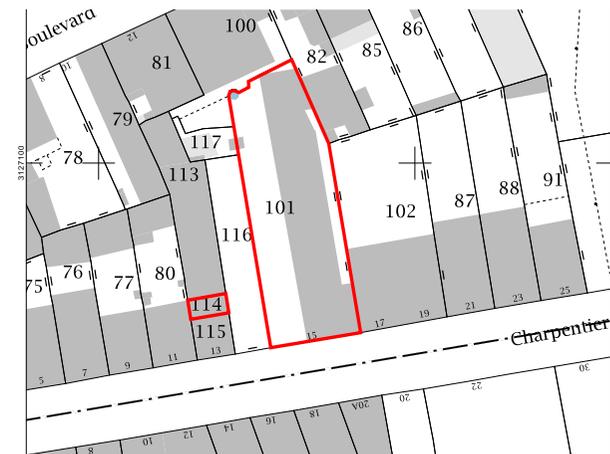


Après



13-15 rue Charpentier 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
ADRESSE	13-15 rue Charpentier 13003 Marseille
PARCELLE	N°813 C 101, 114, 115
SUPERFICIE PARCELLAIRE	589 + 20 + 39 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+2 avec cour et 1 garage
NB DE LOGEMENTS INITIAL	25
NB DE LOCAUX INITIAL	1 garage
SHAB ESTIMÉE	750 m ²



SITUATION DE DÉPART :

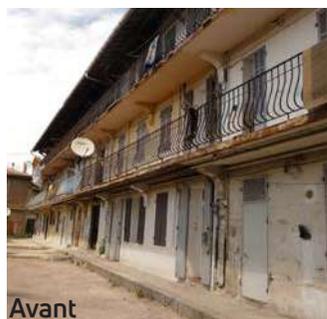
- Immeuble en copropriété diagnostiqué en septembre 2012 par SOLIHA (ex PACT 13) présentant des désordres sur plusieurs aspects (toiture, cage d'escalier, coursives, réseau d'assainissement) et des difficultés de gestion avec plusieurs copropriétaires défaillants.
- Arrêté d'insécurité imminente des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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Gestion locative des 2 appartements réhabilités.
- Arrêtés de péril et d'insécurité imminente des équipements communs levés en février 2020 suite à la réalisation de travaux par la copropriété (avec l'appui financier de l'ANAH et de la Métropole) ;
- Stratégie de portage en lien avec le redressement de la copropriété (dispositif POPAC) : réalisation de travaux complémentaires dans les parties communes, résorption progressive des situations d'impayés de charges et traitement des squats ;
- Adjudication forcée de 2 logements (copropriétaires débiteurs) prévue début 2023. Positionnement d'UA sur l'acquisition des deux lots.
- Revente groupée envisagée d'ici fin 2025, une fois les travaux en parties communes réalisés.



Avant



Phase travaux

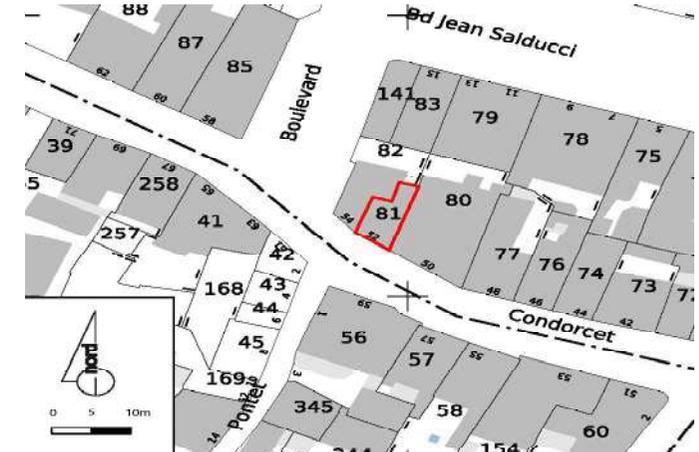


Après



52 rue Condorcet 13016 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

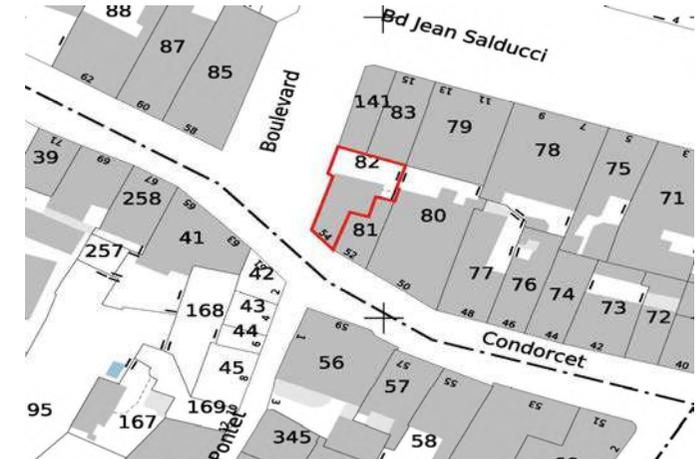


Après



54 rue Condorcet 13016 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Après travaux

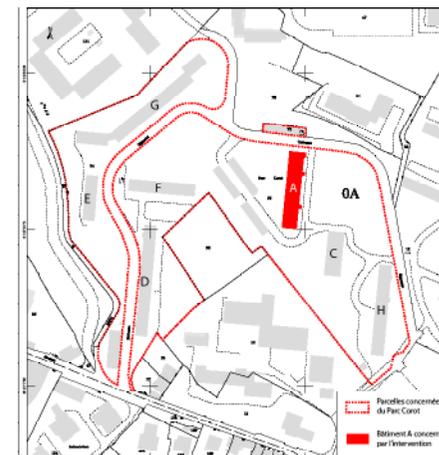


Après travaux



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

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

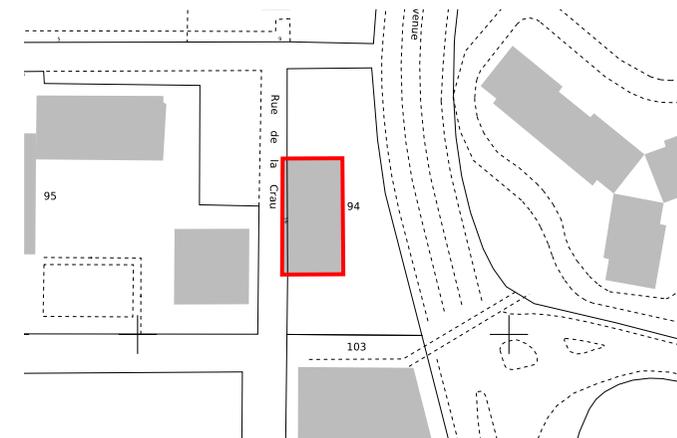


Après



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

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Grand Saint-Barthélemy
ADRESSE	19 rue de la Crau 13014 Marseille
PARCELLE	N°894 A 94
SUPERFICIE PARCELLAIRE	1982 m ²
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+15 avec un espace jardin
NB DE LOGEMENTS INITIAL	86 (5 T2/T1, 15 T3, 39 T4 et 27 T5)
SHAB INITIALE	6 758 m ²



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

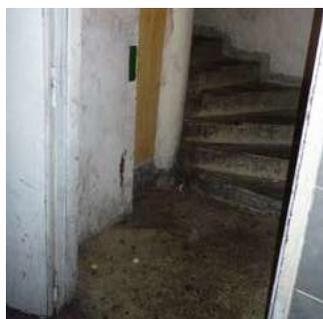
- UA est mandaté par la Ville de Marseille pour se substituer aux propriétaires défaillants pour la réalisation de travaux prescrits en septembre 2013.
- Accompagnement technique et juridique du SDC pour la réalisation des études et travaux de mise en sécurité
- Montage des dossiers de subvention ANAH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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Réalisation des travaux par la copropriété, réceptionnés en février 2016. Montant des travaux réalisés (yc études) : 372 023€ TTC. Total des subventions perçues : 223 875 € (dont Ville 60 000 € et Anah 163 875 €)
- Levée de l'arrêté d'insécurité des équipements communs le 29 Juillet 2016
- Changement de syndic en février 2019.
- Apurement progressif des dettes et réduction des créances des copropriétaires
- UA est propriétaire de 4 logements dont 2 occupés. Revente à terme à un futur opérateur foncier.



Avant travaux



Après travaux



29 rue Danton 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux



6-8 rue Desaix 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Main-levée des arrêtés d'insalubrité des parties communes et des parties privatives (le 30 juillet 2014, le 05 août 2014 et le 11 juin 2015). Réception des travaux de réhabilitation : le 22 avril 2015
- Montant des travaux logts : 103 488€ TTC. Subvention ANAH : 44 251€
- Les 2 logements sont loués depuis le 30/06/15. Revente des 2 logements le 28/07/2017 à la SCI DANAIDE qui a repris les engagements ANAH
- Suivi des travaux en PC pour obtenir la mainlevée des périls ;
- Réhabilitation 2021-2022 par le SDC et UA du bâtiment arrière pour créer une maison T5. Livraison prévue début 2023 et levée des arrêtés (L.22 et arrêté d'insalubrité réparable).



Avant travaux



Après travaux - Parties communes

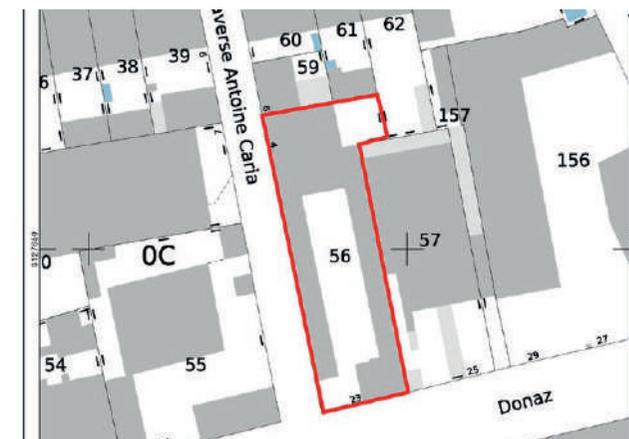


Après travaux - Parties privatives



23 traverse Antoine Donaz 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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



Avant



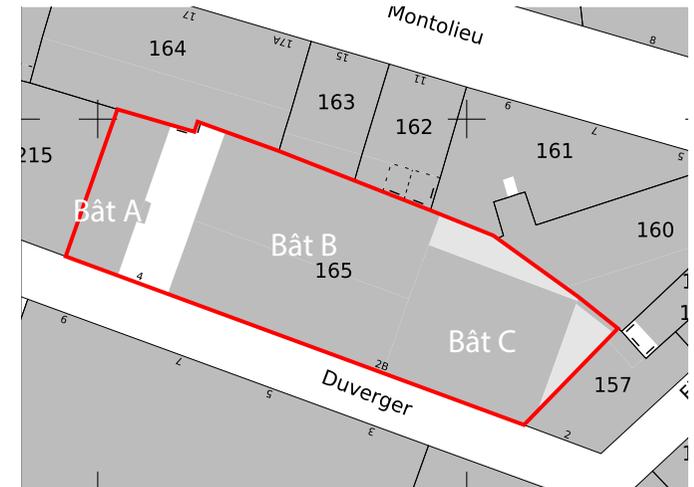
Phase travaux



Après

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

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux



Après travaux - locaux municipaux



Après travaux - locaux UA



10 boulevard des Italiens 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

Avant travaux



ACTIONS CONDUITES :

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

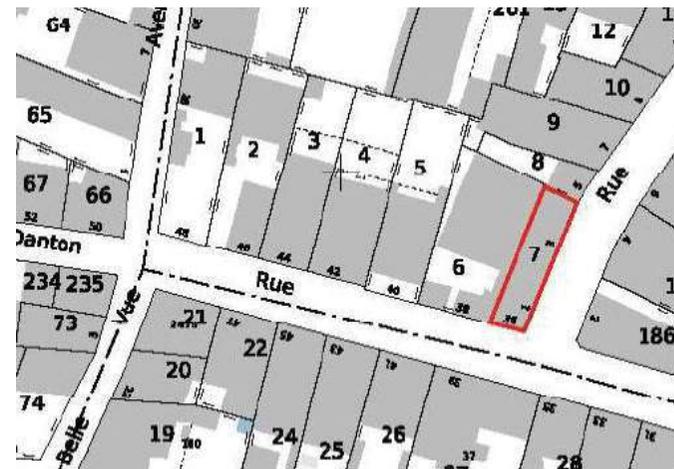
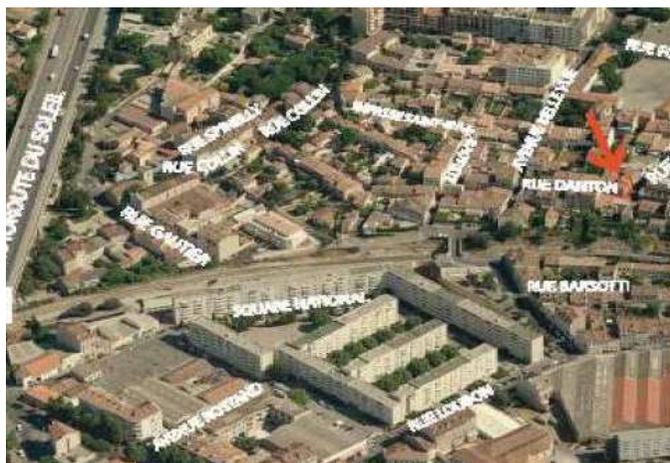
SITUATION D'ARRIVÉE :

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



1-3 rue du Jet d'Eau 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

Avant travaux



ACTIONS CONDUITES :

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



SITUATION D'ARRIVÉE :

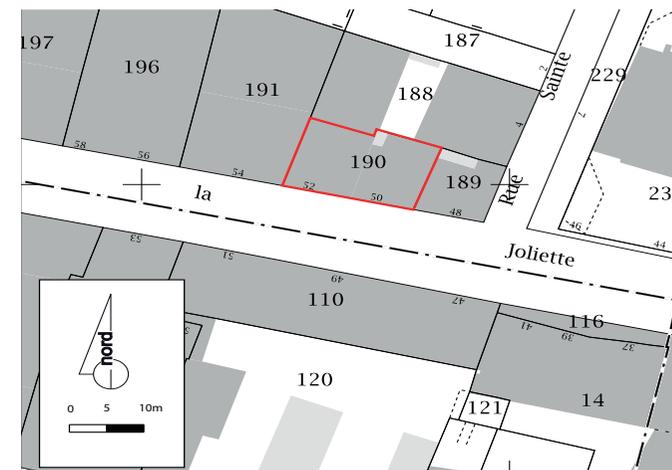
- Réhabilitation de l'immeuble pour créer 3 logements (Chèque premier logement)
- Travaux réceptionnés le 23 mai 2012
- Coût des travaux : 243 783€
- Subvention ANRU, PRU St Mauront : 10 000€ pour 2 logements en accession sociale
- Commercialisation : 1 T2 (vendu 130 000€) et 1 T2 duplex (vendu 75 000€),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

Après travaux



50-52 rue de la Joliette 13002 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

PERSPECTIVES ET ACTIONS CONDUITES:

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

52-54 chemin du Littoral 13002 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux



Après travaux

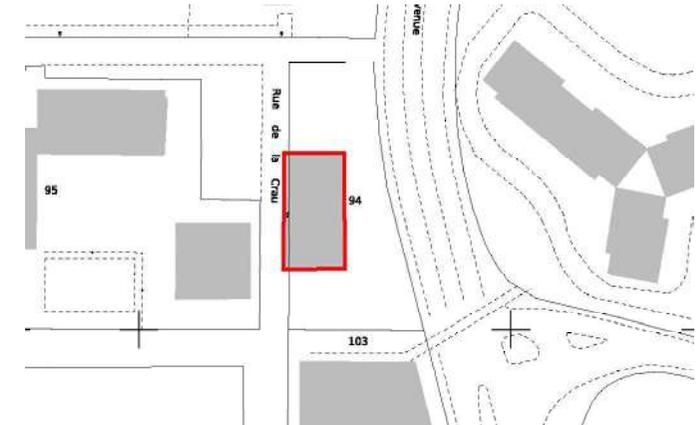


Après travaux



80 boulevard National 13003 Marseille - Portage de lots

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux



Avant travaux



Après travaux



31 avenue Camille Pelletan 13002 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux

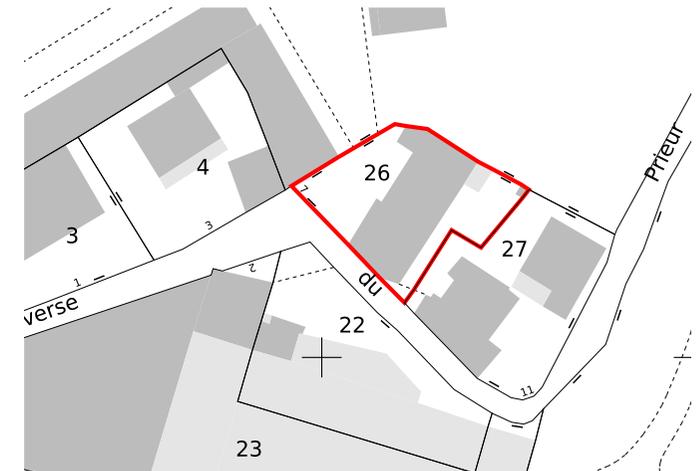


Après



7 traverse du Prieur 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

- Revente en l'état avec cahier des charges au propriétaire du mitoyen, signature de l'acte de vente le 04/06/21
- Prix de cession : 100 000 €
- Projet de réhabilitation pour la création de 4 logements
- Travaux estimés à 400 000 €.
- Passage en CLAH le 16/12/2022 : 264 000 € de subventions
- Reprise du chantier début 2023, livraison prévue fin 2023.

Etat des lieux



50 rue Félix Pyat 13003 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux



Après



18 rue Edgar Quinet 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux



Après



19 rue Edgar Quinet 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux



Après travaux



21 rue Edgar Quinet 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

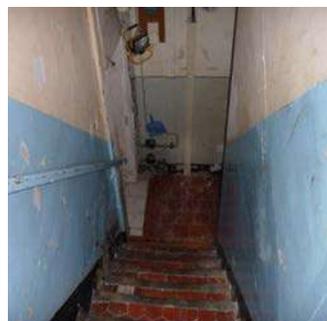
ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux

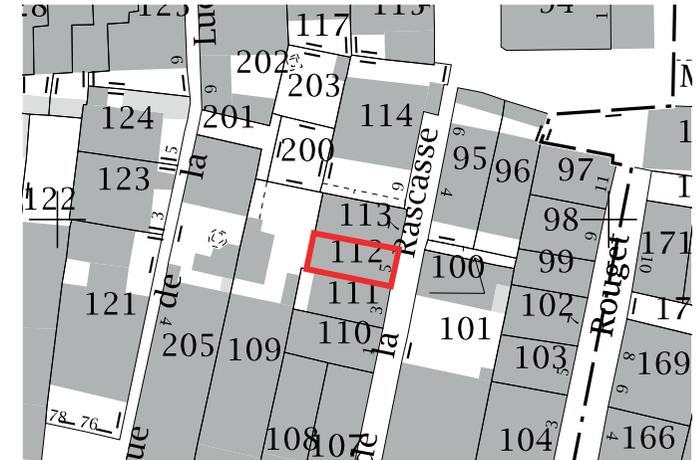


Après travaux



5 rue de la Rascasse 13016 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant

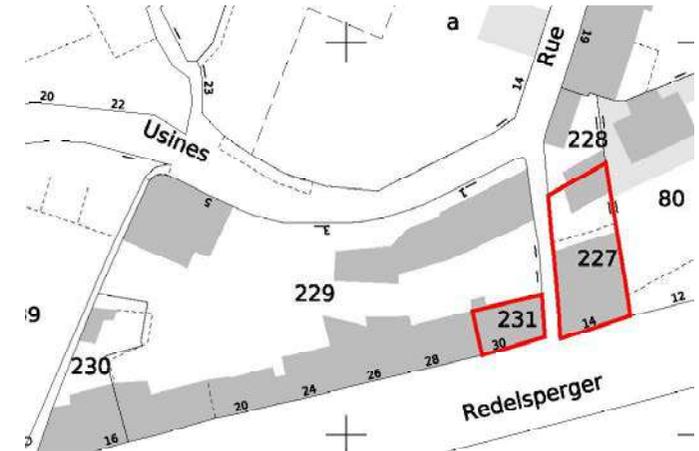


Après



14-16 rue Marcel Redelsperger 13016 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant



Phase travaux



Après



Îlot Lyon - Séraphin 13015 Marseille

L'ETAT DES LIEUX

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

Îlot Lyon - Séraphin



14-16 rue Séraphin



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

149-151 rue de Lyon



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

153-155 rue de Lyon



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

LES PROCEDURES MISES EN OEUVRE

14-16 rue Séraphin



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

- Expropriation loi Vivien
- Maîtrise de la totalité du foncier

149-151 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

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

153-155 rue de Lyon



Procédure hygiène et sécurité :

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

Relogement :

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

Maitrise Foncière :

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

Procédure de RHI engagée :

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

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

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

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

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

PHASE PREALABLE

- Concertation citoyenne
 - Plusieurs réunions de travail avec les élus et les techniciens de la Ville de Marseille
 - Réunion publique le 29 avril 2013 avec les habitants et les commerçants en présence des élus
- Appel à projet avec cession
 - Lancement de l'appel à projet en juin 2013 pour cession de terrain avec un cahier des charges
 - Groupe lauréat désigné en décembre 2013 : Nouveau Logis Provençal et Donjerkovic Architectes

PHASE ADMINISTRATIVE

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

PHASE OPERATIONNELLE

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

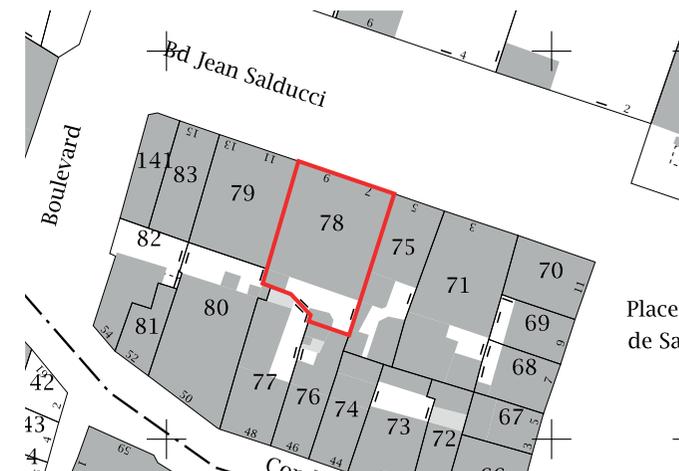
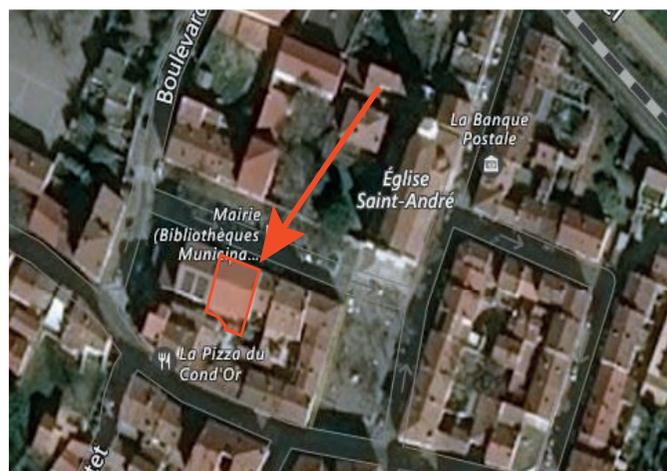


RHI Séra



7-9 boulevard Jean Salducci 13016 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant

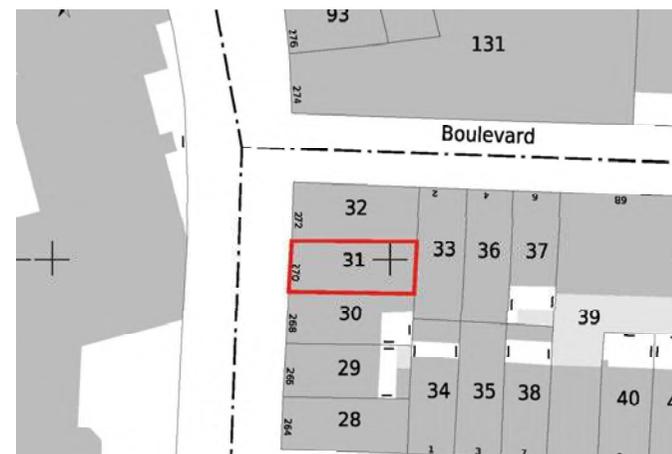
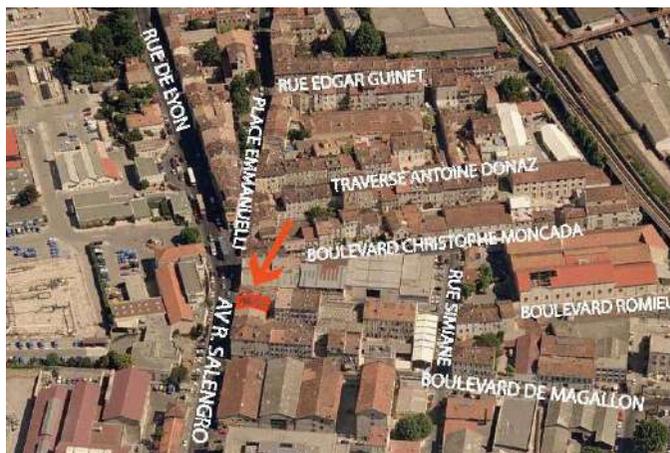


Phase travaux



270 avenue Roger Salengro 13015 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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



29 rue de Séon 13016 Marseille

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



SITUATION DE DÉPART :

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

ACTIONS CONDUITES :

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

SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Phase travaux



Phase travaux



Après travaux



ANNEXES OPÉRATIONNELLES

//// ANNEXE 2

DOSSIER DE CESSION « HOCHER KLEBER »

107

rue Kléber Prolongée 13003

/84

rue Hoche 13003

Généralités

Quartier : Saint Lazare

Numéro de parcelle : 812 A 100

Surface cadastrale : 112 m²

Hauteur : R+2 et R+3

Surface de plancher : 295 m²

Surface locaux commerciaux : Côté Hoche 34 m² - Côté Kléber 48 m²

Nombre de locaux commerciaux : 2, libre de tout occupation

Nombre de logements : 5

Typologie : 5 T2

Relogements : L'ensemble des ménages ont été relogés

Zonage PLUi : UAe3

Planche graphique PLUi : Centre 34

QPV/secteur ANRU : Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès

Juridique/Procédure

Acquisition amiable, dernier lot le 23/04/2021

Prix du foncier hors frais de notaire 211 500 €

Référé préventif, constat le 11/01/2022

CARTE D'IDENTITÉ



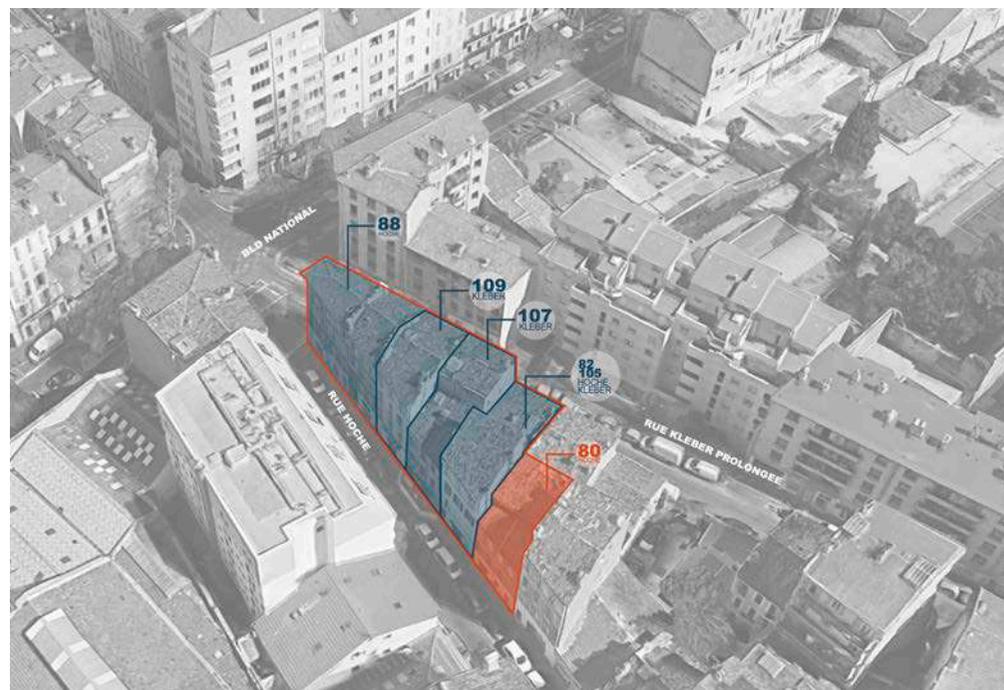
Façade rue Kléber Prolongée



Façade rue Hoche



Toiture recouverte de calandrite





Intervention d'Enedis



Intrusion par le rideau métallique



Intrusion par le rideau métallique



Local commercial côté rue Hoche

Services concédés :

SEMM
2019 : Compteur déposé
et contrat résilié

GRDF
2021 : Alimentation gaz
coupée au niveau du
coffret extérieur en juin

ENEDIS
2021 : Réseaux élec-
triques neutralisés à
l'intérieur de l'immeuble

2022 : Neutralisation
des réseaux électriques
enterrés (sous chaus-
sée) jusqu'au coffret en
façade de l'immeuble

SERAMM
2022 : Curage du
réseau enterré public
par deux techniciens

Le passage caméra a
révélé une anomalie
sur le réseau public
: Travaux prévus en
janvier 2023



Logements avant débarras

REPÈRE DES DÉSORDRES

Travaux de confortement structurel provisoire

- _ Purge des plafonds
- _ Etalement de l'ensemble des planchers
- _ Dépose des souches de cheminées et de ventilation en toiture
- _ Calandrite sur l'ensemble de la toiture (étanchéité)
- _ Flashing (étanchéité solins)
- _ Pose de tirants (stabilisation des façades)
- _ Mise en place de HEA (stabilisation des façades)
- _ Mise en place de tirants métallique avec manchons (stabilisation des façades)
- _ Etrépillons sur l'ensemble des ouvertures (stabilisation des façades)
- _ Purge des façades

Inspection et neutralisation des réseaux

Inspection caméra topo:

Le collecteur principal: décalages entre les raccords ayant pour effet une perte d'étanchéité au niveau du collecteur (traces d'écoulement sont apparentes sur le collecteur en lui-même) et grosse cassure au niveau du pied de la chute de la colonne.

Le réseau enterré: hormis la cassure repérée en pied de chute, pas de défaut majeur. Le collecteur se jette directement dans le regard sur voirie sans être raccordé au siphon disconnecteur présent (travaux normalement prévu par la SERAMM en 2023)

Le réseau pluvial: le pied de chute est totalement bouché et n'a pas pu être inspecté. Piquetage des cuisines de l'immeuble, et décalages entre certains raccords.

Recommandation de l'entreprise: La reprise de la colonne principale descendante dans sa totalité, comprenant les différents piquages et la réparation de la cassure en pied de chute de la colonne est également à prévoir.

Les travaux de confortement ont permis la stabilisation des ouvrages menaçants. Les contraintes temporelles et organisationnelles n'ont pas permis de réaliser les sondages sur les réseaux ni de faire l'étude de sol. Ces derniers sont pourtant indispensables pour une analyse fine et juste des désordres, pour permettre la réhabilitation pérenne de l'immeuble. Nous recommandons de terminer les investigations et réparations sur l'ensemble des réseaux et de faire une étude de sol précise dans les meilleurs délais.

Les étais et tirants devront être contrôlés par un maître d'oeuvre, et ajustés en fonction du besoin par un artisan, à chaque changement de saison/température.



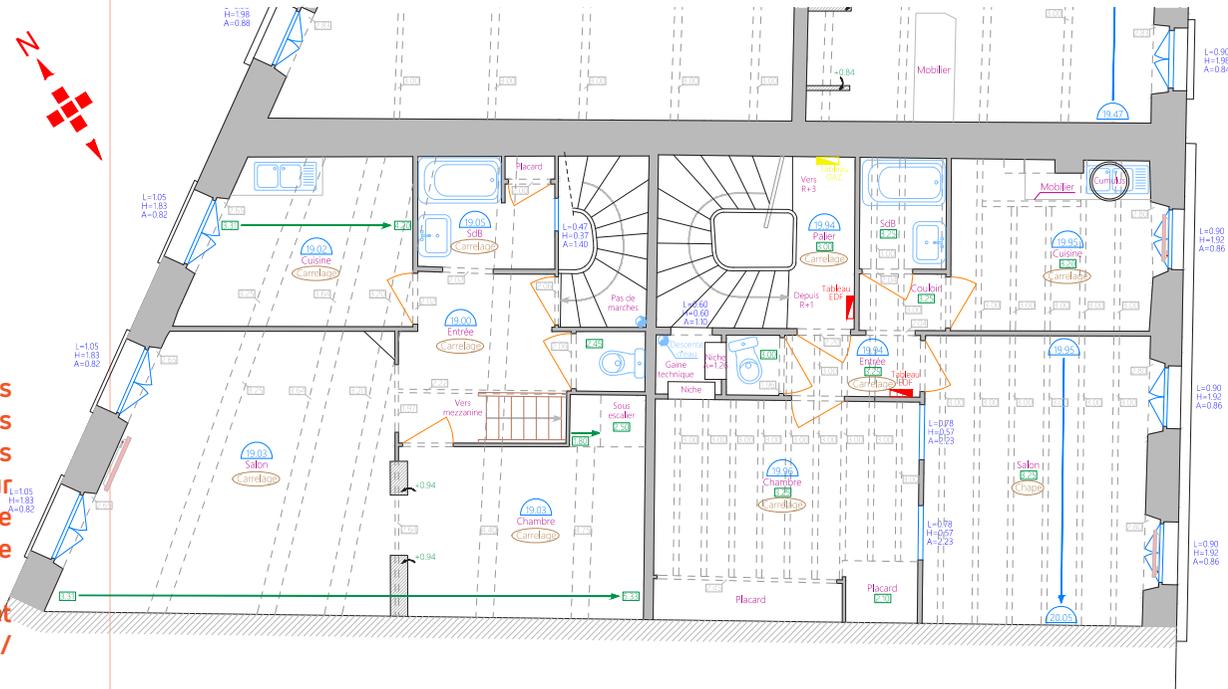
Détail plancher haut purgé avec renfort étais



Vue des trois dispositifs de confortement de l'immeuble



Détail soudure d'un tirant sur les fers en façade



109

rue Kléber Prolongée 13003

/86

rue Hoche 13003

Généralités

Quartier : Saint Lazare

Numéro de parcelle : 812 A 101

Surface cadastrale : 150 m²

Hauteur : R+3

Surface de plancher : 280 m²

Surface local commercial rdc : Côté Hoche 20 m² - Côté Kléber 43 m²

Nombre de locaux commerciaux : 2, libre de tout occupation

Nombre de logements : 6

Typologie : 6 T2

Relogements : Deux ménages sont en hébergement temporaire et restent à reloger définitivement (MOUS SOLIHA)

Zonage PLUi : UAe3

Planche graphique PLUi : Centre 34

QPV/secteur ANRU : Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès

Juridique/Procédure

Acquisition amiable, le 20/07/2021

Prix du foncier hors frais de notaire 184 800 €

Référé préventif, constat le 11/01/2022

CARTE D'IDENTITÉ



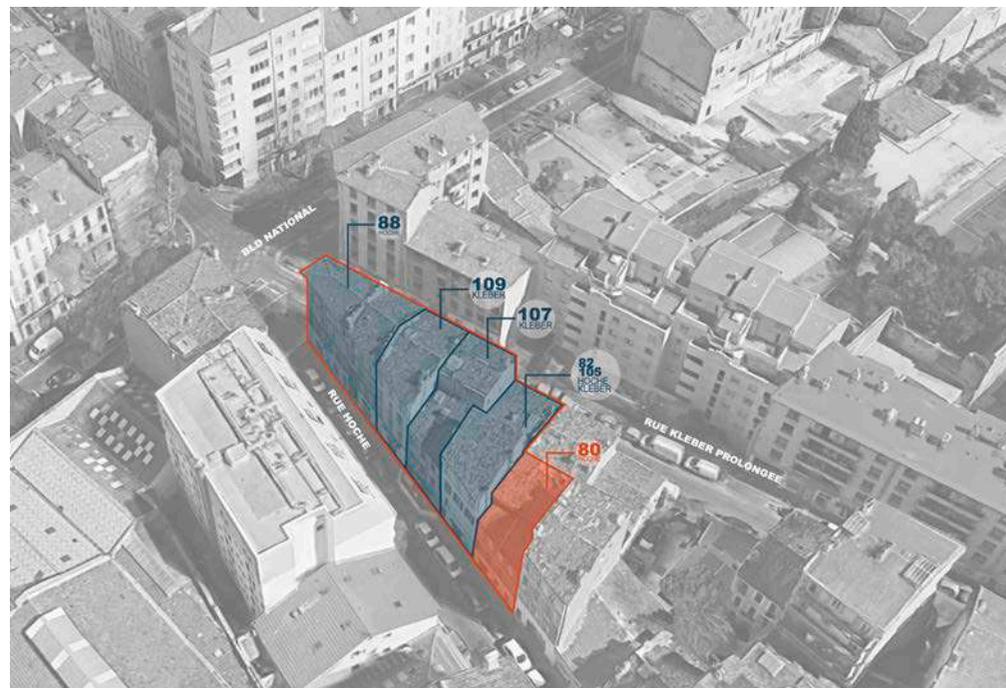
Façade rue Kléber Prolongée



Façade rue Hoche



Toiture recouverte de calandrite



Services concédés :

SEMM

2021 : Coupure du robinet d'alimentation au niveau du RPC - contrat résilié

N° compteur : C16SB028649

ENEDIS

2021 : neutralisation des réseaux électriques à l'intérieur de l'immeuble

2022 : neutralisation des réseaux électriques enterrés (sous chaussée) jusqu'au coffret en façade de l'immeuble

GRDF

2021 : Alimentation gaz coupée au niveau du coffret extérieur en juin

SERAMM

2022 : Curage du réseau enterré public par deux techniciens

Le passage caméra n'a révélé aucune anomalie sur le réseau public

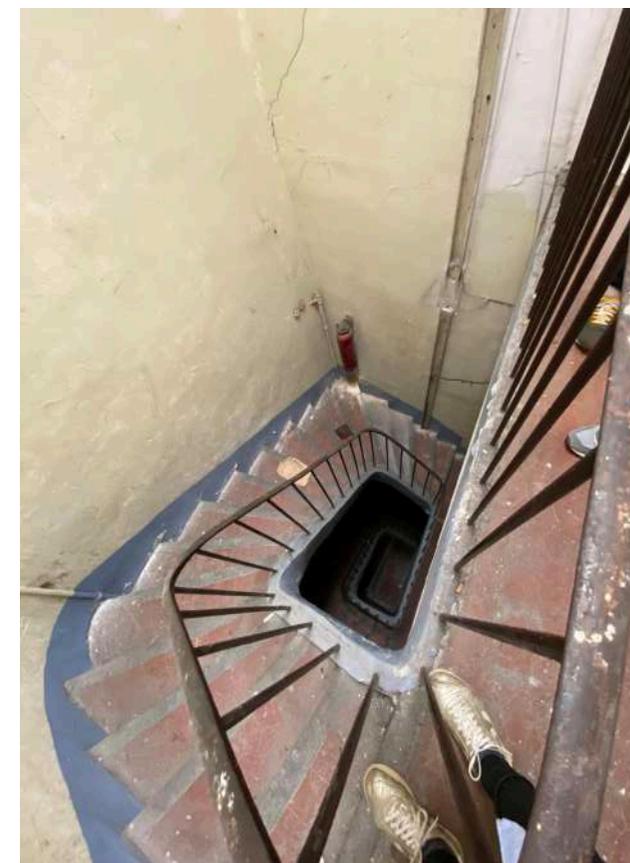
Le branchement situé en partie privative est condamné, pas de regard en façade



Regard condamné dans le hall d'entrée



Rue Hoche sans périmètre de sécurité - immeubles sécurisés



Cage d'escalier

REPÈRE DES DÉSORDRES

Travaux de confortement structurel provisoire

- _ Purge des plafonds
- _ Etalement de l'ensemble des planchers
- _ Dépose des souches de cheminées et de ventilation en toiture
- _ Calandrite sur l'ensemble de la toiture (étanchéité)
- _ Flashing (étanchéité solins)
- _ Pose de tirants (stabilisation des façades)
- _ Mise en place de HEA (stabilisation des façades)
- _ Mise en place de tirants métallique avec manchons (stabilisation des façades)
- _ Etrésillons sur l'ensemble des ouvertures (stabilisation des façades)
- _ Purge des façades

Inspection et neutralisation des réseaux

Inspection caméra topo :

Le collecteur principal : décalages entre les raccords de la colonne descendante ayant pour effet une perte d'étanchéité. Il y a également la présence de micro fissures.

Le réseau enterré : hormis la cassure il n'a pas été repéré en pied de chute pas trouvé de défaut majeur. L'inspection jusqu'au siphon disconnecteur n'a pas pu se faire à cause d'une cassure sur le réseau. Comme le regard est condamné, on ne sait pas dans quel syphon se jette les eaux usées. Il se peut que celui-ci s'écoule du côté Hoche vu la morphologie des réseaux (et non du côté Kléber).

Le réseau pluvial : le pied de chute est totalement bouché et n'a pas pu être inspecté. Aussi, le dauphin est totalement cassé et est à reprendre entièrement.

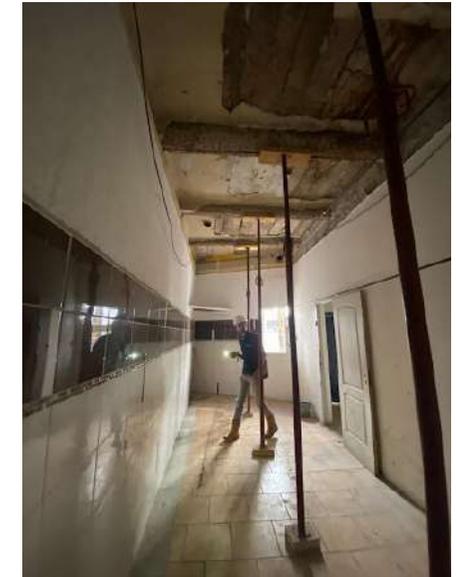
Recommandation de l'entreprise : La reprise de la colonne principale descendante dans sa totalité, comprenant les différents piquages qui ont entartés et dans un mauvais état général.

La réparation de la cassure sur la partie enterrée du collecteur est également à prévoir.

Concernant le siphon disconnecteur, il faudrait appeler la SERAM pour savoir s'ils sont en mesure de nous indiquer son emplacement.

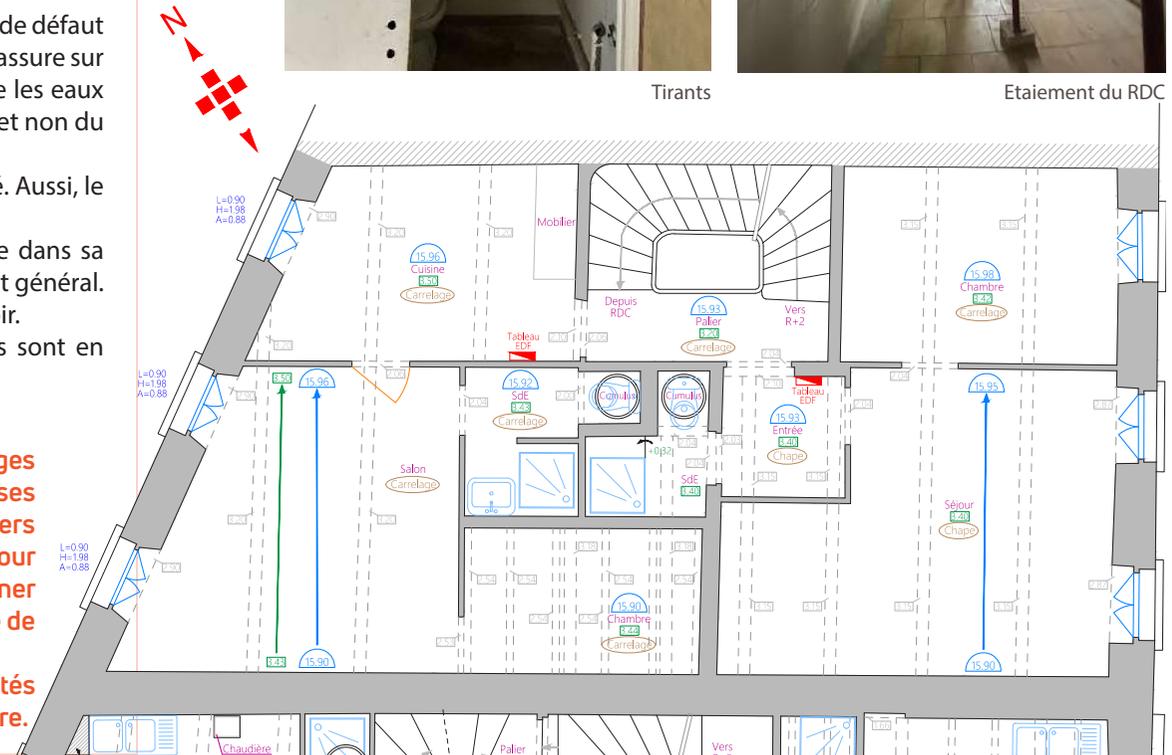
Les travaux de confortement ont permis la stabilisation des ouvrages menaçants. Les contraintes temporelles et organisationnelles n'ont pas permises de réaliser les sondages sur les réseaux ni de faire l'étude de sol. Ces derniers sont pourtant indispensables pour une analyse fine et juste des désordres, pour permettre la réhabilitation pérenne de l'immeuble. Nous recommandons de terminer les investigations et réparations sur l'ensemble des réseaux et de faire une étude de sol précise dans les meilleurs délais.

Les étais et tirants devront être contrôlés par un maître d'oeuvre, et ajustés en fonction du besoin par un artisan, à chaque changement de saison/température.



Tirants

Etaie du RDC



105-82

CARTE D'IDENTITÉ

rue Kléber Prolongée - Hoche 13003

Généralités

Quartier : Saint Lazare

Numéro de parcelle : 82 Hoche : 812 A 98 - 105 K.P : 812 A 99

Surface cadastrale : 82 Hoche : 70 m² - 105 K.P : 60 m²

Hauteur : 82 Hoche : R+3 - 105 K.P : R+2

Surface de plancher : 82 Hoche : 235 m² - 105 K.P : 140 m²

Surface local commercial rdc : 82 Hoche : 45 m² - 105 K.P : 40 m²

Nombre de locaux commerciaux : 82 Hoche : 1 - 105 K.P : 1, libre de tout occupation

Nombre de logements : 82 Hoche : 3 - 105 K.P : 2

Typologie : 82 Hoche : 3 T3 - 105 K.P : 2 T2

Relogements : 105 K.P : 2 ménages sont en hébergement temporaires et restent à reloger
- 82 Hoche : Tous les ménages ont été relogés

Zonage PLUi : UAe3

Planche graphique PLUi : Centre 34

QPV/secteur ANRU : Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès

Juridique/Procédure

Acquisition amiable, le 05/03/2021

Prix du foncier hors frais de notaire : 82 Hoche : 180 000 € - 105 K.P : 120 000 €

Occupation temporaire des locaux commerciaux par la mosquée :

Suite à un courrier en date du 13/10/2021 UA a consenti à la mosquée de pouvoir continuer à être raccordée à notre réseau d'eau de manière temporaire jusqu'à ce que le projet de requalification soit mis en œuvre de manière effective. L'eau a été coupée en juin 2022 côté 105, rue Kléber Prolongée et le 05/09/2022 côté 82, rue Hoche.

Nous avons également autorisé l'imam à entreposer ses affaires dans les locaux anciennement loués par lui au 105, rue Kléber et au 82, rue Hoche dont il a rendu les clés et débarrassé de la majorité de ses affaires le 09/11/2022.



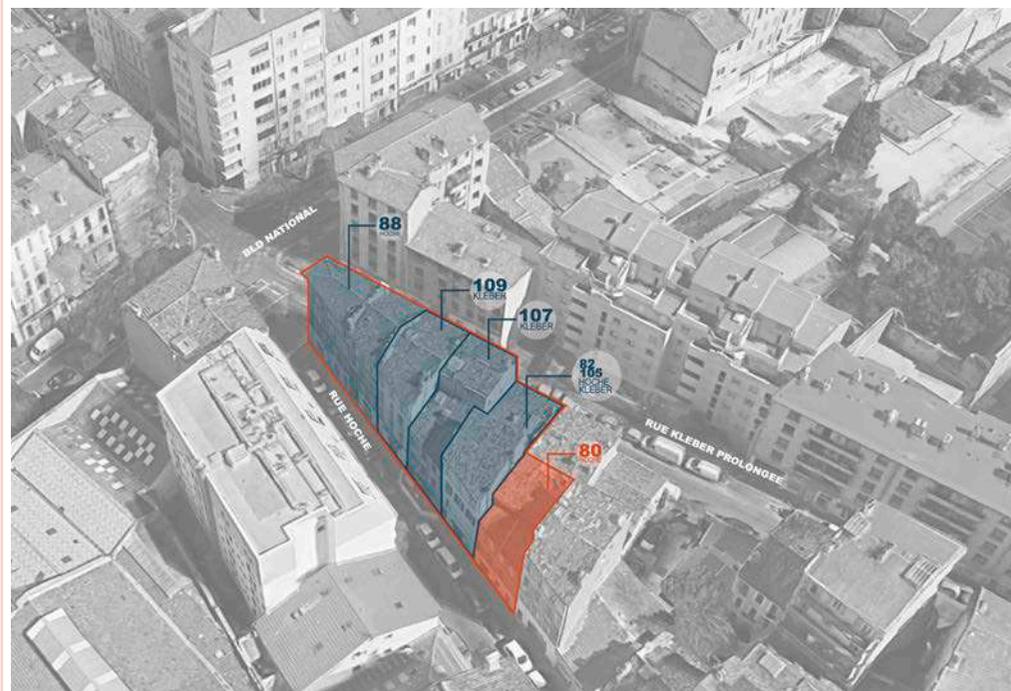
Façade 82, rue Hoche



Façade 105, rue Kléber



Toiture du 82, rue Hoche



PHASAGE

2021

2022

Arrêté portant l'interdiction d'occupation 17/05/2019

ACQUISITION

Pleine propriété Urbanis Aménagement

SÉCURISATION / DÉBARRAS

Sécurisation accès porte anti-squat

Débarras

Sécurisation post intrusion

Sécurisation post intrusion

Débarras locaux commerciaux

DESTOCKAGE

Réflexion proposition d'AMI pour l'îlot Hoche Kléber

Vente à la SPLA-IN

FEVR. MARS AVRIL MAI JUIN JUIL. AOÛT SEPT. OCT. NOV. DEC. JANV. FEVR. MARS AVRIL MAI JUIN JUIL. AOÛT SEPT. OCT. NOV. DEC.

TRAVAUX

ETUDES / DIAG. / RELEVÉ

Relevé géomètre

Diagnostic réseaux : EU et EP

PASSATION UA - SPLA-IN

Visite des immeubles

Réunion/ technique

Réunion/ social

Réunion/ foncier

Visite des immeubles

Réunion/ social

Temps fort foncier / technique

Services concédés :

105, rue Kléber Prolongée :

SERAMM

2022 : Curage du réseau enterré public par deux techniciens
Jonction entre le réseau public et privé est mal faite et fuyarde. Reprise par la SERAMM en janvier 2023

ENEDIS

2022 : Un techicien est intervenu sur le compteur en façade pour neutraliser les branchements électriques à l'intérieur

SEMM

2022 : coupure du robinet d'alimentation au niveau du RP
N° compteur : D16MA015431
N° contrat : 6397544 G

GRDF

2021 : Alimentation gaz coupée au niveau du coffret extérieur en juin
Ventilation des tuyaux faite

82, rue Hoche :

SEMM

2022 : coupure du robinet d'alimentation au niveau du RPC

N° compteur : C15SB168842

N° contrat : 6397543 Z

ENEDIS

2022 : Un technicien est intervenu sur le compteur en façade pour neutraliser les branchements électriques à l'intérieur

GRDF

2021 : Alimentation gaz coupée au niveau du coffret extérieur en juin

Ventilation des tuyaux faite

SERAMM

2022 : Curage du réseau enterré public par deux techniciens. Partie publique = réseau grès. Curage du réseau public en septembre 2022
Jonction entre le réseau public et privé mal faite et fuyarde. Reprise par la SERAMM en janvier 2023



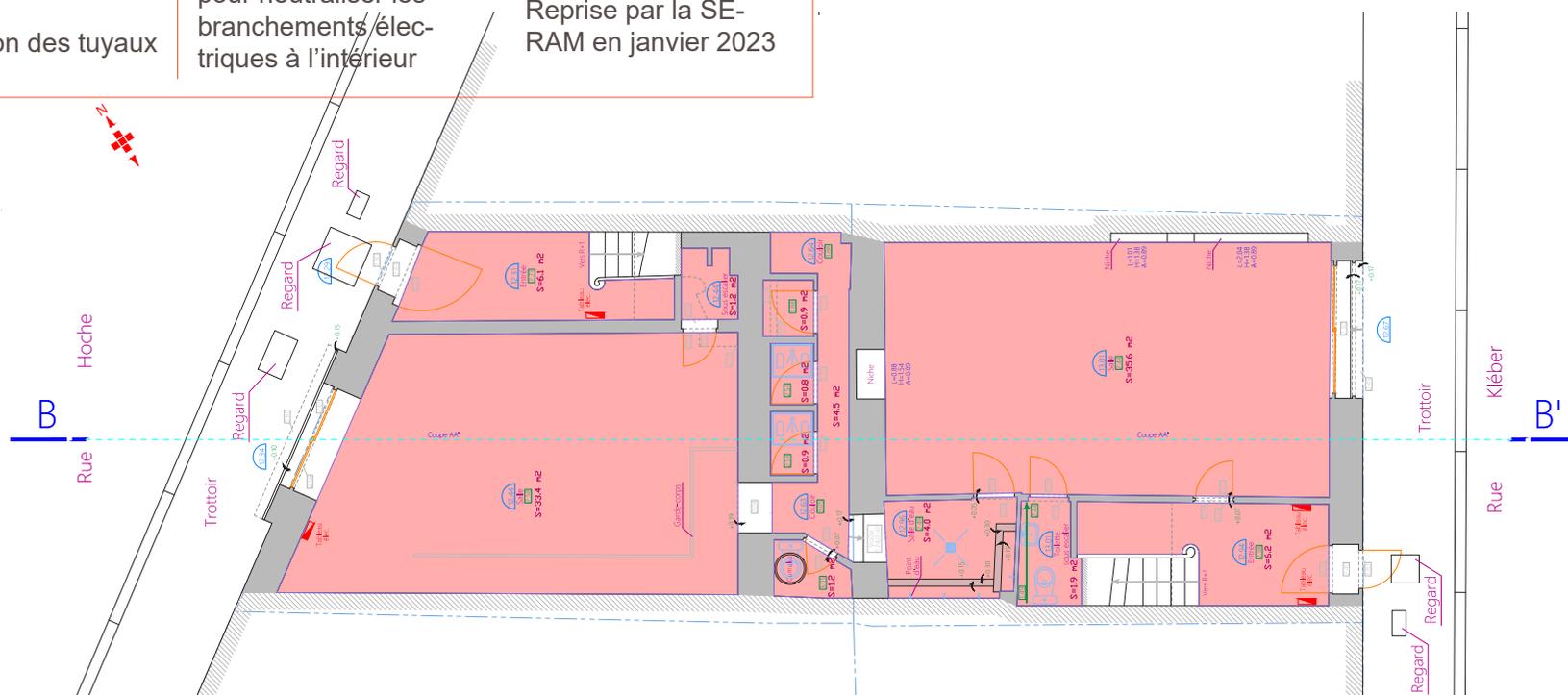
Local commercial rue Hoche, avant débarras



Local commercial rue Hoche, après débarras



Cour entre les deux immeubles



88 rue Hoche 13003

Généralités

Quartier : Saint Lazare

Numéro de parcelle : 812 A 102

Surface cadastrale : 120 m²

Hauteur : R+3

Surface de plancher : 400 m²

Surface local commercial rdc : 70 m²

Nombre de locaux commerciaux : 3,

1 occupé à usage de snack et 2 vacants

Nombre de logements : 5

Typologie : 4T2 et 1T4

Relogements : Pas de relogement sur cet immeuble, vacant lors de l'acquisition

Zonage PLUi : UAe3

Planche graphique PLUi : Centre 34

QPV/secteur ANRU : Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès

Juridique/Procédure

Acquisition amiable le 15/02/2022

Prix du foncier hors frais de notaire 470 000 €

Pas de procédure de police

Eviction commerciale du snack :

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, le local commercial était exploité par la SASU les KHEIS en vertu d'une cession de droit au bail intervenue entre l'ancien titulaire du bail et M. BOUZIDI Mourad, père du gérant de la SASU les Kheis.

Un contrat de sous-location entre M. BOUZIDI Mourad et son fils M. BOUZIDI Yles gérant de la SASU Les KHEIS, a été transmis suite à une sommation interpellative par acte d'huissier.

Dans le bail commercial la sous location étant interdite, a été délivré le 24/03/2022 un congé sans offre de renouvellement et sans paiement d'une indemnité d'éviction pour la date du 30/09/2022.

Le 5 octobre 2022, un huissier de justice a constaté que le snack était toujours en activité et occupé.

Une assignation en validité de congé et expulsion a été délivrée le 31/10/2022 pour une audience prévue le 27/03/2023.



Toiture

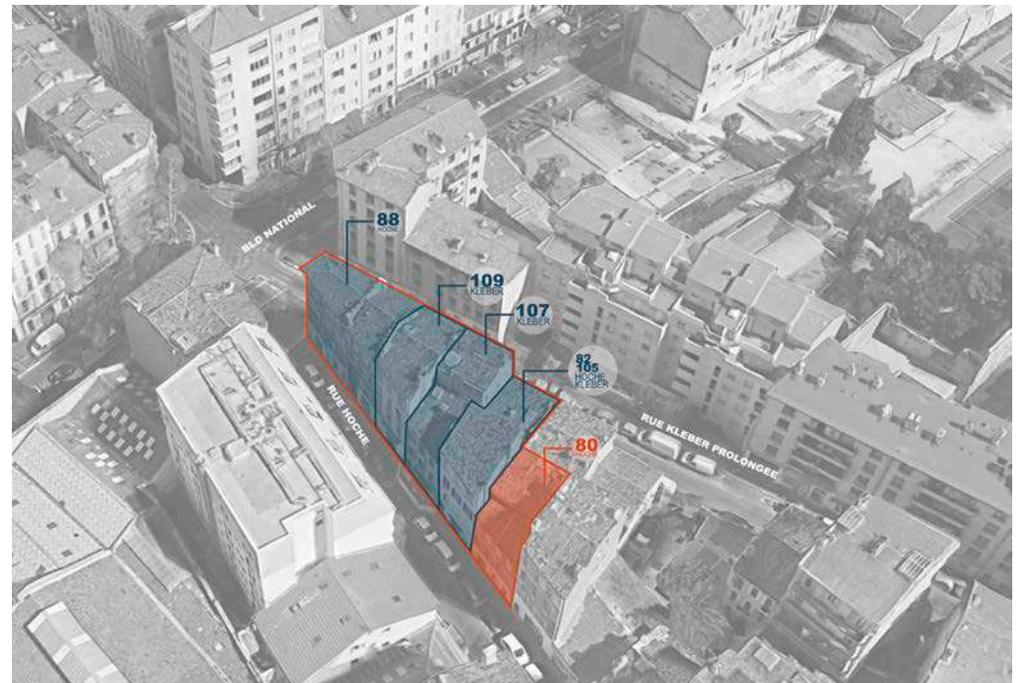
CARTE D'IDENTITÉ



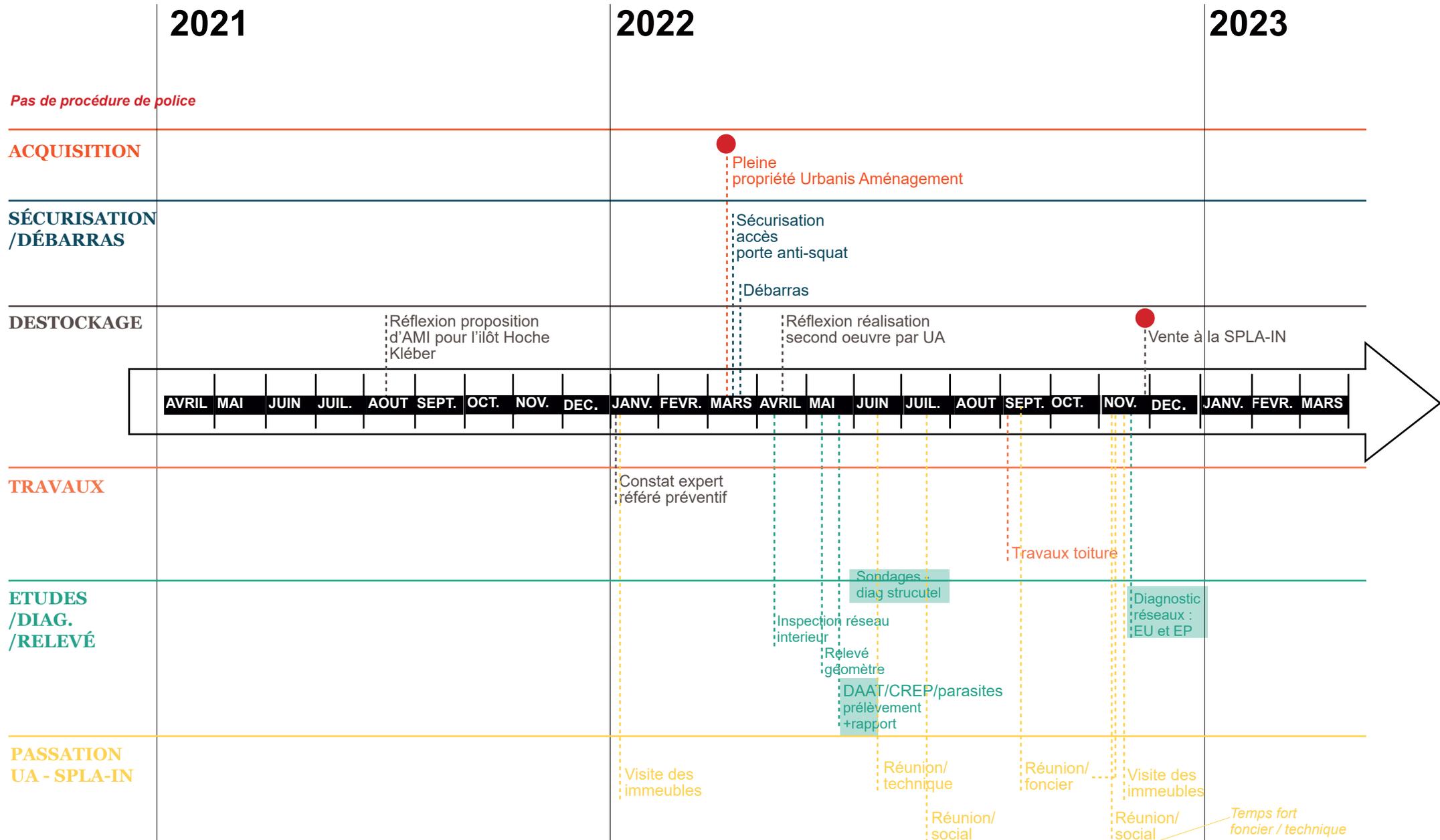
Façade rue Kléber Prolongée

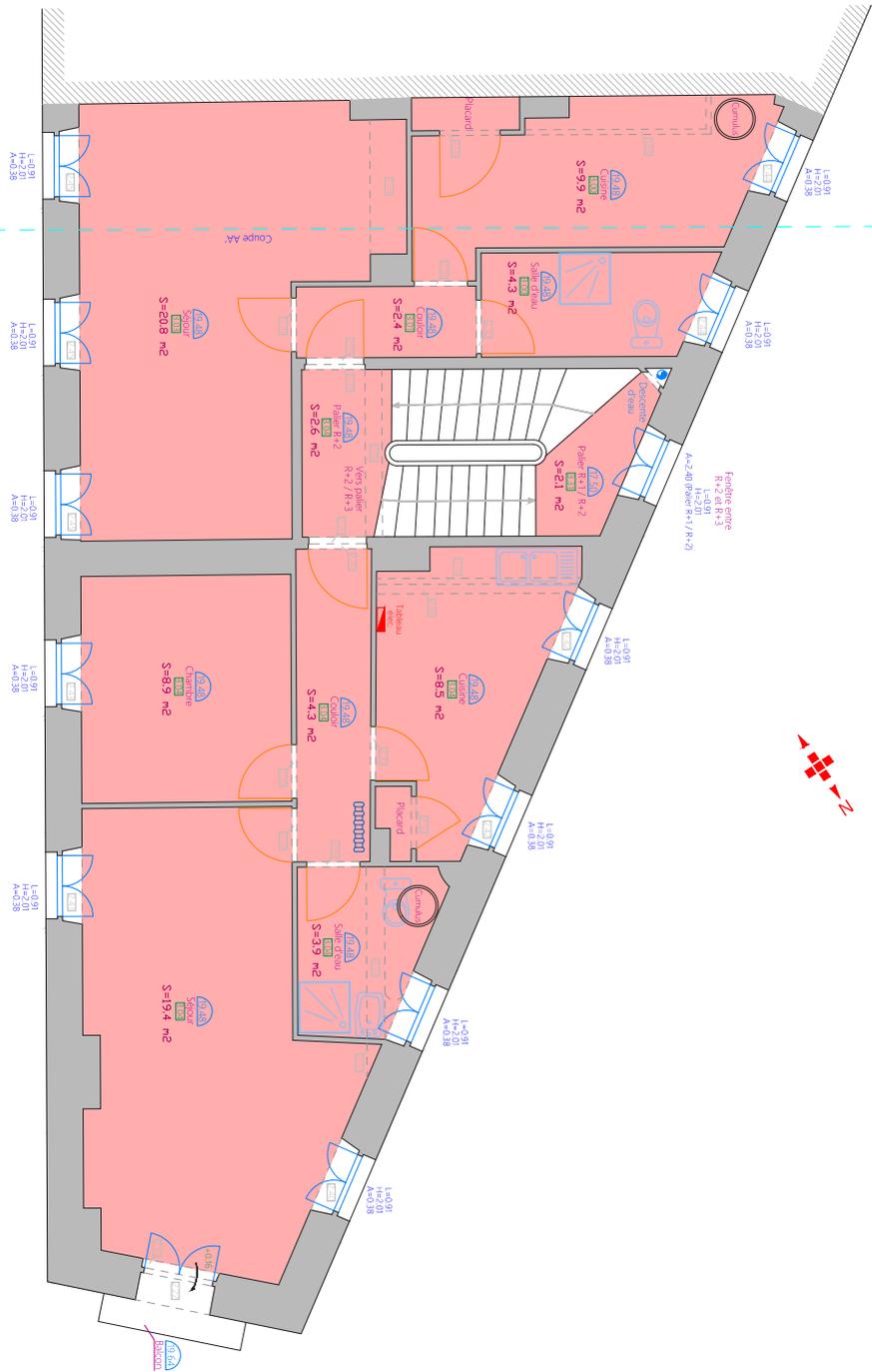


Façade rue Hoche



PHASAGE





ENEDIS

2022 : Un technicien est intervenu en urgence en mai à cause d'un branchement sauvage sur le compteur général de l'immeuble

Attention : problème électrique sur la colonne montante

SEMM

2022 : Contrat actif. Le local commercial est alimenté. Eau non accessible aux étages.

N° compteur : C15SB070413
N° contrat : 6426867 J

GRDF

2021 : Alimentation gaz coupée au niveau du coffret extérieur

Ventilation des tuyaux faite

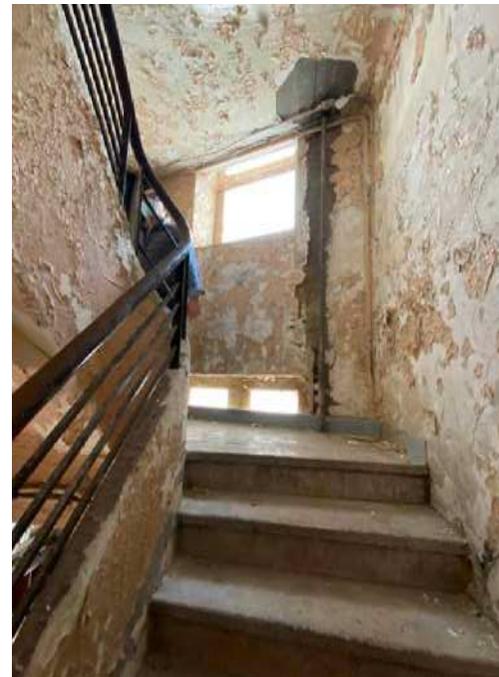
Services concédés :

SERAMM

2022 : Curage du réseau enterré public par deux techniciens

Le passage caméra a révélé une anomalie sur le réseau public : Travaux prévus en janvier 2023

Le passage caméra a détecté également une obstruction du branchement sanitaire privé en partie privée

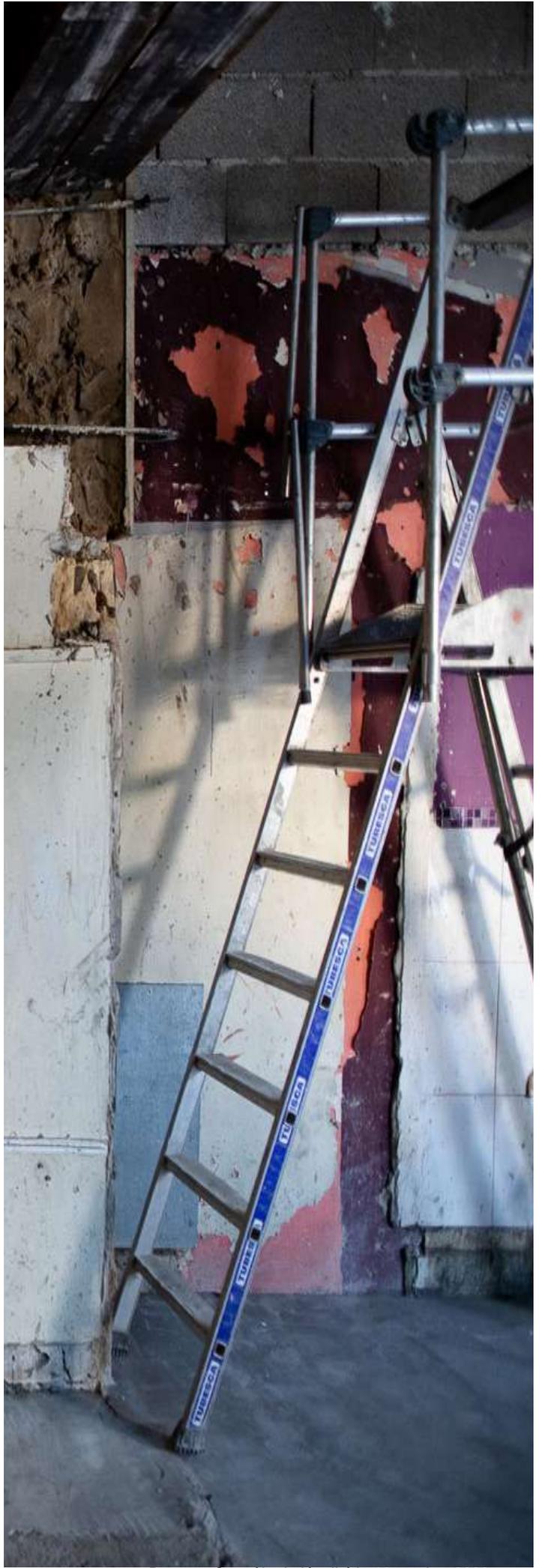


Cage d'escalier



Appartement avant débarras

VOLET FINANCIER



//// ANALYSE DU RÉALISÉ 2022



ANALYSE DU RÉALISÉ 2022

En accord avec les équipes de la Direction Opérationnelle de l'Habitat de la Métropole AMP et au regard de la situation d'avancement au 31/12/2022 sur le plan opérationnel, la prorogation de la concession EHI a été envisagée jusqu'en 2026 avec une année de clôture en 2027.

Les données ci-dessous ainsi que les documents annexés tiennent compte de cette hypothèse de prorogation.

LE RÉALISÉ 2022 PAR RAPPORT AUX ANNÉES ANTÉRIEURES

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

Tableau de synthèse : recettes et dépenses annuelles de 2008 à 2022

Budget réalisé de la Concession EHI Marseille Lot N°2															
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030	1 619 559	4 851 009	2 704 200	3 697 630	4 051 289
Dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351	-1 997 222	-3 263 249	-4 626 205	-3 713 517
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	122 423	718 062	643 476	1 147 684	4 001 471	3 442 422	2 516 847	2 851 619

LE RÉALISÉ 2022 PAR RAPPORT AU PRÉVU 2022

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2022

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC € 2022	Réalisé TTC € 2022	Taux de réalisation
Sous-total recettes	4 024 589	4 051 289	100,66 %
Sous-total dépenses	-6 082 011	-3 713 517	61,06%
Trésorerie brute	452 075	2 851 619	630,78%

Le montant total des recettes de l'année 2022 est réalisé pour 100,66 % des prévisions.

Le montant total des dépenses réelles est inférieur aux prévisions, il représente un taux de réalisation de 61,06 %.

Ainsi, la trésorerie au 31/12/2022 est supérieure au prévisionnel de 630,78 %.

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

ANALYSE PAR POSTE DE RECETTES (ANNEXE A6)

702 – AUTRES PRODUITS, Y COMPRIS PRODUITS FINANCIERS

TENDANCE :

- Prévission totale du CRAC pour 2027 : 1 260 149 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : 681 452 € soit 54,08 % de la prévission totale

ANNÉE 2022 :

- Prévissionnel 2022 : 48 641 €
- Réalisation 2022 : 38 793 €
- Le taux de réalisation est de 79,75 %.

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

- Revenus locatifs

Les principales recettes sont constituées des revenus locatifs réguliers, pour un montant total perçu de 38 457,27 € pour les logements situés aux adresses suivantes : 15, bd Charpentier, Copropriété du Mail G, 26, rue du Bon Pasteur, 28, rue du Bon Pasteur et 13, rue Séraphin.

Ce montant tient compte des remboursements effectués aux locataires au titre de :

- Dépôts de garantie suite à relogement pour un montant total de 1 756 € ;
- Prise en charge de 3 mois de loyer suite à relogement pour un montant total de 836 € ;
- Régularisation de charges locatives pour un montant total de 132 €.

A noter qu'au 15, bd Charpentier, l'appartement squatté depuis 2021, a été libéré le 30 mars 2022 suite à une procédure d'expulsion. Ce logement a été remis à la location dès le mois de juin 2022.

- Produits financiers

Les intérêts perçus au titre des différents placements, pour un montant total de 208 €.

Dans le cadre des procédures d'expropriation, les frais de déconsignation (intérêts générés) qui représentent un montant total de 126 €.

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

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : 11 778 139 € € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : 7 090 167 € soit 60,20 % de la prévision totale.

ANNÉE 2022 :

- Prévisionnel 2022 : 1 243 626 € (dont 1 230 446 € cession d'immeubles + 4 780 € cession de lots d'immeubles restructurés + 8 400 € cession de parking).
- Réalisation 2022 : 1 170 900 € (dont 1 166 300 € cession d'immeubles + 4 600 € cession lots d'immeubles restructurés).

Le taux de réalisation est de 94,15 %.

Le montant total des ventes se décompose comme suit :

- En mars 2022, la vente du lot n°12 du 49, rue Clovis Hugues, pour un montant de 4 600€.
- En novembre 2022 une première vente groupée à la SPLAIN AMP pour un montant total de 1 166 300,00 € qui concerne les immeubles suivants :
 - 82, rue Hoche pour un montant de 180 000 € ;
 - 84, rue Hoche / 107 rue Kléber Prolongée pour un montant de 211 500 € ;
 - 88, rue Hoche pour un montant de 470 000 € ;
 - 86, rue Hoche / 109, rue Kléber Prolongée pour un montant de 184 800 € ;
 - 105, rue Kléber Prolongée pour un montant de 120 000 €.

Les cessions suivantes ont été annulées ou reportées :

- n°13 (garage) et n°15 (lots habitation) boulevard Charpentier, 13003

Pour ces adresses nous sommes dans une perspective de revente en bloc de tous les lots (avec le garage) d'ici fin 2025, début 2026 en poursuivant parallèlement le redressement de la copropriété et en faisant en sorte que des travaux soient réalisés sur les parties communes.

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

- **13, bd Charpentier, 13003 (garage) :** La commercialisation de ce bien immobilier est rendue difficile du fait des nuisances de voisinage de l'immeuble mitoyen ainsi que des conditions d'accès. Malgré une baisse du prix, il y a eu très peu de preneurs intéressés. Au 1er trimestre 2022, une promesse devait être signée avec un prospect mais ce dernier n'a pas apporté les garanties suffisantes et nécessaires pour conclure.
- **15, bd Charpentier, 13003 (3 appartements) :** Les lots n°9 et n°10 ont été réhabilités par Urbanis Aménagement ; le lot n°12 a été acquis libre de toute occupation et est à reprendre intégralement 2ème semestre 2023. La cession de ces 3 logements (reprise des engagements ANAH pour les 2 logements réhabilités et obligation de conventionnement pour le troisième logement à réhabiliter) a été reportée pour s'assurer du redressement de la copropriété. La vente reste à prévoir d'ici fin 2025, début 2026 avant la clôture de la concession. Des procédures de saisie immobilière sont actuellement en cours sur 2 lots (11 et 15) appartenant à des copropriétaires débiteurs. Des audiences d'adjudications sont prévues début 2023 où Urbanis Aménagement, en accord avec la Métropole AMP, se positionnera pour maîtriser les biens mis en vente.
- **23, tse Antoine Donaz, 13015 :** Le lot n°11 (actuellement terrain nu) avait été acquis avant la prorogation de la concession en 2018. Au regard de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne approuvée par la Métropole AMP en juin 2019, il a été acté que la copropriété dans son ensemble serait maîtrisée. La maîtrise foncière des derniers lots (n°8, n°9, n°12 et n°13) est en cours par voie d'expropriation (arrêté de DUP obtenu le 24/6/2022, arrêté de cessibilité en stand-by suite au lancement d'une enquête pénale par le Parquet). Il est envisagé une cession à fin 2026 d'un foncier nu (démolition assurée par Urbanis Aménagement) au profit d'un bailleur social qui sera retenu à l'issue d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).
- **Le Mail, Bat. G, 13014 (4 appartements) :** Urbanis Aménagement a acquis 4 logements dans cette copropriété en difficulté au titre d'une action de portage de lots qui était initialement ciblée sur des copropriétaires débiteurs. En lien avec la Métropole AMP, des tractations ont eu lieu avec UNICIL qui devaient s'engager sur le rachat de ces lots et ce, dans une stratégie d'investissement et de portage "massif" dans l'immeuble. A fin 2021, la stratégie de revente à UNICIL est restée sans suite. Urbanis Aménagement portera jusqu'à la fin de la concession les 4 logements et les cédera à un opérateur restant à identifier, au plus tard fin 2026. Il n'est plus envisagé de portage par le concessionnaire.

705 - SUBVENTIONS

TENDANCE :

- Prévission totale du CRAC pour 2027 : 3 503 120 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : 3 312 969 € soit 94,57 % de la prévission totale

ANNÉE 2022 :

- Prévissionnel 2022 : 32 322 €
- Réalisation 2022 : 141 596 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2022 est de 438,08 %.

Pour les immeubles 34 et 36 rue du Bon Pasteur, les subvention suivantes ont été versées par l'ANAH :

- Pour le volet "Plan de Relogement et Accompagnement social" pour l'opération RHI-THIRORI "Bon Pasteur" dont la demande avait été effectuée en mars 2021 et validée par la DDTM 13 : Le montant global demandé était de 12.492 euros et n'avait pas été versé en 2021. Les versements ont été effectués en octobre 2022 soit 4 525 € pour le 34 Bon Pasteur et 7 960 € pour le 36 Bon Pasteur.
- Le solde de la subvention au titre du déficit de l'opération a été validé lors de la Commission Nationale pour la Lutte contre L'Habitat Indigne du 23 novembre 2021, pour un montant global de 129.110 euros. Les versements ont été effectués en novembre 2022, soit 75 000 € pour le 34, rue du Bon Pasteur et 54 110 € pour le 36, rue du Bon Pasteur.

999 - PARTICIPATION DU CONCÉDANT

TENDANCE :

- Prévission totale du CRAC pour 2027 : 24 811 253 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : 23 529 034 € soit 94,83 % de la prévission totale

ANNÉE 2022 :

- Prévissionnel 2022 : 2 700 000 €
- Réalisation 2022 : 2 700 000 €

Le solde de la participation 2021 de 500 000 € a été réglée en janvier 2022.

Le taux de réalisation de la participation Métropole pour 2022 est de 100 %. La participation 2022 d'un montant de 2 200 000 € a été réglée en mars 2022.

ANALYSE PAR POSTE DE DÉPENSES (ANNEXE A6)

381- ÉTUDES GÉNÉRALES

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : -1 057 309 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : - 630 311 € soit 59,62 % de la prévision totale

ANNÉE 2022 :

- Prévisionnel 2022 : – 286 568 €
- Réalisation 2022 : - 128 723 €

Le taux de réalisation est de 44,92 %.

Ce poste concerne :

- Audit comptable et financier pour la copropriété du Mail G (10 902 €)
- Etude AMO Démolition pour Bel Horizon (études transversales) (13 728 €)
- Etude faisabilité architecturale pour n°2, n°4, n°6, n°10 et n°12, rue Séraphin, 147, rue de Lyon et n°9, n°7, n°10, n°12 et n°5, tse Sainte Marie (15 190 €)
- Diagnostics divers pour 5 rue Roger Schiaffini, 2, rue Séraphin, 68, rue Clovis Hugues, 9, bd Battala, 7, bd Battala, 107, rue Kléber Prolongée et 82, rue Hoche (29 780 €)
- Diagnostics avant travaux pour n°2, n°4 et n°5, rue Séraphin, 26-28, rue du Bon Pasteur, 5 Schiaffini, 68-49, rue Clovis Hugues, 13-15, bd Charpentier, 88-82, rue Hoche, Mail G, 7-9 Battala, 50, rue de la Joliette, 49, rue Pierre Albrand (27 201 €)
- Géomètre, topologie, Bornage, division de propriétés pour 11, tse Sainte Marie, 50 rue de la Joliette, 16, bd Battala, 88-82, rue Hoche, 105-107-109, rue Kléber Prolongée, 49, rue Pierre Albrand, 17, bd Christophe Moncada (27 842 €)
- Sondage de sol pour 49, rue Clovis Hugues (4 080 €)

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

382 - ACQUISITIONS TERRAINS ET IMMEUBLES BÂTIS

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : -15 469 526 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : -12 362 747 € soit 79,92 % de la prévision totale

ANNÉE 2022 :

- Prévionnel 2022 : -2 070 707 €
- Réalisation 2022 : -1 360 920 €
- Le taux de réalisation est de 65,72 %.

21 acquisitions ont été réalisées pour un montant total de 1 227 647 € :

- 747 600 € pour 15 acquisitions amiables ;
- 478 047 € pour 6 acquisitions à la suite d'une procédure d'expropriation.

L'année 2022 a été marquée par un volume d'acquisitions inférieur au prévisionnel (essentiellement par voie amiable et quelques-unes par le biais de procédures d'expropriation) s'expliquant par l'aboutissement de plusieurs négociations. Certaines transactions engagées en 2022 ne seront réalisées qu'en 2023 (négociations plus complexes, procédures plus longues et contraignantes) expliquant, entre autres, l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

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

- 31 623 € de frais d'actes notariés et de frais de modification de copropriétés
- -1015 € pour les remboursements perçus au titre des régularisations des dossiers des années précédentes ;
- 37 142 € au titre des frais divers concernant les dossiers DUP (recherches, consultations, honoraires, reproductions et envois) et pour l'assistance juridique, honoraires avocats ;
- 67 523 € Expertises et diagnostics divers, frais de relogement et huissiers.

Ces frais sont en grande partie justifiés par l'engagement de procédures d'expropriation nécessitant la régularisation de nombreux actes par voie d'huissiers et d'avocats et des recours judiciaires nécessitant d'être assistés.

Aussi un total réglé de 135 273 € € est détaillé en Annexe 1 du CRAC.

383 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : - 4 181 236 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : -2 507 426 € soit 59,97 % de la prévision totale

ANNÉE 2022 :

- Prévionnel 2022 : - 2 146 899 €
- Réalisation 2022 : - 1 082 478 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2022 est de 50,42 %.

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

Un changement de stratégie pour certains immeubles a conduit à ne pas réaliser certains travaux initialement prévus avec dès lors des interventions en sécurisations *a minima*.

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

- Sécurisation, interventions sur réseau, débarras, réparation gouttière pour un montant total de 2 164 € pour le 3, bd Burel, 11, bd Battala, 7, tse Ste Marie, 82, rue Hoche, 105, rue Kléber Prolongée ;
- Contrat de sécurisation (location portes, panneaux et kits) pour un montant total de 2 352 € et travaux de sécurisation pour un montant de 71 143 € sur l'immeuble 6-8 rue Desaix.
- 5, rue Roger Schiaffini, travaux de sécurisation (67 714 €)
- 50, rue de la Joliette, Travaux de sécurisation débarras, démolition, nettoyage (78 314€) ;
- 15, bd Charpentier, Contrat sécurisation porte et alarme (2 324 €) ;
- 26, rue du Bon Pasteur, sécurisation porte, alarme et levée de doute, gardiennage, nettoyage, déménagement et Travaux de mise en sécurité (29 847 €) ;
- 28, rue du Bon Pasteur, Prestation Nettoyage, rénovation et travaux complémentaire (24 528 €) ;
- 68, rue Clovis Hugues, Sondage sol, Etude et Travaux de mise en sécurité (70 315 €) ;
- Mail G, porte sécurisée, nettoyage (3 504 €), travaux et sécurisation (70 002 €) ;
- 49, rue Pierre Albrand, Contrat sécurisation location porte (1 290 €) ;
- 7, bd Battala, Contrat Sécurisation (location porte, débarras, panneaux anti squat, kits de télésurveillance) (6 192 €), travaux sécurisation provisoire (40 205 €) ;

- 9, bd Battala, Sécurisation dossier, accès, levée de doute, panneaux anti squat, kits de télésurveillance et Débranchement réseau (3 841 €), Travaux de mise en sécurité et d'urgence, nettoyage (38 907 €) ;
- 49, rue Clovis Hugues, Sécurisation (2 161 €), création mur de séparation (3 039 €) ;
- 88, rue Hoche, Contrat Sécurisation, étanchéité toiture (16 068 €), débranchement réseau (1 873€) ;
- 107, rue Kléber Prolongée, contrat Sécurisation (1 378 €), Débranchement réseau, travaux et diagnostic (175 214€) ;
- 109, rue Kléber Prolongée, contrat Sécurisation location porte, murage et tôle et débranchement et diagnostic réseau (7 991 €), Travaux de confortement (186 472 €) ;
- 13, rue Séraphin, sécurisation et intervention (8 706 €) ;
- 2, rue Séraphin, contrat sécurisation location portes, kits de télésurveillance, alarme (1 918 €), travaux démolition rénovation réseau (37 823 €) ;
- 4, rue Séraphin, Contrat Sécurisation alarme, intervention d'urgence, travaux de sécurisation, kits de télésurveillance (3 686 €) et travaux de mise en sécurité (27 689 €);
- 5, rue Séraphin, Contrat de sécurisation location portes (1 710 €), débranchement réseaux et travaux provisoires (27 382 €) ;
- 7, rue Séraphin, Contrat sécurisation location alarme et débranchement réseaux (2 352 €), travaux étanchéité (3 839 €) ;
- 17, bd Christophe Moncada, Contrat Sécurisation (panneaux et bloc porte, levée de doute) débarras, murage, (18 072 €), débranchement réseaux et travaux de mise en sécurité (25 613 €) ;
- 5, tse Ste Marie, Contrat Sécurisation location porte (2 592 €) ;
- 16, bd Battala, contrat sécurisation location kits de télésurveillance, murage et tolage, porte, nettoyage et débranchement réseau (6 357 €) ;
- Etudes transversales : Contrat télésurveillance et mission de gardiennage (7 901 €).

384 - TRAVAUX RECYCLAGE ET RÉHABILITATION

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : -2 830 032 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : -1 745 109 € soit 61,67 % de la prévision totale

ANNÉE 2022 :

- Prévionnel 2022 : - 453 981€
- Réalisation 2022 : - 195 899 €

Le taux de réalisation pour l'année 2022 est de 43,15 %.

Les réalisations concernent les adresses suivantes :

- 34, rue du Bon Pasteur, pose clôture séparation et travaux de confortement et de remise en état (3 201 €) ;
- Bâtiment de fond de cour du 6-8, rue Desaix Travaux création, pose porte et travaux partie commune (183 213 €) ;
- 15, bd Charpentier, travaux de rénovation (5 850 €) ;
- Mail G, Travaux de réfection (1 835 €) ;
- 49 rue Clovis Hugues, Maîtrise d'œuvre BET (1 800 €).

Les opérations financées en 2022 sont inférieures aux prévisions du fait d'évolutions de stratégies opérationnelles en cours d'année actées avec le concédant.

385 - TRAVAUX DE RECONSTRUCTION COMPLÈTE, DE RESTRUCTURATION LOURDE, ET HONORAIRES

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

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : - 4 650 636 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : - 4 595 811€ soit 98,83 % de la prévision totale

ANNÉE 2022 :

- Prévionnel 2022 : -11 782 €
- Réalisation 2022 : 0 €.

Le taux de réalisation pour l'année 2022 est de 0 %.

Le montant affiché dans le prévisionnel 2022 correspond à des provisions faites sur des opérations vendues les années précédentes pour couvrir les éventuels risques dans le cadre d'un SAV.

386 - FRAIS ANNEXES

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : -1 800 972 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : -1 035 627 € soit 57,51 % de la prévision totale.

ANNÉE 2022 :

- Prévionnel 2022 : - 278 738 €
- Réalisation 2022 : -174 664 €

Le taux réalisé est de 62,66 %.

L'écart entre le réalisé et le prévisionnel sur ce poste de dépenses est lié principalement au poste acquisitions dont le réalisé est plus faible que le prévisionnel.

Dans le détail, les dépenses sont :

- Les impôts fonciers pour un montant total de 72 346 € ;
- Le poste de charges et frais de copropriété pour les immeubles acquis a représenté un montant total de 29 845 € + 15 924 € (appel de fond) ;
- Les frais de consommation et abonnement (eau, électricité) pour 1 870 € ;
- Les assurances "multirisques propriétaire non occupant" pour 26 521 € ;
- Les parutions d'annonces légales, frais de demandes de documents et renseignement au service de la publicité foncière, de réalisation d'œuvre photographique 3 828 € (œuvre photographique) + 23 076 € (annonces légales + La poste) ;
- Les frais financiers et bancaires pour 1 253 €.

Pour information, les activités d'Urbanis Aménagement (Promoteur, Aménageur - Lotisseur et Marchand de biens) nécessitent une couverture d'assurance qui s'élève annuellement à 21 844€. Étant précisé que cette dépense n'est pas prise sur le budget concession mais dans le budget fonctionnement.

386 -300 RÉMUNÉRATION DU CONCESSIONNAIRE

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : -11 366 400 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2022 : -8 950 568 € soit 78,75 % de la prévion totale

ANNÉE 2022 :

- Prévionnel 2022 : - 833 336 €
- Réalisation 2022 : - 770 833 €

En janvier 2022, Urbanis Aménagement a perçu le solde de régularisation au titre de l'année 2021, soit 83 333,37 € correspondant à la mensualité de décembre.

La rémunération d'Urbanis Aménagement, prévue à 750 000 € pour l'année 2022 en transfert de charges, a été effectuée pour 687 500 € et correspond à 11 mensualités. Le solde de 62 500 € au titre de décembre 2022 sera versé en janvier 2023.

999- FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT

ANNÉE 2022 :

- Prévionnel 2022 : 0 €
- Réalisation 2022 : 0 €.

La trésorerie est ressortie positive au 31/12/2022.

SYNTHÈSE DE L'ANNÉE 2022

L'année 2022 a été marquée par un volume d'acquisitions moins important que prévu, essentiellement par voie amiable et très peu par procédure d'expropriation. Des transactions prévues sur 2022 seront donc reportées en 2023, ceci pour diverses raisons externes : dureté foncière, négociations plus difficiles avec des propriétaires, durée d'instruction des dossiers de DUP.

Certains biens prévus à la revente sur 2022 seront reportés pour des raisons internes (difficultés à la commercialisation, nécessité de poursuivre l'action de portage dans des copropriétés en difficulté, changement de stratégie dans le projet d'aménagement - Copropriété du Mail G, 23, tse Antoine Donaz, 13/15, bd Charpentier).

Les différentes études et travaux n'ont pas tous été réalisés selon les prévisions, le taux de réalisation est en corrélation avec celui des acquisitions et des évolutions stratégiques décidées en lien avec le concédant.

Les décaissements sont nettement inférieurs aux prévisions de 2 368 494 € :

Ils concernent principalement les postes « Acquisitions terrain et immeubles bâtis », « Travaux de reconstruction complète, de restructuration lourde et honoraires » nettement inférieurs aux prévisions de 709 787 €.

Les postes « Etudes Générales », « Travaux d'aménagement, de recyclage », « honoraires et frais d'études divers », et « frais annexes » sont atteints en moyenne à hauteur de 50 %.

Le poste « Travaux de reconstruction complète, restructuration lourde et honoraires » n'a pas été réalisé, il était prévu à 11 782 €.

La rémunération de l'aménageur respecte le prévisionnel de versement, à noter que le solde correspondant à la rémunération du mois de décembre 2022 est versé début 2023.

Le total des encaissements réalisés correspond aux prévisions, légèrement supérieur de 26 700€ :

Le taux de réalisation des postes « Autres produits » est inférieur de 9 848 €. Ceci en raison de dépenses liées aux remboursements de dépôts de garantie, de prise en charge de loyers suite à relogement. De plus, les loyers attendus au 15, bd Charpentier ont commencé à être perçus à compter du 2ème semestre 2022, après la libération du squat et la reprise du logement.

Le total des cessions réalisées en 2022 correspond au total prévu, inférieur de 72 726 €. Les cessions prévues seront finalement reportées fin 2025, courant 2026 pour les biens situés : 13 et 15, bd Charpentier, 23, tse Antoine Donaz, les 4 lots au Mail G.

Les soldes de subvention ANAH sur l'opération RHI THIR-ORI « Bon Pasteur » notifiés en 2021 ont été finalement réglés en 2022. D'où une différence importante entre le prévisionnel et les montants réellement perçus. La participation 2022 a été versée en totalité. Le solde de la participation 2021 de 500 000 € a été versé en janvier 2022.

CONCLUSION : La trésorerie en ressort positive au 31/12/2022 : elle est de 2 851 619 € au lieu des 452 075 € prévus, soit une différence de 2 399 544 €.

//// ANNEXES DU RÉALISÉ 2022



5 1 5 5 5 1 5 6

5 5	- Tableaux des acquisitions au 31/12/2022	p.158
5 5 R	- Tableaux des cessions au 31/12/2022	p.175
5 5	- Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2022	p.181
5 5	- Tableau prévisionnel TTC de la concession	p.183
5 5	- Estimation des besoins de financement	p.185
5 5	- Comparaison prévu/réalisé 2022 des acquisitions et cessions	p.187
5 5 R	- Tableau des acquisitions par adresse	p.189
5 5	- Comparatif prévu et réalisé TTC 2022	p.197
5 5	- Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession	p.199
5 5	- Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2021 et 2022	p.201

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 1

TABLEAUX DES ACQUISITIONS AU 31/12/2022

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Con	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2008							
						NÉANT	O€
ANNÉE 2009							
15	14/16	Rue	Marcel Redelsperger 13016	VDM	Copro	9/7/2009	60 900,00 €
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	M. Bensimon	Pleine	25/3/2009	81 540,00 €
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	VDM	Pleine	9/7/2009	54 873,00 €
4	1	Rue	Jet d'eau (du) 13003	M. Accardi	Pleine	25/3/2009	27 000,00 €
9	3	Rue	Jet d'eau (du) 13003	SCI Saladin	Pleine	24/9/2009	25 000,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 29/10/2009	83 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (3 lots)	SCI Cléa	3/4/2005	30/6/2009	58 506,55 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Gauche	10	4/11/2009	39 600,00 €
				M. Ivars	11	24/9/2009	32 560,00 €
				M. Delogu	17	7/10/2009	32 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2009							495 479,55 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2009 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							574 134,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

ANNÉE 2010							
11	19	rue	19 Quinet 13003	Mme BRITEL	3	7/4/2010	22 000,00 €
				SCI BEGONIA	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/7/2010	110 000,00 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Pelanchon	12	3/5/2010	40 000,00 €
32	149-15	Rue	Lyon (de) 13015	M. Sliti	14 - 15	3/3/2010	38 500,00 €
				M. Draï	23	16/6/2010	12 798,00 €
				M. Belaid	4 - 19 - 20	16/6/2010	33 000,00 €
37	31	Av	Camille Pelletan	Euromed	2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/3/2010	40 570,00 €
36	153-15	Rue	Lyon (de) ADDITIF- ETUDE URBAINE	M. Hammache	1 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10	25/11/2010	200 000,00 €
22	18	Imp.	Louis Bonnefoy	M. Zevaco	Pleine	25/11/2010	15 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2010							511 868,00 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2010 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							565 855,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022
Concession EHI lot N°2**

N° Coin	N°	Voie	Situation de l'immeuble			Achats	
			Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNEE 2011							
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	SCI Hakem	1	18/5/2011	115 000,00 €
				Ville de Marseille	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/5/2011	158 000,00 €
32	149-15	Rue	Lyon (de) 13015	M. Pendola	local commercial	6/4/2011	385 000,00 €
				M. Elbaz	3 - 9 - 7 - 10 - 11 21 - 22 - 24	01/0611	70 000,00 €
				Mme N'Gonga	6	8/9/2011	10 392,00 €
				Mr Grellet	29 - 30	20/10/2011	16 476,14 €
12	21	Rue	Quinet 13015	M. Kieffer	2	16/2/2011	25 000,00 €
				M. Jagger	6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcidier	2	Consignation	7 500,00 €
24	54	rue	Condorcet 13016	Ville de Marseille	Pleine	27/5/2011	8 300,00 €
44	19	rue	Butineuse 13015	M. Ziani	7	27/5/2011	8 000,00 €
62	3	rue	Schiaffini 13003	Epoux Gaillard	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	8/9/2011	80 000,00 €
50	76	rue	Belle de Mai 13003	M. Prevost/Mme Le Gouile	2 - 3 - 8 - 9	31/1/2011	40 000,00 €
39	80	rue	National 13003	Ville de Marseille	3	27/5/2011	76 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2011							1 032 368,14 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2011							2 039 715,69 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2011 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							1 067 180,00 €

LEGENDE

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022
Concession EHI lot N°2**

N° Con	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2012							
50	80	rue	Belle de Mai 13003	VDM	20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	EPAEM	pleine	18/10/2012	93 070,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	M. ABBES	4	16/4/2012	12 000,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	M. PEREZ	10 et 12	25/9/2012	25 824,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. PATURZO (France Domaine)	18	16/7/2012	3 872,00 €
37	31	av	Camille Pelletan	EPAEM	4	18/10/2012	70 648,00 €
37	31	av	Camille Pelletan	SCI LES TILLEULS	5	1/10/2012	50 000,00 €
44	19	rue	La Butineuse	M. BENMEDDOUR	1 à 5	14/2/2012	37 000,00 €
51	4	rue	Duverger	Mrs BENTOUTI et AMOUYAL	38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix	EPAEM	2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €
38	3	rue	Burel	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	12/06/2012 Consignation	27 330,00 €
38	3	rue	Burel	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	3/12/2012	27 330,00 €
66	15	Bd	Charpentier	EPF	9 - 10 et 13	27/12/2012	56 062,26 €
32	149	rue	Lyon 13015	M Sartouri	1 2 16	29/6/2012	47 000,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	M Morelli		Consignation en date du 10/12/12	109 112,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	M Lamia Sahli		Consignation en date du 10/12/12	64 111,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	SCI Immo Center		Consignation en date du 10/12/12	31 968,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Bacha		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 584,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Benchouia		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 423,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Haddad		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	19 167,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Cherui Chettouh		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 342,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Hagege		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	42 250,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Hernandez		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 584,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Chiarello	27	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	2 662,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Activ'syndic	12	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 356,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Sci Les 3 bricoles	25	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Mme Benmechta	5	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Kerboua	26 - 28	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	6 975,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Moussaoui	13 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 689,00 €

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022 Concession EHI lot N°2

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

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

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

TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2012

1 217 294,12 €

LEGENDE

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

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022 Concession EHI lot N°2

N° Con	Situation de l'immeuble					Achats	
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2013							
55	6 8	rue	Desaix 13003	M. Ranaivoson	6	9/12/2013	25 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix 13003	SCI Modari	3	17/12/2013	25 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (terrain)	M. Olivi	11	27/6/2013	5 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Karakachian	6 et 18	29/3/2013	8 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Aubert	terrain	10/12/2013	16 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Vahanian Mme Deguirmendjian/France domaine	7/16/17	9/12/2013	20 904,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	8	15/10/2013	7 900,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	VDM	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/1/2013	58 075,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	M. Stratta	2	30/1/2013	18 100,00 €
62	7	rue	Barbini 13003	VDM	propriété unique	19/4/2013	177 537,00 €
63	29	rue	Danton 13003	VDM	propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €
57	32	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	2/6/2007	15/10/2013	44 900,00 €
61	3	rue	Schiaffini 13003	SCI Céline	8	1/8/2013	15 500,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcidier	2	18/3/2013	60 000,00 €
SOUS TOTAL prix d'achat 2013							612 916,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	Déconsignation	-9 588,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consort Gren	18	24/5/2013	9 588,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcidier	2	Déconsignation	-7 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2013							646 506,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 808 248,99 €

DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2013

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC

2013			Assistance juridique			TOTAL	54 010,11 €
			Dépenses 2012 reportées sur 2013				-6 055,52 €
2013			Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation - solde technique			TOTAL	17 855,16 €
TOTAL AUTRES FRAIS - 2013							65 809,75 €

TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2013

725 947,00 €

LEGENDE

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

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Con	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2014							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 808 248,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M NEDJAR	Lot 7	8/7/2014	10 000,00 €
49	3	Rue	Schiaffini 13003	M PHAN	Lots 9/10	6/3/2014	32 000,00 €
32	149/ 151	Rue	Lyon 13015	Ville de Marseille	Lot 8	17/12/2014	11 016,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2014							53 016,00 €
36	155	Rue	Lyon 13015	M MIHOUBI	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitaire 24/9/13 paiement 07/02/2014	63 258,00 €
36	155	Rue	Lyon 13015	SARL CHERINE	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitaire 24/9/13 paiement 07/02/2014	41 022,00 €
47	36	Rue	Bon Pasteur	Indivision BOUCHOUK	Lot 6	15/05/2014 jugement d'adjudication	15 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions par ordonnance d'expropriation et jugement d'adjudication 2014							119 780,00 €
TOTAL Acquisitions 2014- Hors frais							172 796,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2014 - Hors frais							3 981 044,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2014							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	53 016,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	119 780,00 €
CONSIGNATIONS / DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2013 et déconsignés en 2014 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2014 d'un acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-7 354,11 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2014					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2014					TOTAL	12 273,97 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2014							177 715,86 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2014							
Assistance juridique					TOTAL	39 192,07 €	
Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation					TOTAL	25 292,70 €	
TOTAL autres frais - 2014							64 484,77 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2014							242 200,63 €

LEGENDE

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

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Coin	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2015							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2014							3 981 044,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	VDM	Lot 9	31/7/2015	10 000,00 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M BELHAOUES	Lot 11 et 13	4/3/2015	18 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2015							28 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions par ordonnance d'expropriation et jugement d'adjudication 2015							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2015- Hors frais							28 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2015 - Hors frais							4 009 544,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2015							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	28 500,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS / DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2014 et déconsignés en 2015 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2015 d'un acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	0,00 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2015					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2015 + Frais modification copropriété					TOTAL	7 804,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2015							36 304,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2015							
	Assistance juridique					TOTAL	45 103,00 €
	Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géomètres					TOTAL	25 545,00 €
TOTAL autres frais - 2015							70 648,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2015							106 952,00 €

LEGENDE

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

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022 Concession EHI lot N°2

Situation de l'immeuble					Achats		
N° Con	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2016							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2015							4 009 544,99 €
19	7 9	rue	SALDUCCI 13016	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE		27/10/2016	213 277,00 €
6	10	Bd	des Italiens 13015	EURL CIMM		13/10/2016	258 080,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2016							471 357,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M BOSSU	Lot 3	26/4/2016	28 500,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M HANOUTI	Lots 8 ET 10	26/4/2016	47 530,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI MEDIHABITAT	Lot 11	26/4/2016	26 808,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI MEDINA	Lot 4	26/4/2016	34 440,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M PEREZ	Lot 7	26/4/2016	33 854,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SARL MONTOLIEU	Lot 1 (Fonds de commerce)	26/4/2016	25 660,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI CHERAK	Lot 1 (Murs)	26/4/2016	43 900,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2016							240 692,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M KEDJOUNIA	Lot 2	26/4/2016	49 400,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI LANAT	Lot 1	18/11/2016 (consignation CDC)	13 280,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERO	Lot 2	18/11/2016 (consignation CDC)	12 900,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	18/11/2016 (consignation CDC)	21 900,00 €
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	18/11/2016 (consignation CDC)	21 130,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	18/11/2016 (consignation CDC)	81 440,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2016							200 050,00 €
TOTAL Acquisitions 2016- Hors frais							912 099,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2016 - Hors frais							4 921 643,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2016							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	471 357,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	240 692,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	200 050,00 €
	Les montants des consignations versés en 2015 et déconsignés en 2016 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2016 d'un acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-987,00 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2016					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2016 + Frais modification copropriété					TOTAL	10 640,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2016							921 752,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2016							
	Assistance juridique					TOTAL	33 140,00 €
	Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géomètres					TOTAL	4 962,00 €
TOTAL autres frais - 2016							38 102,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2016							959 854,00 €

LEGENDE

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

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Con	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2017							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2016							4 921 643,99 €
60	7	tse	du Prieur 13015	Succession VITALIS	Propriété Unique	20/9/2017	200 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2017							200 000,00 €
47	36	Rue	Bon Pasteur 13002	M HAMMACHE	Copropriété	1/12/2014	34 000,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2017							34 000,00 €
Les montants correspondants aux acquisitions énumérées ci-dessous ont été réglés en 2016 et ont fait l'objet d'une consignation à la CDC en 2016.							
56	11	rue	Battala 13003	SCI LANAT	Lot 1	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERO	Lot 2	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	5/5/2017	0,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2017							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2017- Hors frais							234 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2017 - Hors frais							5 155 643,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2017							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	200 000,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	34 000,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2016 et déconsignés en 2017 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2017 d'un acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	126,32 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2017					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2017 + Frais modification copropriété					TOTAL	5 214,02 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2017							239 340,34 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2017							
Assistance juridique					TOTAL	11 398,81 €	
Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	17 432,44 €	
TOTAL autres frais - 2017							28 831,25 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2017							268 171,59 €

LEGENDE

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

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Coïn	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2018							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018							5 155 643,99 €
	NEANT						0,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2018							0,00 €
	NEANT						0,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2018							0,00 €
							0,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2018							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2018- Hors frais							0,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2018 - Hors frais							5 155 643,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2018							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	0,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2017 et déconsignés en 2018 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2018 d'un acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-375,45 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2018					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2018 + Frais modification copropriété					TOTAL	6 390,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2018							6 014,55 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2018							
	Assistance juridique					TOTAL	14 839,43 €
	Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	6 638,71 €
TOTAL autres frais - 2018							21 478,14 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2018							27 492,69 €
LEGENDE							
	Consignation / Déconsignation				Déconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication		
	Acquisition à l'amiable				Détail autres frais ligne 382 du CRAC		
	Frais - Notaires						

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022 Concession EHI lot N°2

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Con	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2019							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018							5 155 643,99 €
66	15	BD	Charpentier 13003	M Quesada	12	12/7/2019	20 000,00 €
108	7	rue	Séraphin 13015	Sci la Romane	Maison	18/12/2019	108 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2019							128 000,00 €
NEANT							0,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2019							0,00 €
57	109	rue	Kleber 13015	BL INVEST	Immeuble	7/10/2019	28 500,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2019							28 500,00 €
TOTAL Acquisitions 2019- Hors frais							156 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2019 - Hors frais							5 312 143,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2019							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	128 000,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2018 et déconsignés en 2019 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation - 15% de l'évaluation des Domaines					TOTAL	28 500,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2019 d'une acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	0,00 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2019					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2019 + Frais modification copropriété					TOTAL	6 800,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2019							163 300,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2019							
Assistance juridique et constitution des dossiers DUP					TOTAL	88 044,00 €	
Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	81 568,00 €	
TOTAL autres frais - 2019							169 612,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2019							332 912,00 €
LEGENDE							
Consignation / Déconsignation				Déconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication			
Acquisition à l'amiable				Detail autres frais ligne 382 du CRAC			
Frais - Notaires							

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022 Concession EHI lot N°2

Situation de l'immeuble					Achats		
N° Con	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2020							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2019							5 312 143,99 €
6 8	rue		Desaix	Feuillassier	16	14/9/2020	19 000,00 €
6 8	rue		Desaix	EPAEM	18 19	23/1/2020	66 573,00 €
6 8	rue		Desaix	SCI Emilie	17	17/12/2020	23 000,00 €
23	rue		Antoine Donaz	Bichioni	15	29/9/2020	20 000,00 €
23	rue		Antoine Donaz	Govindootazoo	10	2/11/2020	10 000,00 €
10 12	rue		Sainte Marie	Ben Hamza	2 3	23/10/2020	15 000,00 €
7	rue		Sainte Marie	Ben Hamza	Immeuble complet	23/10/2020	25 000,00 €
5	rue		Séraphin 13015	SCI Hansia	4 5 6 7	Indemnité Immobilisation	4 500,00 €
5	rue		Séraphin 13015	Pellerone	3	15/7/2020	18 500,00 €
4	rue		Séraphin 13015	Azzoug	PU	indemnité Immobilisation	6 700,00 €
13	rue		Séraphin 13015	Discepolo	8 a 15	indemnité Immobilisation	19 500,00 €
49	rue		Clovis Hugues	Arnold Prime	1 2 3 12	indemnité Immobilisation	2 900,00 €
49	rue		Clovis Hugues	SCI Jsk	5	21/9/2020	23 602,00 €
49	rue		Clovis Hugues	Dupeyrat	11	13/11/2020	16 250,00 €
49	rue		Clovis Hugues	Fezani	7	21/9/2020	22 750,00 €
49	rue		Clovis Hugues	Bouzair	4	21/9/2020	21 450,00 €
49	rue		Clovis Hugues	Benkhanouche	6	21/9/2020	21 450,00 €
49	rue		Clovis Hugues	Beuzit	8	23/10/2020	38 000,00 €
49	rue		Clovis Hugues	DRFIP Schnell	10	indemnité Immobilisation	1 050,00 €
49	rue		Clovis Hugues	Bejaoui	9	18/12/2020	39 000,00 €
68	rue		Clovis Hugues	Neciri	4 5	4/8/2020	43 328,00 €
68	rue		Clovis Hugues	Nicalek	3	4/8/2020	21 619,00 €
68	rue		Clovis Hugues	Arezki	6 7	17/9/2020	51 405,00 €
68	rue		Clovis Hugues	Sci Organisation	1	18/11/2020	85 000,00 €
5	rue		Schiaffini	SCI Pautrier	6	30/9/2020	19 000,00 €
5	rue		Schiaffini	SCI Nous	7	13/10/2020	25 000,00 €
5	rue		Schiaffini	Kamayou	5	4/8/2020	20 000,00 €
5	rue		Schiaffini	Nana Wembo	8	Indemnité Immobilisation	1 300,00 €
5	rue		Schiaffini	SCI Cjol	2 3 4	13/10/2020	93 000,00 €
17	rue		Moncada	SCI Pichou	4 6 7	4/8/2020	25 550,00 €
17	rue		Moncada	SCI Elysée location	9 11	21/9/2020	16 000,00 €
17	rue		Moncada	SCI Maghissene	5 8 10 12	18/11/2020	43 000,00 €
17	rue		Moncada	Demangeon	1 13 15	21/9/2020	60 000,00 €
17	rue		Moncada	Zarb	3 14	18/12/2020	40 000,00 €
82	rue		Hoche	Sferlazzo	PU	Indemnité Immobilisation	7 500,00 €
105	rue		Kleber	Sferlazzo	PU	Indemnité Immobilisation	7 500,00 €
107	rue		Kleber	SCI Immo du génie	3	Indemnité Immobilisation	1 825,00 €
107	rue		Kleber	Cohen	2	Indemnité Immobilisation	1 350,00 €
107	rue		Kleber	Cosimi	5 6	Indemnité Immobilisation	1 350,00 €
107	rue		Kleber	Zaveroni	1	Indemnité Immobilisation	1 800,00 €
			Le Mail G	SCI Floman	37	9/6/2020	41 000,00 €
			Le Mail G	Abdulahi	10 15	21/9/2020	138 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2020							1 158 752,00 €
50	rue		Joliette 13002	DRFP / Behamida	3 5 18	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	78 440,00 €
50	rue		Joliette 13002	DRFP / SCI La Fourmi	4	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	18 600,00 €
50	rue		Joliette 13002	DRFP / Chegar Barthélémy	11	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	49 400,00 €
50	rue		Joliette 13002	DRFP / Bouchareb	12	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	17 720,00 €
50	rue		Joliette 13002	DRFP / Abdou	9 13 14	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	61 320,00 €
50	rue		Joliette 13002	DRFP / Labsis	1 2 17	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	132 045,00 €
50	rue		Joliette 13002	DRFP / Sah Beddine	7 15 16	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	75 800,00 €
50	rue		Joliette 13002	DRFP / Belmaadia	8	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	36 200,00 €
11	Bd		Battala 13002	AZZEGAH	8	Ordonnance d'expropriation 5/05/2017	11 037,00 €
11	Bd		Battala 13002	DRFP / SCI LANAT	1	Ordonnance d'expropriation 5/05/2017	27 319,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2020							507 881,00 €
50	rue		Joliette 13002	Lada Vasquez DRFP	10	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	12 600,00 €
50	rue		Joliette 13002	NGUYEN Minh Hung	6	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	37 960,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2020							50 560,00 €
TOTAL Acquisitions 2020- Hors frais							1 717 193,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2020 - Hors frais							7 029 336,99 €

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022 Concession EHI lot N°2

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Con	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2020							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	1 158 752,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	507 881,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	50 560,00 €
	Les montants des consignations versés en 2019 et déconsignés en 2020 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation - 15% de l'évaluation des Domaines					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2020 d'une acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-106,53 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2020					TOTAL	7 166,00 €
	Les frais notariés de 2020 + Frais modification copropriété					TOTAL	72 554,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2020							1 796 806,47 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2020							
	Assistance juridique et constitution des dossiers DUP					TOTAL	99 916,00 €
	Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	11 640,00 €
TOTAL autres frais - 2020							111 556,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2020							1 908 362,47 €

LEGENDE

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

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022
Concession EHI lot N°2**

Situation de l'immeuble					Achats		
N° Con	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2021							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2020							1 158 752,00 €
	23	tse	Antoine Donaz	SCI Radja	14	20/7/2021	18 000,00 €
	5	rue	Roger Schiaffini	Nana Wembo	8	29/1/2021	23 700,00 €
	13	rue	Séraphin 13015	Discepolo	8 à 15	29/1/2021	370 500,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Prime/Arnold	1 2 3 12	25/2/2021	55 100,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SCI Hansia	4 5 6 7	23/4/2021	85 500,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SCI La Foncière	2	18/3/2021	21 000,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SARL CF	1	10/11/2021	55 000,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SARL CF	1	indemnité éviction commerciale	30 000,00 €
	4	rue	Séraphin 13015	Azzoug	PU	2/4/2021	127 300,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Haddad	3 9	8/12/2021	42 500,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Sci la Foncière	7	8/12/2021	15 450,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Sci Pegase	4	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Secours Catholique	1 2 5 6	Indemnité d'immobilisation	2 000,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	DRFIP Schnell	10	18/3/2021	19 950,00 €
	5	tse	Sainte Marie	BEN HAMZA	PU	30/9/2021	45 000,00 €
	7	bd	Battala	BOUMENIR	5	indemnité d'immobilisation	1 250,00 €
	9	bd	Battala	Colleti	PU	22/9/2021	100 000,00 €
	16	bd	Battala	Mebrek	PU	27/5/2021	310 000,00 €
	105	rue	Kléber	Sferlazzo	PU	5/3/2021	112 500,00 €
	82	rue	Hoche	Sferlazzo	PU	5/3/2021	172 500,00 €
	107	rue	Kléber	SCI Immo du Génie	3	25/2/2021	34 675,00 €
	107	rue	Kléber	SCI RF Family	4 7 8 9	18/3/2021	85 000,00 €
	107	rue	Kléber	Cohen	2	18/3/2021	25 650,00 €
	107	rue	Kléber	Cosimi	5 6	18/3/2021	25 650,00 €
	107	rue	Kléber	Zaveroni	1	23/4/2021	34 200,00 €
	109	rue	Kléber	BL Investissements	PU	20/7/2021	184 800,00 €
	26	rue	Du bon Pasteur	PANAGU	PU	7/5/2021	145 000,00 €
	26	rue	du Bon Pasteur	MIDI EXPRESS	Fonds de commerce	1/9/2021	40 000,00 €
	39	rue	de la Crau MAIL G	CIFD	40	6/7/2021	42 000,00 €
	88	rue	Hoche	Dodero	PU	Indemnité d'immobilisation	23 500,00 €
	17	rue	Moncada	DGFIP (Belarbi)	1	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €
	17	rue	Moncada	Belarbi	1	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2021							2 252 975,00 €
35	68	rue	Clovis Hugues	SCI MASSILIA	2	Ordonnance d'expropriation 30/03/2021	29 600,00
72	28	rue	du Bon Pasteur	NEZRI	PU	Ordonnance d'expropriation 05/07/2021	269 400,00
72	28	rue	du Bon Pasteur	NEZRI	PU	Ordonnance d'expropriation 05/07/2021	-269 400,00
64	50	rue	de la Joliette	LABSIS	1/2/17	Ordonnance d'expropriation 26/05/20	22 123,00
64	50	rue	de la Joliette	SAH BEDINE	7/15 /16	Ordonnance d'expropriation 26/05/20	1 000,00
6	49	rue	Pierre Albrand	SCI CELIAM	8 et 13	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	47 850,00
6	49	rue	Pierre Albrand	CADET	5 et 20	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	46 650,00
6	49	rue	Pierre Albrand	MIMOUN	15/18/19	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	138 363,00
6	49	rue	Pierre Albrand	Consorts ALLOUCHE	1/2/3/4/6/7/10	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	223 926,00
57	109	rue	Kleber 13015	BL INVEST	Immeuble	7/10/2019	-28 500,00 €
6	49	rue	Pierre Albrand	ALLOUCHE Emmanuelle	16	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	46 788,00
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2020							527 800,00 €
	49	rue	Pierre Albrand	3F SUD	9 et 11	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	38 730,00
SOUS TOTAL des montants des consignations 2021							566 530,00 €
TOTAL Acquisitions 2021- Hors frais							2 819 505,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2021 - Hors frais							9 848 841,99 €

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022 Concession EHI lot N°2

Situation de l'immeuble						Achats	
N° Cont	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2021							
TYPE							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	2 252 975,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	527 800,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	38 730,00 €
		Les montants des consignations versés en 2020 et déconsignés en 2021 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation - 15% de l'évaluation des Domaines				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2021 d'une acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-6 865,13 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2021				TOTAL	600,00 €
		Les frais notariés de 2021 + Frais modification copropriété				TOTAL	97 986,39 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2021							2 911 226,26 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2021							
Assistance juridique et constitution des dossiers DUP						TOTAL	88 779,90 €
Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier						TOTAL	5 468,78 €
TOTAL autres frais - 2021							94 248,68 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2021							3 005 474,94 €

LEGENDE

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

Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2022 Concession EHI lot N°2

N° Con	Situation de l'immeuble				Achats		
	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2022							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2021							2 252 975,00 €
	15	Bd	Charpentier	M TILOTTA	15	Enchère pour acquisition	3 000,00 €
	11	tse	Sainte marie	SCI MEYZIAN	Terrain + garage	Indemnité d'immobilisation	4 000,00 €
11	7	bd	Battala	SCI GEMEAUX	3 / 4	24/03/2022	39 900,00 €
52	17	bd	Moncada	DGFIP	2 (moitié indivise)	6/4/2022	33 250,00 €
52	17	bd	Moncada	BELARBI	2 (moitié indivise)	5/4/2022	33 250,00 €
84	2	rue	Séraphin	TRABELSI	1 / 6	19/05/2022	45 600,00 €
84	2	rue	Séraphin	SCI BABOR	8 / 10	24/05/2022	11 970,00 €
84	2	rue	Séraphin	SCI BABOR	8 / 10	Indemnité d'immobilisation	630,00 €
103	147	rue	de Lyon	CIM	PU	Indemnité d'immobilisation	30 000,00 €
43	88	rue	Hoche	DODERO	PU	15/02/2022	446 500,00 €
11	7	rue	Battala	SCI GEMEAUX	3 / 4	indemnité d'immobilisation	2 100,00 €
84	2	rue	Séraphin	SCI PEGASE	4	17/02/2022	33 250,00 €
11	7	rue	Battala	TRABELSI	1 / 6	Indemnité d'immobilisation	2 400,00 €
11	7	rue	Battala	BOUMENIR	5	15/03/2022	23 750,00 €
84	2	rue	Séraphin	SECOURS CATHOLIQUE	1 / 2 / 5 / 6	14/02/2022	38 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2022							747 600,00 €
72	28	rue	du Bon pasteur	M NEZRI	PU	Ordonnance d'expropriation 5/07/2021	419 772,00
64	50	rue	Joliette	LABSIS	1 / 2	Indemnité principale bail commercial (Maison lab)	17 405,00
64	50	rue	Joliette	LABSIS	1 / 2	Indemnité réemploi bail commercial (Maison lab)	870,00
72	28	rue	du Bon pasteur	NEZRI	Local commercial (M Hamani)	Indemnité d'expropriation local commercial	40 000,00
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2022							478 047,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2022							478 047,00 €

TOTAL Acquisitions 2022- Hors frais							1 225 647,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2022 - Hors frais							11 074 488,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2022							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	747 600,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	478 047,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2021 et déconsignés en 2022 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation - 15% de l'évaluation des Domaines					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2022 d'une acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTAIRES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-1 014,91 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2022					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2022 + Frais modification copropriété					TOTAL	31 622,57 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2022							1 256 254,66 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2022							
	Assistance juridique et constitution des dossiers DUP					TOTAL	37 142,42 €
	Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure (dont Article 700) - Huissier					TOTAL	67 523,32 €
TOTAL autres frais - 2022							104 665,74 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2022							1 360 920,40 €

LEGENDE

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

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 1BIS

TABLEAUX DES CESSIONS AU 31/12/2022

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2022 Concession EHI Lot N°2

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

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2022 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2012						
4	1 3	rue	Jet d'Eau 13003 (Lot 103)	25/9/2012	75 000,00 €	Mme KUCHEIDA
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 22 39 50)	26/4/2012	81 500,00 €	Mr BALCAN
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 21 et 38)	26/4/2012	78 000,00 €	Mme BOURAZI
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 28 et 32)	26/4/2012	79 900,00 €	SCI ILAR
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 37 et 30)	26/4/2012	126 000,00 €	Mme BOURCART
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 31 et 25)	26/4/2012	128 500,00 €	Mr LE BOZEC
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 24 et 35)	26/4/2012	79 900,00 €	M. AUGÉ
22	18	rue	Bonnefoy 13015	09/13/12	32 272,00 €	Mr MILOUDI
11	19	rue	Quinet 13015 (lots 1 à 6)	18/12/2012	30 000,00 €	HABITAT et HUMANISME
TOTAL cession 2012					711 072,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2012					1 463 806,50 €	
ANNÉE 2013						
44	19	rue	Butineuse (lots 1 et 2)	21/2/2013	75 000,00 €	SCI JOJANE
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 20 et 29)	18/1/2013	95 000,00 €	SCI FERGAL
TOTAL cession 2013					170 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2013					1 633 806,50 €	

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2022 Concession EHI Lot N°2

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

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2022 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2016						
39	80	Bd	National 13003	26/1/2016	89 860,00 €	S. HOLZINGER
4 9	1 3	Rue	du Jet d'eau 13003	24/9/2009	65 000,00 €	SCI DELIGNY
59	6	tse	Antoine Caria 13015	17/3/2016	17 500,00 €	M. PARIS
43	50	rue	Félix Pyat	7/04/2016	79 550,00 €	R. LARRIEU
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	13/5/2016	39 000,00 €	M. CHAOUI Mme
24	54	rue	Condorcet 13016	13/7/2016	93 000,00 €	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
TOTAL cession 2016					383 910,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2016					3 321 991,50 €	
ANNÉE 2017						
39	80	BD	National 13003	27/4/2017	75 000,00 €	S. HOLZINGER
12	21	rue	Edgar Quinet 13015	13/10/2017	32 500,00 €	SCI LES 2 FRANGINES
37	31	Avenue	Camille Pelletan 13002	3/3/2017	250 000,00 €	M. Alain Wiencek
43	50	rue	Felix Pyat (local commercial)	18/5/2017	65 000,00 €	MEDIANCE 13
50	76	rue	Belle de Mai 13003	12/6/2017	59 000,00 €	M. BLANCHER
57	32	rue	du Bon Pasteur 13002	8/8/2017	85 000,00 €	SCI ALEXANDRE T
5	23	rue	Antoine Donaz 13015	21/12/2017	130 000,00 €	SCI MASSALIA INVEST
19	7	BD	Salducci 13015	27/11/2017	184 500,00 €	SCI LAURIE
55	6 8	rue	Desaix 13002	28/7/2017	83 000,00 €	SCI DANAIDE
TOTAL cession 2017					964 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2017					4 285 991,50 €	

Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2022 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2019						
NEANT						
TOTAL cession 2019					0,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2019					5 275 991,50 €	
ANNÉE 2020						
NEANT						
TOTAL cession 2020					0,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2020					5 275 991,50 €	
ANNÉE 2021						
56	11	bd	Battala	28/5/2021	65 000,00 €	M.Sebbah (Sci 11 bd Battala)
60	7	traverse	du Prieur 13015	4/6/2021	100 000,00 €	M ACHOURI
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	11/6/2021	138 000,00 €	M ROLAND (SCI TWEN)
47	36/34 b	rue	Bon Pasteur 13002	6/8/2021	340 000,00 €	M MARCHAND (SCI SOLIMMO)
TOTAL cession 2021					643 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2021					5 918 991,50 €	
ANNÉE 2022						
42	82	rue	Hoche	30/11/2022	180 000,00 €	SPLA IN
56	84	rue	Hoche	30/11/2022	211 500,00 €	SPLA IN
43	88	rue	Hoche	30/11/2022	470 000,00 €	SPLA IN
57	86	rue	Hoche	30/11/2022	184 800,00 €	SPLA IN
55	105	rue	Kleber	30/11/2022	120 000,00 €	SPLA IN
46	49	rue	Clovis Hugues (lot 12)	3/2/2022	4 600,00 €	M Furter
TOTAL cession 2022					1 170 900,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2022					7 089 891,50 €	

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 2

TABLEAU RECAPITULATIF DES TRAVAUX D'OFFICE
DE 2008 À 2022

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2022 - Concession EHI Lot N°2

Compte CRAC	Adresse	réalisé € au 31/12/08 HT	réalisé € au 31/12/08 TTC	réalisé € au 31/12/09 TTC	réalisé € au 31/12/10 TTC	réalisé € au 31/12/11 TTC	réalisé au 31/12/12 TTC	réalisé au 31/12/13 TTC	réalisé au 31/12/14 TTC	réalisé au 31/12/15 TTC	réalisé au 31/12/16 TTC	réalisé au 31/12/17 TTC	réalisé au 31/12/18 TTC	réalisé au 31/12/19 TTC	réalisé au 31/12/20 TTC	réalisé au 31/12/21 TTC	réalisé au 31/12/22 TTC
	5 rue de la Rascasse -13016-																
384-400	travaux	4 160,00	4 975,36														
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01														
	29 rue de Séon- 13016-																
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00													
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92													
384-400	travaux			16 841,52	882,20												
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC			1 064,32	42,20												
	149/151 rue de Lyon - 13015																
381-160	diag structure immeuble et expertises																
	suivi tech travaux																
384-400	travaux				6 652,93	11 564,23											
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				266,12	553,23											
	36 rue Bon Pasteur																
381-160	diag structure immeuble et expertises																
	suivi tech travaux																
384-400	travaux				1 286,50												
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC				61,55												
	5/7 Bd Gémy																
381-160	diag structure immeuble et expertises																
	suivi tech travaux																
384-400	travaux					2 036,15											
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					97,41											
	23 Donaz																
381-160	diag structure immeuble et expertises																
	suivi tech travaux																
384-400	travaux					9 238,15											
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC					441,95											
	14 Séraphin																
381-160	diag structure immeuble et expertises																
	suivi tech travaux																
384-400	travaux						1 468,68										
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						70,26										
	16 Séraphin																
381-160	diag structure immeuble et expertises																
	suivi tech travaux																
384-400	travaux						18 148,33										
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC						868,22										
	11 Battala																
384-400	Travaux d'office								46 538,02		2 376,74						
381-180	Expertises techniques								478,40								
384-700	Honoraires sur travaux d'office								3 229,20								
385-400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00								
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC								1 680,11		95,07						
	PARC COROT BT A																
384-400	Travaux d'office												107 324,69	4 549,00	0,00	0,00	0,00
382-410	Frais de déménagement et relogement												65 280,00	2 274,00	0,00	0,00	0,00
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27	0,00	0,00	0,00	0,00
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00	14 760,00	0,00	0,00	0,00
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64	34 929,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	4 160,00	5 174,37	23 311,76	9 191,50	23 931,13	20 555,49	0,00	59 588,73	0,00	2 471,81	0,00	230 309,60	56 512,00	0,00	0,00	0,00
	Ventilation du total par comptes																
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00	14 760,00	0,00	0,00	0,00
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00										0,00	0,00	0,00	0,00
381-180	Expertises techniques							478,40						0,00	0,00	0,00	0,00
382-410	Frais de déménagement et relogement												65 280,00	2 274,00	0,00	0,00	0,00
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27	0,00	0,00	0,00	0,00
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64	34 929,00	0,00	0,00	0,00
384-700	honoraires sur travaux d'office			1 219,92						3 229,20				0,00	0,00	0,00	0,00
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01	1 064,32	369,87	1 092,60	938,48		1 680,11		95,07		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
384-400	travaux	4 160,00	4 975,36	16 841,52	8 821,63	22 838,53	19 617,01		46 538,02		2 376,74		107 324,69	4 549,00	0,00	0,00	0,00
385-400	Honoraires sur travaux d'office								7 663,00					0,00	0,00	0,00	0,00

ANNEXES DU RÉALISÉ

//// ANNEXE 3

TABLEAU PRÉVISIONNEL TTC
DE LA CONCESSION

Annexe 3 - Tableau prévisionnel TTC de la concession

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé								
A : 702-Autres Produits	1 260 006	143	1 260 149	681 452	449 731	62 182	51 390	15 013	381
A : 705-Cession d'Immeubles	6 866 514	219 840	7 086 354	3 249 982	2 383 620	26 544	845 269	554 402	26 537
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 185 500	0	1 185 500	1 185 500	0	0	0	0	0
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 625 810	0	1 625 810	1 625 810	0	0	0	0	0
A : 705-Cession de Lots Neufs	20 000	1 100	21 100	0	0	0	21 100	0	0
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	534 000	0	534 000	259 000	0	0	275 000	0	0
A : 705-Cession de Parking	7 000	1 400	8 400	0	0	0	8 400	0	0
A : 705-Cession de Terrains	1 066 475	0	1 066 475	676 875	0	69 000	0	320 600	0
A : 705-Subventions	3 503 120	0	3 503 120	3 312 969	1 885	41 968	4 524	137 230	4 544
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	250 500	93 000	157 500	0	0	0	0
A : 995-Prêts	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 999-Participation du Concédant	24 811 253	0	24 811 253	23 529 034	1 000 000	282 219	0	0	0
Sous-total recettes	41 114 678	237 983	41 352 661	34 613 622	3 992 736	481 913	1 205 683	1 027 245	31 462
B : 1-Concession Marseille	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 381-Etudes Générales	-891 231	-166 078	-1 057 309	-630 311	-200 953	-124 250	-52 191	-31 412	-18 192
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâties	-15 265 615	-203 914	-15 469 529	-12 362 747	-1 605 889	-909 070	-509 000	-45 432	-37 391
B : 383-Travaux d'Aménagement	-3 642 603	-538 633	-4 181 236	-2 507 426	-620 183	-706 008	-288 486	-42 644	-16 489
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-2 662 757	-167 245	-2 830 032	-1 745 109	-323 127	-739 987	-20 831	-492	-486
B : 385-Honoraires sur Travaux	-393 354	-47 249	-440 603	-440 305	-30	-72	-72	-72	-52
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 813 828	-396 205	-4 210 033	-4 155 506	-7 116	-11 856	-11 856	-11 856	-11 843
B : 386-Frais Annexes	-1 702 204	-98 768	-1 800 972	-1 035 627	-189 959	-294 595	-216 166	-45 047	-19 578
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-11 023 882	-342 518	-11 366 400	-8 950 568	-812 499	-480 000	-410 000	-380 001	-333 332
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-15 494	0	-15 494	-15 495	0	0	0	0	1
Sous-total dépenses	-39 410 968	-1 960 610	-41 371 608	-31 843 094	-3 759 756	-3 265 838	-1 508 602	-556 956	-437 362
Trésorerie brute			0	2 851 619	3 082 944	295 047	-11 844	454 473	44 619

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 4

ESTIMATION DES BESOINS DE FINANCEMENT

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

		Réalisé											Prévisionnel					
	Taux maxi	dec-13	juin-14	dec-14	juin-15	dec-15	dec-16	dec-17	dec-18	déc-19	déc-20	déc-21	déc-22	déc-23	déc-24	déc-25	déc-26	déc-27
prêt 1-CAL	eurib 3 mois + 2,376	200 000	100 000	0														
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171	800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	0											
	* ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0												
prêt 3 CAL (eurib 3 mois) + 1,728		500 000	375 000	375 000	250 000	250 000	0	0										
	* ligne utilisée en juin 2014		-100 000	-100 000	-100 000	0												
prêt 4 CAL (eurib 3 mois) + 1,691				1 500 000	1 500 000	1 250 000	0	0										
	* ligne utilisée en avril 2015				-100 000	0												
	* ligne utilisée en mai 2015				-150 000	0												
	* ligne utilisée en juin 2015				-100 000	0												
Crédit de trésorerie CAL (eUrib 3 mois) + 1,5							300 000	300 000	300 000	300 000								
	* Ligne non utilisée au 31/12/2019																	
Montant plafond des prêts hors utilisation		1 500 000	1 075 000	2 475 000	2 150 000	1 900 000	300 000	300 000	300 000	300 000								
Montant total des lignes utilisées		0	-200 000	-200 000	-550 000	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde des prêts après utilisation des lignes		1 500 000	875 000	2 275 000	1 600 000	0	300 000	300 000	300 000	300 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Besoin de trésorerie identifié CRAC 2020		380 816	-363 600	980 442	272 078	1 211 423	718 062	643 463	1 147 684	4 001 471	3 442 422	2 513 001	2 851 619	3 082 944	295 047	-11 844	454 473	44 619
Besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)													3 082 944	295 047	-11 844	454 473	44 619	
Les banques partenaires d'UA depuis 2007 seront sollicitées en 2025 à hauteur d'un emprunt (prêt amortissable avec différé d'amortissement garanti par la Métropole).																		

* Commentaires :

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

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

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

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 5

COMPARAISON PRÉVU/REALISÉ 2022 DES
ACQUISITIONS ET CESSIONS

Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2022 des acquisitions et cessions

Acquisitions 2022

Adresses	Prévu 2022	Réalisé 2022	Commentaires
15 Charpentier	2 070 707,00 €	3 000,00 €	Lot 15- Tilotta - enchère pour acquisition
11 Tse Sainte Marie		4 000,00 €	Terrain + garage - Sci Meyzian - indemnité d'immobilisation, Signature définitive 2023
7 battala		2 100,00 €	Lots 3 et 4 SCI Gémeaux - indemnité d'immobilisation
7 battala		39 900,00 €	Lots 3 et 4 SCI Gémeaux
7 battala		2 400,00 €	Lots 1 et 6 - Trabelsi - Indemnité d'immobilisation
7 battala		45 600,00 €	Lots 1 et 6 - Trabelsi -
7 battala		23 750,00 €	Lot 5 - Boumenir
2 Séraphin		630,00 €	Lots 8 et 10 sci Babor - Indemnité d'immobilisation
2 Séraphin		11 970,00 €	Lot 8 et 10 sci Babor
2 Séraphin		33 250,00 €	Lot 2 - SCI Pegase
2 Séraphin		38 000,00 €	Lots 1 2 5 et 6 - Secours Catholiques
88 Hoche		446 500,00 €	PU - DODERO
147 rue de Lyon		30 000,00 €	PU - CIM - Indemnité d'immobilisation
17 Moncada		33 250,00 €	Lot 2 (moitié indivise) - DGFIP
17 Moncada		33 250,00 €	Lot 2 (moitié indivise) - Belarbi
28 Bon Pasteur		419 772,00 €	PU-NEZRI- Ordonnance d'expropriation
28 Bon Pasteur		1 000,00 €	PU - NEZRI- Ordonnance d'expropriation (art700)
28 Bon Pasteur		40 000,00 €	PU - NEZRI- indemnité d'expropriation (local commercial)
50 Joliette		17 405,00 €	Lots 1 et 2 - Labsis Indemnité Bail Commercial (Maison Lab)
50 Joliette		870,00 €	Lots 1 et 2 - Labsis Indemnité réemploi bail Commercial (Maison Lab)
50 Joliette	1 000,00 €	Lots 1 et 2 - Labsis- Ordonnance d'expropriation 26/05/2020 (art700)	
TOTAL ACQUISITIONS	2 070 707,00 €	1 227 647,00 €	

Cessions 2022

Adresse	Prévu 2022	Réalisé 2022	Commentaires
82 Hoche	1 243 626,00 €	180 000,00 €	Vendu à la SPLA in le 30/11/2022
84 Hoche		211 500,00 €	Vendu à la SPLA in le 30/11/2022
88 Hoche		470 000,00 €	Vendu à la SPLA in le 30/11/2022
86 Hoche		184 800,00 €	Vendu à la SPLA in le 30/11/2022
105 Kleber		120 000,00 €	Vendu à la SPLA in le 30/11/2022
49 rue Clovis Hugues (Lot 12)		4 600,00 €	vendu à M Furter le 3/02/2022
TOTAL CESSIONS		0,00 €	1 170 900,00 €

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 5 BIS

TABLEAU DES ACQUISITIONS PAR ADRESSE

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2022

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2022			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
6, tse Antoine Caria 13015	Propriété unique (Terrain)	10/12/2013	16 500,00 €	OUI		OUI	Revente en mars 2016 à un propriétaire occupant avec cahier des charges de travaux
23 rue Antoine Donaz 13015	6 et 18	29/3/2013	8 000,00 €	NON		OUI (partielle ment)	Scission de copropriété et revente des lots 3, 4, 5 en novembre 2017 après réhabilitation lourde à un propriétaire bailleur avec reprise des engagements ANAH (4, tse Antoine Caria). Maîtrise foncière des derniers lots (8, 9, 12 et 13) en cours par voie de DUP (arrêté de DUP obtenu le 24/6/2022, arrêté de cessibilité en stand-by suite lancement enquête pénale par le Parquet). Cession à fin 2026 d'un foncier nu (démolition assurée par UA) au profit d'un bailleur social qui sera retenu à l'issue d'un AMI.
	7 - 16 - 17	9/12/2013	20 904,00 €				
	3 - 4 - 5	30/6/2009	58 506,55 €				
	11	27/6/2013	5 500,00 €				
	15	29/9/2020	20 000,00 €				
	10	27/2/2021	10 000,00 €				
	14	20/7/2021	18 000,00 €				
7 rue Barbini 13003	Propriété unique	19/4/2013	177 537,00 €	OUI		OUI	Revente en décembre 2015 à la LOGIREM
76 - 78 - 80 rue Belle de Mai 13003	2 - 3 - 8 - 9	31/1/2011	40 000,00 €		OUI	OUI	Octobre 2015 revente avec cahier des charges à propriétaire bailleur avec conventionnement ANAH (lots 20/24). Revente en 2016 des lots 2 et 3 à un propriétaire occupant avec cahier des charges et conventionnement ANAH. Vente le 12/06/2017 des lots 8/9 (réhabilités par U.A) à un propriétaire bailleur avec reprise des engagements ANAH.
	20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €				
10 av Joseph Bodo 13015	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/1/2013	58 075,00 €	OUI		OUI	Revente à propriétaire bailleur/occupant avec cahier des charges en 2014 avec conventionnement ANAH
	2	30/1/2013	18 100,00 €				
36 rue Bon Pasteur 13002	8	15/10/2013	7 900,00 €	OUI		OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Travaux de gros-oeuvre réalisés par U.A. Revente le 6/08/2021 à un PB avec cahier des charges avec obligation de réalisation de travaux et de conventionnement ANAH sur 12 ans de 8 logements (intermédiation locative => HAS) + 2 locaux commerciaux en rdc.
	6	15/05/2014 Jugement d'adjudication	15 500,00 €				
	1 (local commercial - mur & fonds) 2/3/4/5/7/9/10/11	Ordonnance d'expropriation du 16/12/2014	324 092,00 €				
34 B rue Bon Pasteur 13002	Propriété unique	18/10/2012	93 070,00 €	OUI		OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Revente en l'état (réhabilité par UA) le 6/08/2021 au même PB que le 36 Bon Pasteur avec obligation de reprise des conventions ANAH.
34 rue Bon Pasteur 13002	4	16/4/2012	12 000,00 €		OUI	OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Maîtrise foncière partielle (partie habitable uniquement). Objectif d'accompagnement de la copropriété pour réalisation de travaux avec les propriétaires des locaux commerciaux. Travaux de gros-oeuvre terminés. Revente le 11/06/2021 à un PB avec obligation de réalisation de travaux et de conventionnement ANAH sur 12 ans de 4 logements (intermédiation locative => ANEF).
	10 - 12	25/9/2012	25 824,00 €				
	7	8/7/2014	10 000,00 €				
	9	31/7/2015	10 000,00 €				
	11 - 13	4/3/2015	18 500,00 €				
32 rue Bon Pasteur 13002	2-6-7	15/10/2013	44 900,00 €		OUI	OUI	3 logements réhabilités en location depuis décembre 2014. Revente à un PB le 8/08/2017 avec reprise des engagements ANAH

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2022

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2022							
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2022			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
3 rue Burel 13003	5 - 9 et 16	3/12/2012	27 330,00 €	OUI		NON	Etude urbaine dans le cadre du nouveau PLU. Démolition en 2017. Terrain mis à la disposition de l'association "La fraternité". Perspective de revente au terme de la concession (fin 2026) à la Métropole ou à la ville de Marseille.
	1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €				
	2		11 989,00 €				
	3 et 12		13 190,00 €				
	4 - 14 - 17		22 795,00 €				
	10		11 322,00 €				
	11		10 922,00 €				
	13 et 15		11 722,00 €				
	18		9 588,00 €				
	5 - 9 et 16		Consignation/ Déconsignation (+27330 € - 27330 €)				
	18	Déconsignation	-9 588,00 €				
	18	24/5/2013	9 588,00 €				
19 rue la Butineuse 13015	7	27/5/2011	8 000,00 €		OUI	OUI	Revente le 21/12/2013 à propriétaire bailleur avec cahier des charges avec conventionnement ANAH
	1 à 5	14/2/2012	37 000,00 €				
31 avenue Camille Pelletan 13002	2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/3/2010	40 570,00 €		OUI	OUI	Mise en location à HAS depuis juin 2014. Revente le 3/03/2017 à un propriétaire bailleur avec reprise des engagements ANAH.
	4	18/10/2012	70 648,00 €				
	5	1/10/2012	50 000,00 €				
13 Boulevard Charpentier (garage) / 15, boulevard Charpentier 13003	Propriété unique (Garage)	27/12/2012	56 062,26 €		NON	NON	Lots 9 et 10 réhabilités par U.A. et mis en location via convention ANAH. Lot 12 vacant et dégradé. Perspective d'acquisition des lots 11 et 15 (dégradés et appartenant à des copropriétaires fortement débiteurs) en saisie immobilière début 2023. Perspective de revente en bloc de tous les lots (avec le garage) d'ici fin 2025, début 2026 en poursuivant parallèlement le redressement de la copropriété et en faisant en sorte que des travaux soient réalisés sur les PC.
	9/10	27/12/2012					
15 Boulevard Charpentier 13003	12	12/7/2019	20 000,00 €		NON	NON	
15 Boulevard Charpentier 13003	15	Audience fixée le 1/03/2023	3 000,00 €		NON	NON	Mise aux enchères du lot n°15 par le SDC
54 rue Condorcet 13016	Propriété unique	27/5/2011	8 300,00 €	OUI		OUI	Vente à la Métropole en 2016
29 rue Danton 13003	Propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €	OUI		OUI	Revente en Décembre 2015 à la LOGIREM
6 8 rue Desaix 13003	2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €		OUI	OUI (partielle ment)	Bâtiment sur rue : mise en location de 2 appartements réhabilités par U.A (lots 2/3 et 6/7) depuis juillet 2015. Vente à un PB avec reprise des engagements ANAH le 28/07/2017. Suite à la prise d'un arrêté de péril imminent en 2019 portant sur le bâtiment de fond de cour, il a été acté qu'U.A maîtriserait tous les lots le constituant. Acquisition complète fin 2020, démarrage des travaux en 2021 via le SDC avec U.A comme unique financeur (changement clé de répartition de charges). La perspective de livraison d'un T5 entièrement réhabilité est prévue pour début 2023. Au niveau de la commercialisation prévue courant 2023, la cible reste à affiner (primo-accédant). Il n'est pas exclu une mise en location plutôt qu'une revente au vu de la situation de la copropriété qui nécessite toujours un appui en vue de son redressement. L'acquisition des lots du rdc du bâtiment principal ne sont pas à exclure.
	6	9/12/2013	25 000,00 €				
	3	17/12/2013	25 000,00 €				
	18 - 19	28/1/2020	66 573,00 €				
	16	14/9/2020	19 000,00 €				
	17	17/12/2020	23 000,00 €				
4 rue Duverger 13002	38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €		OUI	OUI	Ventes de deux ateliers d'artistes en Juin 2018. Lots 38-39-40-43 et Lots 41-42.
18 rue Edgar Quinet 13015	Propriété unique	9/7/2009	54 873,00 €	OUI		OUI	Revente à la LOGIREM le 22/12/2010.

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2022

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2022			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
50 rue Felix Pyat 13003	10	4/11/2009	39 600,00 €	OUI		OUI	Revente globale à des propriétaires occupants et à quelques PB. Vente en septembre 2018 des 2 derniers logements (lots 22-27-33-36) Local commercial vendu le 18/05/2017.
	11	24/9/2009	32 560,00 €				
	17	7/10/2009	32 000,00 €				
	12	3/5/2010	40 000,00 €				
	1	18/5/2011	115 000,00 €				
	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/5/2011	158 000,00 €				
4 rue des Industriels 13003	Propriété unique	25/3/2009	81 540,00 €	OUI		OUI	Revente faite à l'EPF PACA en 2010
10 Bd des Italiens 13015	Propriété unique	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 29/10/2009	83 500,00 €	OUI		OUI	Mise en location HAS depuis juillet 2015. Protocole de transaction amiable entérinant définitivement la procédure judiciaire en date du 13/10/2016. Vente en octobre 2018 à un PB avec reprise des engagements ANAH.
	Propriété unique	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €				
	Propriété unique	Protocole de transaction amiable	258 080,00 €				
1-3 rue du jet d'eau 13003	1-2-4-5-8	25/3/2009	27 000,00 €	OUI		OUI	2 lots vendus à propriétaires occupants au 31/12/2015. Dernier lot vendu à un PB en 2016.
	3 - 6 - 7	24/9/2009	25 000,00 €				
18 impasse Bonnefoy 13015	Propriété unique	25/11/2010	15 000,00 €	OUI		OUI	Revente faite le 9/03/2012 à propriétaire occupant avec cahier des charges
14/16 rue Séraphin 13015	1 à 22	ordonnance d'expropriation en 2013, consignation en 2012	109 112,00 €	OUI		OUI	Opération RHI Séraphin Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
			64 111,00 €				
			31 968,00 €				
149-151 rue de Lyon 13015	5 - 12 - 13 - 17 - 25 - 26 - 27 - 28	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	2 662,00 €	OUI		OUI	Opération RHI Séraphin Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
			4 356,00 €				
			3 388,00 €				
			3 388,00 €				
			6 975,00 €				
			4 689,00 €				
	14 - 15	3/3/2010	38 500,00 €				
	23	16/6/2010	12 798,00 €				
	4 - 19 - 20	16/6/2010	33 000,00 €				
	Pleine propriété / Garage	6/4/2011	385 000,00 €				
	3 - 7 - 9 - 10 - 11 - 21 - 22 - 24	1/6/2011	70 000,00 €				
	6	8/9/2011	10 392,00 €				
	29 - 30	20/10/2011	16 476,14 €				
1 - 2 - 16	29/6/2012	47 000,00 €					
18	16/7/2012	3 872,00 €					
8	17/12/2014	11 016,00 €					
153-155 rue de Lyon 13015	1 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10	25/11/2010	200 000,00 €	OUI		OUI	Opération RHI Séraphin Revente à Nouveau Logis Provençal en juin 2015.
			18/3/2013				
	Déconsignation (+7500 € -7500 €)	0,00 €					
	3	ordonnance d'expropriation 8/04/2013, jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014	63 258,00 €				
			41 022,00 €				

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2022

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2022			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
14/16 rue Marcel Redelsperger 13016	17 - 20 - 50 - 51	9/7/2009	60 900,00 €		OUI	OUI	Revente faite en 2011 à des propriétaires occupants
80 Boulevard National 13003	3	27/5/2011	76 000,00 €		OUI	OUI	1 lot en location et 1 lot vendu en 2016 à un PO. Vente du 2ème lot le 26/4/2017 à 1 PB.
19 rue Quinet 13015	3	7/4/2010	22 000,00 €	OUI		OUI	Revente en l'état fin 2012 à Habitat et Humanisme
	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/7/2010	110 000,00 €				
21 rue Quinet 13015	2	16/2/2011	25 000,00 €		OUI	OUI	Vente avec cahier des charges (conventionnement ANAH) à un PB le 13/10/2017.
	6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €				
3 rue Roger Schiaffini 13003	8	1/8/2013	15 500,00 €	OUI		OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges à un PB avec obligation de conventionnement ANAH (intermédiation locative HAS).
	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	8/9/2011	80 000,00 €				
	9 et 10	6/3/2014	32 000,00 €				
11 Boulevard Battala 13003	12 3 4 5 6 7 8	Ordonnance dexpro 5/05/2017	189 006,00 €	OUI		OUI	Revente le 28/05/2021 à un PB avec cahier des charges (conventionnement ANAH). Réhabilitation de 8 logements (intermédiation locative SOLIHA).
7 / 9 rue Salducci 13016	Pleine propriété	27/10/2016	213 277,00 €	OUI		OUI	Acquisition auprès de la Métropole. Revente le 27/11/2017 avec cahier des charges à un PB avec obligation de conventionnement ANAH (7 logements - intermédiation locative France Horizon).
7 traverse du Prieur 13015	Pleine propriété	20/9/2017	200 000,00 €	OUI		OUI	Revente le 4/06/2021 à un PB avec cahier des charges (conventionnement ANAH - intermédiation locative SOLIHA). Réhabilitation lourde de 4 logements.
7, rue Séraphin 13015	Pleine propriété	18/12/2019	108 000,00 €	OUI		NON	Préemption à prix conforme. Revente en l'état à l'échéance fin 2025, début 2026 à un bailleur social via le lancement, en amont, d'un AMI (avec autres immeubles de la rue).
Le Mail G 19, rue de la Crau 13014	37	9/6/2020	41 000,00 €		OUI	NON	Portage de lots pour aide au redressement. Promesse de vente signée avec UNICIL le 16/2/21 qui devrait réaliser du portage à plus grande échelle. A fin 2021, la stratégie de revente à UNICIL sera sans suite. U.A portera jusqu'à la fin de la concession les 4 logements et cédera à un opérateur restant à identifier (ORCOD ?) au plus tard fin 2026. Plus de portage envisagé.
	10 - 15	21/9/2020	138 000,00 €				
	40	6/7/2021	42 000,00 €				
49 rue Clovis Hugues 13003	4 - 5 - 6 - 7	21/9/2020	89 252,00 €	OUI		NON	Acquisitions à l'amiable de la totalité de l'immeuble. Suite à la scission de copropriété avec le propriétaire de la parcelle donnant sur l'impasse Bleue, le lot n° 12 a été revendu en 2022 au profit dudit propriétaire. Revente en l'état de l'immeuble envisagée en 2023 à la SPLA-IN AMP (immeuble situé dans le PPA et intégré dans la concession "ilot diffus").
	8	23/10/2020	38 000,00 €				
	11	13/11/2020	16 250,00 €				
	9	18/12/2020	39 000,00 €				
	1 - 2-3 -12	25/2/2021	58 000,00 €				
	10	18/3/2021	21 000,00 €				
68 rue Clovis Hugues 13003	3 - 4 - 5	4/8/2020	64 947,00 €	OUI		NON	Acquisition de l'entier immeuble dont un lot par voie d'expropriation. Revente en l'état de l'immeuble envisagée en 2023 à la SPLA-IN AMP (immeuble situé dans le PPA et intégré dans la concession "Coeur Belle de Mai").
	6 - 7	17/9/2020	51 405,00 €				
	1	18/11/2020	85 000,00 €				
	2	Ordonnance d'expropriation en date du 30/03/2021 / Consignation des indemnités le 29/07/2021	29 600,00 €				

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2022

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2022			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
17 bd Christophe Moncada 13015	4 - 6 - 7	4/8/2020	25 550,00 €	OUI		NON	Le dernier lot a été acquis par voie amiable courant 2022. Suite au lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt, il a été retenu fin 2022 le projet d'un investisseur privé visant la réhabilitation complète du bâtiment via la mobilisation de financement de l'ANAH (en contrepartie de produire des logements conventionnés). Perspective de cession de l'immeuble à fin 2023, début 2024.
	9-11	21/9/2020	16 000,00 €				
	1 - 13 - 15	21/9/2020	60 000,00 €				
	5 - 8 - 10 - 12	18/11/2020	43 000,00 €				
	3-14	18/12/2020	40 000,00 €				
	2	5/4/2022	35 000,00 €				
	2	6/4/2022	35 000,00 €				
5 rue Roger Schiaffini 13003	5	4/8/2020	20 000,00 €	OUI		NON	acquisition à l'amiable de la totalité de l'immeuble. Revente en l'état de l'immeuble envisagée en 2023 à la SPLA-IN AMP (immeuble situé dans le PPA et intégré dans la concession "Coeur Belle de Mai").
	6	30/9/2020	19 000,00 €				
	7	13/10/2020	25 000,00 €				
	1	13/10/2020	49 235,00 €				
	2 - 3 - 4	13/10/2020	43 765,00 €				
	8	29/1/2021	25 000,00 €				
5, rue Séraphin 13015	3	15/7/2020	18 500,00 €	OUI		NON	Acquisition amiable de l'entier immeuble. Revente en l'état à l'échéance fin 2025, début 2026 à un bailleur social via le lancement, en amont, d'un AMI (avec autres immeubles de la rue).
	2	18/3/2021	21 000,00 €				
	4-5-6-7	23/4/2021	90 000,00 €				
	1	10/11/2021	85 000,00 €				
4, rue Séraphin 13015	Pleine propriété	2/4/2021	134 000,00 €	OUI		NON	Acquisition amiable de l'entier immeuble. Revente en l'état à l'échéance fin 2025, courant 2026 à un bailleur social via le lancement, en amont, d'un AMI (avec autres immeubles de la rue).
2, rue Séraphin 13015	3-9	8/12/2021	42 500,00 €	OUI		NON	Maîtrise foncière achevée en 2022. Revente en l'état à l'échéance fin 2025, courant 2026 à un bailleur social via le lancement, en amont, d'un AMI (avec autres immeubles de la rue).
	7	8/12/2021	15 450,00 €				
	4	17/2/2022	35 000,00 €				
	1-2-5-6	14/2/2022	40 000,00 €				
	8-10	24/5/2022	12 600,00 €				
10-12, tse Sainte Marie 13003	2 - 3	23/10/2020	15 000,00 €	NON		NON	Lot 1 restant à acquérir (bien vacant et sans maître). Incorporation dans le domaine communal de la ville de Marseille (délibération du CM de la ville de Marseille de juin 2022) et revente à U.A (approbation au CM de décembre 2022). Perspective de revente à l'échéance de fin de concession (courant 2026) avec les autres adresses de la traverse (y/c le 16 Battala) à un porteur de projet (type foncière couplée avec une association) qui serait retenu après un AMI.
7, tse Sainte Marie 13003	Propriété unique	23/10/2020	25 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente à l'échéance de fin de concession (courant 2026) avec les autres adresses de la traverse (y/c le 16 Battala) à un porteur de projet (type foncière couplée avec une association) qui serait retenu après un AMI.

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2022

Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2022			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
5, tse Sainte Marie 13003	Propriété unique	30/9/2021	45 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente à l'échéance de fin de concession (courant 2026) avec les autres adresses de la traverse (y/c le 16 Battala) à un porteur de projet (type foncière couplée avec une association) qui serait retenu après un AMI.
50-52, rue de la Joliette 13002	10	Ordonnance d'expropriation en date du 26/05/2020 / Consignation des indemnités le 27/11/2020 (lots 1,2,3,4,5,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17 et 18)	12 600,00 €	OUI		NON	Perspective de revente en l'état en 2023 au profit de la SPLA-IN AMP (immeuble intégré dans le PPA et dans la concession "multi-sites").
	6		37 960,00 €				
	4		18 600,00 €				
	12		17 720,00 €				
	1,2 et 17		154 168,00 €				
	1 et 2		18 275,00 €				
	9,13 et 14		61 320,00 €				
	7, 15 et 16		76 800,00 €				
	8		36 200,00 €				
	11		49 400,00 €				
3, 5 et 18	78 440,00 €						
49, rue Pierre Albrand 13002	16	Ordonnance d'expropriation en date du 18/09/2020 / Consignation des indemnités le 18/05/2021 (à l'exception des lots 9 & 12)	46 788,00 €	OUI		NON	Par décision du 7 avril 2022, le TA de Marseille a rejeté le recours au fond déposé par plusieurs expropriés. Ainsi, la vente de l'immeuble au profit de la SPLA-IN AMP pourra être envisagée dans le courant du 1er semestre 2023 (immeuble intégré dans le PPA et dans la concession "multi-sites"). En parallèle, les procédures indemnitaires se poursuivent en appel avec une première décision favorable rendue en novembre 2022 (lot 16) ; les prochaines décisions sont attendues début 2023.
	1,2,3,4,6,7,10,11,14 et 17		223 926,00 €				
	5 et 20		46 650,00 €				
	15,18 et 19		138 363,00 €				
	8 et 13		47 850,00 €				
	9 et 12		38 730,00 €				
13, rue Séraphin /97, bd Oddo 13015	8 à 15	29/1/2021	390 000,00 €	NON		NON	Acquisition complète du bâtiment correspond au 13, rue Séraphin (travaux réalisés pour offre parc temporaire). DUP déposée pour les lots restant à acquérir côté 97 Oddo. L'enquête conjointe a lieu du 26 septembre au 13 octobre 2022. Ordonnance d'expropriation prévue au 1er semestre 2023. Revente en l'état à l'échéance fin 2025, début 2026 à un bailleur social via le lancement, en amont, d'un AMI (avec autres immeubles de la rue).
26, rue du Bon Pasteur 13002	Propriété unique / Local commercial	1/9/2021	40 000,00 €	OUI		NON	Immeuble vidé avec relogement des occupants. Perspective de revente en l'état, groupée avec le 28 BP, avec cahier des charges à l'échéance de fin 2025 avec en amont le lancement d'un appel à projet.
	Propriété unique	7/5/2021	145 000,00 €	OUI		NON	
28, rue du Bon Pasteur 13002	Propriété unique	Ordonnance d'expropriation en date du 05/07/2021	419 772,00 €	OUI		NON	Ordonnance d'expropriation en date du 05/07/2021 avec une prise de possession début juillet 2022. Plan de relogement en cours avec une perspective de revente en l'état, groupée avec le 26 BP, avec cahier des charges à l'échéance de fin 2025 avec en amont le lancement d'un appel à projet.
28, rue du Bon Pasteur 13002	Propriété unique / Local commercial	Ordonnance d'expropriation en date du 05/07/2021	40 000,00 €	OUI		NON	Indemnité d'expropriation de 40000 € versé au locataire commercial

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2022

Immeubles		Achats		Situation operationnelle au 31/12/2022			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
109, rue Kléber Prolongée 13003	Propriété unique	20/7/2021	184 800,00 €	OUI		OUI	Revente à la SPLA IN AMP le 30/11/2022 (immeuble intégré dans le PPA - Concession "ilot Hoche-Kléber").
107, rue Kléber Prolongée 13003	3	25/2/2021	36 500,00 €	OUI		OUI	Revente à la SPLA IN AMP le 30/11/2022 (immeuble intégré dans le PPA - Concession "ilot Hoche-Kléber").
	4-7-8-9	18/3/2021	85 000,00 €				
	2	18/3/2021	27 000,00 €				
	5-6	18/3/2021	27 000,00 €				
	1	23/4/2021	36 000,00 €				
105, rue Kléber Prolongée 13003	Propriété unique	5/3/2021	120 000,00 €	OUI		OUI	Revente à la SPLA IN AMP le 30/11/2022 (immeuble intégré dans le PPA - Concession "ilot Hoche-Kléber").
82, rue hoche 13003	Propriété unique	5/3/2021	180 000,00 €	OUI		OUI	Revente à la SPLA IN AMP le 30/11/2022 (immeuble intégré dans le PPA - Concession "ilot Hoche-Kléber").
88 rue Hoche 13003	Propriété unique	15/2/2022	470 000,00 €	OUI		OUI	Revente à la SPLA IN AMP le 30/11/2022 (immeuble intégré dans le PPA - Concession "ilot Hoche-Kléber").
16, bd Battala 13003	Propriété unique	27/5/2021	310 000,00 €	OUI		NON	Perspective de réhabilitation par U.A avec mise en location à une association. Revente en bloc à l'échéance 2026 avec les immeubles de l'ilot Ste Marie dans le cadre d'un projet global concerté avec une association & une foncière.
7 Bd Battala 13003	5	15/03/2022	25 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente en l'état début 2023 à la SPLAIN AMP (périmètre PPA & concession "multi-sites").
7 Bd Battala 13003	3 & 4	24/3/2022	42 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente en l'état début 2023 à la SPLAIN AMP (périmètre PPA & concession "multi-sites").
7 Bd Battala 13003	1 & 6	19/5/2022	48 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente en l'état début 2023 à la SPLAIN AMP (périmètre PPA & concession "multi-sites").
9, bd Battala 13003	Propriété unique	22/9/2021	100 000,00 €	OUI		NON	Perspective de revente en l'état début 2023 à la SPLAIN AMP (périmètre PPA & concession "multi-sites").
270 rue Roger Salengro 13015	5	Consignation 10/09/2012	9 584,00 €	OUI		OUI	Acquisition de l'entier immeuble en 2013. Cession au bailleur social Sud Habitat pour une réhabilitation lourde
	3	Consignation 10/09/2012	9 423,00 €				
	4 & 6	Consignation 10/09/2012	19 167,00 €				
	2	Consignation 10/09/2012	9 342,00 €				
	1	Consignation 10/09/2012	42 250,00 €				
	7	Consignation 10/09/2012	9 584,00 €				
147 Rue de Lyon 13015	Propriété unique	Indemnité d'immobilisation	30 000,00 €	NON		NON	La signature définitive est prévue début 2023 moyennant le prix de 600.000 euros. Immeuble dont la maîtrise est stratégique et en lien avec l'intervention sur le côté pair de la rue Séraphin.
11 Tse sainte Marie 13003	Propriété unique (terrain & garage)	Indemnité d'immobilisation	4 000,00 €	NON		NON	La signature définitive est prévue début 2023 moyennant le prix de 80.000 euros. Acquisition motivée par le traitement à court terme du mur de soutènement et à moyen terme de l'ilot Ste Marie.
TOTAL PAR CATEGORIES			64 adresses	61	12	38	
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 au 31/12/2022			11 074 488,99 €				

ANNEXES DU RÉALISÉ

//// ANNEXE 6

COMPARATIF PRÉVU ET RÉALISÉ TTC 2022

Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2022 Concession EHI lot N° 2

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2022	Réalisé TTC 2022	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	48 641	38 793	80%
A : 705-Cession d'Immeubles	1 230 446	1 166 300	95%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diff	0	0	-
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restruct	4 780	4 600	-
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	-
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	0	0	-
A : 705-Cession de Parking	8 400	0	0%
A : 705-Cession de Terrains	0	0	-
A : 705-Subventions	32 322	141 596	438%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	0	-	-
A : 995-Prêts	0	-	-
A : 999-Participation du concédant	2 700 000	2 700 000	100%
Sous-total recettes	4 024 589	4 051 289	101%
B : 381-Etudes Générales	-286 568	-128 723	45%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-2 070 707	-1 360 920	66%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-2 146 899	-1 082 478	50%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilita	-453 981	-195 899	43%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-60	0	0%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parki	-11 722	0	0%
B : 386-Frais Annexes	-278 738	-174 664	63%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-833 336	-770 833	92%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	0	0	-
Sous-total dépenses	-6 082 011	-3 713 517	61%
Trésorerie brute	452 075	2 851 619	631%

ANNEXES DU RÉALISÉ

//// ANNEXE 7

BUDGET RÉALISÉ ET PRÉVISIONNEL TTC PAR ANNÉE
DE LA CONCESSION

Annexe 7 : BUDGET RÉALISÉ ET PRÉVISIONNEL DE LA CONCESSION EHI LOT N°2

Désignation lignes budgétaires En Euros	RÉALISÉ															PRÉVISIONNEL				
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A : 702-Autres Produits	15 322	23 242	25 830	55 826	22 215	23 857	34 124	81 005	142 355	105 076	65 078	9 899	4 200	34 630	38 793	449 731	62 182	51 390	15 013	381
A : 705-Cession d'Immeubles	0	0	185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	39 000	184 500	0	0	0	455 000	1 166 300	2 383 620	26 544	845 269	554 402	26 537
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	357 500	690 000	0	0	138 000	0	0	0	0	0	0
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	0	0	0	0	648 800	95 000	130 000	0	234 410	83 000	430 000	0	0	0	4 600	0	0	0	0	0
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 100	0	0
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209 000	0	0	0	50 000	0	0	0	275 000	0	0
A : 705-Cession de Parking	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 400	0	0
A : 705-Cession de Terrains	0	0	0	0	0	0	0	659 375	17 500	0	0	0	0	0	0	0	69 000	0	320 600	0
A : 705-Subventions	0	0	0	54 814	745 851	869 576	228 389	778 232	327 954	146 557	146 557	0	0	20 000	141 596	1 885	41 968	4 524	137 230	4 544
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	0	0	0	0	0	0	0	0	93 000	0	0	0	0	0	0	157 500	0	0	0	0
A : 995-Prêts	0	0	0	0	600 000	-600 000	200 000	-200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 999-Participation du Concédant	1 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 000 000	0	0	287 924	4 841 110	2 700 000	3 000 000	2 700 000	1 000 000	282 219	0	0	0
Sous-total recettes	1 015 322	2 023 242	1 210 830	1 623 836	2 358 101	1 869 708	2 963 700	2 053 669	1 304 497	1 267 030	1 619 559	4 851 009	2 704 200	3 697 630	4 051 289	3 992 736	481 913	1 205 683	1 027 245	31 462
B : 1-Concession Marseille	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 3- Groupe 3-Autres Immeubles Listés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 381-Etudes Générales	-20 768	-35 380	-15 306	-35 593	-29 288	-39 467	-42 098	-31 899	-111 694	-20 529	-30 049	-15 615	-28 163	-45 739	-128 723	-200 953	-124 250	-52 191	-31 412	-18 192
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	0	-574 134	-565 855	-1 067 180	-1 217 294	-725 947	-242 200	-106 952	-959 854	-268 170	-27 492	-332 912	-1 908 362	-3 005 475	-1 360 920	-1 605 889	-909 070	-509 000	-45 432	-37 391
B : 383-Travaux d'Aménagement	-4 954	-9 397	-40 823	-55 254	-60 251	-61 354	-218 389	-382 330	-13 953	-133 163	-13 747	-155 631	-78 757	-196 945	-1 082 478	-620 183	-706 008	-288 486	-42 644	-16 489
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-4 975	-22 248	-22 744	-36 619	-24 042	-133 006	-354 959	-147 650	-13 197	-83 893	-284 358	-140 730	-87 923	-192 866	-195 899	-323 127	-739 987	-20 831	-492	-486
B : 385-Honoraires sur Travaux	0	-31 556	-50 552	-43 782	-64 919	-39 124	-71 323	-59 558	-2 416	-29 951	-16 961	-22 835	-7 328	0	0	-30	-72	-72	-72	-52
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	0	-20 032	-322 425	-734 266	-431 817	-354 523	-891 422	-493 042	-105 667	-191 709	-48 359	-412 574	-122 076	-27 594	0	-7 116	-11 856	-11 856	-11 856	-11 843
B : 386-Frais Annexes	-692	-6 627	-54 541	-98 838	-77 357	-76 981	-86 194	-81 484	-63 605	-64 112	-43 824	-41 925	-93 276	-71 507	-174 664	-189 959	-294 595	-216 166	-45 047	-19 578
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-341 714	-350 899	-376 919	-353 191	-543 630	-614 246	-457 490	-515 081	-527 472	-550 089	-650 561	-875 000	-937 364	-1 086 079	-770 833	-812 499	-480 000	-410 000	-380 001	-333 332
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	0	0	0	-2 262	-2 598	-5 944	0	-4 691	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Sous-total dépenses	-373 103	-1 050 273	-1 449 165	-2 426 985	-2 451 196	-2 050 592	-2 364 075	-1 822 687	-1 797 858	-1 341 616	-1 115 351	-1 997 222	-3 263 249	-4 626 205	-3 713 517	-3 759 756	-3 265 838	-1 508 602	-556 956	-437 362
Sous-total trésorerie transitoire	0	0	0	0	0	81 091	0	-1 655	-3 972	-3 972	-3 972	-3 954								
Trésorerie brute	642 219	1 615 188	1 376 853	573 704	480 609	380 816	980 441	1 211 423	718 062	643 476	1 147 684	4 001 471	3 442 422	2 513 847	2 851 619	3 082 944	295 047	-11 844	454 473	44 619

ANNEXES DU REALISÉ

//// ANNEXE 8

COMPARATIF DU PREVISIONNEL TTC

CRAC 2021 ET 2022

Annexe A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2021 et 2022 de la Concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	CRAC 2021	CRAC 2022	Evolution CRAC 2021 / CRAC 2022
<i>En Euros</i>			
A : 702-Autres Produits	741 784	1 260 149	70%
A : 705-Cession d'Immeubles	6 773 400	7 086 354	5%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffu	1 185 500	1 185 500	0%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructu	1 626 712	1 625 810	0%
A : 705-Cession de Lots Neufs	21 100	21 100	0%
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	514 000	534 000	4%
A : 705-Cession de Parking	8 400	8 400	0%
A : 705-Cession de Terrains	1 306 475	1 066 475	-18%
A : 705-Subventions	3 503 126	3 503 120	0%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	250 500	250 500	0%
sous total recettes	15 930 997	16 541 408	4%
A : 999-Participation du concédant	24 811 253	24 811 253	0%
Sous-total recettes	40 742 250	41 352 661	1%
B : 381-Etudes Générales	-1 038 087	-1 057 309	2%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-16 196 505	-15 469 529	-4%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-4 743 376	-4 181 236	-12%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitat	-2 255 069	-2 830 032	25%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-440 603	-440 603	0%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parkin	-4 205 404	-4 210 033	0%
B : 386-Frais Annexes	-1 603 704	-1 800 972	12%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-10 096 400	-11 366 400	13%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-20 000	-15 494	-23%
Sous-total dépenses	-40 599 148	-41 371 608	2%
Solde avant TVA	143 102	-18 947	
sous total trésorerie transitoire		63 566	
Total trésorerie brute à fin 2027		44 619	

