

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



# COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS DE L'ANNÉE 2023

JUILLET 2024

URBANIS AMENAGEMENT

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 4110

© Crédits photographiques Anthony Micallef

# CONTACTS

**DIRECTRICE DE CONCESSION**  
Laetitia DUPUIS FLEURY  
[laetitia.dupuisfleury@urbanis.fr](mailto:laetitia.dupuisfleury@urbanis.fr)

**JURISTE**  
Pierre PAGEON  
[pierre.pageon@urbanis.fr](mailto:pierre.pageon@urbanis.fr)

**URBANIS AMÉNAGEMENT**  
[www.urbanis-amenagement.fr](http://www.urbanis-amenagement.fr)

**Bureau de Marseille**  
8 Quai du Port 13002  
MARSEILLE  
Tel : 04 86 26 06 85  
[marseille.ua@urbanis.fr](mailto:marseille.ua@urbanis.fr)

**Siège social**  
188 allée de l'Amérique Latine  
30900 NIMES  
Tel : 04 66 29 29 21  
[contact.ua@urbanis.fr](mailto:contact.ua@urbanis.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 2023** p.08

État du parc au 31.12.2023 p.09

Maîtrise foncière p.11

Cessions et suivi des ventes avec cahiers des charges p.14

**// LES OPÉRATIONS DE LA CONCESSION EHI** p.20

80 rue Hoche p.21

Secteur Battala-Sainte Marie p.22

Secteur Les Crottes p.32

Secteur Séraphin – Lyon p.39

Opération RHI-THIRORI Bon Pasteur p.52

Interventions en copropriétés et diffus p.57

**// ANNEXES OPÉRATIONNELLES**

Les Fiches d'Opérations Réalisées (FOR) p.71

Dossier de cessions à la SPLA-IN AMP p.121

## VOLET FINANCIER DE LA CONCESSION EHI

**// ANALYSE DU RÉALISÉ 2023** p.152

**// ANNEXES DU RÉALISÉ 2023** p.166

# PRÉAMBULE

Ce document est le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2023, 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 traiter 50 immeubles dégradés supplémentaires dans chaque concession EHI en engageant la maîtrise foncière de ces immeubles par voie d'expropriation (acquisition publique motivée par la création de logements sociaux) dans un temps limité en se donnant les moyens de cette ambition :

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

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

d'application de la concession "EHI" a par la suite été actualisée (avenants n°21, n°22 & n°23).

Afin de pouvoir engager toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne et assurer le déstockage de tous les immeubles acquis, la Métropole AMP a approuvé l'avenant n°24 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 a envisagé une nouvelle et dernière prorogation de la concession, à participation constante, jusqu'à fin 2026 avec une année de clôture en 2027 ; prorogation qui a été entérinée de manière simultanée avec l'approbation du CRAC de l'année 2022 lors d'un conseil métropolitain qui s'est tenu le 12 octobre 2023. Celle-ci a pour objectif de permettre de terminer toutes les opérations en cours et assurer ainsi un déstockage global du foncier acquis ou encore en cours de maîtrise par le concessionnaire EHI.**



# 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 de la rémunération prévue au traité de concession. L'équipe est pilotée par une directrice de concession et est composée de juristes, d'architectes, d'urbanistes, d'un travailleur 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 :

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

Par ailleurs, l'équipe fait appel à des **cabinets d'études en urbanisme, en comptabilité copropriété, en diagnostics techniques, à des architectes, à des experts fonciers** pour réaliser certaines missions, à une étude d'huissiers 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 2023, **trois réunions de travail stratégiques avec le concédant se sont tenues** : en janvier, avril et décembre. Des réunions d'échanges trimestrielles concernant l'hébergement et le relogement des ménages sont par ailleurs organisées avec le Service Accompagnement Social et Accès au Logement (SASAL) 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, etc.).

# Organisation de la concession Eradication de l'habitat indigne (lot n°2) d'Urbanis Aménagement au 31.12.2023

## DIRECTION D'URBANIS AMENAGEMENT



**Brigitte THUILLIEZ**  
Présidente



**Caroline  
RANDELLI- GRANIER**  
Directrice

## DIRECTION DE LA CONCESSION



**Veronique EYRAUD**  
Directrice opérationnelle

## PÔLE JURIDIQUE



**Pierre PAGEON**  
Expert juriste



**Lola JEANSOLIN**  
Juriste

## PÔLE SOCIAL



**Elodie MANON**  
Référente sociale

## PÔLE TECHNIQUE



**Apolline DESPINS**  
Architecte



**Alexia LAGORCE**  
Architecte

## PÔLE URBANISME



**Zhaoying DRAGON**  
Experte Aménagement



**Mathilde HURAUULT**  
Urbaniste

## PÔLE ADMINISTRATIF ET FINANCIER



**Lucie RUIS**  
Assistante de direction



**Eliane METERT**  
Comptable



**Mounir BOUCHARA**  
Alternant comptable



# VOLET OPERATIONNEL



# INTRODUCTION

L'année 2023 constitue une année de bascule dans l'activité de la concession EHI, marquant la finalisation progressive des activités liées à la maîtrise foncière des immeubles pour se concentrer sur le recyclage des biens acquis et leur cession dans la perspective de la fin de la concession. Au 31 décembre 2023, Urbanis Aménagement est ainsi propriétaire unique de **16 immeubles, 2 terrains et copropriétaire au sein de 3 copropriétés, représentant 13 lots et 10 logements.**

**ELABORER LE DÉSTOCKAGE :** L'essentiel de l'activité de l'année a été consacré à l'élaboration d'une feuille de route pour le déstockage des opérations de la concession à échéance 2026. Afin de permettre de flécher une sortie pour chaque opération, Urbanis Aménagement a engagé de nombreuses études techniques et architecturales sur les immeubles dont elle est désormais propriétaire afin d'objectiver les potentialités urbaines, techniques et financières permettant le calibrage de produits de sortie adaptés. Cet exercice nécessite la prise en compte des cadres et dispositifs institutionnels auxquels sont intégrés certaines opérations, ainsi que des contraintes techniques, juridiques ou sociales propres à certains immeubles, et conditionnant leur calendrier de cession. Urbanis Aménagement a également entrepris un travail de rencontre avec des potentiels porteurs de projets à vocation sociale reconnue, et des partenaires institutionnels existants. Ce travail fin d'identification a permis l'élaboration d'une feuille de route, validée par le concédant, comprenant un calendrier de déstockage des opérations et déclinant la stratégie retenue pour chaque opération.

**PRÉPARER LE RECYCLAGE :** L'année 2023 a pour grande partie été dédiée à la régularisation de la situation foncière et administrative des immeubles acquis et structurellement sécurisés, afin de préparer au mieux leur recyclage en amont des

cessions. Ce travail de fond porte tout autant sur le volet juridique (suivi de la liquidation des immeubles anciennement en copropriétés, mise en conformité d'irrégularités foncières...) que sur la dimension administrative des biens (régularisation des contrats de fluides, des services concédés...). Sur le plan technique, ce travail préparatoire vise également à assurer la réalisation de diagnostics techniques et de travaux préparatoires préalables pour les immeubles voués à être cédés en l'état. Pour les opérations dont le recyclage technique est porté par Urbanis Aménagement, il doit permettre d'assurer des conditions de cession pérennes des fonciers recyclés. En parallèle, Urbanis Aménagement continue d'assurer quotidiennement ses missions de gestion liées au portage foncier et particulièrement la lutte contre les intrusions.

**GÉRER LES IMMEUBLES OCCUPÉS :** Au cours de l'année, l'acquisition de deux nouveaux immeubles occupés a fait sensiblement augmenter le volume des missions liées à la gestion locative. Au 31.12.2023, Urbanis Aménagement est ainsi propriétaire-bailleur direct de 24 locataires dont 4 locaux d'activités. 3 autres ménages, issus d'immeubles évacués dont Urbanis Aménagement est propriétaire, sont hébergés dans le cadre de la MOUS EAPE : des conventions tripartites d'occupation précaires ont été signées, et le travailleur social est en lien régulier avec SOLIHA pour permettre leur relogement définitif. Courant 2023, un ménage en situation complexe a quitté son logement, et un autre a été relogé définitivement en parc social. Cette activité accrue de propriétaire bailleur a nécessité un travail social important de rencontre avec les nouveaux locataires et de mise en conformité administrative. Du reste et dans l'attente du relogement des occupants, des travaux de mise en décence des logements ont été réalisés dans tous les logements occupés qui le nécessitait.

# //// LES ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ANNÉE 2023



# ÉTAT DU PARC AU 31.12.2023

## PLEINE PROPRIÉTÉ (16)

Urbanis Aménagement est propriétaire unique de **16 immeubles dont 4 acquis en 2023**. Il convient aussi de rappeler que ce parc comprend **3 biens sans usage d'habitation** : un terrain dont Urbanis Aménagement est propriétaire depuis 2012 sis 3, boulevard Burel 13003, qui est mis à disposition d'une association depuis 2018, un garage au 13, boulevard Charpentier et un jardin avec garage au 11, tse Sainte Marie, acquis en 2023.

## COPROPRIÉTÉS (5)

Urbanis Aménagement est propriétaire de lots au sein de 5 copropriétés, dans deux cadres d'intervention distincts :

Au sein de 2 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).

Pour les 3 autres immeubles, il s'agit de copropriétés pour lesquelles Urbanis Aménagement assure **une mission de portage de lots** dans l'objectif de participer au redressement de la copropriété. Elle est ainsi copropriétaire de 13 lots au total, représentant 10 logements : 4 lots (équivalents à 4 logements) au Mail G, 4 lots au 6-8, rue Desaix (équivalents à 1 logement) et 5 lots (équivalents à 5 logements) au 15, boulevard Charpentier.

## PERSPECTIVES D'ACQUISITIONS 2023-2026 (4 immeubles)

D'ici 2026, Urbanis Aménagement vise à finaliser la maîtrise foncière de **4 derniers immeubles**. Pour 3 de ces immeubles, l'acquisition aura lieu par voie de DUP ; les procédures étant diversement avancées :

- Un immeuble pour lequel la **procédure d'expropriation** est en cours : 23, traverse Antoine Donaz.
- Un dossier de DUP "groupé" déposé en Préfecture en novembre 2022 pour lequel Urbanis Aménagement a demandé le **lancement des enquêtes conjointes** (10 et 12, rue Séraphin) et dont la programmation est envisagée dans le courant du second semestre 2024.
- 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**).
- 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**.

## RELOGEMENTS (3)

Le relogement des occupants est un point fondamental de l'activité d'Urbanis Aménagement ; depuis 2007, 92 ménages ont été relogés définitivement.

Suite aux acquisitions menées depuis la prorogation de 2019, Urbanis Aménagement a vocation à assurer le relogement de 70 ménages, qu'ils soient encore occupants de leur logement ou hébergés suite à une évacuation de leur immeuble.

Au 31 décembre 2023, sur ces **70 ménages, 48 ont déjà été relogés définitivement, dont 3 en 2023**. Un d'entre eux a quitté son logement de son propre gré, du fait d'une situation administrative complexe en France, les 2 autres ménages ont été relogés en parc social, dans un logement décent et adapté.

Au total, 18 ménages se sont relogés par leurs propres moyens, 28 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).

Il est à noter que sur **les 22 ménages restant à reloger**, près d'un tiers est considéré "cas complexe", ce qui signifie que leur situation administrative ne leur permet pas d'accéder au logement social. Un accompagnement est mis en œuvre pour favoriser la régularisation de leur situation dans les délais impartis par l'opération.

Dans le cadre de la mise en application des dispositions de la loi Élan sur la gestion en flux des contingents de logement social, une plateforme de relogement métropolitaine doit être ouverte aux concessionnaires EHI en début d'année 2024.

# 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.

## // LES BIENS MAÎTRISÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2023

Au cours de l'année 2023, **7 biens (correspondant à 4 immeubles, 2 lots de copropriété et 1 terrain/garage)** ont été acquis par Urbanis Aménagement : 3 d'entre eux suite à des négociations amiables avec les propriétaires, deux via une procédure d'expropriation et deux lots par adjudication.

ACQUISITIONS FONCIÈRES RÉALISÉES PAR URBANIS AMÉNAGEMENT EN 2023		
ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	MODALITÉS D'ACQUISITION
147 rue de Lyon (13015)	21/02/2023	Amiable
11 tse Sainte Marie (13003)	03/03/23	Amiable
15 bd Charpentier (13003)	01/03/23 (lot n°15)	Adjudication
	29/03/23 (lot n°11)	Adjudication
97 bd Oddo (13015)	03/04/23 (ordonnance d'expropriation)	DUP LS
1-3-5 rue Edgar Quinet (13015)	05/06/23 (ordonnance d'expropriation)	DUP LS
6 rue Séraphin (13015)	05/09/23	Amiable

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

Au 31 décembre 2023, tous les dossiers de DUP envisagés sur la concession ont été déposés en Préfecture avec des états d'avancement qui diffèrent selon les adresses :

### **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. Au 31 décembre 2023, la procédure pénale initiée par le parquet en 2022 et mettant en suspens le déroulé de l'expropriation, ne connaîtra aucune suite. Ainsi, l'arrêté de cessibilité tout comme l'ordonnance d'expropriation sont attendus sur le 1er semestre 2024.

### **N°10 et n°12 rue Séraphin, 13015**

Le dossier de DUP regroupant les deux adresses a été déposé en Préfecture en novembre 2022 (à noter que le 6, rue Séraphin, initialement prévu dans le dossier, a finalement été acquis à l'amiable). La concertation inter-services a été lancée dès fin 2022. Au 31 décembre 2023, la Préfecture était toujours dans l'attente de l'avis de la ville de Marseille rendant la prévision de l'ouverture de l'enquête conjointe indéterminée.

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).

## SYNTHESE DES DOSSIERS DE DUP DÉPOSÉS EN PRÉFECTURE DEPUIS 2019

Immeubles	Date de dépôt	Arrêté de DUP	Cessibilité	Ordonnance d'expropriation	Etat 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	06/10/2022	Immeuble acquis
97, boulevard Oddo/13 rue Séraphin, 13015	10/09/2020	16/02/23	24/02/23	03/04/2023	Immeuble acquis
1-3-5, rue Edgard Quinet 13015	18/02/2021	20/04/23	05/05/2023	05/06/2023	Immeuble acquis
23, traverse Antoine Donaz, 13015	10/01/2020	24/06/2022	S1 2024	S1 2024	Enquête pénale sans suite. Reprise de la procédure d'expropriation
10-12 rue Séraphin, 13015	25/11/2022	en attente	en attente	en attente	En attente retour avis de la ville de Marseille. Enquête conjointe S1 2024.
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
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

# LES CESSIONS RÉALISÉES ET LE SUIVI DES VENTES AVEC CAHIERS DE CHARGES

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.

## LES CESSIONS À LA SPLA-IN AMP RÉALISÉES EN 2023

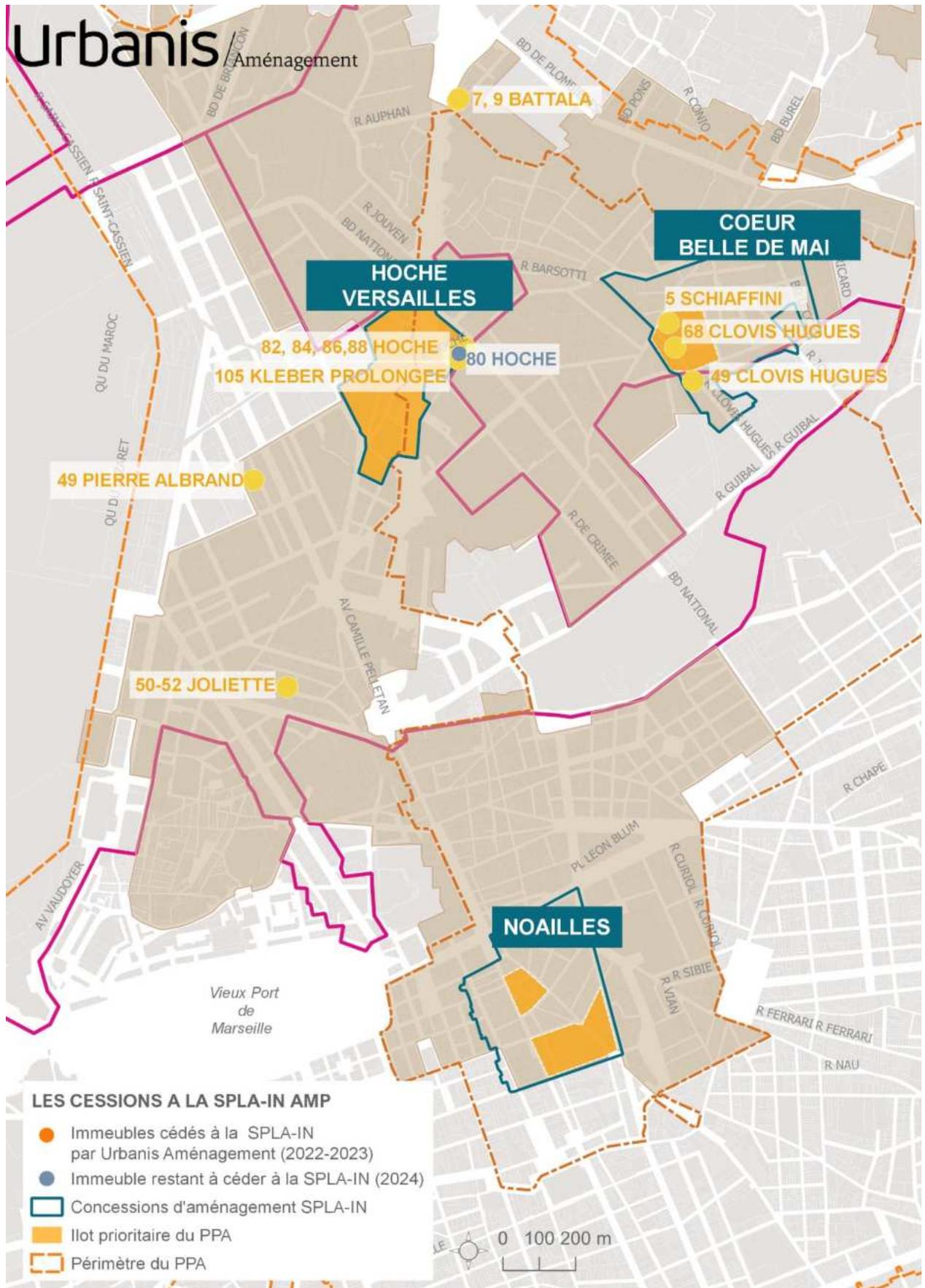
Afin d'assurer la mise en œuvre du Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille (2019), et du NPNRU « Grand-Centre-Ville » (contractualisé en mars 2022 avec l'ANRU), la collectivité s'est dotée d'un opérateur *ad-hoc* : la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National « Aix-Marseille-Provence » (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 doit se rendre propriétaire des immeubles dégradés situés dans le périmètre du PPA et qui ont été maîtrisés par la puissance publique, dont le parc acquis par Urbanis Aménagement en sa qualité de concessionnaire EHI métropolitain. A ce titre, Urbanis Aménagement a réalisé une

première vague de cessions de 5 immeubles à la SPLA-IN le 30 novembre 2022.

Au cours de l'année 2023, Urbanis Aménagement a engagé une seconde phase de cession d'immeubles au bénéfice de la SPLA-IN AMP, suite à la contractualisation de deux concessions d'aménagement entre la SPLA-IN AMP et la Métropole Aix Marseille Provence lors du Conseil métropolitain du 15 décembre 2022. **Au total, 7 immeubles supplémentaires ont été cédés à la SPLA-IN AMP.**

Un dernier immeuble, **le n°80 rue Hoche (13003)**, sera cédé au cours de l'année 2024, dans le cadre de la concession d'aménagement Hoche-Versailles conclu entre la SPLA-IN et l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée. Cet immeuble fait partie de l'îlot « Hoche / Kléber Prolongée » au sein duquel 5 immeubles ont déjà été cédés par Urbanis Aménagement à la SPLA-IN en novembre 2022. Pour rappel, une enquête pénale avait été initiée à l'encontre de l'un des copropriétaires ayant suspendu durant plusieurs mois le déroulé de la procédure d'expropriation. Bien que l'ordonnance d'expropriation ait été rendue fin 2022, l'immeuble ne sera cédé à la SPLA-IN AMP qu'à l'achèvement des procédures en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation.

SYNTHESE DES CESSIONS À LA SPLA-IN AMP		
ADRESSE	DATE DE CESSION	CADRE CONTRACTUEL
5 rue Roger Schiaffini, 13003	09/05/2023	Opérations d'aménagement et de renouvellement urbain « <i>Cœur Belle de Mai</i> » Attribuée à la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence par délibération du Conseil Métropolitain du 22 décembre 2022
68 rue Clovis Hugues 13003		
49 rue Clovis Hugues, 13003	09/05/2023	Opération d'aménagement et de renouvellement urbain « <i>Intervention Multisites</i> » Attribuée à la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence par délibération du Conseil Métropolitain du 22 décembre 2022
50-25 rue de la Joliette, 13002		
49 rue Pierre Albrand, 13002		
7 boulevard Battala, 13003		
9 boulevard Battala, 13003		
80 rue Hoche, 13003	Prévision : premier semestre 2024	Concession relative à l'opération d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé de <i>l'îlot Hoche Versailles à Marseille</i> Conclue entre la SPLA-IN et l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée le 30 septembre 2022



## // LE SUIVI DES VENTES AVEC CAHIERS DES CHARGES

Au cours de l'année 2023, 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 le futur acquéreur quant à la nature et la qualité des travaux à réaliser, les délais de réalisation et les produits de sortie. De surcroît, une clause d'inaliénabilité et un pacte de préférence sont prévus et insérés dans les actes notariés. Dans ce cadre, 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 de revente 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 a repris au printemps 2023 avec une livraison prévue au 2ème semestre 2024.



### 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 l'ANAH lors 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 prévues en 2023, la livraison et la mise en location ont été reportées au 2ème semestre 2024 étant précisé que l'arrêté d'insalubrité a été levé en octobre 2023 à la suite d'une visite faite par le service d'hygiène de la ville de Marseille.



### 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 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. Malheureusement, en fin d'année 2023, 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 de la part du notaire et d'accord intervenu avec le propriétaire de la traverse sur une indemnité compensatoire. La finalisation de cet acte est donc projetée dans le courant de l'année 2024 sous réserve d'obtenir l'aval du propriétaire de la traverse. Il est rappelé qu'Urbanis Aménagement avait pris l'engagement de financer les frais inhérents à cet acte de servitude dans une enveloppe budgétaire fixée et dans un calendrier limité. Ces fonds ont été séquestrés chez le notaire et seront débloqués si, au 31/12/2024, la situation n'avait pas été régularisée par les parties.

### 17 boulevard Christophe Moncada, 13015

Immeuble acquis par voie amiable entre 2020 et 2022 et dont Urbanis Aménagement a assuré la sécurisation structurelle provisoire. En avril 2022, Urbanis Aménagement a procédé au lancement d'un

appel à projet en deux phases afin d'assurer le recyclage de cet immeuble. L'appel à projet a permis la désignation d'un lauréat en novembre 2022 lors d'une audition finale en présence de représentants de la Métropole AMP et de l'EPAEM. Le projet retenu prévoit une réhabilitation complète de l'immeuble permettant de créer des logements conventionnés en intermédiation locative, l'engageant sur une durée de 12 ans. L'année 2023 a été consacrée à la construction réciproque du cahier des charges (qui sera annexé à l'acte de vente), en accompagnant le porteur de projet dans

la réalisation des investigations techniques nécessaires au calibrage temporel et financier de l'opération. Le calendrier prévisionnel laisse envisager la signature d'une promesse de vente d'ici mi 2024 et une réitération à l'échéance fin 2024.

# //// LES OPÉRATIONS EN COURS



# 80, RUE HOICHE, 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 :** Aucun recours contre l'arrêté de cessibilité n'a été engagé. Trois procédures en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation ont été initiées avec des jugements rendus en novembre 2023. Dans l'attente d'obtenir des certificats de non appel en début d'année 2024, la cession de cet immeuble au profit de la SPLA-IN AMP est prévue pour le 1er

semestre 2024. Par ailleurs, la question de la liquidation des comptes de la copropriété reste entière. L'administrateur provisoire, Me BONETTO, n'arrivant toujours pas à obtenir plusieurs pièces comptables du cabinet FERGAN, une action judiciaire a été initiée contre ce dernier. La procédure suivra son cours en 2024.

**PROCÉDURE DE POLICE :** Le 80, rue Hoche est frappé par un arrêté de péril imminent, assorti d'une interdiction temporaire d'occupation, établis en date du 20 septembre 2018, principalement motivés 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. Il a été complété par un arrêté de mise en sécurité pris le 14 mars 2023.

**TECHNIQUE :** En 2023 et après visite des lieux avec la ville de Marseille, des travaux de mise en sécurité (confortement des planchers) ont été réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Me BONETTO, administrateur provisoire de la copropriété et financés exclusivement par Urbanis Aménagement et ce, dans l'attente qu'il puisse être pris possession de l'entier immeuble. Fin 2023, Urbanis Aménagement a réalisé les études réseaux, DAAT et a lancé le relevé de géomètre.

**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 par le SCU de la Ville de Marseille.

# SECTEUR

## BATTALA SAINTE MARIE (13003)

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<sup>ème</sup> 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 portant sur la structure et l'état de la toiture du bâti situé sur le boulevard Battala.



**TECHNIQUE :** Accompagné d'un MOE, Urbanis Aménagement a pu effectuer en

2023 un diagnostic structurel de l'immeuble. Pour cela une purge des faux plafonds a été réalisée et a mis en lumière l'ensemble des désordres. Les documents techniques nécessaires à la revente ont aussi été réalisés. Plans de géomètres, DAAT, PAVT, diagnostic des réseaux et étude de sol. Afin de lancer le marché de maîtrise d'œuvre et de travaux, plusieurs scénarios ont été étudiés et une étude de capacité est prévue pour le premier semestre 2024. Le lancement du marché est prévu pour mi 2024.



**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 €. Il n'y a eu aucune avancée notable de ce dossier sur l'année 2023 faute de réactivité notamment des études notariales. La régularisation de l'acte notarié est envisagée dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2024.

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 m<sup>2</sup>. 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<sup>er</sup> semestre 2024.

**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 un acte de vente le 3 mars 2023 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 est 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. Suite à la réalisation de mesures conservatoires, il a été complété par un arrêté de mise en sécurité pris le 13 octobre 2023 n'imposant plus de délai pour exécuter la globalité des prescriptions.

**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 du jardin du 11, traverse Sainte Marie mitoyen a permis à Urbanis Aménagement de réaliser une étude structurelle et d'engager des travaux de confortement provisoires du mur de

soutènement. La réception des travaux a été réalisée fin 2023.

**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 (13003) 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. Suite à la réalisation de mesures conservatoires, il a été complété par un arrêté de mise en sécurité pris le 13 octobre 2023 n'imposant plus de délai pour exécuter la globalité des prescriptions.

**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 (13003) le 30 septembre 2021, auprès d'un propriétaire unique.

**TECHNIQUE :** Cet immeuble avait été intégralement réhabilité par son propriétaire

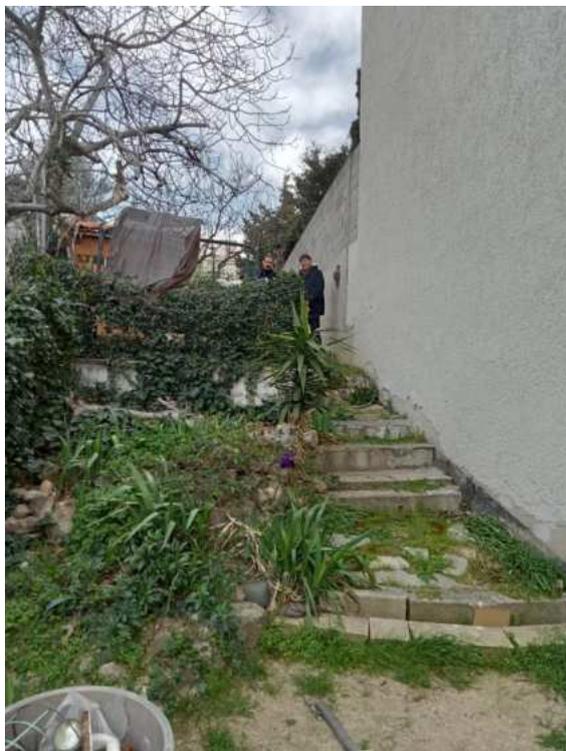
et ne présente donc pas de désordre particulier. L'immeuble est régulièrement contrôlé afin de garantir qu'il n'y ait pas d'intrusions.

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



# 11, TRAVERSE SAINTE MARIE, 13003

**FONCIER :** Urbanis Aménagement a acquis le 3 mars 2023 la propriété de la partie non bâtie constituant le 11, traverse Sainte Marie (comprenant également le garage donnant sur l'avenue Edouard Vaillant)



**JURIDIQUE :** Cette acquisition a permis d'éviter l'engagement d'une procédure en bornage judiciaire. Urbanis Aménagement ayant désormais la responsabilité de

l'entretien du mur de soutènement entre la partie non bâtie du 11 et les immeubles de la traverse Sainte Marie.



**PROCÉDURE DE POLICE :** Aucune procédure de police ne frappe cette parcelle.

**TECHNIQUE :** En 2023, Urbanis Aménagement a engagé des études techniques complémentaires (DAAD, diagnostic de pollution du sol et relevé de géomètre) afin d'envisager plus précisément les différents scénarios de recyclage.

**SOCIAL :** Le garage était 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 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 évoquée avec la ville de Marseille qui doit en être à l'initiative.

**PROCÉDURE DE POLICE :** Le 9, traverse Sainte Marie est une petite maison de ville très dégradée, sous arrêté de péril ordinaire du 18 décembre 2020 ayant succédé au péril imminent du 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<sup>er</sup> étage, fissures sur l'ensemble des murs, accumulation de gravats et encombrants).

Le 07 décembre 2021, la Ville de Marseille a procédé à un état des lieux et une étude structurelle du bâtiment afin d'en évaluer le degré de dégradation et ainsi déterminer les suites à donner les plus adaptées. 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.

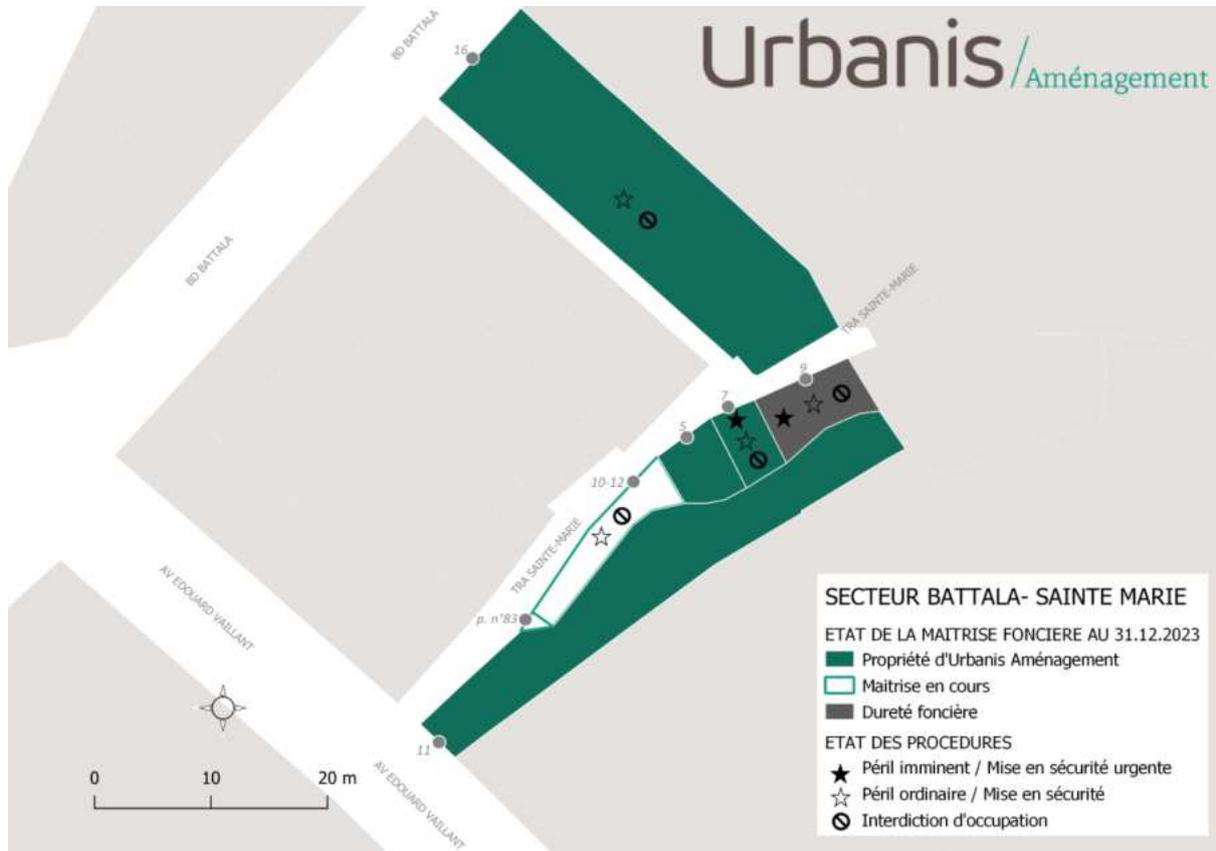
**TECHNIQUE :** Urbanis Aménagement n'étant pas propriétaire de cet immeuble, aucune action technique ne peut être engagée.

**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 parcelles du secteur d'intervention. La maîtrise foncière complète du 10/12, traverse Sainte Marie devrait être réalisée dans le courant de l'année 2024 via l'acquisition du dernier lot auprès de la ville de Marseille, 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 2024 semble assez peu

probable, elle sera reportée plutôt dans le courant de l'année 2025.

**JURIDIQUE :** Compte-tenu de l'ampleur des travaux portant sur le confortement du mur de soutènement et les possibles conséquences sur les mitoyennetés, Urbanis Aménagement a mis en œuvre une procédure de référé préventif. L'expert judiciaire a été désigné par décision rendue en décembre 2023. Les opérations d'expertise se tiendront en début d'année 2024.

**TECHNIQUE :** En 2023, la réalisation d'une étude structurelle et géotechnique a permis d'affiner les pistes techniques de l'aménagement de cet espace. Une nouvelle étude de capacité sera engagée début 2024 afin d'affiner les scénarios de programmation envisageables.

**PERSPECTIVES :** Les travaux de gros oeuvre du **16, boulevard Battala** seront réalisés par Urbanis Aménagement avec une livraison prévue en fin d'année 2024. 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 notamment serait coconstruit avec l'association qui occuperait l'immeuble du 16, boulevard Battala. Il s'agirait donc d'une cession en bloc à l'horizon 2026.

## LE SECTEUR DES CROTTES (13015)

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.



Le secteur est intégré au Quartier Prioritaire de la politique de la Ville « *La Cabucelle* » et est intégré au NPNRU « *Cabucelle Crottes* » contractualisé auprès de l'ANRU le 27 mars 2023. Deux des opérations portées par Urbanis Aménagement dans ce secteur ont reçu un avis favorable de l'ANRU pour bénéficier de subventions de recyclage d'îlot dégradé au titre du NPNRU. Enfin, une étude pré-opérationnelle à la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé dans le secteur Cabucelle-Crottes a été lancée par la Métropole au printemps 2023 et devrait permettre la mise en œuvre d'une opération de type « OPAH-RU » à l'horizon 2025-2026.

# 17, BOULEVARD CHRISTOPHE MONCADA, 13015

**FONCIER :** Urbanis Aménagement détient la pleine propriété de cet immeuble (ancienne copropriété sous administration judiciaire), la majorité des lots ayant 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. A la suite de la réalisation des mesures conservatoires, un arrêté de mise en sécurité a été pris le 3 juillet 2023 n'imposant pas de délai pour réaliser l'ensemble des prescriptions.

**TECHNIQUE :** En 2023 Urbanis Aménagement a réalisé des travaux de dépollution des espaces de l'immeuble qui avait été touchés par un incendie. L'immeuble est aussi régulièrement contrôlé afin de garantir qu'il n'y ait pas d'évolutions des désordres ou d'intrusions.

**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<sup>er</sup> décembre 2022. L'arrêté de DUP a été pris le 20 avril 2023, l'arrêté de cessibilité le 5 mai 2023 et l'ordonnance d'expropriation le 5 juin 2023. La prise de possession sera progressive entre fin 2023 et 2024 et fonction du versement et/ou de la consignation des indemnités d'expropriation.



**JURIDIQUE :** En octobre 2022, AJAssociés, administrateur judiciaire, a remplacé M. FERGAN qui était jusqu'alors l'administrateur provisoire. A la suite de la prise de l'ordonnance d'expropriation, AJAssociés a entamé le processus de liquidation des comptes de la copropriété qui devrait aboutir début 2024.

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

**TECHNIQUE :** 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. Fin 2023 et dans l'attente de la prise de possession intégrale de l'immeuble, des travaux de sécurisation du site et de vérification des mesures de confortement ont été entrepris sous la

maîtrise d'ouvrage d'AJAssociés financés exclusivement par Urbanis Aménagement.

**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'arrêté d'ouverture d'enquête conjointe a été notifiée le 29 décembre 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 procédure pénale à l'encontre des propriétaires d'un logement déclaré insalubre, la procédure d'appropriation publique a été mise en suspens. Toutefois, des informations obtenues de la Métropole AMP, la procédure pénale serait finalement abandonnée permettant ainsi de reprendre le processus de l'expropriation. Ainsi l'arrêté de cessibilité tout comme l'ordonnance d'expropriation sont attendus au cours du 1er semestre 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. Le site est régulièrement contrôlé afin de garantir qu'il n'y ait pas d'intrusions.

**SOCIAL :** Au 31 décembre 2023, 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 sont vacants.

# SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

## SECTEUR DES CROTTES



**FONCIER :** Le 17, boulevard Christophe Moncada a finalement été maîtrisé intégralement par voie amiable. Le 1,3,5, rue Edgar Quinet a été maîtrisé mi 2023 par voie d'expropriation. Quant au 23, traverse Antoine Donaz, l'aboutissement de la procédure d'expropriation publique pourrait intervenir au cours du 1er semestre 2024.

**JURIDIQUE :** Pour les deux immeubles maîtrisés ou en cours de maîtrise par voie de DUP, des recours contentieux sur le volet indemnitaire et potentiellement des contentieux sur le fond (risque évacué sur le 1,3,5 rue Edgar Quinet mais présent sur le 23, traverse Antoine Donaz) sont à prévoir. Auquel cas, les temps de procédure pourraient s'étaler entre 2024 et 2025.

**TECHNIQUE :** Pour l'année 2023, Urbanis Aménagement a réalisé des travaux de dépollution au 17, boulevard Christophe Moncada et des travaux de mise en sécurité provisoire au 1,2,3 rue Edgard Quinet suite au contrôle des mesures conservatoires. Les intrusions et tentatives de squat récurrentes sur ce secteur impliquent des interventions répétées et un travail de surveillance soutenu.

**SOCIAL :** Seuls 2 lots de la traverse Antoine Donaz, en cours de maîtrise par Urbanis Aménagement, sont occupés par 1 locataire et 1 propriétaire indivis.

**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 est en cours de coconstruction entre Urbanis Aménagement et le preneur. La signature d'une promesse de vente est envisagée d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024 et une réitération d'ici fin 2024.

Pour les 2 autres immeubles, les orientations restent à affiner en lien avec la Métropole Aix Marseille Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée ; les modalités de mise en oeuvre opérationnelle du NPNRU « Les Crottes-La Cabucelle » étant actuellement à l'étude. La piste

privilegiée serait la reproduction du montage opérationnel mis en oeuvre sur le NPNRU « Grand Centre-Ville » et la SPLA-IN AMP serait pressentie pour en être l'opérateur *via* une concession d'aménagement.

Néanmoins, la maîtrise foncière des deux immeubles étant réalisée par voie de DUP, le projet visera nécessairement à produire des logements sociaux. Au vu des temporalités de maîtrise foncière, une vente en l'état du 1,3,5 rue Edgar Quinet pourrait être envisagée sur le 2<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2026.

# L'ÎLOT SÉRAPHIN - LYON (13015)



Au sein de l'îlot « Séraphin-Lyon » situé dans le 15<sup>ème</sup> 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 est intégré au NPNRU « *Cabucelle Crottes* » contractualisé auprès de l'ANRU le 27 mars 2023. L'opération Séraphin (pair et impair) portée par Urbanis Aménagement dans ce secteur a reçu un avis favorable de l'ANRU pour bénéficier de subventions de recyclage d'îlot dégradé au titre du NPNRU. Enfin, une étude pré-opérationnelle à la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat dans le secteur Cabucelle-Crottes 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 2025-2026.

# 147, RUE DE LYON, 13015

**FONCIER :** L'immeuble situé 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. L'acte authentique a été signé le 21 février 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 :** Dès le transfert de propriété, Urbanis Aménagement a engagé des diagnostics techniques (plan de géomètre, DAAT, inspection de la toiture, des réseaux, diagnostic structure) dans les parties privatives et communes. Ces diagnostics ont mis en lumière l'ensemble des travaux (toiture, façade et réseaux) à programmer en 2024. Urbanis a aussi réalisé de nombreux travaux d'améliorations dans les parties privées pour les logements qui le nécessitaient.

**SOCIAL :** Lors de la signature de l'acte, l'immeuble était majoritairement occupé (2 logements vacants sur 7). 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 a été contraint 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 a augmenté 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 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 cabinet FERGAN en sa qualité de syndic. Malgré plusieurs demandes formulées en ce sens, l'apurement des comptes n'a toujours pas été réalisé à fin 2023.

**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 :** L'immeuble est vacant, sécurisé et régulièrement contrôlé afin

de garantir qu'il n'y ait pas d'évolutions des désordres.

**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. Fin 2023, trois ménages sont toujours hébergés temporairement : un par la société Urbanis Aménagement dans son parc et deux via l'association SOLIHA dans le cadre du dispositif d'assistance au relogement (MOUS EAPE). Urbanis Aménagement, en lien avec le service dédié de la Métropole AMP, a permis le relogement définitif d'un ménage en 2023, et continue d'accompagner les trois autres dans leurs démarches de relogement.



# 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:** L'immeuble est vacant, sécurisé et 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.



# 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. L'arrêté de DUP a été pris le 16 février 2023, suivi d'un arrêté de cessibilité le 24 février 2023 et d'une ordonnance d'expropriation le 3 avril 2023. La prise de possession est envisagée dans le courant du 1er semestre 2024.

**JURIDIQUE :** Suite à la notification de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation, aucun recours au fond n'a été engagé par les expropriés. Deux procédures en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation ont été initiées avec des décisions rendues en décembre 2023. En outre, le cabinet FERGAN a été remplacé en novembre 2023 par le cabinet CBF Associés en qualité d'administrateur

provisoire. La liquidation des comptes de la copropriété sera abordée en début d'année 2024.



**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 cours d'effondrement. L'immeuble est ainsi frappé par un arrêté de péril imminent en date du 10 mai 2019, un arrêté pris au visa de la police générale du

Maire et portant interdiction d'occuper en date du 14 août 2019, et enfin, un arrêté de péril simple en date du 29 mai 2020. 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 :** Seuls des travaux de gestion locative ont été réalisés dans le courant de l'année 2023 ainsi que des interventions récurrentes de désinsectisation / dératisation. Dès le transfert de propriété au 97 Oddo, Urbanis Aménagement,

accompagné d'un MOE, a engagé des travaux de mise en sécurité dans la continuité des missions réalisées durant les travaux d'office. Ces travaux ont principalement été réalisés sur les escaliers et la toiture de l'immeuble.

**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 2023 et pourrait se maintenir définitivement, via un glissement du bail. 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'une procédure de mise en sécurité ordinaire depuis le 16 février 2021. Face à l'aggravation des désordres, la ville de Marseille a procédé à l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble le 27 novembre 2021, assortie de la prise d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence en date du 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. Enfin, par arrêté modificatif pris le 6 septembre 2023, les délais de réalisation des travaux ont été porté à 38 mois.



**TECHNIQUE :** L'immeuble est vacant, sécurisé et fait l'objet d'une surveillance des désordres techniques.

**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 amiable faite auprès d'un propriétaire unique (succession vacante représentée par la DGFIP).



**PROCÉDURE DE POLICE:** 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. Un arrêté de mise en sécurité a été pris le 20 juillet 2023 sans imposer de délai quant à la réalisation des prescriptions de travaux.

**TECHNIQUE:** L'immeuble est vacant, sécurisé et fait l'objet d'une surveillance des désordres techniques.



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

## 6, RUE SÉRAPHIN, 13015

**FONCIER :** Urbanis Aménagement est propriétaire de l'immeuble depuis le 5 septembre 2023 suite à l'acquisition amiable faite auprès d'un propriétaire unique.



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

**TECHNIQUE :** Dès le transfert de propriété, Urbanis Aménagement a engagé des diagnostics techniques (réseaux et structure) dans les parties privatives et communes. Ces diagnostics ont mis en lumière des désordres plus ou moins urgents à résoudre. La priorité en 2024 sera de réaliser des travaux sur l'escalier ainsi que la purge de la façade. Urbanis Aménagement a aussi réalisé des travaux d'améliorations dans les parties privées pour les logements qui le nécessitaient.

**SOCIAL :** Les quatre logements qui composent le n°6, rue Séraphin sont **intégralement occupés** par des locataires. Un d'entre eux, en situation de suroccupation avérée, est relogé temporairement par Urbanis Aménagement au 147, rue de Lyon depuis novembre 2023.

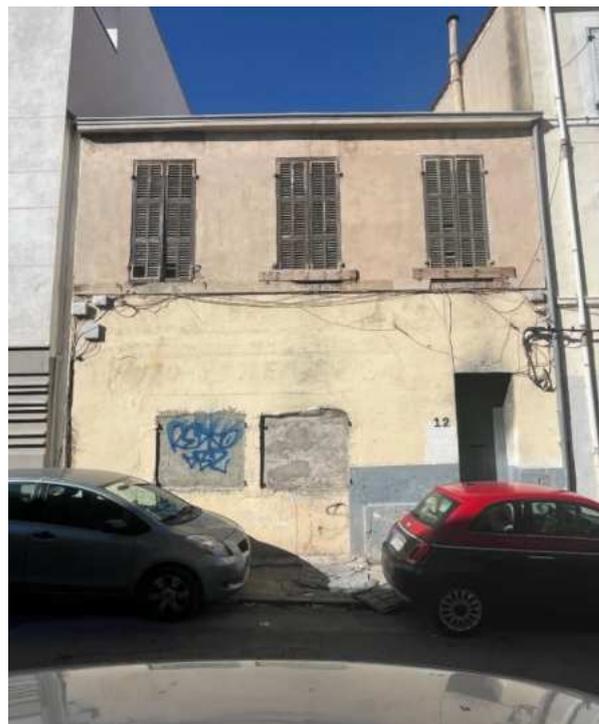


# 10- 12, RUE SÉRAPHIN, 13015

**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. La concertation inter-services a été lancée par la Préfecture en fin d'année 2022 ; toutefois, au 31/12/2023, l'avis de la ville de Marseille est toujours manquant. Ainsi, aucune perspective ne peut être donnée quant à l'ouverture de l'enquête conjointe si ce n'est qu'elle pourrait se dérouler au mieux à la fin du 1er semestre 2024.

- **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<sup>e</sup> Avazeri a été désigné à ces fonctions par ordonnance rendue le 21 octobre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Marseille.



### PROCÉDURES DE POLICE :

Le **10, rue Séraphin** est frappé par un arrêté pris au visa de la police générale du Maire et portant interdiction d'occuper en date du 07 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'étaiement 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. En outre, la ville de Marseille a pris le parti d'engager des

travaux d'office qui étaient en cours à fin 2023.

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<sup>er</sup> étage de l'immeuble côté rue ; le logement de fond de cour reste autorisé à l'occupation. **Des travaux d'office** ont été réalisés par la ville de Marseille sur les désordres les plus urgents. A la suite, un arrêté de mise en sécurité a été pris le 7 mars 2023.

**SOCIAL :** D'après les informations dont dispose Urbanis Aménagement au 31 décembre 2023 : le **10, rue Séraphin** est vacant et libre de toute occupation. Au **12, rue Séraphin** seul le bâtiment de fond de cour serait occupé par une propriétaire occupante.

# SYNTHÈSE SECTEUR SÉRAPHIN-LYON



**FONCIER :** Au 31 décembre 2023, Urbanis Aménagement est propriétaire de 7 immeubles sur les 9 à maîtriser. Les perspectives 2024 sont le démarrage de l'enquête publique / parcellaire pour les 2 dernières adresses (10-12) dans le courant du 1er semestre. Sous toutes réserves, la maîtrise foncière intégrale de ces deux immeubles pourrait être envisagée à l'horizon fin 2024, début 2025.

**JURIDIQUE :** En l'état, les perspectives de potentiels contentieux (volet indemnitaire ou recours au fond) sur les procédures de DUP sont à l'horizon fin 2024. 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. Sur le 97, bd Oddo, il conviendra de s'assurer de l'absence d'appel au regard des décisions indemnitaires rendues fin 2023.

**TECHNIQUE :** En 2023, Urbanis Aménagement est devenue propriétaire du 6 rue Séraphin ainsi que du 147 Rue de Lyon et a pu dès lors amorcer une première phase de diagnostics techniques sur ces deux immeubles ainsi que des travaux urgents d'amélioration des conditions d'habitat des

occupants. Des travaux plus conséquents sont prévus pour 2024.

**SOCIAL :** Au sein de ce secteur, sur les 6 ménages évacués du n°5 et n°2, rue Séraphin, et du 97, boulevard Oddo, 5 sont encore en attente d'un relogement définitif : 3 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 un logement relai issu de son propre patrimoine au 13, rue Séraphin. Dans la perspective de l'acquisition des n°10 et n°12, rue Séraphin par voie de DUP, Urbanis Aménagement prendra contact avec la propriétaire occupante du 12 afin de préparer au mieux son relogement.

**PERSPECTIVES :** Concernant les perspectives de déstockage et de recyclage de ces 9 immeubles, les orientations restent à affiner en lien avec la Métropole Aix Marseille Provence; les modalités de mise en œuvre opérationnelle du NPNRU « Les Crottes-La Cabucelle » étant actuellement à

l'étude. La piste privilégiée serait la reproduction du montage opérationnel mis en œuvre sur le NPNRU « Grand Centre-Ville » et la SPLA-IN AMP serait pressentie pour en être l'opérateur via une concession d'aménagement. Concernant le côté impair de la rue Séraphin, la finalisation de la maîtrise foncière du 97 bd Oddo en fin d'année 2023 laisse envisager une cession en bloc des 3 immeubles composant l'îlot d'ici fin 2025, une fois que les ménages occupant le 13, rue Séraphin auront été relogés. Pour le côté pair, et compte tenu de l'occupation significative du 147, rue de Lyon impliquant un plan de relogement particulièrement soutenu, et en l'attente de la poursuite de la procédure d'expropriation des n°10 et n°12 rue Séraphin, une cession en l'état des bâtiments ne pourrait intervenir qu'en 2026, avant l'année de clôture de l'opération de concession.

# L'OPÉRATION RHI-THIRORI BON PASTEUR (13002)



Le 16 décembre 2009, la ville de Marseille a commandé à Urbanis Aménagement une étude urbaine sur cet îlot. 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 poursuit sa mission de suivi de travaux. (cf. «*Le suivi des ventes avec cahier des charges*» en première partie du document)

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<sup>er</sup> 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 05 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* 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).

En outre, la perspective de la maîtrise foncière de ces deux immeubles (globalement occupés) a conduit Urbanis Aménagement à déposer un dossier de financement à la DDTM 13 / ANAH pour obtenir des réservations de subventions sur le plan de relogement - accompagnement social et sur le déficit d'opération (étant précisé qu'il a été pris le parti de 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 de du relogement, de l'accompagnement social et du déficit d'opération : à hauteur de 81 272€ pour le 26, rue du Bon Pasteur à hauteur et de 88 878 € pour le 28, rue du Bon Pasteur. Des demandes d'acomptes ont été formalisées en mai 2023 pour le 26 Bon Pasteur et en décembre 2023 pour le 28 Bon Pasteur. Un premier versement de 37.486 euros a été perçu en octobre 2023. Il est attendu la somme de 87.913 euros en début d'année 2024 au titre du 2ème acompte.

**PERSPECTIVES :** Ces deux immeubles font l'objet d'une DUP « Opération de Restauration Immobilière » : Urbanis Aménagement est propriétaire du n°26 à la suite d'une acquisition amiable et du n°28, rue du Bon Pasteur par voie d'expropriation. L'AFL ayant exprimé son intérêt pour ces deux immeubles, il n'est pas à exclure que ces biens leur soient cédés. Des échanges sont prévus en début d'année 2024 avec une étude de faisabilité qui sera lancée par l'AFL. A défaut et en parallèle du relogement de tous les occupants, un appel à projet commun pour les deux immeubles sera lancé en lien avec le dossier RHI-THIRORI « Bon Pasteur ». Les immeubles pourraient être cédés à un bailleur social / privé à terme 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 07 mai 2021 après l'avoir acquis à l'amiable. En outre, et moyennant le versement d'une indemnité d'éviction commerciale, le locataire du fonds de commerce a libéré les lieux fin septembre 2021.



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

**TECHNIQUE :** En 2023, Urbanis Aménagement a terminé de réaliser les

diagnostics techniques de l'immeuble à savoir les plans de géomètre et le DAAD. Un avis technique intégrant la rédaction d'une attestation de sécurisation provisoire a été commandé fin 2023. L'immeuble est aussi régulièrement contrôlé afin de garantir qu'il n'y ait pas d'évolutions des désordres.



**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 de vider l'immeuble de ses occupants dans le courant de l'été 2022 : fin 2023, 4 ménages ont été relogés définitivement (2 par leurs propres moyens, 1 en parc social et 1 dans le parc d'Urbanis Aménagement), un dernier ménage, dont la situation administrative est complexe, demeure en logement temporaire (MOUS EAPE SOLIHA), il est accompagné dans ses démarches de relogement définitif.

# 28, RUE DU BON PASTEUR, 13002

**FONCIER :** Urbanis Aménagement est titré 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 au fond devant le Tribunal Administratif de Marseille en annulation de l'arrêté de cessibilité. 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. A la suite de quoi, 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 au dit 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. L'immeuble étant encore occupé en 2023, trois avenants successifs ont été régularisés,

le dernier en date du 12 décembre 2023 prorogeant l'occupation du local jusqu'à fin juin 2024.



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

**TECHNIQUE :** En 2023, Urbanis Aménagement a terminé de réaliser les diagnostics techniques de l'immeuble à savoir les plans de géomètre et le DAAD. Un nouveau BET a aussi été missionné pour la réalisation d'un diagnostic complémentaire structurel, de la toiture et des planchers. L'objectif étant de pouvoir lancer le marché de travaux au second semestre 2024 pour la réfection de la toiture et des façades.

**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, il a été décidé de transférer un locataire dans un logement libre du 28, rue du Bon Pasteur : ce dernier

a libéré le logement en 2023. Au 31 décembre 2023, il y avait donc 3 ménages au sein de cet immeuble, qu'Urbanis Aménagement accompagne dans leurs démarches administratives et de recherche de logement décent et adapté : 2 d'entre eux sont positionnés sur un logement social, et devraient y accéder début 2024. 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 04 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 quote-parts pour mettre en œuvre le programme de travaux décidé lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2019 (avec le soutien financier de l'ANAH - subvention au profit du syndicat des copropriétaires - désignation de SOLIHA en qualité d'AMO de la copropriété). Les travaux ont été réalisés, achevés début 2020 et les arrêtés ont fait l'objet d'une mainlevée le 25 février 2020.

En 2020, 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

CITEMETRIE) et sur le plan technique avec la programmation de nouveaux travaux.

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

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

Malheureusement, 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<sup>e</sup> 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. Par ordonnance rendue le 1er mars 2023 par le Tribunal Judiciaire de Marseille, Me AVAZERI a reçu les pleins pouvoirs au titre de l'article L.29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En deçà du travail d'apurement des comptes, l'administrateur provisoire a dû faire face à une procédure de mise en sécurité d'urgence faisant suite à l'état des planchers hauts des lots n°11 et n°12 (appartenant à Urbanis Aménagement) situés au premier étage et des planchers bas des lots 21, 22, 23 (appartement situé au 2ème étage). Cet arrêté pris le 21 septembre 2023 a entraîné l'évacuation des locataires de l'appartement du 2ème étage. A la fin 2023, des travaux de mise en sécurité ont été réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'étude de Me AVAZERI avec l'appui d'Urbanis Aménagement.

## // LES LOTS APPARTENANT À URBANIS AMÉNAGEMENT

S'agissant des logements étant propriété 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 troisième 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 (n°11 et n°15) 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.

Les deux audiences d'adjudications ont eu lieu en mars 2023 aux termes desquelles Urbanis Aménagement a été déclaré adjudicataire.

Pour le lot n°15, il a été régularisé en avril 2023 une convention d'occupation précaire avec l'occupant avec une perspective de relogement à terme.

Pour le lot n°11 vacant, il a été décidé de le regrouper avec le lot n°12 pour former un seul et même appartement plus qualitatif. C'est lors des premiers sondages réalisés sous le contrôle d'un BET qu'il a été relevé l'état particulièrement dégradé des planchers hauts et ayant justifié la mise en

œuvre d'une procédure de mise en sécurité d'urgence.



**PERSPECTIVES :** Compte tenu de la procédure de mise en sécurité encore pendante à fin 2023 et qui débouchera très probablement début 2024 à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire, l'administrateur provisoire a indiqué que sa mission serait reconduite sur toute ou partie de l'année 2024. La reprise de l'immeuble par un syndic ne sera donc pas envisagée avant la fin du 1er semestre 2024.

La mise en œuvre par Urbanis Aménagement des travaux dans les lots n°11 et n°12 restera conditionnée à la réalisation des travaux en parties communes prescrits par l'arrêté. Quant au lot n°15, il sera prévu de la gestion locative (induisant la réalisation de travaux) en parallèle d'un accompagnement au relogement.

La vente aux enchères du lot n°5 appartenant également à un propriétaire

fortement débiteur sera sûrement audiencée en 2024. Urbanis Aménagement devra se positionner en temps utile sur la maîtrise ou non de ce bien dans l'optique de poursuivre le redressement de la copropriété.

La revente en « bloc » des lots maîtrisés par Urbanis Aménagement à cette adresse (ainsi que le garage situé au 15, bd Charpentier) se fera en fin d'opération. En deçà des travaux imposés par le dernier arrêté de mise en sécurité, Urbanis Aménagement fera en sorte que d'autres travaux soient réalisés dans les parties communes sachant qu'un budget avait été voté en ce sens en 2020 et en 2021 avec des fonds d'ores et déjà disponibles sur le compte travaux. Différentes hypothèses de déstockage ont été esquissées mais non arrêtées à fin 2023. Elles seront à affiner avec le concédant afin d'assurer une cession d'ici fin 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 visant 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 quelques copropriétaires fortement débiteurs), il a été proposé de revoir les clés de répartition de charges afin de dissocier celles portant sur le bâtiment principal de celles portant sur le bâtiment sur cour (l'objectif étant d'alléger les appels de fonds travaux pour les copropriétaires du bâtiment principal qui devaient en principe 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 02 novembre 2020 permettant ainsi un rééquilibrage des appels de fonds travaux. Un modificatif à l'état descriptif de division a été signé le 02 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 nouveau 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. L'Assemblée Générale des Copropriétaires du 16 janvier 2023 a voté plusieurs résolutions visant la réalisation de travaux en fixant un budget et en sollicitant également un appui financier de l'ANAH via l'octroi d'une subvention. Un arrêté de mise en sécurité a été pris le 2 mars 2023 laissant un délai de 12 mois pour réaliser les prescriptions de travaux. L'Assemblée Générale des Copropriétaires du 14 décembre 2023 a validé le devis d'une entreprise pour un montant de 198.000 euros TTC. La SPLA-IN AMP mandatée pour accompagner la copropriété dans le

montage du dossier de subvention ANAH était présente et a confirmé la prise en charge financière de la quasi-totalité des travaux. Le dossier sera instruit en début d'année 2024. Par ailleurs, la capacité de règlement des appels de fonds travaux reste entière au regard notamment de la situation comptable de certains copropriétaires.

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

Au vu des pathologies présentes sur le bâtiment de fond de cour et de la problématique d'éclaircissement, Urbanis Aménagement a fait le choix de réunir l'ensemble des logements pour produire une maison de type 5 de 115 m<sup>2</sup>. Le chantier de réhabilitation de ce bâtiment a démarré en décembre 2021 et s'est achevé en avril 2023 avec la particularité que sa maîtrise d'ouvrage a été partagée entre le syndic de l'immeuble, l'agence de la Comtesse pour les parties communes et Urbanis Aménagement pour les privatifs. Ce projet a permis une réhabilitation lourde du bâtiment allant de la création de fondations à la reprise de la toiture, en passant par la restructuration de la façade et la réorganisation de l'espace privatif.

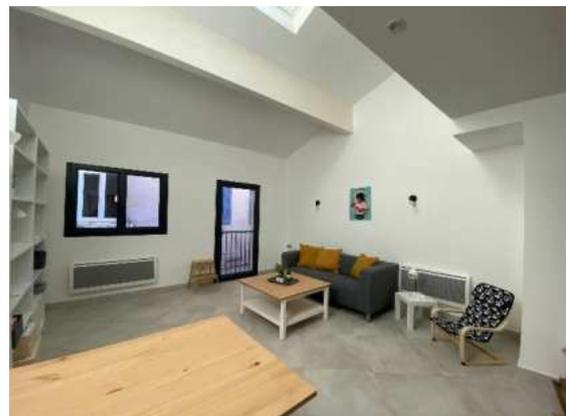


Le service hygiène de l'Habitat de la ville de Marseille a été étroitement associé aux différentes étapes du projet pour s'assurer

de la conformité réglementaire du futur logement, ce qui a permis la mainlevée de l'ensemble des procédures d'insalubrité qui frappaient le bâtiment et ce, à l'issue du chantier au printemps 2023.



En parallèle de la finalisation du chantier, Urbanis Aménagement s'est rapprochée d'une association afin d'imaginer un projet commun sur ce bâti. Une convention d'occupation précaire a été signée le 6 juin 2023 avec l'association pour une durée d'une année renouvelable tacitement pour la même période, afin qu'elle puisse y déployer un dispositif d'hébergement d'urgence.



**PERSPECTIVES :** L'association qui occupe les lieux via une convention d'occupation précaire a manifesté son intention de se porter acquéreur à l'horizon 2026. Le prix de cession sera en dessous des valeurs du marché compte tenu des capacités financières limitées de l'association. Une estimation sera demandée à France

Domaine en temps utile en précisant bien le projet d'intérêt général.

Urbanis Aménagement, bien que ne participant pas au financement des travaux de levée de péril concernant l'immeuble principal au vu des clés de répartition de charges, sera très vigilant sur le pilotage de l'opération assuré par le syndic ainsi que sur le montage du dossier de subvention par la SPLAIN-AMP.

Il est également précisé que des pourparlers ont été engagés en fin d'année 2023 avec le propriétaire des locaux situés au rez-de-chaussée et donnant sur la cour à l'arrière. La maîtrise de ces lots permettrait de

poursuivre la démarche de redressement des comptes de la copropriété dès lors qu'ils appartiennent à un copropriétaire fortement débiteur. Urbanis Aménagement pourrait par la même occasion participer au financement des travaux en réintégrant le bâtiment principal. Enfin, l'association serait intéressée pour occuper ces locaux afin d'assurer une liaison avec le bâtiment arrière avec également une perspective de rachat à terme.

# 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, des actions contentieuses ont été engagées, plusieurs saisies immobilières ont été réalisées et d'autres sont en cours.

La baisse des impayés s'est poursuivie sur l'exercice 2022-2023. Le taux d'impayés est

passé en dessous de la barre symbolique des 100%. Avec un niveau de 85%, 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%. Le montant de la dette fournisseurs a également connu une réduction très significative et représente aujourd'hui 4% du budget prévisionnel.

Un arrêté préfectoral portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de sauvegarde a été signé le 27 juin 2022. Dans l'objectif d'assurer la cohérence et la lisibilité des cadres d'intervention publics, Urbanis Aménagement a cessé son accompagnement à la gestion administrative et financière de la copropriété à la suite de l'Assemblée Générale de juin 2023. La mission d'élaboration du Plan de Sauvegarde ayant été notifiée au bureau d'études Urbanis en juillet 2023, Urbanis Aménagement a étroitement collaboré 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* une procédure 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. Le troisième logement, vacant, a fait l'objet de travaux de réhabilitation et a été proposé via la plateforme de relogement de la Métropole pour permettre le relogement de ménages issus d'autres opérations. Si le logement ne trouve pas preneur dans ce cadre, un appel à candidatures plus large sera organisé par Urbanis Aménagement en début d'année 2024. Le quatrième logement étant occupé illégalement, Urbanis Aménagement a engagé une procédure d'expulsion auprès du tribunal.



**PERSPECTIVES :** La Métropole d'Aix Marseille Provence AMP a présenté 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-IN sur ce périmètre, et une étude de préfiguration doit être lancée en 2024 par l'EPF PACA. Urbanis Aménagement prévoit de céder ces quatre lots dès lors qu'un opérateur foncier sera désigné par la Métropole Aix Marseille Provence AMP pour la mise en œuvre du NPNRU sur ce secteur et/ou pour la mise en œuvre de la future ORCOD.

# BEL HORIZON I – BEL HORIZON II, 13003

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

## INSTANCES DE GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ :

La copropriété Bel Horizon II a été placée sous administration judiciaire le 14 novembre 2019, et l'administrateur initial a été remplacé par le cabinet AJA Associés le 28 octobre 2022. Concernant la copropriété Bel Horizon I, Urbanis Aménagement a accompagné l'arrivée d'un nouveau syndic (FONCIA Vieux Port) en fin d'année 2021, après la démission du syndic historique de la copropriété. En mars 2023, le cabinet FONCIA a demandé la mise sous administration provisoire de Bel Horizon I (article 29.1) et le cabinet AJA Associés est désigné le 06 avril 2023.

La mise en place d'un interlocuteur de gestion unique pour ces deux copropriétés, juridiquement distinctes mais physiquement liées, doit permettre de faciliter la mise en œuvre simultanée et conjointe des mesures nécessaires à la mise en sécurité des immeubles et à la régularisation de leur situation administrative et financière.

## SÉCURITÉ INCENDIE RELATIVE À L'EXPLOITATION D'UN IGH (IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR) :

Urbanis Aménagement accompagne les copropriétés dans la remise en place des instances de contrôle et de sécurité

obligatoire dans le cadre de l'exploitation d'un IGH. Au cours de l'année 2022, les deux copropriétés ont nommé un mandataire de sécurité incendie commun qui a produit une analyse fine de l'état du SSI (Système de Sécurité Incendie) et la définition d'un plan d'actions. Le 07 mars 2023, un coordinateur SSI commun aux deux copropriétés a été désigné et en septembre 2023, un SSIAP (Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes) a pu être remis en place sur les deux copropriétés. Toutefois, lors de sa visite technique annuelle de décembre 2023, la commission de sécurité a maintenu son avis défavorable, notamment dans l'attente de la réalisation des travaux de mise en sécurité.

**TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ :** Urbanis Aménagement a accompagné les copropriétés Bel Horizon I et II dans la formalisation d'une demande de subvention pour la réalisation de travaux de mise en sécurité urgentes dans le cadre de l'OPAH « Lutte contre l'habitat indigne - Marseille Centre ». Les dossiers ont été agréés le 19 décembre 2019 pour Bel Horizon I et le 20 décembre 2019 pour Bel Horizon II.

Concernant la copropriété Bel Horizon II, Urbanis Aménagement a accompagné l'administrateur provisoire alors en place 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. En 2021, la copropriété Bel Horizon I a commandé une mission de maîtrise d'œuvre complémentaire au même maître d'œuvre afin de mettre à jour le programme de travaux restants sur Bel Horizon I. 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. Une nouvelle consultation a été lancée à l'automne 2022, mais déclarée infructueuse également.

Au cours de l'année 2023, une mise à jour **du programme de travaux sur les deux copropriétés a été réalisée**. Un nouveau dossier actualisé a été déposé auprès de l'ANAH et de la Métropole AMP, pour un montant total de travaux de 1 049 196 € HT pour Bel Horizon I et de 1 409 764 € HT pour Bel Horizon II. Le dossier a été validé et la notification reçue le 15 décembre 2023 pour les deux copropriétés. En parallèle, une demande d'acompte a été formalisée afin de permettre un démarrage rapide du chantier de travaux, au vu de la faiblesse des ressources financières des copropriétés.

Le **planning prévisionnel prévoit la préparation du chantier au second trimestre 2024 et un démarrage du chantier en second semestre 2024 avec une date de livraison estimée en fin d'année 2024 / début d'année 2025**. Ce planning prévisionnel permet d'envisager la clôture de la mission d'Urbanis Aménagement au cours de l'année 2025.

## 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.

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



# //// ANNEXES OPÉRATIONNELLES



# SOMMAIRE DES ANNEXES OPÉRATIONNELLES

ANNEXE 1 - Fiches d'Opérations Réalisées (FOR)	p.71
ANNEXE 2 - Dossier de cession à la SPLA-IN AMP	p.121

# ANNEXES OPÉRATIONNELLES

## //// ANNEXE 1

FICHES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES

## SOMMAIRE DES FICHES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES (FOR)

BARBINI 7	p.74
BATTALA 11	p.75
BELLE DE MAI 76 -78	p.76
BODDO 10	p.77
BON PASTEUR THIRORI	p.78
BON PASTEUR 32 A	p.83
BON PASTEUR 34 B	p.84
BON PASTEUR 36	p.85
BONNEFOY 18	p.86
BOUES 31	p.87
BUREL 3	p.88
BUTINEUSE 19	p.89
CARIA 6	p.90
CHARPENTIER 13-15	p.91
CONDORCET 52	p.92
CONDORCET 54	p.93
COROT BATIMENT A	p.94
CRAU 19 – LE MAIL – BATIMENT G	p.95
DANTON 29	p.96
DESAIX 6-8	p.97
DONAZ 23	p.99
DUVERGER 2B ET 4	p.100
ITALIENS 10	p.101
JET D'EAU 1-3	p.102

LITTORAL 52 -54	p.103
NATIONAL 80	p.104
PELLETAN 31	p.105
PRIEUR 7	p.106
PYAT 50	p.107
QUINET 18	p.108
QUINET 19	p.109
QUINET 21	p.110
RASCASSE 5	p.111
REDELSPERGER 14-16	p.112
SERAPHIN RHI	p.113
SAINT ANTOINE 311	p.116
SALDUCCI 7-9	p.117
SALENGRO 270	p.118
SCHIAFFINI 3	p.119
SEON 29	p.120

## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	8
SURFACE DE PLANCHER	254 m <sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### SITUATION DE DÉPART

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

### ACTIONS CONDUITES :

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

### SITUATION D'ARRIVÉE :

- Immeuble vacant et sécurisé 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

### Phase travaux

### Avant

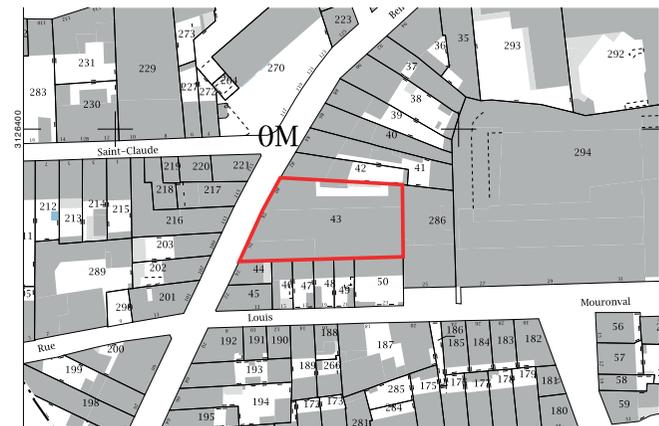


### Après



## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Lots de copropriété consistant en 2 appartements dont un en duplex
SURFACE HABITABLE INITIALE	52 m <sup>2</sup> pour le duplex, 45 m <sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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 :

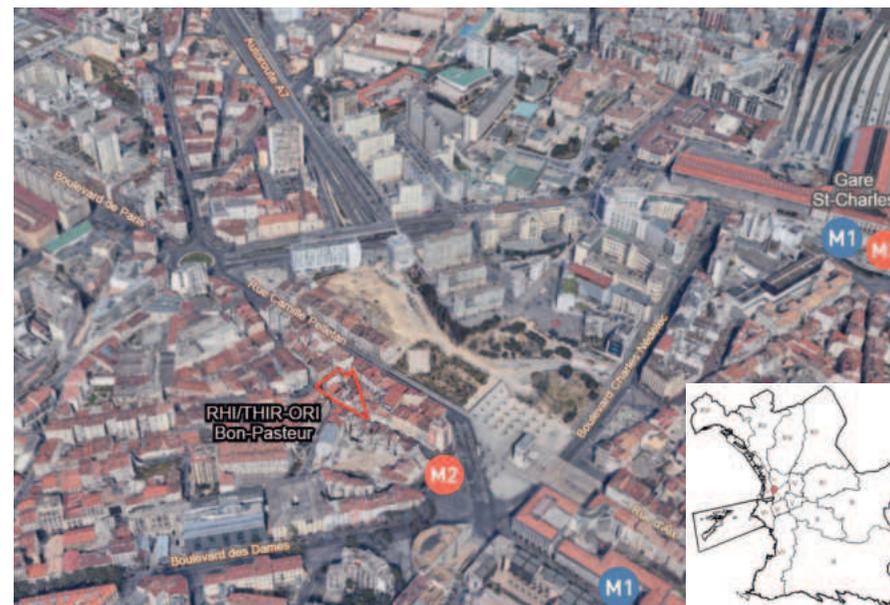
Ancien faubourg et quartier historique, l'opération Bon Pasteur est située au cœur des enjeux de transformation des tissus anciens dégradés de Marseille. Les opérations de restructuration se conjuguent dans cette zone : PRU de la ZUS centre-nord (ANRU et MRU), Opération d'intérêt National Euroméditerranée (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



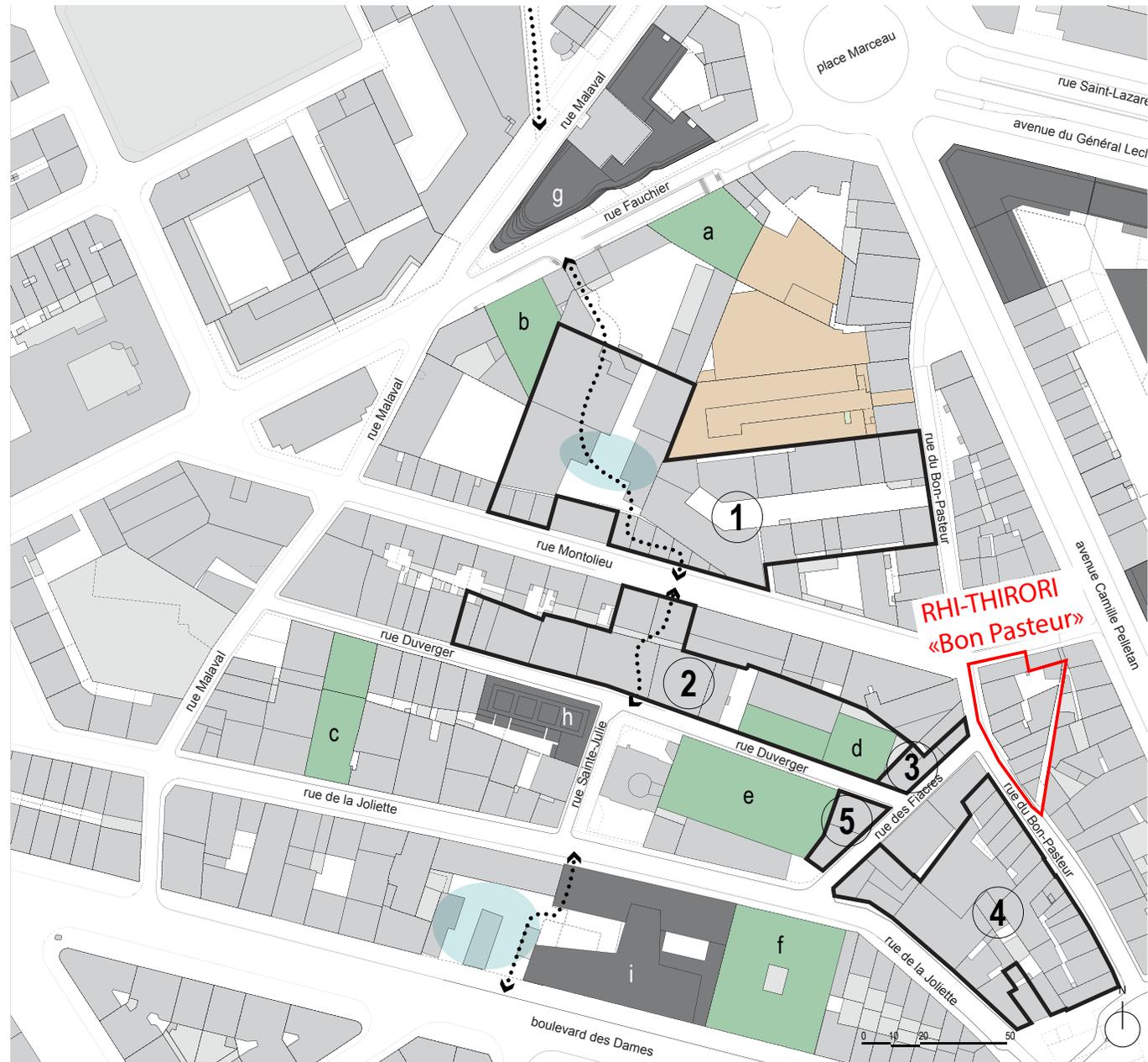
# LE CONTEXTE DE L'OPERATION

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

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

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

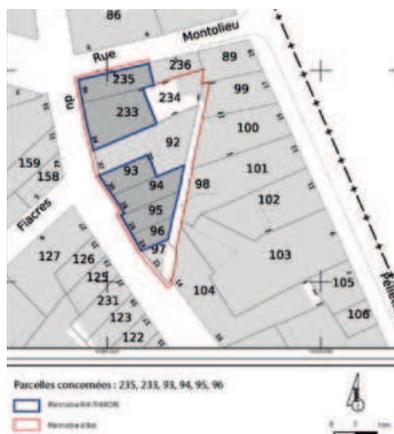
- projet à l'étude (PC déposé, faisabilité...)
- marché du soleil
- ateliers d'artistes, école d'art...
- requalification des îlots
- réalisation d'une continuité piétonne
- création d'espaces publics



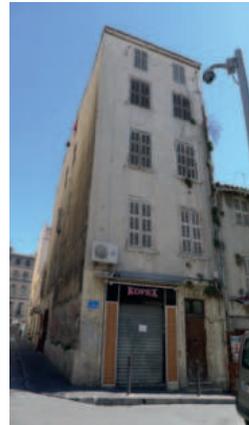
SOURCE : Extrait de l'étude sur le Faubourg Montlieu – Territoires Urbains – juin 2014

## L'ETAT DES LIEUX

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



n°36



Nb de logements : 9  
Etages : R+4  
Type de copropriété : en difficulté  
Surface de plancher 255 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 remédiable le 10/05/12

#### Relogement :

- 5 ménages relogés définitivement

#### Maîtrise Foncière :

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

#### Procédure de RHI - THIRORI engagée :

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

### 34 rue du Bon Pasteur



#### Procédure hygiène et sécurité :

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

#### Relogement :

- 4 ménages relogés définitivement.

#### Maîtrise Foncière :

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

### 24 à 30 rue du Bon Pasteur



#### Procédure :

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

#### Relogement :

- 18 ménages à reloger potentiellement

#### Maîtrise Foncière :

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



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

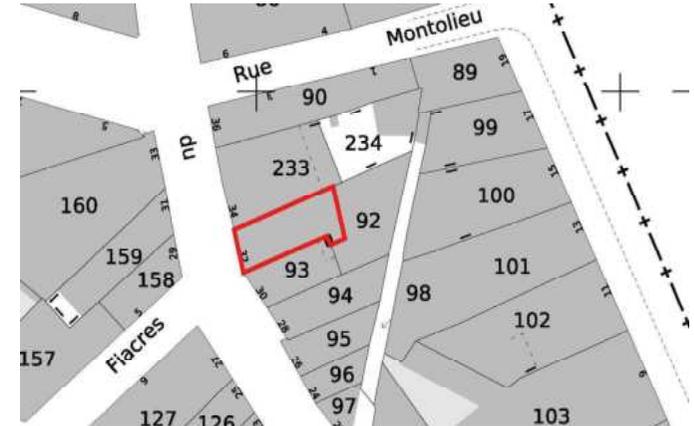
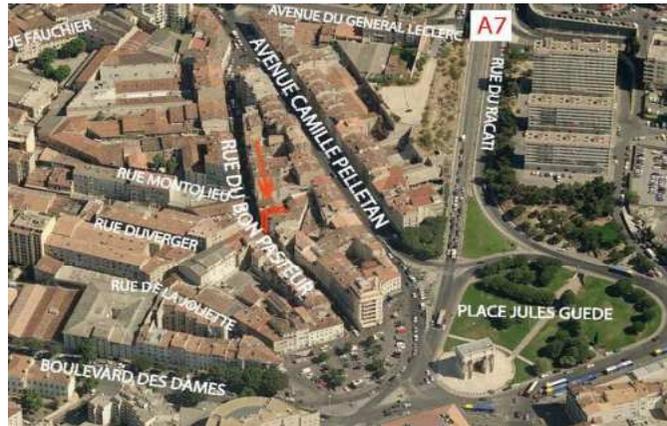
### 24 à 30 rue du Bon Pasteur

- 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3 côté rue
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	5
SHAB INITIALE	environ 150 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>
- 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

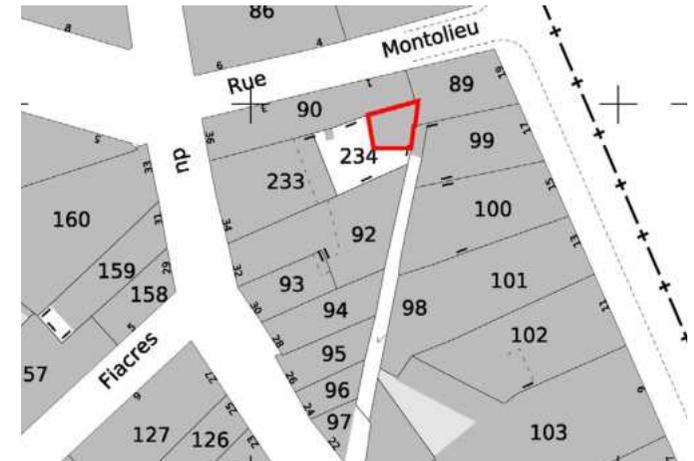


Après travaux



## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Maisonnette en R+1 avec jardin
NOMBRE DE LOGEMENTS	2
SURFACE HABITABLE	51,5 m <sup>2</sup>
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

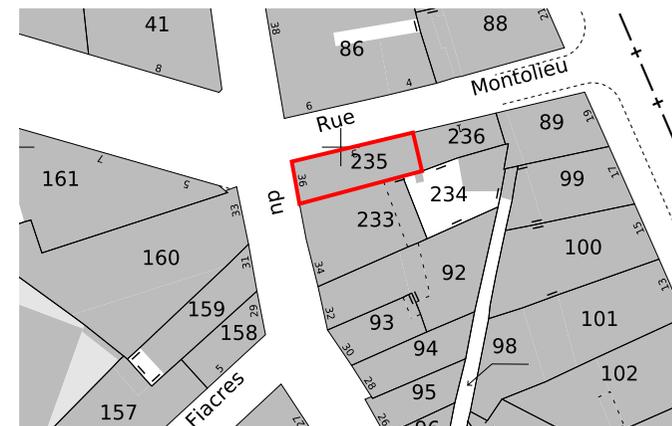


### Après travaux



## 36 rue Bon Pasteur 13002 Marseille

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



### 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 (500 000 € HT)
- Vente de 8 plateaux nus à un investisseur/bailleur en aout 2021
- Demarrage du chantier en 2022 : levée de l'arrêté d'insalubrité en octobre 2023
- Livraison prévue au second semestre 2024.

### Avant



### Phase travaux

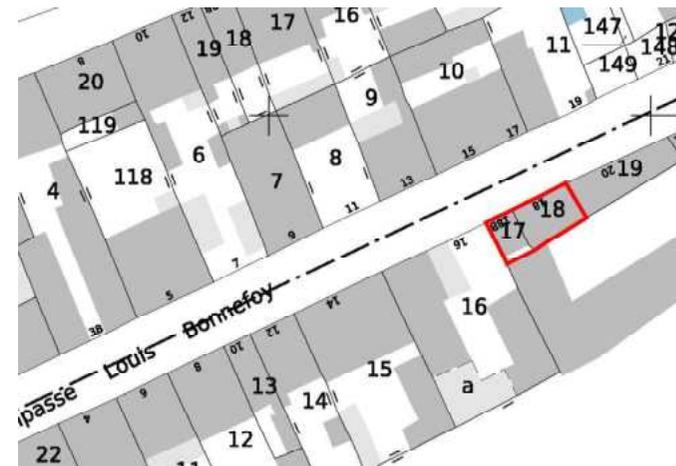


### Après



## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Deux maisonnettes mitoyennes en RDC et R+1
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	2
SURFACE HABITABLE INITIALE	58 m <sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>
- 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

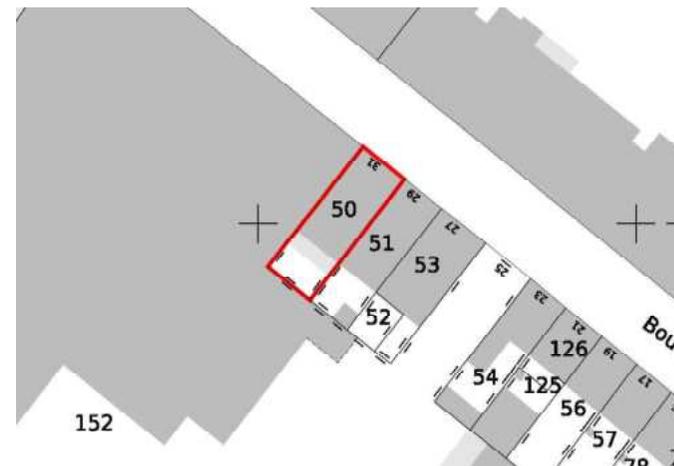
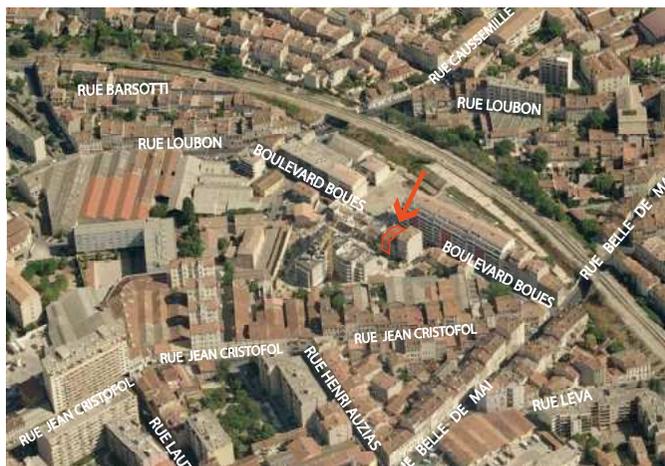


### Après



## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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

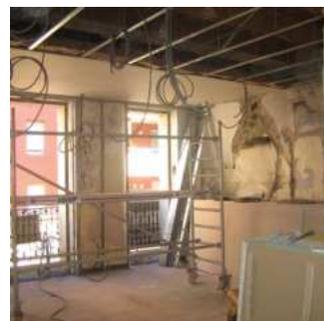
### SITUATION D'ARRIVÉE :

- 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 m<sup>2</sup>
- Coût prévisionnel des travaux : 417 940€ TTC
- Subvention ANAH : 200 500 €
- Réception et mise en location en 2014

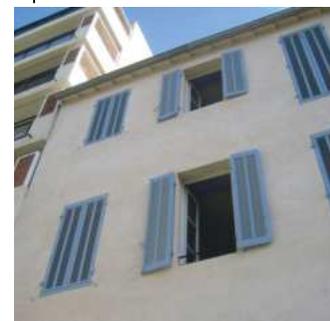
### Avant



### Phase travaux

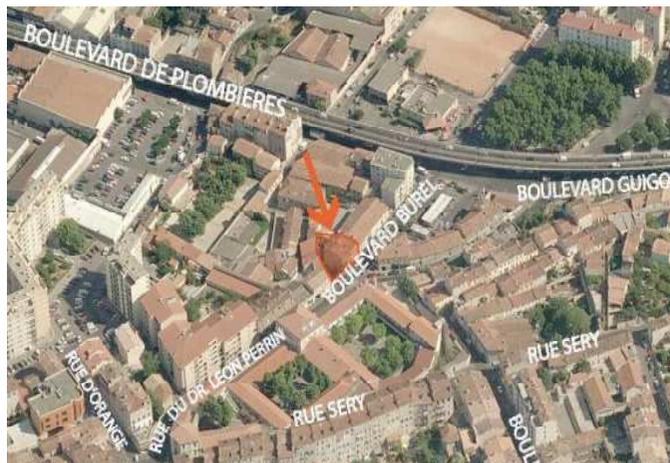


### Après



## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
SURFACE HABITABLE	328 m <sup>2</sup>



### 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

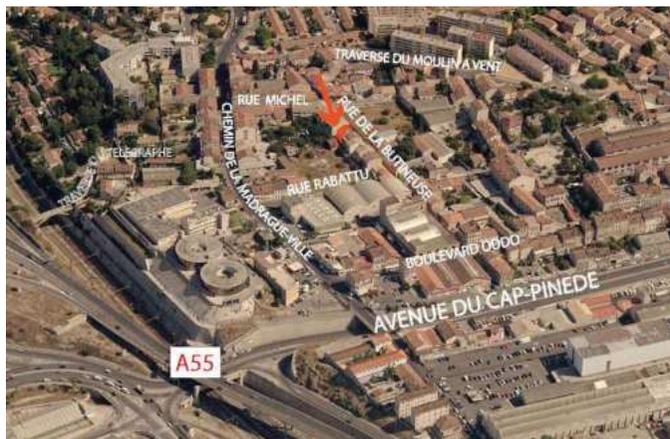


### Après



## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+1
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	6 (5 T1 et 1 T2)
SURFACE HABITABLE INITIALE	144 m <sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup> et 1 T3 de 46 m<sup>2</sup>)
- 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

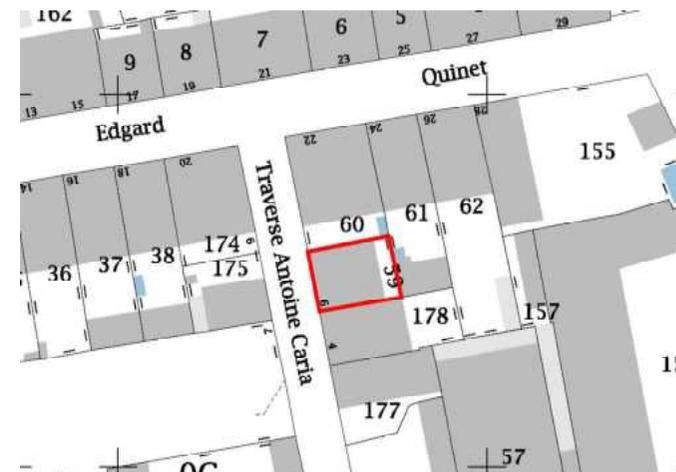


### Après travaux



## 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 <sup>2</sup>
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 (50m<sup>2</sup>) 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

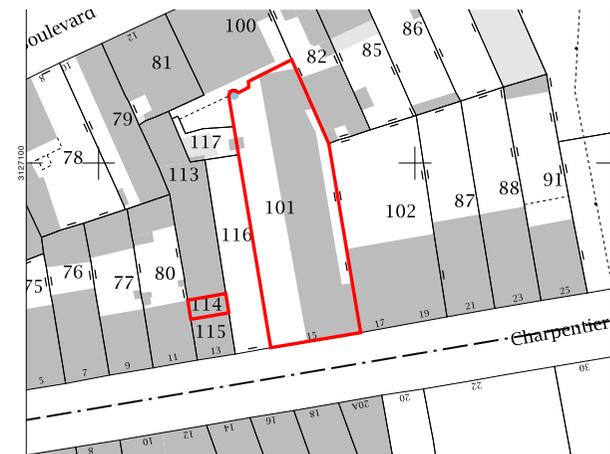


Après



## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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 :

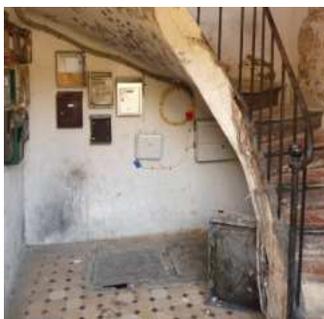
- Acquisition en décembre 2012 de deux logements situés en rdc initialement préemptés par l'EPF PACA.
- La copropriété a voté en juillet 2019 un programme de travaux pour répondre aux prescriptions des arrêtés pris en avril 2019 par la ville de Marseille (56.000 € TTC hors frais de MOE - prise en charge à hauteur de 50% par l'ANAH / AMP)
- Acquisition à l'amiable d'un logement en juillet 2019 (20 000 €, 25 m<sup>2</sup>), 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 ;
- Acquisition de 2 logements via adjudication en mars 2023 : l'un occupé, le second doit faire l'objet d'un regroupement avec le mitoyen.
- Revente groupés de lots (et du garage du 13) prévue en fin d'opération.



Avant



Phase travaux

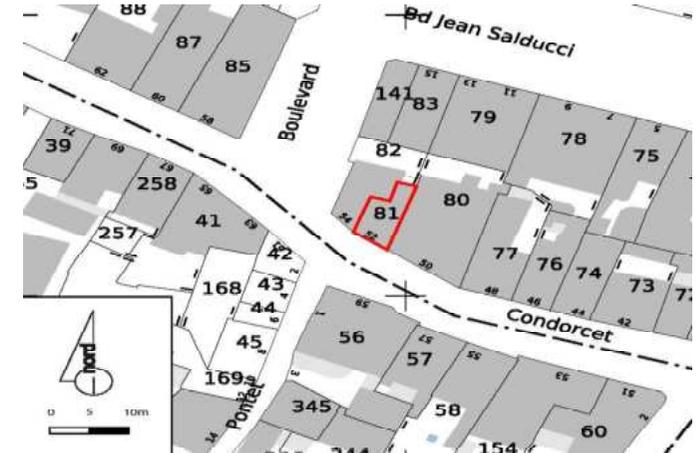


Après



## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+3
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	?
NOMBRE DE LOCAUX INITIAL	1
SHAB INITIALE	130 m <sup>2</sup>



### 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).

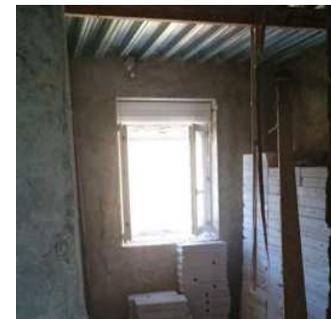
### SITUATION D'ARRIVÉE :

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

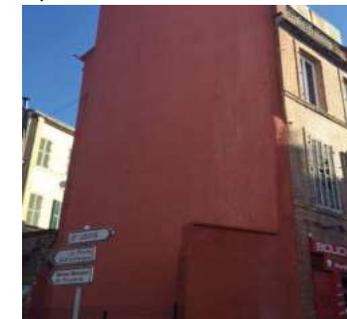
Avant



Phase travaux

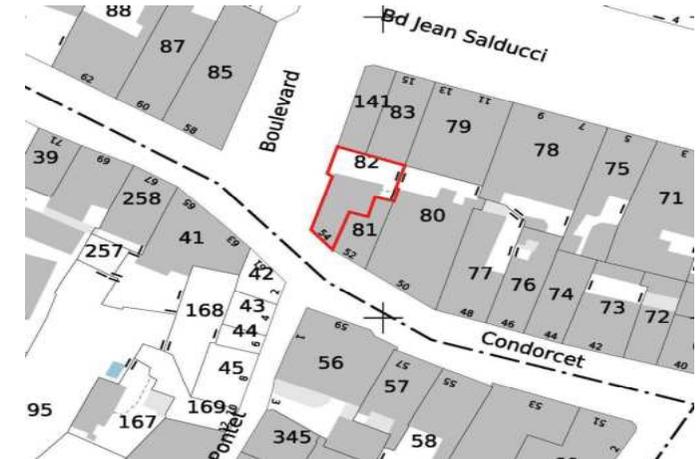


Après



## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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

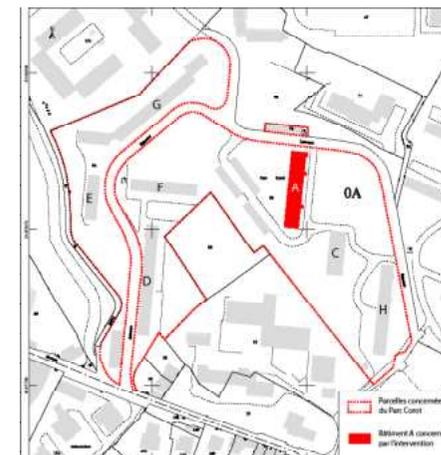


Après travaux



## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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

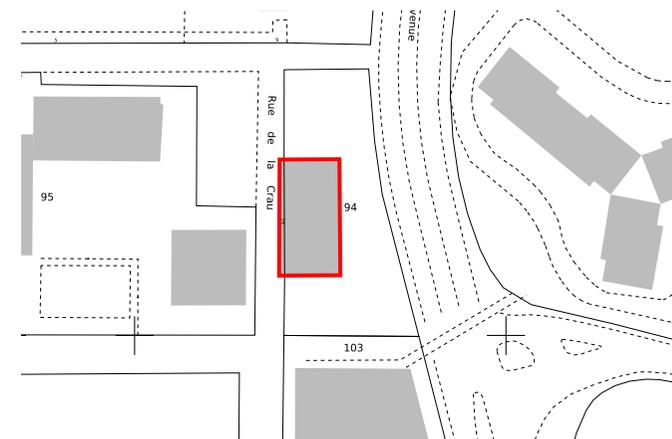


### Après



## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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 :

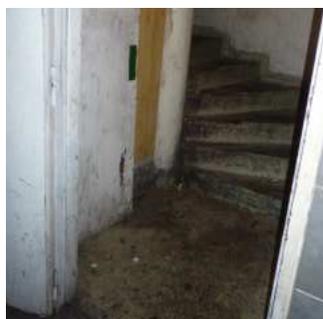
- UA est mandaté par la Ville de Marseille pour se substituer aux propriétaires défaillants pour la réalisation de travaux prescrits en septembre 2013.
- Accompagnement technique et juridique du SDC pour la réalisation des études et travaux de mise en sécurité
- Montage des dossiers de subvention ANAH
- 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. Re-vente 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### SITUATION DE DÉPART :

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

### ACTIONS CONDUITES :

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

### SITUATION D'ARRIVÉE :

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

### Avant travaux



## 6-8 rue Desaix 13003 Marseille

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



### 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 :

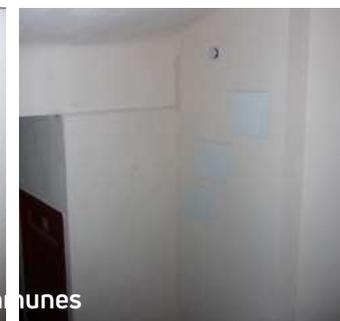
- Main-levée des arrêtés d'insalubrité des parties communes et des parties privatives (le 30 juillet 2014, le 05 août 2014 et le 11 juin 2015). Réception des travaux de réhabilitation : le 22 avril 2015
- Montant des travaux logts : 103 488€ TTC. Subvention ANAH : 44 251€
- Les 2 logements sont loués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



## Maison en fond de cour - 6 rue Desaix 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Lazare
ADRESSE	6 rue Desaix 13003 Marseille
PARCELLE	N°812158
SUPERFICIE PARCELLAIRE	203 m <sup>2</sup> (dont 67 m <sup>2</sup> pour bâti en fond de cour)
TYPE DE BIEN	Immeuble R+1 en fond de cour
NB DE LOGEMENTS INITIAL	4
SHAB INITIALE	108 m <sup>2</sup>



### SITUATION DE DÉPART

- Etat d'occupation initial : 4 logements dont 2 vacants à l'étage et deux occupés en rez-de-chaussée (l'un occupé par un couple de réfugiés âgés et l'autre occupé par leur fils avec sa femme et leur enfant en bas âge)
- Immeuble en copropriété, très dégradé, insalubre et dangereux
- Arrêtés d'insalubrité remédiable en 2012 et 2014
- Arrêté de péril grave et imminent le 23/07/2019

### ACTIONS CONDUITES :

- Réalisation de diagnostic technique en 2018 dans le cadre d'une mission de diagnostic flash commandée l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée
- Maîtrise foncière par Urbanis Aménagement en décembre 2020
- Relogement définitif des occupants en lien avec les services métropolitains concernés
- Révision des clés de répartition de charges afin de dissocier les travaux de ce bâtiment et le reste de la copropriété

### SITUATION D'ARRIVÉE :

- Restructuration du bâti pour la création d'une maison de type 5 de 115 m<sup>2</sup>
- Durée de chantier : décembre 2021 - avril 2023
- Maîtrise d'ouvrage partagée entre le syndic de l'immeuble, l'agence de la Comtesse pour les parties communes et UA pour les parties privées.
- Mainlevée de toutes les procédures avril 2023
- Signature de convention d'occupation avec l'association Solidarité Femmes 13 le 6 juin 2023

Avant travaux



Après travaux

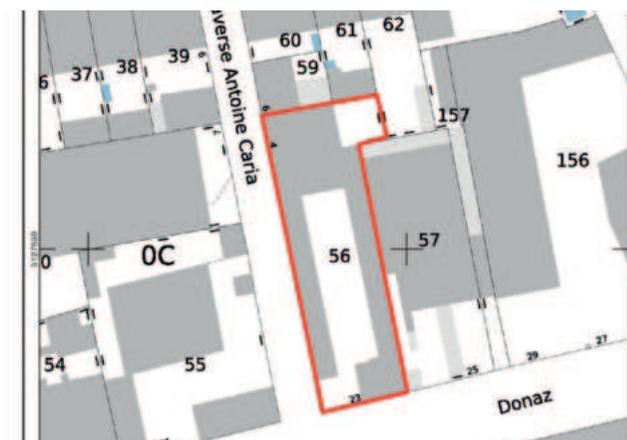


Après travaux



## 23 traverse Antoine Donaz 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
PARCELLE	N°901 C 56
SUPERFICIE PARCELLAIRE	686 m <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Logements dégradés dans une copropriété horizontale avec une cour commune
NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNÉS	9
SHAB INITIALE	142 m <sup>2</sup>
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



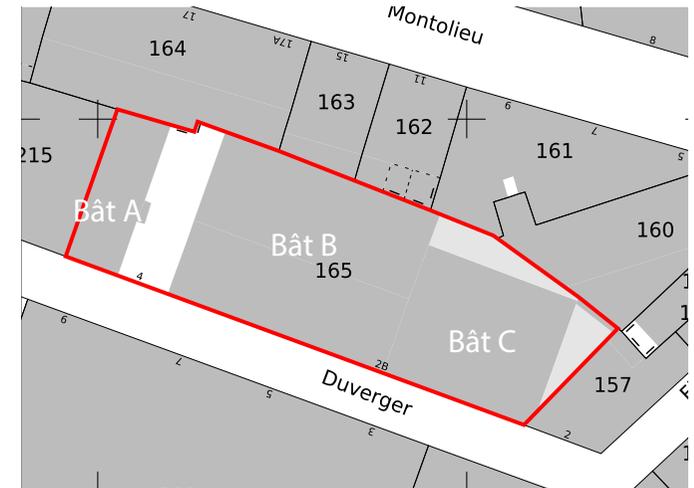
Phase travaux



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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Copropriété de 11 locaux/ entrepôts
SURFACE TOTALE CONCERNÉE	2 059 m <sup>2</sup> = 4 locaux UA (bât A), soit plus de 260 m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> (dont 215 m <sup>2</sup> de locaux d'activités)



### SITUATION DE DÉPART :

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

### ACTIONS CONDUITES :

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

### SITUATION D'ARRIVÉE :

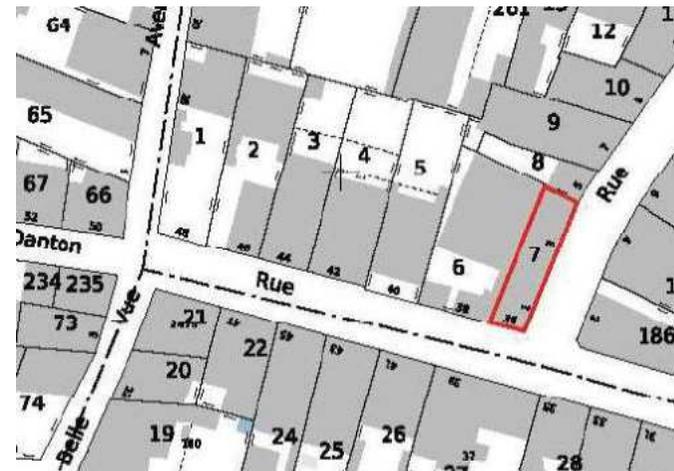
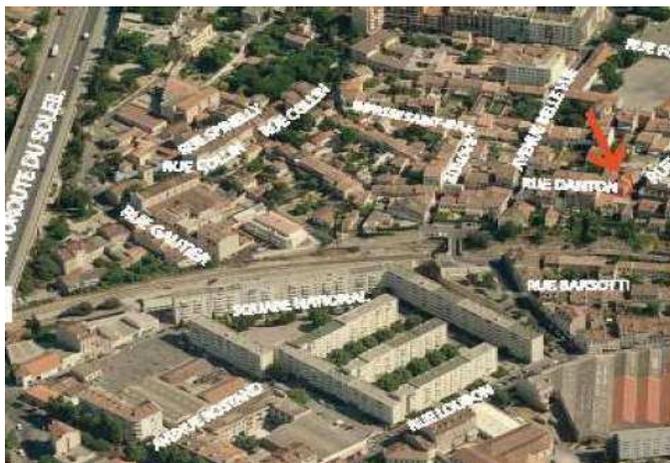
- Création de 10 logements (5 T2, 4 T3 et 1 T4) et un local commun, réceptionné le 06/10/15.
- Loué à l'association HAS depuis mars 2015 pour 9 ans (bail signé le 27/03/15).
- Coût des travaux : 1 100 907 € TTC
- Subventions (ANAH, Ville, BDM) : 604 188 €
- Coût d'opération globale : 1 734 445 €
- Vente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

### Avant travaux



## 1-3 rue du Jet d'Eau 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
ADRESSE	1-3 rue du Jet d'Eau 13003 Marseille
PARCELLE	N°813 E 7
SUPERFICIE PARCELLAIRE	91 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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



## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+1 (hôtel Corsica) et une maison sur toit
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	11
SHAB INITIALE	875 m <sup>2</sup>



### 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

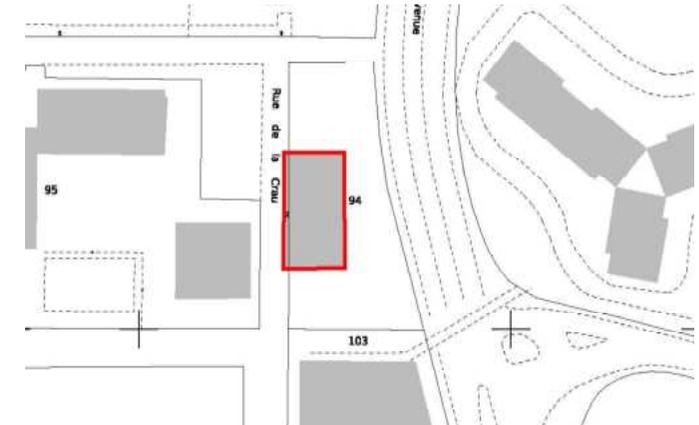


Après travaux



## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Immeuble ancien R+3
NB DE LOGEMENTS INITIAL	6
NB DE LOCAL COMMERCIAL	1 au RDC
SURFACE INITIALE	environ 100 m <sup>2</sup> par étage



### SITUATION DE DÉPART

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

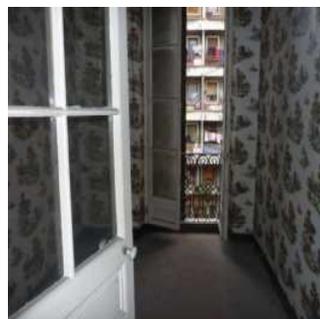
### ACTIONS CONDUITES :

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

### SITUATION D'ARRIVÉE :

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

Avant travaux

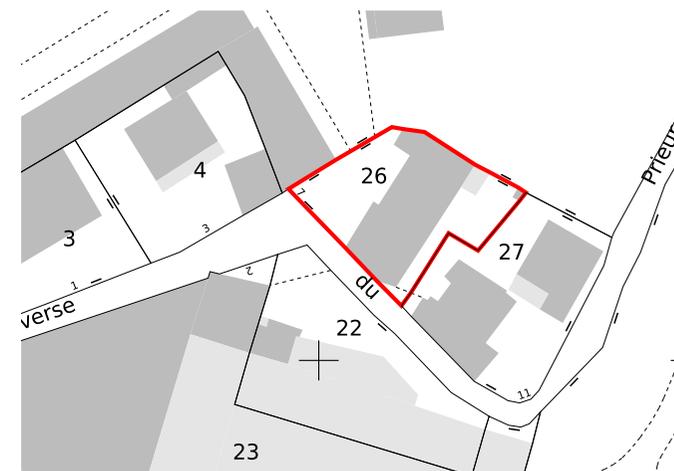


Après travaux



## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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 en 2023, livraison prévue au T3 2024.

### Etat des lieux



## 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 <sup>2</sup>
TYPE DE BIEN	Immeuble en R+4
NOMBRE DE LOGEMENTS INITIAL	4
SHAB INITIALE	191 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> et 1 studio de 25 m<sup>2</sup> 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



## 50 rue Félix Pyat 13003 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-Mauront
PARCELLE	N°813 L 109
SUPERFICIE PARCELLAIRE	220 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



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



### 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.

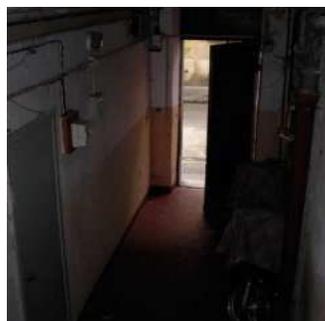
### ACTIONS CONDUITES :

- 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

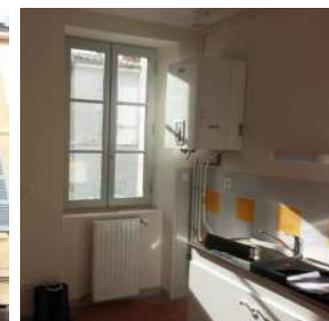
### SITUATION D'ARRIVÉE :

- 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€/m<sup>2</sup>)

### 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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).

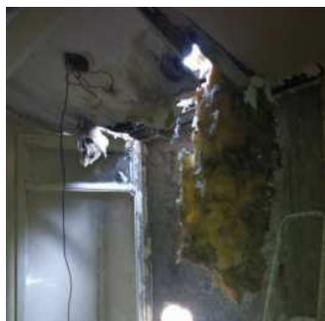
### ACTIONS CONDUITES :

- 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

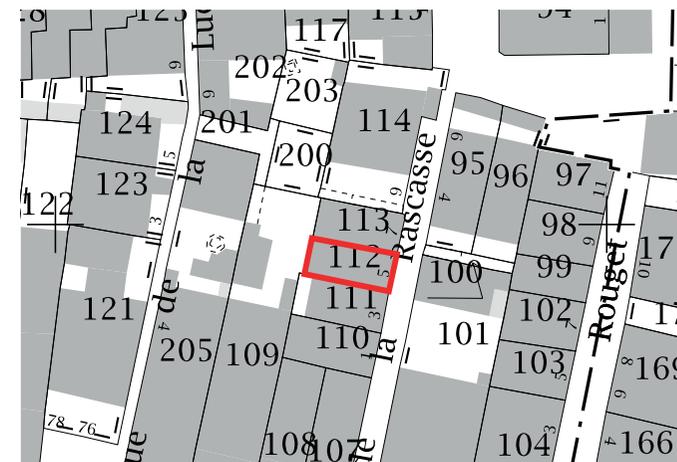


### Après travaux



## 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 <sup>2</sup>
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.

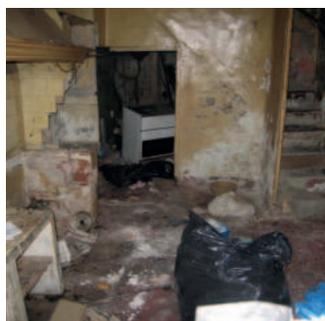
### ACTIONS CONDUITES :

- 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

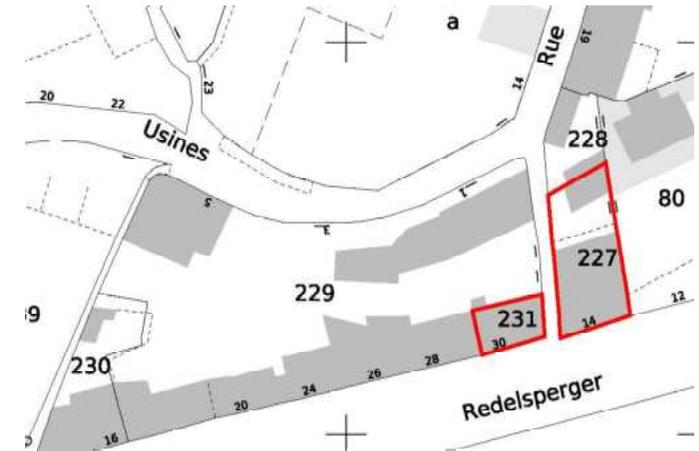


### Après



## 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 <sup>2</sup> et 169 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE PARCELLAIRE	2 065 m <sup>2</sup>	SURFACE HABITABLE	Environ 2 200 m <sup>2</sup>
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 : 475m<sup>2</sup> + 360 m<sup>2</sup> (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 : 920m<sup>2</sup> + 400m<sup>2</sup> (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 : 297m<sup>2</sup>  
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 €
<b>Total</b>	<b>2 844 627 €</b>	<b>1 476 781 €</b>	<b>659 375 €</b>	<b>708 471 €</b>

\* 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

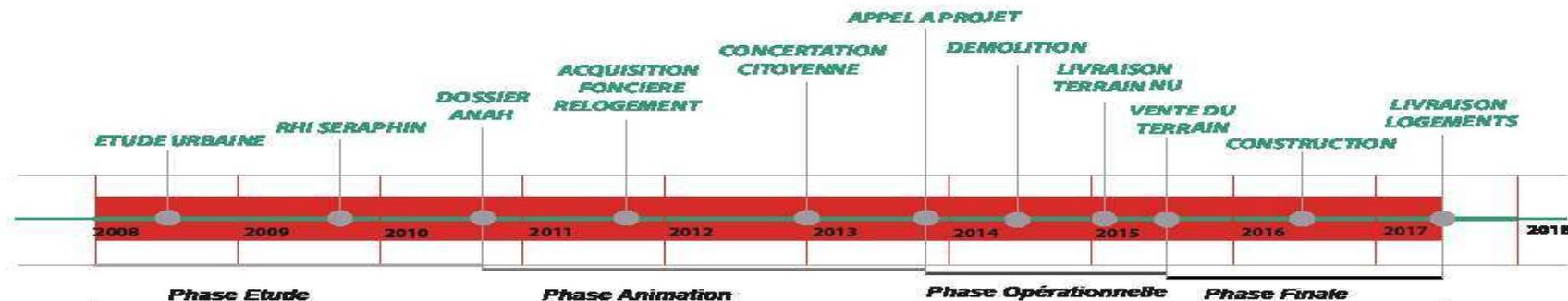
- Cession du terrain nu à Nouveau Logis Provençal pour construction (Prix de cession : 659.375 €):
  - Compromis de vente signé le 14/03/2014
  - Dépôt de permis de construire le 22/04/2014
  - PC obtenu le 9/12/2014
  - Acte de vente signé le 26/06/2015

### 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 150m<sup>2</sup>
  - Nb de places de stationnement : 33
  - Locaux : 350m<sup>2</sup> en RDC et R+1
  - Qualité environnementale : «Habitat&environnement» profil A, performances énergétiques niveau HPE, Démarche BDM (Bronze)
  - Total coût estimé : 5,6M € TTC
  - Démarrage de construction : 2ème trimestre 2016 ; Livraison : 2018
  - Tous les logements sont loués à ce jour

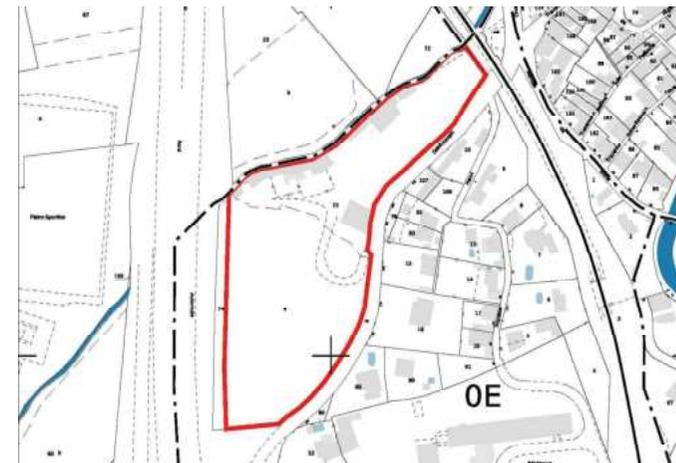


RHI Séra



## 311 chemin de Saint Antoine à Saint Joseph 13015 Marseille

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



### SITUATION DE DÉPART :

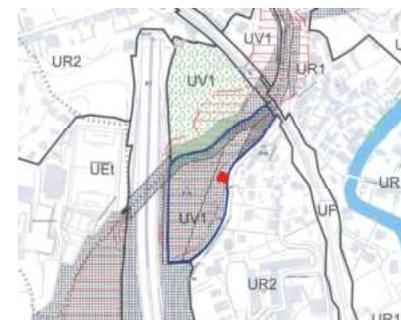
- État d'occupation initial : la bastide est vacante et les 5 maisons sont occupés par les membres de la famille.
- État du bâti : bastide en ruine à l'état d'abandon, les 5 maisons en bon état d'entretien
- Contrainte urbaine : emplacement réservé pour équipement public + zone inondable inconstructible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

### ACTIONS CONDUITES :

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

### SITUATION D'ARRIVÉE :

- Aucun travaux de réhabilitation de la bastide menés à ce jour
- La réhabilitation est compromise par plusieurs facteurs :
1. Les contraintes urbaines du départ sont toujours d'actualité dans le nouveau PLU : zone urbaines vertes UV1, zone inondable inconstructible, emplacement réservé à l'élargissement de la voirie (boulevard urbain multimodal)
  2. La Succession non réglée empêche toute négociation amiable.



Extrait de la planche PLU :

Les aménagements réservés pour :

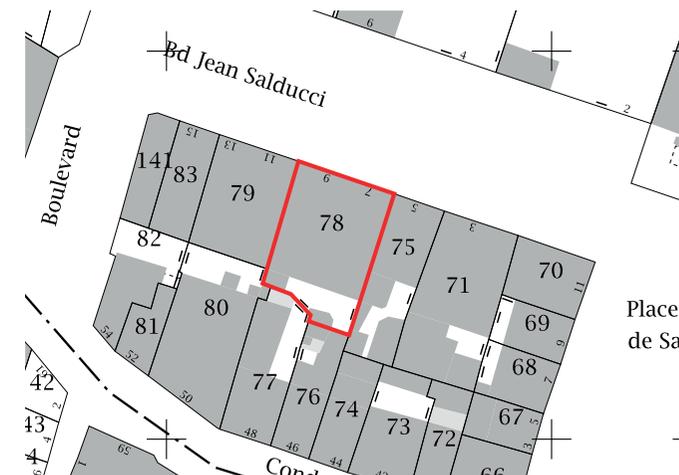
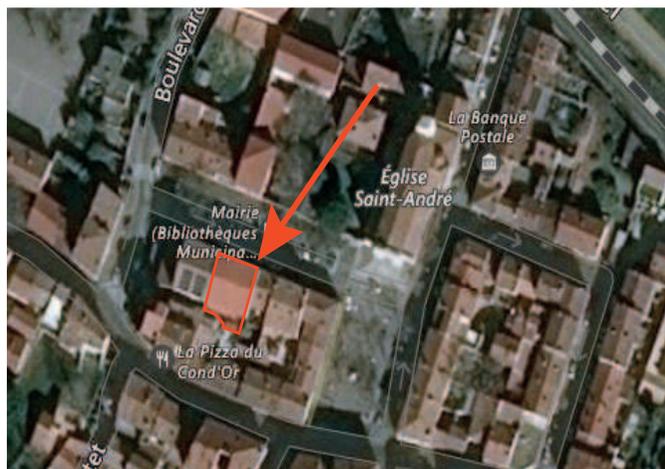
Zone inondable

■ Bâtiment concerné par concession EHI

— Limite propriété

## 7-9 boulevard Jean Salducci 13016 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Saint-André
ADRESSE	7-9 bd Jean Salducci 13016 Marseille
PARCELLE	N°910 N 78
SUPERFICIE PARCELLAIRE	232 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



### 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

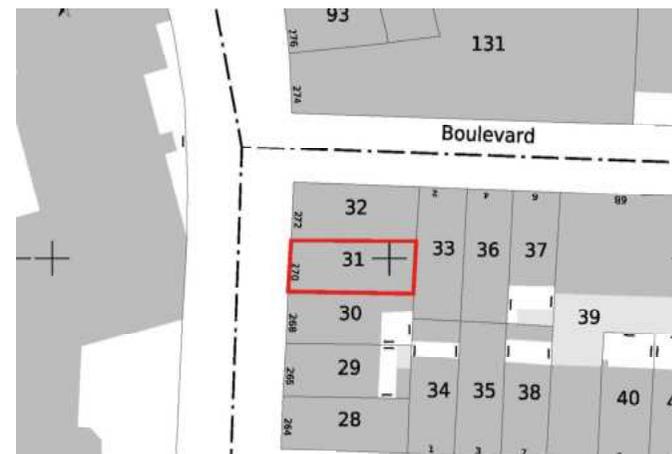
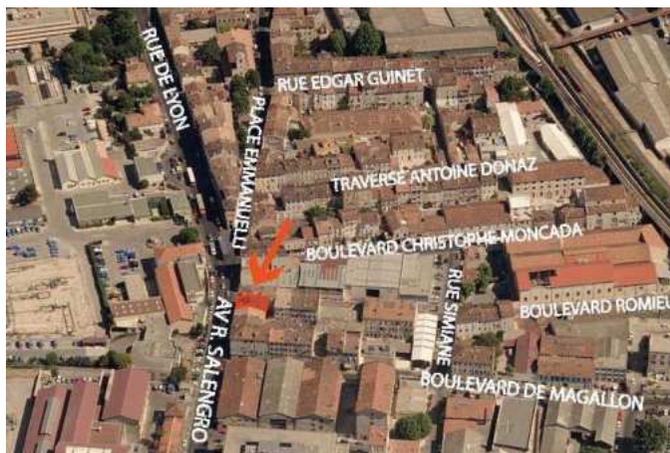


### Phase travaux



## 270 avenue Roger Salengro 13015 Marseille

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
QUARTIER	Les Crottes
PARCELLE	N°901 D 31
SUPERFICIE PARCELLAIRE	145 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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€/m<sup>2</sup>
- 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 <sup>2</sup>
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 DES CESSIONS À LA SPLA IN AMP

# FICHES IMMEUBLES

Vente SPLA-IN mai 2023

## Sommaire

- > 50-52 rue de la Joliette 13002
- > 49 rue Pierre Albrand 13002
- > 5 rue Roger Schiaffini 13003
- > 9 boulevard Battala 13003
- > 7 boulevard Battala 13003
- > 68 rue Clovis Hugues 13003
- > 49 rue Clovis Hugues 13003

# 50-52

rue de la Joliette 13002

## Généralités

Quartier : Les Grands-Carmes

Numéro de parcelle : 808 B 190

Surface cadastrale : 200 m<sup>2</sup>

Hauteur : R+3

Surface de plancher : **658 m<sup>2</sup>**

Surface locaux commerciaux : Côté rue de la Joliette - 169 m<sup>2</sup>

Nombre de locaux commerciaux : 1, libre de tout occupation

Nombre de logements : 11

Typologie : 1 local commercial (avec cave), 3 T1, 7 T2, 1 T3

Relogements : L'ensemble des ménages ont été relogés. Évacuation du locataire commercial en avril 2021

Zonage PLUi : UAp

Planche graphique PLUi : Centre - 39

QPV/secteur ANRU : Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaures

## Juridique/Procédure

Prix du foncier 553 760 €

Arrêté DUP le 24/02/2020

Cessibilité le 13/05/2020

Ordonnance d'expropriation le 26/05/2020

Arrêté de mise en sécurité, procédure urgente en date du 22/04/2021

Phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité en date du 28/03/2022

# CARTE D'IDENTITÉ



Façade rue de la Joliette



Façade côté Ste Julie



Toiture 50 Joliette



# PHASAGE

2021

2022

2023

Arrêté de péril imminent en date du 03/11/2010

Arrêté de péril imminent en date du 18/07/2011

Arrêté de péril imminent en date du 06/05/2015

Arrêté de mise en sécurité – procédure urgente en date du 22/04/2021 – interdiction d'occupation de l'ensemble de l'immeuble

## ACQUISITION

Pleine propriété Urbanis Aménagement / 2020

## SÉCURISATION / DÉBARRAS

mise en sécurité des entrées, mise en sécurité des volets r+1

évacuation des déchets étage par étage

mise en sécurité porte garage

## DESTOCKAGE

Vente à la SPLA-IN

JANV FEVR MARS AVRIL MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC JANV FEVR MARS AVRIL MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC JANV FEVR MARS MAI

## TRAVAUX

Neutralisation réseaux internes électricité

Sécurisation des étages. Dépose des faux-plafonds. Vérification toiture et charpente. Reprise enfustages.

Neutralisation des fluides eau

Fin travaux supplémentaires  
Neutralisation gaz

Curage branchement sanitaire sur voie publique

Reprise toiture

## ETUDES / DIAG. / RELEVÉ

Fin phase 1 MOE (études)  
Parution appel d'offre DCE

Fin phase 2 MOE (DCE-ACT)

Diag plomb

étude structure MOE

Diag amiante et parasites

Fin phase 3 MOE (DCE-ACT)  
Attestation de mise en sécurité

Diag métré

Relevé géomètre

Diag réseaux EU et EP

Mesures conservatoires

## PASSATION UA - SPLA-IN



État des réseaux extérieurs durant diagnostic



État électrique avant sécurisation



Renfort structure local commercial avant sécurisation



Local commercial côté rue de la Joliette

## Services concédés :

### SEMM

N° compteur C15SB017951  
N° contrat : 6411837 P  
**janvier 2022**: le branchement a été coupé en RDC sous la chaussée.

### GRDF

**mai 2022**: Le branchement est bouchonné (fermé) mais non abandonné. Ventilation faite des tuyaux à l'intérieur en juin.

### ENEDIS

Branchements électriques neutralisés à l'intérieur de l'immeuble, mais présence de compteurs électriques en façade qui sont alimentés. Coupure au niveau de la voirie à programmer si démolition des immeubles.

### SERAMM

**23 décembre 2022** :

Curage du branchement sanitaire sur voie publique par la SERAMM. Les équipes du service Inspection Télévisée ont réalisé un passage caméra qui a révélé une anomalie de l'ouvrage public. Le dossier a été transmis au service Génie Civil afin de programmer les travaux nécessaires.



Logements avant débarras

# REPÈRE DES DÉSORDRES

## Travaux de confortement structurel provisoire

- \_ Dépose et évacuation des faux plafonds de l'immeuble
- \_ Dépose et évacuation de la mezzanine en bois dans les bureaux du rdc
- \_ Mise en sécurité des planchers du R+1: compte-tenu de la hauteur sous plancher importante (4,45m), la mise en sécurité a été réalisée au moyen de tours d'étalement
- \_ Mise en sécurité des planchers du R+2 et R+3 par étalement : les tubes ont été disposés sous chaque poutre à 50cm des appuis, au niveau des croisements et espacés tous les 2.00 m maximum
- \_ Reprise des enfustages en plaques de contreplaqué bakélinisé
- \_ Évacuation des encombrants de l'immeuble
- \_ Reprises diverses d'étanchéité en toiture, remplacement d'une descente d'eaux pluviales, mise en sécurité des façades

## Inspection et neutralisation des réseaux

Inspection caméra topo:

Des fissures ont été constatées sur les réseaux sous l'escalier.

L'EP en façade droite s'évacuait dans un tabouret encombré. Dans ce tabouret, l'eau s'évacuait ensuite en contrebas du trottoir.

Concernant la descente EP située dans l'angle arrière gauche, celle-ci descendait dans le coffrage du logement adossé avec un constat de déboitement en partie basse puis partait en direction de la courette où un bouchon était constaté.

Recommandation de l'entreprise :  
non communiqué

### Les travaux de confortement

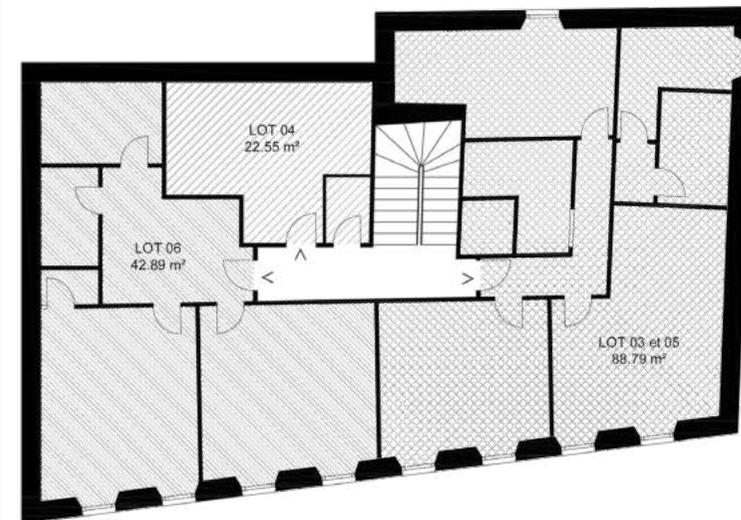
Les travaux de confortement du 50 Joliette concernaient principalement la mise en sécurité de l'ensemble des planchers. En effet, l'origine des principaux désordres provenaient essentiellement d'infiltrations d'eau (pluviales et usées) anciennes et récurrentes, ayant favorisé le développement de champignons, de moisissure et d'insectes xylophages. Les planchers étaient fléchis et provoquaient en parallèle la fissuration des cloisonnements intérieurs.



Détail plafond purgé avec renfort étais



Mise en sécurité du local commercial



Etage 1 - Existant

# 49

## rue Pierre Albrand 13002

### Généralités

Quartier : La Joliette

Numéro de parcelle : 810 B 119

Surface cadastrale : 112 m<sup>2</sup>

Hauteur : R+5

Surface de plancher : **500 m<sup>2</sup>**

Surface locaux commerciaux : -

Nombre de locaux commerciaux : -

Nombre de logements : 11 logements et 3 caves

Typologie : 3 caves, 9 T2, 2 T3

Relogements : Tous les ménages ont été relogés définitivement. Soit par leurs propres moyens, soit par la ville de Marseille, soit par leur bailleur

Zonage PLUi : UAp

Planche graphique PLUi : Centre - 39

QPV/secteur ANRU : Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaures

### Juridique /

Acquisition par voie d'expropriation

Arrêté DUP 24/02/2020, cessibilité 13/05/2020 et ordonnance d'expropriation du 26/05/2020

Prix du foncier 565 224 €

Arrêté de péril imminent en date du 12/09/2013

Mainlevée le 24/06/2019

# CARTE D'IDENTITÉ



Toiture 49 Pierre Albrand



Façade coté rue Pierre Albrand



# PHASAGE

2021

2022

2023

Arrêté de péril imminent en date du 12/09/2013

Mainlevée en date du 24/06/2019

## ACQUISITION

Pleine propriété Urbanis Aménagement / 2020

## SÉCURISATION / DÉBARRAS

Installation d'un cadenas avec chaîne.  
Débaras de la cour arrière avec nettoyage au sol.

Installation de planches en bois aux étages et enlèvement des encombrants

Changement du bloc porte de l'entrée

## DESTOCKAGE

Vente à la SPLA-IN

JANV FEVR MARS AVRIL MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC JANV FEVR MARS AVRIL MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC JANV FEVR MAI

## TRAVAUX

Neutralisation eau + électricité + gaz + ventilation des tuyaux

Curage du branchement sanitaire sur voie publique

## ETUDES / DIAG. / RELEVÉ

Relevé géomètre  
Diag réseaux EU et EP

## PASSATION UA - SPLA-IN

Visite Immeuble  
Réunion technique



État du limon existant de l'escalier



État général de l'escalier des parties communes



Confortement structurel existant des planchers



Confortement structurel existant des planchers R+3

## Services concédés :

### SEMM

N°compteur : C15SD001431  
N°contrat : 6422023  
État du branchement : fermeture du branchement avec un collier anti-fraude le 05/07/2022.

### GRDF

Le branchement est bouchoonné et abandonné. Ventilation faite des tuyaux à l'intérieur en mai 2022.

### ENEDIS

Branchements électriques neutralisés, pas de courant à l'intérieur de l'immeuble. Les câbles ont été coupés en façade en mai 2022 (réseau souterrain).

### SERAMM

décembre 2022 :

Curage du branchement sanitaire sur voie publique par la SERAMM. Les équipes du services Inspection Télévisée ont réalisé un passage caméra qui a révélé une anomalie de l'ouvrage public. Le dossier a été transmis au service Génie Civil afin de programmer les travaux nécessaires.

## Inspection et neutralisation des réseaux :

Inspection caméra topo:

L'entreprise a pu observer différents désordres :  
Des descentes d'eaux pluviales en façade récoltant les eaux usées des cuisines rejoignent le réseau d'évacuation des EU.  
La présence de plusieurs cassures sur les réseaux EU en apparent dans l'immeuble.  
La présence de plusieurs fissures sur le réseau EU horizontal enterré.

Recommandation de l'entreprise:

L'entreprise préconisait la reprise de l'étanchéité de chacun des défauts mis en évidence lors de leur investigation.

# 5

## rue Roger Schiaffini 13003

### Généralités

Quartier : Belle-de-mai

Numéro de parcelle : 811 M 169

Surface cadastrale : 85 m<sup>2</sup>

Hauteur : R+3

Surface de plancher : **225 m<sup>2</sup>**

Surface locaux commerciaux : -

Nombre de locaux commerciaux : -

Nombre de logements : 7

Typologie : 6T1 et 1 T2

Relogements : Pas de relogement pris en charge car l'immeuble était intégralement vide de tout locataire. Certaines parties de l'immeuble étaient occupées sans droit ni titre.

Zonage PLUi : UAe1

Planche graphique PLUi : Centre - 34

QPV/secteur ANRU : QPV Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès

### Juridique /

Acquisition amiable totale : arrêté de DUP le 10/06/2020.

Lots 1,2,3,4 acquisition 13/10/2020 lot 5 acquisition le 04/08/2020, lot 7 depuis le 13/10/2020 et lot 8 depuis le 29/01/2021

Prix du foncier hors frais de notaire 182 000 €

Arrêté de péril sur les parties communes le 02/06/2010

Arrêté d'insécurité imminente des équipements communs le 24/05/2018

Arrêté de mise en sécurité procédure urgente en date du 03/08/2022

Phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité 09/11/2022

En attente visite Architecte DLLHI

# CARTE D'IDENTITÉ



Façade rue Roger Schiaffini



Façade coté cour intérieure



Toiture 5 rue Roger Schiaffini



# PHASAGE

2021

2022

2023

Arrêté de péril sur les parties communes le 02/06/2010

Arrêté d'insécurité imminente des équipements communs le 24/05/2018

Arrêté de mise en sécurité procédure urgente en date du 03/08/2022

Phase contradictoire avant procédure de mise en sécurité 09/11/2022

## ACQUISITION

● Pleine propriété Urbanis Aménagement

## SÉCURISATION / DÉBARRAS

● Sécurisation + débarras

● Levée de doute

## DESTOCKAGE

● Vente à la SPLA-IN

JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOÛT SEPT OCT NOV DEC JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOÛT SEPT OCT NOV DEC MAI

## TRAVAUX

● Neutralisation réseaux SERAMM  
● Travaux de mise en sécurité  
● Neutralisation réseaux ENEDIS  
● Travaux supplémentaires de mise en sécurité  
● Réception des travaux  
● Travaux supplémentaires de mise en sécurité

## ETUDES / DIAG. / RELEVÉ

● Diagnostic réseaux : EU et EP

● Lancement des études MOE

● CCTP

● Diagnostic avant travaux

● Installation capteurs

● CCTP phase 2

● DAAT/CREP/parasites prélèvement + rapport

● Relevé géomètre

## PASSATION UA - SPLA-IN

● Visite immeuble

● Réunion technique



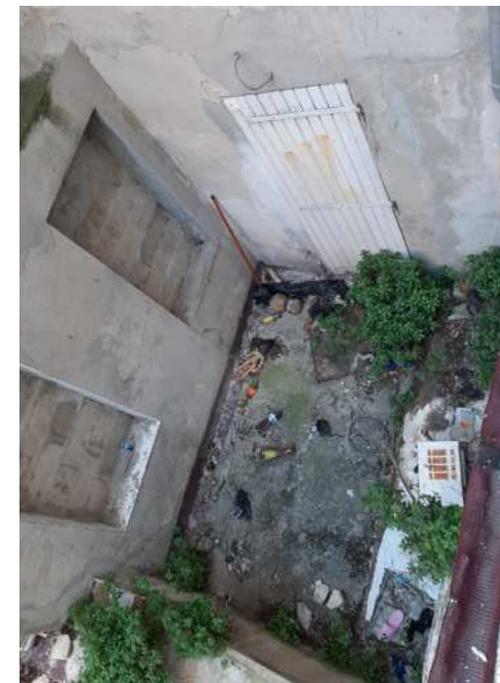
État des réseaux EP en façade



Obstruction des réseaux de la rue durant le diagnostic



Passage de caméra dans les réseaux pour la réalisation de diagnostic



État de la cour intérieure et obstruction des réseaux d'évacuation

## Services concédés :

### SEMM

Pas de compteur et pas de contrat.  
État du branchement : Non alimenté.

### GRDF

Branchement abandonné.

### ENEDIS

juin 2022 :

Branchements électriques neutralisés, pas de courant à l'intérieur de l'immeuble. Les câbles ont été coupés en façade en juin 2022 suite à des travaux de restructuration.

### SERAMM

avril 2022 :

Curage du branchement public réalisé en avril 2022.



Logements et façade avant débarras et travaux

# REPÈRE DES DÉSORDRES

## Travaux de confortement structurel provisoire

- \_ Évacuation des déblais, désencombrement et nettoyage
- \_ Dépose de l'ensemble des faux-plafonds RDC, R+1, R+2
- \_ Mise en place d'étais RDC, R+1, R+2, limon escalier et puits de lumière
- \_ Purge des éléments instables en façade
- \_ Rebouchage des fissures en façade
- \_ Mise en place d'étrésillons des fenêtres
- \_ Dépose des volets
- \_ Rebouchage des ouvertures par panneaux OSB
- \_ Révision de la toiture : remplacement des tuiles cassées, débouchage des chéneaux, reprise d'étanchéité sur noue, rebouchage étanche de la trémie par la mise en place d'un velux
- \_ Reprise d'EP en façade et raccordement aux réseaux
- \_ Reprise d'étanchéité de la façade
- \_ Création de garde-corps provisoires
- \_ Mise en sécurité du chaînage d'angle en façade arrière de l'immeuble, désencombrement des combles et dépose des cloisons instables
- \_ Création d'une pergola pour reprise des EP en façade côté cour

## Inspection et neutralisation des réseaux

Inspection caméra topo:

Le passage de caméra des réseaux enterrés a révélé plusieurs problématiques :

De nombreux déboitements, fissures, défauts de pente tout le long des réseaux EU.

Les tabourets EU et EP sur la rue sont bouchés.

Le réseau EP de la cour arrière est également en mauvais état et bouché à 3 mètres.

Recommandation de l'entreprise : L'entreprise préconisait la reprise de l'étanchéité de chacun des défauts mis en évidence lors de leur investigation.

### Les travaux de confortement

L'immeuble du 5 Schiaffini présentait des désordres d'ordre géotechnique conduisant à l'apparition de fissures importantes sur les allèges et linteaux des fenêtres. La mise en place d'étrésillons en façade ont permis de conforter ces désordres.

Les planchers montraient des signes notables d'insuffisance de capacité portante. Les cloisons étaient fissurées à différents endroits témoignant d'un affaissement de l'ensemble des planchers. La mise en place d'un système d'étalement a permis de conforter l'ensemble des planchers.

La toiture était dans un état vétuste. Le chéneau périphérique était obstrué et pouvait engendrer des infiltrations d'eau. Suite aux travaux la toiture a été révisée et mise hors d'eau.



Mise en sécurité du palier d'escalier



Mise en sécurité des plafonds et planchers



Révision de la toiture et mise en sécurité de la façade

# 9

## boulevard Battala 13003

### Généralités

Quartier : Saint Mauront

Numéro de parcelle : 813 D 61

Surface cadastrale : 117 m<sup>2</sup>

Hauteur : R+1

Surface de plancher : 112 m<sup>2</sup>

Surface locaux commerciaux : -

Nombre de locaux commerciaux : -

Nombre de logements : 1

Typologie : 1 cave et 1 T6

Relogements : immeuble vide lors de l'acquisition

Zonage PLUi : UAe1

Planche graphique PLUi : Centre - 34

QPV/secteur ANRU : QPV "Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès" / PRU1 - Saint Mauront

### Juridique /

Acquisition amiable, le 22/09/2021

Prix du foncier hors frais de notaire : 100 000 €

Arrêté de péril grave et imminent en date du 03/01/2020

Arrêté modificatif de péril grave et imminent en date du 15/01/2020

Arrêté de péril simple en date du 07/08/2020

Arrêté de mise en sécurité sans délai du 21/03/2023

# CARTE D'IDENTITÉ



Toiture 9 Battala



Façade coté trav. de Gibbes



Façade coté rue Battala



# PHASAGE

2021

2022

2023

Arrêté de péril grave et imminent en date du 03/01/2020

Arrêté modificatif de péril grave et imminent en date du 15/01/2020

Arrêté de péril simple en date du 07/08/2020

Arrêté de mise en sécurité sans délai en date du 21/03/2023

## ACQUISITION

● Pleine propriété Urbanis Aménagement

## SÉCURISATION / DÉBARRAS

● Débarras

● Pose portes sécurisées et panneaux anti-squat

● Installation alarme

## DESTOCKAGE

● Vente à la SPLA-IN



## TRAVAUX

● Travaux de mise en sécurité

● Neutralisation réseaux SEMM

● Câbles Enedis coupés en façade

● Travaux de mise en sécurité

## ETUDES / DIAG. / RELEVÉ

● étude structure MOE

● DAAT/CREP/parasites prélèvement + rapport

● Pose alarme et détecteur

● Direction des travaux MOE

● Inspection télévisuelle des réseaux

● Relevé géomètre  
● Mesures conservatoires

## PASSATION UA - SPLA-IN

● Visite immeuble  
● Réunion technique



État des réseaux EP en façade



État des réseaux EP et du chéneau en façade



Pose d'une porte anti-intrusion



État des réseaux électriques de l'existant

## Services concédés :

### SEMM

Numéro de compteur : C15LA281088  
 N°contrat : 6419875 (contrat résilié)  
 État du branchement : le branchement a été coupé en RDC sous la chaussée en février 2022 (courrier Drive).

### GRDF

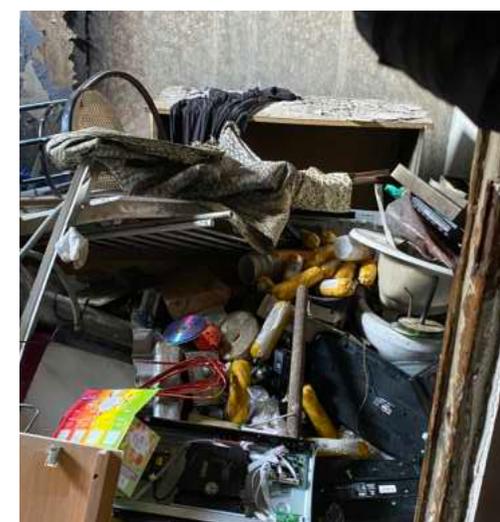
Le branchement est bouchonné et abandonné au niveau du coffret en façade.

**SERAMM**  
 janvier 2022 :

Branchement public défectueux. Attente d'un retour du service technique.

### ENEDIS

Branchements électriques neutralisés, pas de courant à l'intérieur de l'immeuble. Les câbles ont été coupés en façade en juin 2022. (réseau aérien)



État de la cour avant débarras et travaux

# REPÈRE DES DÉSORDRES

## Travaux de confortement structurel provisoire

- \_Purge des plafonds, dépose des faux-plafonds
- \_Purge de la cour et évacuation des déchets
- \_Purge des sols de la cour, dépose des sur-épaisseurs du carrelage
- \_Purge des façades, dépose des végétaux
- \_Décrochage des murs de la cour, dépose de la totalité des enduits sur les murs
- \_Pose d'étais pour la mise en sécurité des planchers
- \_Application d'enduit de type gobetis sur la sous-face des balcons et des appuis des fenêtres pour toutes les zones attaquées par la corrosion
- \_Révision de la toiture et de la couverture pour une mise hors d'eau, traitement des solins et des gouttières
- \_Pose d'une membrane étanche au-dessus de la cage d'escalier

## Inspection et neutralisation des réseaux

Inspection caméra topographique : en ce qui concerne les évacuations EU EV du R+1, uniquement un piquage d'un WC a été constaté. L'inspection montre un tronçon vétuste et bouché. En outre aucune ventilation primaire n'a été constatée.

En ce qui concerne les évacuations EU EV du RDC, le réseau est totalement HS. Présence de fissures, raccords défailants, réparation non adaptée.

S'agissant de la colonne principale verticale EU EV, cette dernière est également vétuste et présente des fissures en pied de chute.

Le collecteur enterré EU EV quant à lui présente une grosse fissure en fin de réseau.

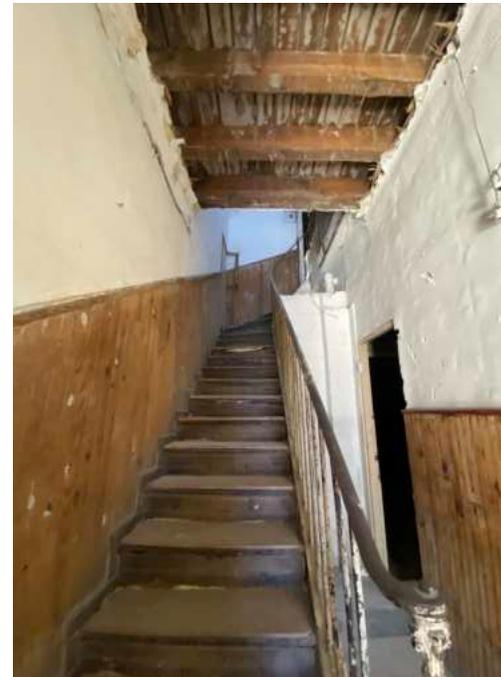
Le siphon disconnecteur ne semblait pas être défailant le jour du passage de l'entreprise. La pluviale en façade rue Battala est défailante. Celle-ci est vétuste d'une part et d'autre part le réseau est totalement bouché. Le tabouret est aussi défailant.

Il y a enfin une colonne EU en façade mélangée au à la colonne EP en pied de chute. Cette dernière est cassée et bouchée.

Recommandation de l'entreprise : L'entreprise préconisait la reprise totale du réseau EU EV RDC et R+1 dans sa totalité, la reprise du réseau EP vertical et horizontal et la réparation de la fissure en fin de collecteur.

### Les travaux de confortement

**Le 9 Battala présentait des planchers en surcharge, de nombreuses fissures en façade, une couverture non étanche, de nombreuses infiltrations visibles ainsi que des murs et une façade fragilisés. L'ensemble des purges et le décrochage des enduits sur les murs de la cour ainsi que la révision de la toiture ont permis de protéger durablement la structure du bâti.**



Pose d'une membrane étanche sur les marches



Mise en sécurité des planchers

## boulevard Battala 13003

### Généralités

Quartier : Saint Mauront

Numéro de parcelle : 813 D 60

Surface cadastrale : 88 m<sup>2</sup>

Hauteur : R+2

Surface de plancher : **129 m<sup>2</sup>**

Surface locaux commerciaux : -

Nombre de locaux commerciaux : -

Nombre de logements : 5

Typologie : 3 T1 et 2 T2

Relogements : Ensemble des occupants évacués, dernier ménage relogé définitivement

Zonage PLUi : UAe1

Planche graphique PLUi : Centre - 34

QPV/secteur ANRU : QPV "Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès" / PRU1 - Saint Mauront

### Juridique /

Acquisition : amiable / dernier lot le 19/05/2022

Lot 3,4 le 24/03/2022, lot 1,6 le 19/05/2022, et le lot 5 le 15/03/2022

Prix du foncier hors frais de notaire : 115 000 €

Arrêté de péril grave et imminent en date du 03/01/2020

Arrêté modificatif de péril grave et imminent en date du 15/01/2020

Arrêté de péril simple en date du 24/08/2020

Arrêté de mise en sécurité sans délai en date du 21/03/2023



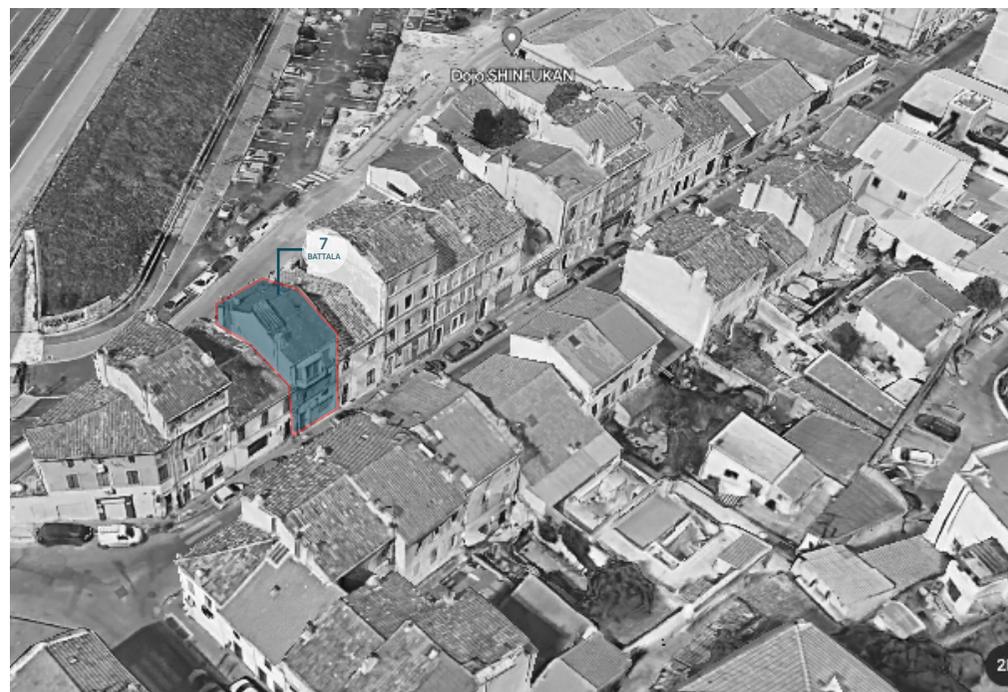
Toiture bd Battala



Façade côté bd Battala



Façade côté trav. de Gibbes



# PHASAGE

2021

2022

2023

Arrêté de péril grave et imminent en date du 15/01/2020

Arrêté de péril simple en date du 24/08/2020

Arrêté de mise en sécurité du 21/03/2023

## ACQUISITION

Pleine propriété Urbanis Aménagement

## SÉCURISATION / DÉBARRAS

Pose portes sécurisées

Débarras

Pose panneaux anti-squat et alarme

## DESTOCKAGE

Vente à la SPLA-IN

JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOÛT SEPT OCT NOV DEC JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOÛT SEPT OCT NOV DEC

## TRAVAUX

Travaux de mise en sécurité pour débarras

Neutralisation réseaux SEMM  
Câbles Enedis coupés en façade

Travaux de mise en sécurité

Curage réseau SERAMM

## ETUDES / DIAG. / RELEVÉ

Étude structure MOE

DAAT/CREP/parasites prélèvement + rapport

Direction des travaux MOE

Relevé géomètre  
Mesures conservatoires  
Inspection télévisuelle des réseaux

## PASSATION UA - SPLA-IN

Visite immeuble

Réunion technique



État des parties communes avant l'incendie



État des plafonds avant l'incendie



État du réseau d'eau après l'incendie



État des parties communes après l'incendie

## Services concédés :

### SEMM

Numéro de compteur invisible car brûlé

N°contrat : 1092453

État du branchement : le branchement a été coupé en RDC sous la chaussée en juin 2022

Contrat résilié.

### GRDF

Le branchement est bouchonné et abandonné au niveau du coffret sol. Ce coffret est rempli de terre.

### ENEDIS

Branchements électriques neutralisés, pas de courant à l'intérieur de l'immeuble. Les câbles ont été coupés en façade en juin 2022 (réseau aérien).

### SERAMM

Curage du branchement sanitaire sur voie publique par la SERAMM le 23/12/2022. Les équipes du service Inspection Télévisée ont réalisé un passage caméra qui a révélé une anomalie de l'ouvrage public. Le dossier a été transmis au service Génie Civil afin de programmer les travaux nécessaires.



Observation de fragilité des planchers avant l'incendie



Observation de fissures en façade avant l'incendie

## Travaux de confortement structurel provisoire

- \_ Sondage sur le dallage du RDC
- \_ Purge des plafonds, dépose des faux-plafonds jusqu'aux structures porteuses
- \_ Pose d'étais pour la mise en sécurité des planchers
- \_ Passivation des aciers sous les sous faces des balcons et appuis des fenêtres
- \_ Application d'une couche de mortier
- \_ Pose d'aiseliers en sous face des balcons et bow-window
- \_ Révision de la toiture, traitement des solins
- \_ Nettoyage des solins et gouttière

## Inspection et neutralisation des réseaux

Inspection caméra topographique :

S'agissant des colonnes principales verticales EU EV, ces dernières sont vétustes et en partie détruites par le feu.

Le collecteur enterré EU EV quant à lui présente de grosses fissures tout le long du réseau ainsi que des décalages importants entre certains raccords.

Le siphon disconnecteur ne semblait pas être défaillant le jour du passage de l'entreprise. Cependant, un début de bouchon au fond du siphon a été observé.

La pluviale en façade rue Battala est défaillante. Celle-ci est vétuste et cassée en pied de chute d'une part, et d'autre part le réseau est totalement bouché.

Recommandation de l'entreprise :

La reprise totale du réseau EU EV dans sa totalité (horizontal et vertical).

Appeler la SERAM pour contrôle du siphon disconnecteur sur voirie.

### Les travaux de confortement

Cet immeuble présentait un manque d'entretien important ainsi qu'une instabilité structurelle nécessitant des travaux d'allègement et de stabilisation. La toiture n'était pas hors d'eau et provoquait d'importantes infiltrations mettant en péril la solidité de l'ensemble du bâti.

La mise hors d'eau de la couverture ainsi que l'allègement et la sécurisation des planchers auront permis de protéger structurellement le bâti et d'éviter des mouvements de flexion trop importants. Enfin, ils auront aussi permis une stabilisation et sécurisation des différents éléments fragilisés en façade.



Mise en sécurité du balcon et bow-window rue Battala et Trav. de Gibbes

# 68

## rue Clovis Hugues 13003

### Généralités

Quartier : Belle-de-Mai

Numéro de parcelle : 811 M 153

Surface cadastrale : 150 m<sup>2</sup>

Hauteur : R+3

Surface de plancher : **327 m<sup>2</sup>**

Surface locaux commerciaux : 65 m<sup>2</sup> environ

Nombre de locaux commerciaux : 1

Nombre de logements : 5

Typologie : 5 T1

Relogements : libre de toute occupation

Zonage PLUi : UA1

Planche graphique PLUi : Centre - 34

QPV/secteur ANRU : QPV Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès

### Juridique /

Acquisition : Acquisition amiable. Lots 4,5 le 04/08/2020, lot 3 le 04/08/2022, lots 6,7 le 17/09/2020. Expropriation pour le lot 2, arrêté de DUP le 10/06/2020, cessibilité le 24/03/2021 et ordonnance d'expropriation le 30/03/2021

Date d'acquisition : 18/11/2020

Prix du foncier hors frais de notaire : 230 952 €

Arrêté déclarant l'insalubrité à caractère rémissible en date du 04/05/2012

Arrêté de péril non imminent en date du 09/10/2015

Arrêté de péril imminent en date du 24/12/2018

Arrêté modificatif de l'arrêté de péril imminent en date du 03/11/2022

# CARTE D'IDENTITÉ



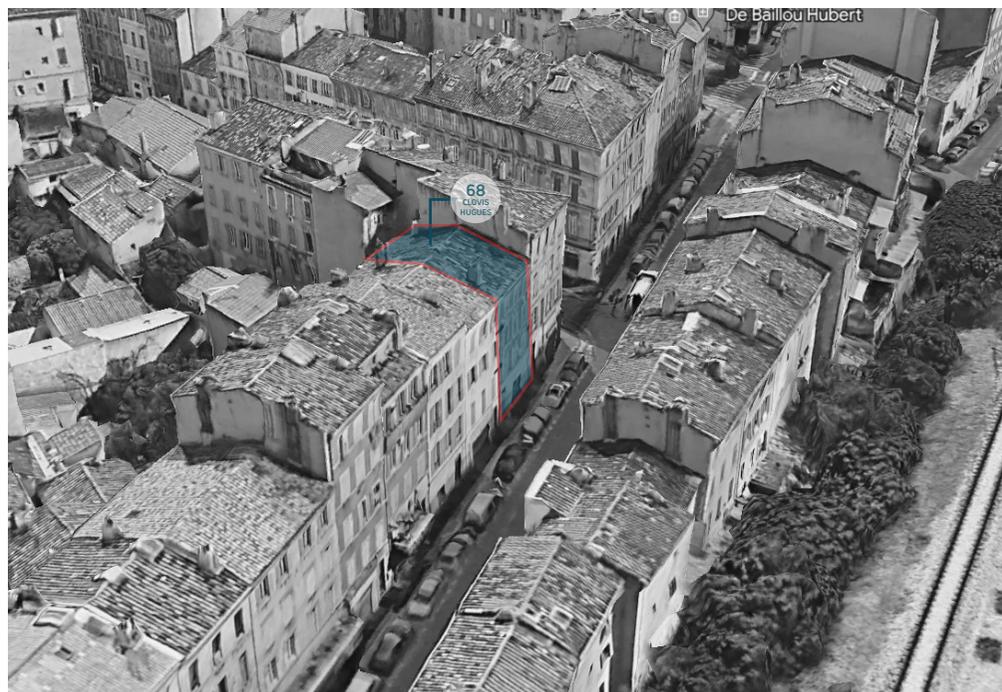
Façade et toiture rue Clovis Hugues



Façade rue Clovis Hugues



Façade coeur d'ilot



# PHASAGE

**2021**

**2022**

**2023**

Arrêté déclarant l'insalubrité à caractère réparable en date du 04/05/2012

Arrêté de péril non imminent en date du 09/10/2015

Arrêté de péril imminent en date du 24/12/2018

Arrêté modificatif de péril imminent en date du 03/11/2022

**ACQUISITION**

● Pleine propriété Urbanis Aménagement

**SÉCURISATION / DÉBARRAS**

● Sécurisation des accès

● Débarras

● Débarras

● Sécurisation des accès

● Dératisation

**DESTOCKAGE**

● Vente à la SPLA-IN



**TRAVAUX**

● Travaux pour débarras

● Neutralisation réseaux SEMM

● Alimentation gaz coupée

● Travaux de mise en sécurité structurelle

● Travaux supplémentaires

● Travaux SERAMM

**ETUDES /DIAG. /RELEVÉ**

● Etude structure MOE

● Installation capteurs  
● Inspection télévisuelle des réseaux  
● Sondage sol  
● DAAT/CREP/parasites prélèvement

● Suivi des travaux MOE

● Relevés de géomètre

**PASSATION UA - SPLA-IN**

● Visite immeuble

● Réunion technique



Intervention de la SERAMM sur les réseaux enterrés



Reprise du trottoir SERAMM



Sondage de la cave



Inspection des réseaux

## Services concédés :

### SEMM

Neutralisation des fluides effectuée le 10/11/2021.

### GRDF

L'alimentation en gaz a été coupée le 23/12/2021. Coffret gaz encastré.

### ENEDIS

Réseau aérien : branchements électriques neutralisés, pas de courant à l'intérieur de l'immeuble. Les câbles ont été coupés en façade.

### SERAMM

Plusieurs problèmes liés à l'évacuation des EU et EP concernant le n°68 et l'immeuble voisin n°70. Travaux réalisés par les techniciens SERAMM fin septembre 2022.



Local commercial avant débarras



Local commercial

# REPÈRE DES DÉSORDRES

## Travaux de confortement structurel provisoire

- \_ Désencombrement et nettoyage
- \_ Dépose de l'ensemble des faux plafonds, du doublage sur le mur mitoyen et sur les cloisons
- \_ Purge des éléments instables, purge et rebouchage des fissures en façade avant et arrière
- \_ Dépose des volets façade avant
- \_ Mise en place d'étrésillons sur les fenêtres de la façade avant
- \_ Rebouchage des ouvertures par panneaux d'OSB
- \_ Révision de la toiture, débouchage des chéneaux périphériques avant remplacement des tuiles cassées
- \_ Reprise des solins d'étanchéité sur les cheminées et sur le puits de lumière
- \_ Reprise intégrale de la descente d'EP en façade avant
- \_ Reprise des EP façade arrière en aérien à travers l'immeuble et raccordement sur l'EP de façade
- \_ Reprise des EP local commercial en aérien à travers l'immeuble et raccordement sur l'EP de façade
- \_ Reprise d'étanchéité des 3 regards EU/EP sur la rue en façade avant
- \_ Débouchage du réseau d'EU sous dallage du bâtiment n°70 rue Clovis Hugues
- \_ Application d'un coulis à base de chaux entre les parties désolidarisées de la façade, purge des éléments puis application d'un gobetis de chaux
- \_ Création d'un mur de soutènement

## Inspection et neutralisation des réseaux

Inspection caméra topographique :

À la suite des différents tests et contrôles de l'entreprise, ils ont pu constater que les réseaux d'eaux usées du 68 étaient bouchés. De plus, les réseaux circulant en cour arrière ainsi que les colonnes de chute du 68 se jettent dans les réseaux du 70. Le réseau du 70 nécessite un curage afin d'effectuer une inspection vidéo complémentaire.

Recommandation de l'entreprise:

Ils préconisent la reprise de l'étanchéité de chacun des défauts mis en évidence lors de leur investigation.

### Les travaux de confortement

L'immeuble présentait de gros désordres structurels en façade, en toiture, sur l'escalier et sur les murs porteurs. Il a été mis en évidence une pathologie d'ordre géotechnique. Les travaux consistaient à empêcher de nouvelles infiltrations d'eau dans l'ouvrage qui fragiliseraient d'avantage le bâti ainsi qu'à sécuriser structurellement le bâti.



Reprise des EP en aérien



Mise en sécurité des plafonds et planchers



Mise en place d'étrésillons sur les fenêtres



Mise en sécurité des plafonds et planchers et passage des réseaux

# 49

## rue Clovis Hugues 13003

### Généralités

Quartier : Belle-de-Mai

Numéro de parcelle : 811 H 23

Surface cadastrale : 96 m<sup>2</sup>

Hauteur : R+4 (Bat A)

Surface de plancher : **355 m<sup>2</sup>**

Surface locaux commerciaux : 67 m<sup>2</sup> environ

Nombre de locaux commerciaux : 1

Nombre de logements : 8

Typologie : 8 T1

Relogements : tous les ménages ont été relogés par la ville de Marseille

Zonage PLUi : UA1

Planche graphique PLUi : Centre - 34

QPV/secteur ANRU : QPV Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès

### Juridique /

Acquisition : acquisition amiable. Lot 5 le 21/09/2020, lot 11 le 13/11/2020, lot 7 le 21/09/2020, lot 4 le 21/09/2020, lot 6 le 21/09/2020, lots 1,2,3 et 12 le 25/02/2021, lot 8 le 23/10/2020, lot 10 le 18/03/2021, lot 9 le 18/12/2020

Date d'acquisition : 18/03/2021

Prix du foncier hors frais de notaire : 256 962 €

Constat d'huissier des mitoyens avant travaux : 03/02/2022

Arrêté de péril grave et imminent en date du 05/01/2019 (bâtiment A, parcelle 811 H 23)

Arrêté portant modification de l'arrêté de péril grave et imminent en date du 21/01/2023

# CARTE D'IDENTITÉ



Toiture rue Clovis Hugues



Façade coeur d'îlot



Façade rue Clovis Hugues



# PHASAGE

2020

2021

2022

Arrêté de péril grave et imminent en date du 05/01/2019

Arrêté portant modification de l'arrêté de péril grave et imminent en date du 21/01/2023

## ACQUISITION

● Pleine propriété Urbanis Aménagement

## SÉCURISATION / DÉBARRAS

Sécurisation des accès et des fluides électriques

Débarras

Débarras

Débarras  
Ferméture accès courette

## DESTOCKAGE

● Vente de la courette à Mr Furtèr

● Scission copropriété

JUIN JUIL AOÛT SEPT OCT NOV DEC JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOÛT SEPT OCT NOV DEC JANV FEV MARS AVRIL MAI JUIN JUIL

## TRAVAUX

Travaux pour débarras

Travaux branchement sanitaire sur voie publique

Travaux de mise en sécurité structurelle

Branchements électriques neutralisés

## ETUDES / DIAG. / RELEVÉ

Scission de copropriété

Inspection branchement sanitaire sur voie publique

DAAT/CREP/parasites prélèvement

Etude structure MOE

Diagnostic structure MOE

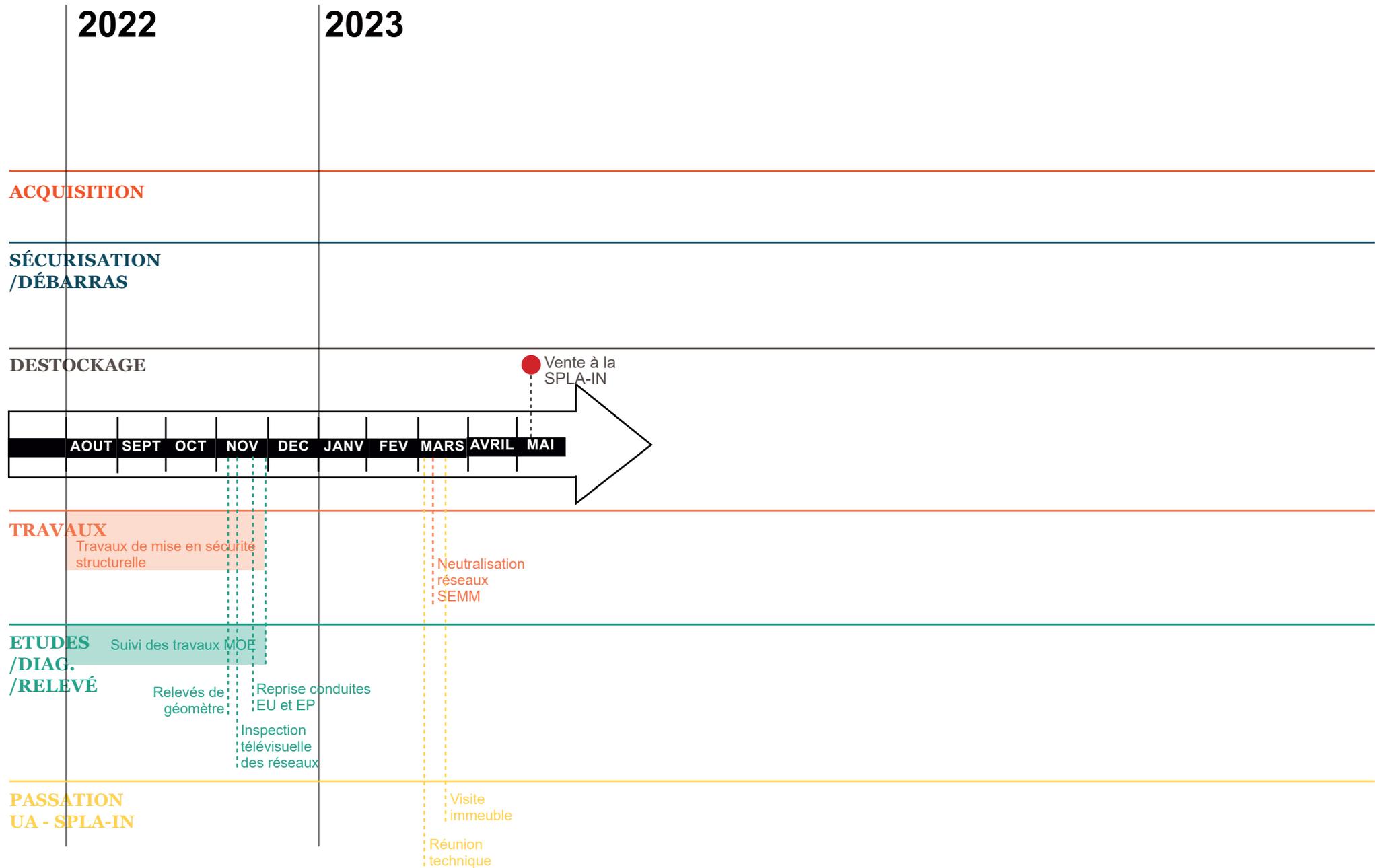
Sondage sol

Test des évacuations et recherche de fuites

Suivi des travaux MOE

## PASSATION UA - SPLA-IN

# PHASAGE





Absence d'enrobé au droit de la descente EP, infiltrations d'eau



Présence de calcite sur faux-plafond canisse, traces de dégât des eaux



Descente EP perforée



Intervention débarras

## Services concédés :

### SEMM

Neutralisation des fluides effectuée le 21/03/2023.

### GRDF

Le branchement est bouchonné et abandonné au niveau du coffret en façade. Ventilation des tuyaux faite.

### ENEDIS

Branchements électriques neutralisés, pas de courant à l'intérieur de l'immeuble. Les câbles ont été coupés en façade en mai 2022. (réseau souterrain)

### SERAMM

Novembre 2020 : réalisation d'une inspection télévisée du branchement sanitaire sur voie publique, qui avait révélé des anomalies structurelles.

Janvier 2021 : Travaux de réparation du branchement sanitaire sur voie publique.



Logements avant débarras

### Travaux de confortement structurel provisoire

- \_ Désencombrement et nettoyage
- \_ Dépose de l'ensemble des faux-plafonds
- \_ Mise en place d'étais 3T PH au RDC, R+1, R+2, R+3
- \_ Purge des éléments instables, purge et agrafage des fissures en façade avant et arrière
- \_ Dépose des volets et mise en place d'étrésillons sur les fenêtres façade avant et arrière
- \_ Réfection d'enduit à la chaux sur parement du mur mitoyen
- \_ Démolition du parement pour pose d'un sommier en béton armé pour une réfection du linteau de la porte d'entrée
- \_ Révision complète de la toiture
- \_ Reprise intégrale des descente d'EP en façade avant et arrière ainsi que les chéneaux périphériques et tabourets
- \_ Excavation par passe de 1,5 PB RDC au droit du mur mitoyen pour réfection réseau EU/EP
- \_ Réfection complète du réseau EU/EP sous dallage par passe de 1,5 m
- \_ Mise en œuvre d'un remblais compacté pour rebouchage de l'excavation
- \_ Mise en œuvre d'une chape de finition sur les remblais compactés de 5 cm d'épaisseur
- \_ Traitement du mur mitoyen par injection de coulis à la chaux hydraulique naturel par gravitation en pied de mur enterré

### Inspection et neutralisation des réseaux

Inspection caméra topographique : concernant les réseaux d'évacuation, plusieurs légers défauts d'étanchéité sur les réseaux/appareils sanitaires de certains logements ont été soulevé. Le réservoir fuyard d'un WC, un raccord sur le réseau d'évacuation d'un évier, un réseau accordéon d'un WC connecté sur le réseau principal, ainsi que plusieurs siphons de lavabo. L'entreprise a aussi pu constater un léger déboîtement sur le réseau qui passe en terre au niveau de la porte d'entrée côté intérieur. Enfin, une partie des réseaux d'évacuation des cuisines est connectée sur la descente d'eaux pluviales qui est percée proche du sol. Concernant les réseaux d'alimentation, une légère baisse de pression est présente mais celle-ci est due à un raccordement fuyard à proximité du compteur.

Recommandation de l'entreprise: l'entreprise préconise la reprise de l'étanchéité de chacun des défauts d'étanchéité mis en évidence lors de leur investigation.

#### Les travaux de confortement

L'immeuble présentait un mauvais état général des façades. Des fissures importantes à 45° ainsi qu'une déformation importante du linteau de la porte d'entrée témoignaient d'un problème géotechnique de l'immeuble. Les travaux ont consisté à reprendre les réseaux fuyards, à renforcer l'ensemble des planchers et à traiter le mur mitoyen.



Fissure à 45° sur allèges de fenêtre R+1 et déformation du linteau



Déformation importante du plancher

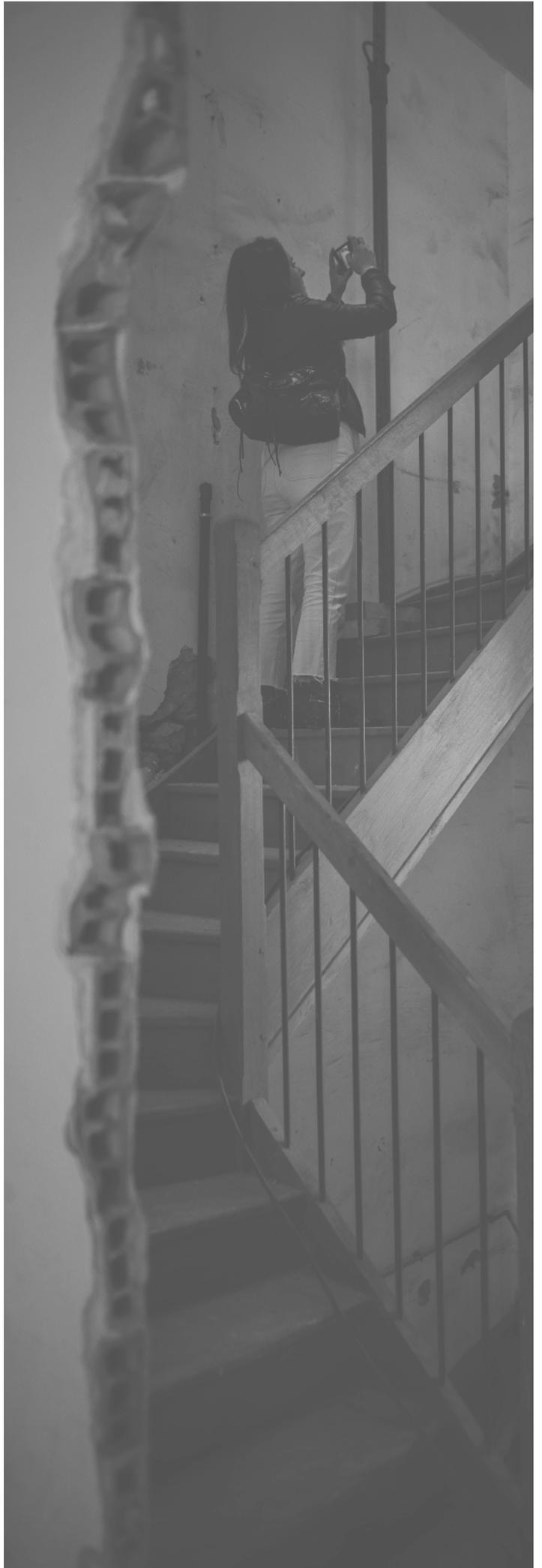


Fissure traversante sur le linteau de la porte d'entrée



Fléchissement du plancher, éclat d'enduit sur enfustages bois

# VOLET FINANCIER



# //// ANALYSE DU RÉALISÉ 2023



# ANALYSE DU RÉALISÉ 2023

La prorogation de la concession jusqu'en 2026 avec une clôture en 2027 a été actée lors du conseil métropolitain du 12 octobre 2023 via l'approbation de l'avenant 27 à la concession d'aménagement. Les données ci-dessous ainsi que les documents annexés tiennent compte de cette évolution.

## LE RÉALISÉ 2023 PAR RAPPORT AUX ANNÉES ANTÉRIEURES

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

BUDGET RÉALISÉ ET PRÉVISIONNEL DE LA CONCESSION EHI MARSEILLE Lot N°2																
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	3 540 164
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	-2 757 226
Trésor 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	3 634 557

## LE RÉALISÉ 2023 PAR RAPPORT AU PRÉVU 2023

Tableau de synthèse : prévu et réalisé 2023

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC € 2023	Réalisé TTC € 2023	Taux de réalisation
Sous-total recettes	3 992 736	3 540 164	88,66 %
Sous-total dépenses	-3 759 756	-2 757 226	73,33 %
Trésorerie brute	3 082 944	3 634 557	117,89 %

Le montant total des recettes de l'année 2023 est réalisé pour 88,66 % des prévisions.

Le montant total des dépenses réelles est inférieur aux prévisions, il représente un taux de réalisation de 73,33 %.

Ainsi, la trésorerie au 31/12/2023 est supérieure au prévisionnel de 117,89 %.

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 :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : 1 303 333 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : 1 180 292 € soit 90,56 % de la prévision totale

### ANNÉE 2023 :

- Prévisionnel 2023 : 449 731 €
- Réalisation 2023 : 498 840 €
- Le taux de réalisation est de 110,92 %.

Le poste « autres produits » contient les produits financiers, les revenus locatifs et, exceptionnellement comme pour 2022, le remboursement par la SPLA-IN AMP des charges augmentatives liées aux ventes.

- Revenus locatifs

Les principales recettes sont constituées des revenus locatifs réguliers, pour un montant total perçu de 82 332 € pour les logements situés aux adresses suivantes : **6-8 Desaix, 15, bd Charpentier, 28 rue du Bon Pasteur, Copropriété du Mail G, 13, rue Séraphin, 147 Lyon, 6 Séraphin.**

Ce montant tient compte des remboursements effectués aux locataires au titre des Dépôts de garantie suite à relogement pour un montant total de 806 € (**26 Bon Pasteur, 5 Séraphin**).

A noter que la régularisation de charges locatives sera effectuée en début d'année 2024 en raison de la difficulté à obtenir les décomptes de charges récupérables auprès des syndic.

- Produits financiers

Les intérêts perçus au titre des différents placements d'un montant total de 26 278 € comprennent les intérêts liés aux produits suivants :

- Placements à renouvellement mensuels type DAT pour 1 429 €
- Déblocages des fonds de Comptes à Terme pour 24 849 €

Dans le cadre des procédures d'expropriation, les frais de déconsignation (intérêts générés) représentent un montant total de 254 €.

- Charges augmentatives des prix de vente- Cession SPLA-IN AMP

La SPLA-IN AMP a procédé au remboursement de la somme de 389 976 € correspondant aux frais engagés (diagnostics techniques, travaux de sécurisation, frais de gestion...) depuis le 9 mars 2022 (date du Comité National d'Engagement de l'ANRU) par Urbanis Aménagement dans le cadre de la cession des immeubles **49 Albrand, 7 et 9 Battala, 49 et 68 Clovis Hugues, 5 Schiaffini, 50 Joliette.**

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

### TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : 13 520 437,00 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : 9 094 005 € soit 67,26 % de la prévision totale.

### ANNÉE 2023 :

- Prévisionnel 2023 : 2 541 120 € (dont 2 383 620 € cession d'immeubles  
+ 157 500 € Vente de terrain à collectivités
- Réalisation 2023 : 2 003 838 € cession d'immeubles
- Le taux de réalisation est de 78.86 %.

Le montant total des ventes se décompose comme suit :

- En mai 2023 une vente groupée à la SPLAIN AMP d'un montant total de 2 003 838 € qui concerne les immeubles suivants :
  - **49 Clovis Hugues** pour un montant de 115 000 € ;
  - **68 Clovis Hugues** pour un montant de 230 952 € ;
  - **5 Schiaffini** pour un montant de 182 000 € ;
  - **7 Bd Battala** pour un montant de 211 500 € ;
  - **9 Bd Battala** pour un montant de 100 000 € ;
  - **50 Joliette** pour un montant de 553 760 € ;
  - **49 Albrand** pour un montant de 565 224 € ;

Les cessions suivantes sont reportées :

- **13 (garage) et 15 (lots habitation) bd Charpentier 13003**

Pour ces adresses, nous sommes dans une perspective de revente en bloc de tous les lots (avec le garage - propriété indépendante) dans le courant de l'année 2026 en poursuivant parallèlement le redressement de la copropriété (sortie de l'administration provisoire) et en l'accompagnant dans la réalisation des travaux de mise en sécurité.

Pour mémo :

- **13, bd Charpentier 13003 (garage)** : Les tentatives de commercialisation de ce bien immobilier ont été difficiles avec 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. Il a été décidé de stopper la campagne de commercialisation et de le céder à terme avec les lots d'habitation situés au 15, bd Charpentier.
- **15, bd Charpentier 13003 (5 appartements)** : Les lots n°9 et n°10 ont été réhabilités par Urbanis Aménagement (conventionnés ANAH et loués) ; le lot n°12 a été acquis libre de toute occupation. En 2023, les lots n°11 (vacant) et n°15 (occupé) ont été acquis par voie d'adjudication. La cession de ces 4 logements (regroupement des lots n°11 et n°12 pour former un seul et même appartement) se fera en bloc dans le courant de l'année 2026 avant l'année de clôture de la concession permettant ainsi de poursuivre le suivi de la copropriété. Le profil du preneur reste à déterminer en lien avec la Métropole AMP (investisseur privé, association...).
- **23, tse Antoine Donaz 13015** : 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 et ordonnance d'expropriation attendus en début d'année 2024). Il est envisagé une cession à fin 2026 d'un foncier nu (démolition assurée par Urbanis Aménagement) au profit d'un opérateur restant à désigner (possible orientation SPLAIN-AMP) dans le cadre du NPNRU « Crottes-Cabucelle ».
- **Le Mail 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. Urbanis Aménagement portera jusqu'à la fin de la concession les 4 logements (2 loués, 1 vacant et 1 squatté à fin 2023) et les cédera en bloc à un opérateur restant à identifier (en lien avec la future ORCOD-IN) au plus tard fin 2026. D'ici là, il n'est plus envisagé d'acquisition foncière par le concessionnaire sur cette adresse.

## 705 - SUBVENTIONS

### TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : 3 589 833 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : 3 350 455 € soit 93,33 % de la prévision totale

### ANNÉE 2023 :

- Prévisionnel 2023 : 1 885 €
- Réalisation 2023 : 37 486 €

Le taux de réalisation de ces recettes en 2023 dépasse largement les prévisions.

Pour l'immeuble 26 rue du Bon Pasteur, une subvention au titre du dossier de financement RHI-THIRORI « Bon Pasteur », soit un acompte sur le déficit de l'opération, a été versée par l'ANAH suite à une demande effectuée en mai 2023.

L'acompte, perçu en octobre 2023, représente un montant de 37 444 € sur un total de 53 552 € accordé selon la notification de l'ANAH du 3/02/2022. Les dépenses subventionnées sont liées à la maîtrise foncière de l'immeuble et à l'indemnité d'éviction commerciale réalisées en 2021 pour un montant total de 189 200 €.

En outre et comme l'autorise l'instruction de l'ANAH du 12 septembre 2014 relative au financement RHI-THIRORI, il a été également demandé dès mai 2023, un engagement complémentaire quant à la dépense d'acquisition foncière sur le 28, rue du Bon Pasteur compte tenu de la différence entre la valeur de l'immeuble fixée par les Domaines (et retenu au bilan soit la somme de 269.400 euros) et l'indemnité d'expropriation fixée par le juge de l'expropriation (419.772 euros). Un second courrier a été adressé en ce sens à la DDTM 13 en novembre 2023 pour que l'ANAH acte un engagement complémentaire d'un montant de 64.433 euros quant à la subvention accordée sur volet « acquisition-réhabilitation ». Par courrier daté du 6/12/2023, l'ANAH a validé cette demande. A la suite, Urbanis Aménagement a sollicité mi décembre 2023 une demande d'acompte pour un montant de 87.913 euros. Sous réserve de sa validation, celui-ci sera versé début 2024.

## 999 - PARTICIPATION DU CONCÉDANT

### TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : 24 811 253 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : 24 529 034 € soit 98,86 % de la prévision totale

### ANNÉE 2023 :

- Prévisionnel 2023 : 1 000 000 €
- Réalisation 2023 : 1 000 000 €

Le taux de réalisation de la participation Métropole pour 2023 est de 100 %.  
La participation 2023 d'un montant de 1 000 000 € a été réglée en Juillet 2023.

## ANALYSE PAR POSTE DE DÉPENSES (ANNEXE A6)

### 381- ÉTUDES GÉNÉRALES

#### TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : -1 073 881 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : - 782 628 € soit 72,87 % de la prévision totale

#### ANNÉE 2023 :

- Prévisionnel 2023 : - 200 953 €
- Réalisation 2023 : - 152 317 €

Le taux de réalisation est de 75.80 %

Ce poste concerne :

- Audit comptable et financier pour la copropriété du **Mail G** pour 2022 ( 8 532 €)
- Etude AMO Démolition pour **Bel Horizon** (11 952 €) et Étude complémentaire NPNRU La Cabucelle les Crottes (38 820 €)
- BET Diagnostics structurels pour **2 Séraphin, 16 Bd Battala, 15 Charpentier** (8 670 €)
- Diagnostics divers, dont avant travaux, pour **6 rue Séraphin, 6-8 Desaix, 15, bd Charpentier, 26 et 28 rue du Bon Pasteur, 16 Bd Battala, 147 rue de Lyon, 11 Traverse Sainte Marie** (39 189 €)
- Géomètre, topologie, pour **5 Schiaffini, 26 et 28 Bon Pasteur, 49 et 68 Clovis Hugues, 7, 9 et 16 Battala, 147 rue de Lyon, 11, tse Sainte Marie** (22 356 €)
- Etat descriptif de division, réunion de lots de copropriété pour **15 Charpentier** (1 140 €)
- Etudes, rapports de sol et investigations géotechniques pour **16 Battala, 11 Sainte Marie** (11 040 €)
- Instrumentation de Capteurs (2 256 €) pour **5 Schiaffini et 68 Clovis Hugues**.
- Dératisation pour **68 Clovis Hugues** (720 €) et inspections réseau Eaux usées pour **105 Kléber** (462 €).
- Contrôle de sécurité + urgence travaux et inspection télévisuelle (7 180 €) pour **50 Joliette, 147 Lyon et Mail G**.

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 :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : -15 347 745 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : -13 674 930 € soit 89,10 % de la prévision totale

### ANNÉE 2023 :

- Prévisionnel 2023 : -1 605 889 €
- Réalisation 2023 : -1 312 183 €
- Le taux de réalisation est de 81.71%.

18 acquisitions ont été réalisées pour un montant total de 1 200 778 € :

- 869 000 € pour 5 acquisitions amiables ;
- 331 778 € pour 13 acquisitions à la suite d'une procédure d'expropriation.

Le réalisé 2023 correspond quasiment au prévisionnel. Le faible écart s'explique par des transactions n'ayant pas pu être conclues à fin 2023 (négociations complexes non entérinées) et qui seront décalées sur 2024. Il s'explique également par un décalage de certaines dépenses liées à des expropriations où le versement des indemnités de dépossession sera fonction de décisions judiciaires qui seront rendues en 2024.

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

- 20 988 € de frais d'actes notariés et de frais de modification de copropriétés
- -8 854 € pour les remboursements perçus au titre des régularisations des dossiers des années précédentes ;
- 55 472 € au titre des frais divers concernant les dossiers DUP (recherches, consultations, honoraires, reproductions et envois) et pour l'assistance juridique, honoraires avocats ;
- 43 799 € Expertises et diagnostics divers, frais de relogement et huissiers.

En deçà des frais notariés, ceux-ci 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 111 404 € € est détaillé en Annexe 1 du CRAC.

## 383 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

### TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : - 4 708 013 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : -2 820 976 € soit 59,91 % de la prévion totale

### ANNÉE 2023 :

- Prévionnel 2023 : - 620 183 €
- Réalisation 2023 : - 313 550 €.

Le taux de réalisation est de 50,55 %.

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 à conduit à ne pas réaliser certains travaux initialement prévus avec dès lors des interventions en sécurisations *a minima*. En outre, certains travaux envisagés initialement en 2023 seront décalés en 2024 du fait notamment d'acquisitions effectuées sur le dernier trimestre 2023.

Il correspond principalement à des travaux de sécurisation, contrôle et de BET, d'intervention sur les réseaux, de débarras, de gardiennage, de pose et location d'alarmes :

- Contrat de télésurveillance, de sécurisation, de location de portes et de panneaux anti squat, de kits de télésurveillance, d'alarmes, d'intervention de levées de doutes (55 594 €).
- Intervention de dépollution 11 473 €.
- Traitement des nuisibles, débarras et nettoyage pour 14 815 €.
- Interventions et diagnostics sur réseaux électriques, travaux de plomberie et sur canalisations d'eaux usées pour un total de 26 929 €.
- Travaux de sécurisation : remplacement interphone, rideau métallique, garde-corps pour un montant total de 125 950 €.
- Contrôles et BET, travaux d'étanchéité toiture et descentes pluviales et travaux de second œuvre pour un montant total de 79 089 €.

## 384 - TRAVAUX RECYCLAGE ET RÉHABILITATION

### TENDANCE :

- Prévission totale du CRAC pour 2027 : -2 551 894 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : -1 748 959 € soit 57,95 % de la prévission totale

### ANNÉE 2023 :

- Prévissionnel 2023 : - 323 127 €
- Réalisation 2023 : - 3 850 €

Le taux de réalisation pour l'année 2023 est de 11,91 %.

Il concerne uniquement l'adresse **49 rue Clovis Hugues**, Maîtrise d'œuvre BET.

Les opérations financées en 2023 sont largement inférieures aux prévissions du fait d'un décalage sur l'année 2024 des programmations de travaux.

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

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

### TENDANCE :

- Prévission totale du CRAC pour 2027 : - 4 631 054 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : - 4 595 811€ soit 99,23 % de la prévission totale

### ANNÉE 2023 :

- Prévissionnel 2023 : -7 146 €
- Réalisation 2023 : 0 €.

Le taux de réalisation est de 0 %.

Le montant affiché dans le prévissionnel 2023 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 : -1 906 802 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : -1 198 453 € soit 62,85 % de la prévion totale.

### ANNÉE 2023 :

- Prévionnel 2023 : - 189 959 €
- Réalisation 2023 : -162 826 €

Le taux réalisé est de 85,71 %.

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

Dans le détail, les dépenses sont :

- Les impôts et taxes foncières pour un montant total de 80 271 €. A noter que suite aux ventes à la SPLA IN le remboursement des proratas de taxes foncières s'élève à 15 656 €.
- Le poste de charges et frais de copropriété (dont appels de fonds travaux) pour les immeubles acquis a représenté un montant total de 60 250 €
- Les frais de consommation et abonnement (eau, électricité) pour 9 927 € ;
- Les assurances "multirisques propriétaire non occupant" pour 21 600 € ;
- Les parutions d'annonces légales, frais de demandes de documents et renseignement au service de la publicité foncière, de réalisation d'œuvre photographique 3 838 €
- Les frais divers pour l'entretien d'immeubles (reproduction de clefs, panneaux d'affichage...) 1 172 €
- Les frais financiers et bancaires pour 1 424 €.

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 d'Urbanis Aménagement.

## 386 - 300 RÉMUNÉRATION DU CONCESSIONNAIRE

### TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : -11 366 400 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : -9 763 068 € soit 85,89 % de la prévion totale

### ANNÉE 2023 :

- Prévionnel 2023 : - 812 499 €
- Réalisation 2023 : - 812 500 €

En janvier 2023, Urbanis Aménagement a perçu le solde de régularisation au titre de l'année 2022, soit 62 500 € correspondant à la mensualité de décembre.

La rémunération d'Urbanis Aménagement, prévue à 750 000 € pour l'année 2023 en transfert de charges, a été effectuée en 12 mensualités.

## 999- FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT

### ANNÉE 2023 :

- Prévionnel 2023 : 0 €
- Réalisation 2023 : 0 €.

La trésorerie est ressortie positive au 31/12/2023.

## SYNTHÈSE DE L'ANNÉE 2023

Le montant des acquisitions correspond pratiquement aux prévisions, elles ont été réalisées essentiellement par voie amiable mais aussi par procédure d'expropriation. Des transactions prévues sur 2023 seront reportées en 2024, 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 2023 seront reportés sur 2024, 2025 et 2026 pour plusieurs raisons (nécessité de poursuivre l'action de portage des copropriétés en difficulté, orientations stratégiques à valider avec la Métropole sur la sortie opérationnelle et l'identification des futurs repreneurs, difficultés pour des repreneurs à sécuriser leurs plans de financement).

Les missions d'études et mais surtout de travaux ont marqué un pas en 2023. Les finalisations de maîtrise foncière, puis la définition de programmes de travaux, mais également les évolutions stratégiques décidées en lien avec le concédant sont à l'origine de ces reports de travaux sur les années 2024 et 2025.

### **Les décaissements d'un total de 2 757 226 € sont nettement inférieurs aux prévisions**

Le prévisionnel des dépenses est nettement inférieur aux prévisions de 1 002 530 €.

Ils concernent principalement les postes « Acquisitions terrain et immeubles bâtis » réalisé à hauteur de 82 % et « Études Générales » atteint à hauteur de 76 % et « Frais annexes » pour 86 %.

Le poste « Travaux avant recyclage et Réhabilitation » prévu à 323 127 € a été réalisé pour 1% des prévisions. Le poste « Travaux d'aménagement » est atteint à 50 %. Le poste « Travaux de reconstruction complète, restructuration lourde et honoraires » n'a pas été réalisé, il était prévu à 7116 €. Ces travaux sont en effet reportés sur la période 2024/2025.

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 de 3 540 164 € est inférieur aux prévisions**

Le total des cessions réalisées en 2023 est inférieur de 537 282 € par rapport aux prévisions. Certaines ventes prévues en 2023 sont reportées aux échéances 2025/2026 pour notamment les biens situés : 13 et 15, bd Charpentier, les 4 lots au Mail G.

Toutefois, le taux de réalisation des postes « Autres produits » est supérieur de 49 109 €, ceci étant principalement lié au remboursement par la SPLA-IN AMP des frais engagés par Urbanis Aménagement lors de la cessions des immeubles mais aussi des revenus locatifs.

Les subventions ANAH sur l'opération RHI-THIRORI « Bon Pasteur » notifiés en 2021 ont été réglés en 2023. D'où une différence importante entre le prévisionnel et les montants réellement perçus supérieure de 35 601 €.

La participation 2023 de 1 000 000 € a été versée en totalité.

**CONCLUSION :** La trésorerie au 31/12/2023 est de 3 634 557 € est supérieure au prévisionnel de 551 613 €.

# //// ANNEXES DU RÉALISÉ 2023



## SOMMAIRE DES ANNEXES DU REALISÉ

<b>ANNEXE 1</b> - Tableaux des acquisitions au 31/12/2023	<b>p.168</b>
<b>ANNEXE 1 BIS</b> - Tableaux des cessions au 31/12/2023	<b>p.186</b>
<b>ANNEXE 2</b> - Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2023	<b>p.193</b>
<b>ANNEXE 3</b> - Tableau prévisionnel TTC de la concession	<b>p.195</b>
<b>ANNEXE 4</b> - Estimation des besoins de financement	<b>p.197</b>
<b>ANNEXE 5</b> - Comparaison prévu/réalisé 2023 des acquisitions et cessions	<b>p.199</b>
<b>ANNEXE 5 BIS</b> - Tableau des acquisitions par adresse	<b>p.201</b>
<b>ANNEXE 6</b> - Comparatif prévu et réalisé TTC 2023	<b>p.208</b>
<b>ANNEXE 7</b> - Budget réalisé et prévisionnel TTC par année de la concession	<b>p.210</b>
<b>ANNEXE 8</b> - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2022 et 2023	<b>p.212</b>

# ANNEXES DU REALISÉ

## //// ANNEXE 1

TABLEAUX DES ACQUISITIONS AU 31/12/2023

### Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2008</b>							
						NÉANT	O€
<b>ANNÉE 2009</b>							
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 €
<b>TOTAL prix d'achat 2009</b>							<b>495 479,55 €</b>
<b>TOTAL ligne budgétaire du crac 2009 (382) dont frais d'acquisition et frais divers</b>							<b>574 134,00 €</b>

**LEGENDE**

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

<b>ANNÉE 2010</b>							
11	19	rue	19 Quinet 13003	Mme BRITEL	3	7/4/2010	22 000,00 €
				SCI BEGONIA	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/7/2010	110 000,00 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Pelanchon	12	3/5/2010	40 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de) 13015	M. Sliti	14 - 15	3/3/2010	38 500,00 €
				M. Draï	23	16/6/2010	12 798,00 €
				M. Belaid	4 - 19 - 20	16/6/2010	33 000,00 €
37	31	Av	Camille Pelletan	Euromed	2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/3/2010	40 570,00 €
36	153-155	Rue	Lyon (de) ADDITIF- ETUDE URBAINE	M. Hammache	1- 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10	25/11/2010	200 000,00 €
22	18	Imp.	Louis Bonnefoy	M. Zevaco	Pleine	25/11/2010	15 000,00 €
<b>TOTAL prix d'achat 2010</b>							<b>511 868,00 €</b>
<b>TOTAL ligne budgétaire du crac 2010 (382) dont frais d'acquisition et frais divers</b>							<b>565 855,00 €</b>

**LEGENDE**

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2023  
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
<b>ANNEE 2011</b>							
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	SCI Hakem	1	18/5/2011	115 000,00 €
				Ville de Marseille	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 14 - 15	18/5/2011	158 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de) 13015	M. Pendola	local commercial	6/4/2011	385 000,00 €
				M. Elbaz	3 - 9 - 7 - 10 - 11 21 - 22 - 24	01/0611	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 €
<b>TOTAL prix d'achat 2011</b>							<b>1 032 368,14 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2011</b>							<b>2 039 715,69 €</b>
<b>TOTAL ligne budgétaire du crac 2011 (382) dont frais d'acquisition et frais divers</b>							<b>1 067 180,00 €</b>

**LEGENDE**

Consignation / Déconsignation
Acquisition à l'amiable
Frais - Notaires

**Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2023  
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
<b>ANNÉE 2012</b>							
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. PATORZO (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 31/12/2023 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 €
<b>TOTAL prix d'achat 2012</b>							<b>1 122 027,30 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2012</b>							<b>3 161 742,99 €</b>

#### 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 €
<b>TOTAL ACQUISITIONS ET FRAIS - 2012</b>					<b>1 167 069,99 €</b>

#### 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 €
<b>TOTAL AUTRES FRAIS - 2012</b>					<b>50 224,13 €</b>

#### 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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2013</b>							
55	6 8	rue	Desaix 13003	M. Ranaivoson	6	9/12/2013	25 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix 13003	SCI Modari	3	17/12/2013	25 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (terrain)	M. Olivi	11	27/6/2013	5 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Karakachian	6 et 18	29/3/2013	8 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Aubert	terrain	10/12/2013	16 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Vahanian Mme Deguirmendjian/France domaine	7/16/17	9/12/2013	20 904,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	8	15/10/2013	7 900,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	VDM	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/1/2013	58 075,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	M. Stratta	2	30/1/2013	18 100,00 €
62	7	rue	Barbini 13003	VDM	propriété unique	19/4/2013	177 537,00 €
63	29	rue	Danton 13003	VDM	propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €
57	32	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	2/6/2007	15/10/2013	44 900,00 €
61	3	rue	Schiaffini 13003	SCI Céline	8	1/8/2013	15 500,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	18/3/2013	60 000,00 €
<b>SOUS TOTAL prix d'achat 2013</b>							<b>612 916,00 €</b>
38	3	rue	Burel 13003	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	Déconsignation	<b>-27 330,00 €</b>
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	Déconsignation	<b>-9 588,00 €</b>
38	3	rue	Burel 13003	Consort Gren	18	24/5/2013	9 588,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	Déconsignation	<b>-7 500,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2013</b>							<b>646 506,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2013</b>							<b>3 808 248,99 €</b>

### 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 €
<b>TOTAL ACQUISITIONS ET FRAIS - 2013</b>							<b>660 137,25 €</b>

### AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC

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

### 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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2014</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2013</b>							<b>3 808 248,99 €</b>
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 €
<b>SOUS TOTAL acquisitions amiable 2014</b>							<b>53 016,00 €</b>
36	155	Rue	Lyon 13015	M MIHOUBI	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitare 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 indemnitare 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 €
<b>SOUS TOTAL acquisitions par ordonnance d'expropriation et jugement d'adjudication 2014</b>							<b>119 780,00 €</b>
<b>TOTAL Acquisitions 2014- Hors frais</b>							<b>172 796,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2014 - Hors frais</b>							<b>3 981 044,99 €</b>
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2014</b>							
TYPE							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	53 016,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	119 780,00 €
CONSIGNATIONS / DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2013 et déconsignés en 2014 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2014 d'un acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition					TOTAL	-7 354,11 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2014					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2014					TOTAL	12 273,97 €
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2014</b>							<b>177 715,86 €</b>
<b>AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2014</b>							
	Assistance juridique					TOTAL	39 192,07 €
	Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation					TOTAL	25 292,70 €
<b>TOTAL autres frais - 2014</b>							<b>64 484,77 €</b>
<b>TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2014</b>							<b>242 200,63 €</b>

**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 31/12/2023  
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
<b>ANNÉE 2015</b>							
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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2016</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2015</b>							<b>4 009 544,99 €</b>
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 €
<b>SOUS TOTAL acquisitions amiable 2016</b>							<b>471 357,00 €</b>
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 €
<b>SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2016</b>							<b>240 692,00 €</b>
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 €
<b>SOUS TOTAL des montants des consignations 2016</b>							<b>200 050,00 €</b>
<b>TOTAL Acquisitions 2016- Hors frais</b>							<b>912 099,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2016 - Hors frais</b>							<b>4 921 643,99 €</b>
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2016</b>							
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 €
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2016</b>							<b>921 752,00 €</b>
<b>AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2016</b>							
	Assistance juridique					TOTAL	33 140,00 €
	Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géomètres					TOTAL	4 962,00 €
<b>TOTAL autres frais - 2016</b>							<b>38 102,00 €</b>
<b>TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2016</b>							<b>959 854,00 €</b>

## 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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2017</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2016</b>							<b>4 921 643,99 €</b>
60	7	tse	du Prieur 13015	Succession VITALIS	Propriété Unique	20/9/2017	200 000,00 €
<b>SOUS TOTAL acquisitions amiable 2017</b>							<b>200 000,00 €</b>
47	36	Rue	Bon Pasteur 13002	M HAMMACHE	Copropriété	1/12/2014	34 000,00 €
<b>SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2017</b>							<b>34 000,00 €</b>
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 €
<b>SOUS TOTAL des montants des consignations 2017</b>							<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL Acquisitions 2017- Hors frais</b>							<b>234 000,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2017 - Hors frais</b>							<b>5 155 643,99 €</b>
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2017</b>							
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 €
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2017</b>							<b>239 340,34 €</b>
<b>AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2017</b>							
	Assistance juridique					TOTAL	11 398,81 €
	Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	17 432,44 €
<b>TOTAL autres frais - 2017</b>							<b>28 831,25 €</b>
<b>TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2017</b>							<b>268 171,59 €</b>
<b>LEGENDE</b>							
	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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2018</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018</b>							<b>5 155 643,99 €</b>
	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- <b>Hors frais</b>							0,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2018 - <b>Hors frais</b>							<b>5 155 643,99 €</b>
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2018</b>							
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 €
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2018</b>							<b>6 014,55 €</b>
<b>AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2018</b>							
	Assistance juridique					TOTAL	14 839,43 €
	Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	6 638,71 €
<b>TOTAL autres frais - 2018</b>							<b>21 478,14 €</b>
<b>TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2018</b>							<b>27 492,69 €</b>
<b>LEGENDE</b>	Consignation / Déconsignation		Déconsignation/Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/loquement d'adjudication				
	Acquisition à l'amiable		Détail autres frais ligne 382 du CRAC				
	Frais - Notaires						

### Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2019</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018</b>							<b>5 155 643,99 €</b>
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 €
<b>TOTAL Acquisitions 2019- Hors frais</b>							<b>156 500,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2019 - Hors frais</b>							<b>5 312 143,99 €</b>
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2019</b>							
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 €
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2019</b>							<b>163 300,00 €</b>
<b>AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2019</b>							
Assistance juridique et constitution des dossiers DUP					TOTAL	88 044,00 €	
Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	81 568,00 €	
<b>TOTAL autres frais - 2019</b>							<b>169 612,00 €</b>
<b>TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2019</b>							<b>332 912,00 €</b>

**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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2020</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2019</b>							<b>5 312 143,99 €</b>
	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 €
<b>SOUS TOTAL acquisitions amiable 2020</b>							<b>1 158 752,00 €</b>
	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 €
<b>SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2020</b>							<b>507 881,00 €</b>
	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 €
<b>SOUS TOTAL des montants des consignations 2020</b>							<b>50 560,00 €</b>
<b>TOTAL Acquisitions 2020- Hors frais</b>							<b>1 717 193,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2020 - Hors frais</b>							<b>7 029 336,99 €</b>

### Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2023 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
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2020</b>							
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 €
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2020</b>							<b>1 796 806,47 €</b>
<b>AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2020</b>							
	Assistance juridique et constitution des dossiers DUP					TOTAL	99 916,00 €
	Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					TOTAL	11 640,00 €
<b>TOTAL autres frais - 2020</b>							<b>111 556,00 €</b>
<b>TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2020</b>							<b>1 908 362,47 €</b>

## 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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2021</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2020</b>							<b>1 158 752,00 €</b>
	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 €
<b>SOUS TOTAL acquisitions amiable 2021</b>							<b>2 252 975,00 €</b>
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	Kléber 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
<b>SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2020</b>							<b>527 800,00 €</b>
	49	rue	Pierre Albrand	3F SUD	9 et 11	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	38 730,00
<b>SOUS TOTAL des montants des consignations 2021</b>							<b>566 530,00 €</b>
<b>TOTAL Acquisitions 2021- Hors frais</b>							<b>2 819 505,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2021 - Hors frais</b>							<b>9 848 841,99 €</b>

### Annexe A1- Tableau des acquisitions au 31/12/2023 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
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2021</b>							
<b>TYPE</b>							
<b>AMIABLES</b>		Acquisitions à l'amiable				<b>TOTAL</b>	<b>2 252 975,00 €</b>
<b>ORDONNANCES D'EXPROPRIATION</b>		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				<b>TOTAL</b>	<b>527 800,00 €</b>
<b>CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS</b>		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				<b>TOTAL</b>	<b>38 730,00 €</b>
		Les montants des consignations versés en 2020 et déconsignés en 2021 suite à acquisition à l'amiable				<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>
		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				<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2021 d'une acquisition à l'amiable				<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>
<b>FRAIS NOTARIES</b>		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				<b>TOTAL</b>	<b>-6 865,13 €</b>
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2021				<b>TOTAL</b>	<b>600,00 €</b>
		Les frais notariés de 2021 + Frais modification copropriété				<b>TOTAL</b>	<b>97 986,39 €</b>
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2021</b>							<b>2 911 226,26 €</b>
<b>AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2021</b>							
Assistance juridique et constitution des dossiers DUP					<b>TOTAL</b>	<b>88 779,90 €</b>	
Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier					<b>TOTAL</b>	<b>5 468,78 €</b>	
<b>TOTAL autres frais - 2021</b>							<b>94 248,68 €</b>
<b>TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2021</b>							<b>3 005 474,94 €</b>

**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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2022</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2021</b>							<b>2 252 975,00 €</b>
	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 €
<b>SOUS TOTAL acquisitions amiable 2022</b>							<b>747 600,00 €</b>
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
<b>SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2022</b>							<b>478 047,00 €</b>
<b>SOUS TOTAL des montants des consignations 2022</b>							<b>478 047,00 €</b>

<b>TOTAL Acquisitions 2022- Hors frais</b>							<b>1 225 647,00 €</b>
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2022 - Hors frais</b>							<b>11 074 488,99 €</b>
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2022</b>							
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 NOTARIES	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 €
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2022</b>							<b>1 256 254,66 €</b>
<b>AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2022</b>							
	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 €
<b>TOTAL autres frais - 2022</b>							<b>104 665,74 €</b>

<b>TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2022</b>							<b>1 360 920,40 €</b>
--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

## 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 31/12/2023 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
<b>ANNÉE 2023</b>							
<b>REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2023</b>							747 600,00 €
	11	tse	Sainte marie	SCI MEYZIAN	Terrain + garage	03/03/2023	76 000,00 €
	147	rue	de Lyon	CIM	PU	21/02/2023	570 000,00 €
	15	bd	Charpentier	Tilotta	lot 15	01/03/2023	22 000,00 €
	15	bd	Charpentier	Tilotta Vincent	lot 11	29/03/2023	21 000,00 €
	6	rue	Séraphin	M.HADDAD	PU	05/09/2023	180 000,00 €
<b>SOUS TOTAL acquisitions amiable 2023</b>							869 000,00 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	FAVALORO	Lots N° 14,15,17,28,38,39	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	7 221,42 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	DOGHMANE	Lots N° 12,28,35,13,23,28,et 34	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	3 659,56 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	QUILBE	Lots N° 8,9,21,28	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	10 499,80 €
	97	Bd	Oddo	BENNAZOUZ	Lots 6 7 16 17	Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023	67 385,00
	49	Bd	Pierre Albrand	MIMOUN	Lots 15 18 19	Ordonnance d'expropriation du 18 Septembre 2020	21 367,00 €
<b>SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2023</b>							110 132,78 €
	80	Rue	Hoche	DAHAN	Lot 2	Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022	28 500,00
	80	Rue	Hoche	ROZNOWICZ	Lot 4	Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022	27 400,00
	80	Rue	Hoche	OUARTI	Lot 6	Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022	34 000,00
	97	Bd	Oddo	DRFIP (Chaix Caroul)	Lot 2	Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023	14 625,00
	1-3-5	Rue	Edgar Quinet	CODRON	Lots N° 18 25 26 27 36 40	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	1 920,00
	1-3-5	Rue	Edgar Quinet	LANDI	Lots N° 16 28 37	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	51 380,00
	1-3-5	Rue	Edgar Quinet	SCI ABF 17	Lots N° 4 24 32	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	39 940,00
	1-3-5	Rue	Edgar Quinet	SCI CELESTE	Lots N° 11 22 28 30 31	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	23 880,00
<b>SOUS TOTAL des montants des consignations 2023</b>							221 645,00 €

<b>TOTAL Acquisitions 2023- Hors frais</b>				1 200 777,78 €	
<b>TOTAL prix d'achat 2008 à 2023 - Hors frais</b>				1 200 777,78 €	
<b>DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2022</b>					
TYPE					
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable			TOTAL	869 000,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication			TOTAL	110 132,78 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation			TOTAL	221 645,00 €
	Les montants des consignations versés en 2022 et déconsignés en 2023 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 2023 d'une acquisition à l'amiable			TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais d'acquisition			TOTAL	-8 854,35 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2023			TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2023 + Frais modification copropriété			TOTAL	20 988,24 €
<b>TOTAL Acquisitions et Frais - 2023</b>				<b>1 212 911,67 €</b>	

#### AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2023

	Assistance juridique et constitution des dossiers DUP	TOTAL	55 471,84 €
	Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure (dont Article 700) - Huissiers - Experts - Géomètres	TOTAL	43 798,63 €
<b>TOTAL autres frais - 2023</b>			<b>99 270,47 €</b>

#### TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2023

1 312 182,14 €

#### 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 31/12/2023

## Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2023 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
<b>ANNÉE 2008</b>						
				NÉANT	0€	
<b>ANNÉE 2009</b>						
				NÉANT	0€	
<b>ANNÉE 2010</b>						
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
<b>TOTAL cessions 2010</b>					<b>185 000,00 €</b>	
<b>ANNÉE 2011</b>						
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 GUENDOZ (lots 1 et 4)
<b>TOTAL cessions 2011</b>					<b>567 734,50 €</b>	
<b>TOTAL cessions 2008/2009/2010/2011</b>					<b>752 734,50 €</b>	

## Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2023 Concession EHI Lot N°2

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

## Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2023 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
<b>ANNÉE 2014</b>						
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
<b>TOTAL cessions 2014</b>					<b>360 000,00 €</b>	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2014</b>					<b>1 993 806,50 €</b>	
<b>ANNÉE 2015</b>						
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
<b>TOTAL cessions 2015</b>					<b>944 275,00 €</b>	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2015</b>					<b>2 938 081,50 €</b>	
<b>ANNÉE 2016</b>						
39	80	Bd	National 13003	26/1/2016	89 860,00 €	S. HOLZINGER
49	13	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
<b>TOTAL cessions 2016</b>					<b>383 910,00 €</b>	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2016</b>					<b>3 321 991,50 €</b>	

## Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2023 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
<b>ANNÉE 2017</b>						
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
<b>TOTAL cessions 2017</b>					<b>964 000,00 €</b>	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2017</b>					<b>4 285 991,50 €</b>	
<b>ANNÉE 2018</b>						
51	4	rue	Duverger 13002	7/6/2018	115 000,00 €	M EMILE
51	4	rue	Duverger 13002	15/6/2018	80 000,00 €	M MISRACHI
43	50	rue	Felix Pyat 13002	28/9/2018	105 000,00 €	M TORREANO
6	10	rue	des Italiens 13015	15/10/2018	690 000,00 €	M ROLAND
<b>TOTAL cessions 2018</b>					<b>990 000,00 €</b>	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2018</b>					<b>5 275 991,50 €</b>	

## Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2023 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
<b>ANNÉE 2019</b>						
NEANT						
<b>TOTAL cessions 2019</b>					0,00 €	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2019</b>					5 275 991,50 €	
<b>ANNÉE 2020</b>						
NEANT						
<b>TOTAL cessions 2020</b>					0,00 €	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2020</b>					5 275 991,50 €	
<b>ANNÉE 2021</b>						
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)
<b>TOTAL cessions 2021</b>					643 000,00 €	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2021</b>					5 918 991,50 €	
<b>ANNÉE 2022</b>						
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
<b>TOTAL cessions 2022</b>					1 170 900,00 €	
<b>TOTAL cessions 2008 À 2022</b>					7 089 891,50 €	

## Annexe A1 Bis - Tableau des cessions au 31/12/2023 Concession EHI Lot N°2

Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
<b>ANNÉE 2023</b>						
	49	Rue	Clovis Hugues	9/5/2023	256 902,00 €	SPLA IN
	49	Rue	Clovis Hugues	9/5/2023	99 963,99 €	Pour Mémo montant des charges augmentatives remboursées par la SPLAIN
	68	Rue	Clovis Hugues	9/5/2023	230 952,00 €	SPLA IN
	68	Rue	Clovis Hugues	9/5/2023	80 521,59 €	Pour Mémo montant des charges augmentatives remboursées par la SPLAIN
	5	Rue	Roger Schiaffini	9/5/2023	182 000,00 €	SPLA IN
	5	Rue	Roger Schiaffini	9/5/2023	79 541,55 €	Pour Mémo montant des charges augmentatives remboursées par la SPLAIN
	7	Bd	Battala	9/5/2023	115 000,00 €	SPLA IN
	7	Bd	Battala	9/5/2023	49 655,21 €	Pour Mémo montant des charges augmentatives remboursées par la SPLAIN
	9	Bd	Battala	9/5/2023	100 000,00 €	SPLA IN
	9	Bd	Battala	9/5/2023	43 820,71 €	Pour Mémo montant des charges augmentatives remboursées par la SPLAIN
	50	Rue	De la Joliette	9/5/2023	553 760,00 €	SPLA IN
	50	Rue	De la Joliette	9/5/2023	23 544,59 €	Pour Mémo montant des charges augmentatives remboursées par la SPLAIN
	49	Rue	Pierre Albrand	9/5/2023	565 224,00 €	SPLA IN
	49	Rue	Pierre Albrand	9/5/2023	12 928,20 €	Pour Mémo montant des charges augmentatives remboursées par la SPLAIN
<b>TOTAL CESSIONS DONT FRAIS 2023</b>					<b>2 393 813,84 €</b>	
Pour Mémo TOTAL des charges augmentatives 2023 remboursées par la SPLAIN					<b>389 975,84 €</b>	
<b>TOTAL CESSIONS HORS FRAIS 2023</b>					<b>2 003 838,00 €</b>	
<b>TOTAL CESSIONS 2008 À 2023</b>					<b>9 093 729,50 €</b>	

# ANNEXES DU REALISÉ

## //// ANNEXE 2

TABLEAU RECAPITULATIF DES TRAVAUX D'OFFICE  
DE 2008 À 2023

## Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2023- 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	réalisé au 31/12/23 TTC
	<b>5 rue de la Rascasse -13016-</b>																	
384-400	travaux	4 160,00	4 975,36															
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01															
	<b>29 rue de Séon- 13016-</b>																	
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													
	<b>149/151 rue de Lyon - 13015</b>																	
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													
	<b>36 rue Bon Pasteur</b>																	
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														
	<b>5/7 Bd Gémy</b>																	
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												
	<b>23 Donaz</b>																	
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												
	<b>14 Séraphin</b>																	
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											
	<b>16 Séraphin</b>																	
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											
	<b>11 Battala</b>																	
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							
	<b>PARC COROT BT A</b>																	
384-400	Travaux d'office												107 324,69	4 549,00	0,00	0,00	0,00	0,00
382-410	Frais de déménagement et relèvement												65 280,00	2 274,00	0,00	0,00	0,00	0,00
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00	14 760,00	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	0,00
	<b>TOTAL GENERAL</b>	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	0,00
	<b>Ventilation du total par comptes</b>																	
384-100	Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00	14 760,00	0,00	0,00	0,00	0,00
381-160	diag structure immeuble et expertises			4 186,00										0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
381-180	Expertises techniques								478,40					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
382-410	Frais de déménagement et relèvement												65 280,00	2 274,00	0,00	0,00	0,00	0,00
382-430	Honoraires et frais de procédures												2 592,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
383-510	Frais de gardiennage												38 312,64	34 929,00	0,00	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	0,00
384-340	% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01	1 064,32	369,87	1 092,60	938,48			1 680,11			0,00	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	0,00
385-400	Honoraires sur travaux d'office									7 663,00				0,00	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 2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé							
A : 702-Autres Produits	1 303 191	142	<b>1 303 333</b>	1 180 292	64 435	46 476	18 422	-6 292
A : 705-Cession d'Immeubles	8 753 647	-195	<b>8 753 452</b>	5 253 820	383 283	131 000	2 985 350	-1
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 185 500	0	<b>1 185 500</b>	1 185 500	0	0	0	0
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 625 810	0	<b>1 625 810</b>	1 625 810	0	0	0	0
A : 705-Cession de Lots Neufs	20 000	0	<b>20 000</b>	0	0	20 000	0	0
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	534 000	0	<b>534 000</b>	259 000	0	0	275 000	0
A : 705-Cession de Parking	7 000	0	<b>7 000</b>	0	0	0	7 000	0
A : 705-Cession de Terrains	1 144 175	0	<b>1 144 175</b>	676 875	0	0	467 300	0
A : 705-Subventions	3 589 833	0	<b>3 589 833</b>	3 350 455	106 614	132 765	0	-1
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	15 500	<b>250 500</b>	93 000	0	0	157 500	0
A : 995-Prêts	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0
A : 999-Participation du Concédant	24 811 253	0	<b>24 811 253</b>	24 529 034	282 219	0	0	0
<b>Sous-total recettes</b>	<b>43 209 409</b>	<b>15 447</b>	<b>43 224 856</b>	<b>38 153 786</b>	<b>836 551</b>	<b>330 241</b>	<b>3 910 572</b>	<b>-6 294</b>
B : 381-Etudes Générales	-905 662	-168 219	<b>-1 073 881</b>	-782 628	-124 987	-91 398	-63 463	-11 405
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-15 126 218	-221 527	<b>-15 347 745</b>	-13 674 930	-1 028 935	-604 691	-35 823	-3 366
B : 383-Travaux d'Aménagement	-4 085 302	-622 711	<b>-4 708 013</b>	-2 820 976	-690 323	-901 770	-287 522	-7 422
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-2 398 122	-153 742	<b>-2 551 894</b>	-1 748 959	-13 210	-560 818	-205 938	-22 969
B : 385-Honoraires sur Travaux	-393 354	-47 249	<b>-440 603</b>	-440 305	-35	-84	-84	-95
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 797 012	-393 439	<b>-4 190 451</b>	-4 155 506	-4 182	-4 812	-4 812	-21 139
B : 386-Frais Annexes	-1 817 232	-89 570	<b>-1 906 802</b>	-1 198 453	-302 180	-225 367	-166 296	-14 506
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-11 023 882	-342 518	<b>-11 366 400</b>	-9 763 068	-479 999	-410 004	-380 001	-333 328
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-15 494	0	<b>-15 494</b>	-15 495	0	0	0	1
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-39 562 278</b>	<b>-2 038 975</b>	<b>-41 601 283</b>	<b>-34 600 320</b>	<b>-2 643 851</b>	<b>-2 798 944</b>	<b>-1 143 939</b>	<b>-414 229</b>
<b>Trésorerie brute</b>			<b>0</b>	<b>3 634 557</b>	<b>1 825 122</b>	<b>-648 705</b>	<b>2 112 804</b>	<b>1 687 139</b>

# 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														
		0	0	0														
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171	800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	0											
	<b>* ligne utilisée en juin 2014</b>		-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										
	<b>* ligne utilisée en juin 2014</b>		-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										
	<b>* ligne utilisée en avril 2015</b>			0	-100 000	0												
	<b>* ligne utilisée en mai 2015</b>			0	-150 000	0												
	<b>* ligne utilisée en juin 2015</b>			0	-100 000	0												
Crédit de trésorerie CAL (eUrib 3 mois) + 1,5							300 000	300 000	300 000	300 000								
	<b>* Ligne non utilisée au 31/12/2019</b>						0	0	0	0								
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 2023		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	3 634 557	1 915 030	-524 772	2 206 753	1 781 654
<b>Besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)</b>															1 915 030	-524 772	2 206 753	1 781 654
<b>Les banques partenaires d'Urbanis Aménagement et de sa maison mère Urbanis seront sollicitées dès 2024 pour un emprunt en 2025.</b>																		

\* 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 2023 DES  
ACQUISITIONS ET CESSIONS

## Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2023 des acquisitions et cessions

## Acquisitions 2023

Adresses	Prévu 2023	Réalisé 2023	Commentaires
80 Hoche	1 605 889,00 €	34 000,00 €	Lot 6 M OUARTI. Consignation suite à ordonnance d'expropriation du 6/10/2022
80 Hoche		27 400,00 €	Lot 4 M ROZNOWICZ Consignation suite à ordonnance d'expropriation du 6/10/2022
80 Hoche		28 500,00 €	Lot 2 M DAHAN Consignation suite à ordonnance d'expropriation du 6/10/2022
97 Oddo		67 385,00 €	Lots 6 7 16 17 Mme BENAZZOUZ Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023
97 Oddo		14 625,00 €	Lot 2 DRFIP indivision Chaix / Caroul Consignation suite à ordonnance d'expropriation du 3/04/2023
1 3 5 Quinet		3 660,00 €	Lots N° 12 28 35 13 23 28 34 M DOGHMANE Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023
1 3 5 Quinet		10 500,00 €	Lots 8 9 21 28 Expropriation M QUILBE
1 3 5 Quinet		7 221,00 €	Lots 14 15 Expropriation M FAVALORO
1 3 5 Quinet		39 940,00 €	Consignation suite à ordonnance d'expropriation du 5/06/2023
1 3 5 Quinet		51 380,00 €	Lots 16 28 37 LANDI Consignation suite à ordonnance d'expropriation du 5/06/2023
1 3 5 Quinet		23 880,00 €	Lots 11 22 28 30 31 SCI CELESTE Consignation suite à ordonnance d'expropriation du 5/06/2023
1 3 5 Quinet		1 920,00 €	Lots 18 25 26 27 36 40 Expropriation Succession CODRON
49 Albrand		21 367,00 €	Lots 15 18 19 M MIMOUN Consignation suite à ordonnance d'expropriation du 18/09/2020
11 Sainte Marie		76 000,00 €	Terrain + garage - Sci Meyzian Indemnité d'immobilisation 4000 € versée 6/12/2022. Signature définitive 2023
147 rue de Lyon		570 000,00 €	PU - CIM Indemnité d'immobilisation 30 000 € versée le 29/11/2022. Signature définitive 2023
15 Boulevard Charpentier		22 000,00 €	Lot 15 Tilotta Jugement d'adjudication 3 000 € versés en 2022. Jugement d'adjudication du 1/03/2023
15 Boulevard Charpentier		21 000,00 €	Lot 11 Tilotta Jugement d'adjudication du 29/03/2023
6 rue Séraphin	180 000,00 €	PU - M HADDAD	
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>	<b>1 605 889,00 €</b>	<b>1 200 778,00 €</b>	

## CESSIONS 2023

Adresse	Prévu 2023	Réalisé 2023	Commentaires
49 Clovis Hugues	2 541 120,00 €	256 902,00 €	Vendu à la SPLAin le 9/05/2023
68 Clovis Hugues		230 952,00 €	Vendu à la SPLAin le 9/05/2023
5 Roger Schiaffini		182 000,00 €	Vendu à la SPLAin le 9/05/2023
7 Battala		115 000,00 €	Vendu à la SPLAin le 9/05/2023
9 Battala		100 000,00 €	Vendu à la SPLAin le 9/05/2023
50 Joliette		553 760,00 €	Vendu à la SPLAin le 9/05/2023
49 Pierre Albrand		565 224,00 €	Vendu à la SPLAin le 9/05/2023
<b>TOTAL CESSIONS</b>		<b>2 541 120,00 €</b>	<b>2 003 838,00 €</b>

## ANNEXES DU REALISÉ

# //// ANNEXE 5 BIS

TABLEAU DES ACQUISITIONS PAR ADRESSE

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2023								
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2023				
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires	
6, tse Antoine Caria 13015	Propriété unique (Terrain)	10/12/2013	16 500,00 €	OUI		OUI	Revente en mars 2016 à un propriétaire occupant avec cahier des charges de travaux	
23 rue Antoine Donaz 13015	6 et 18	29/3/2013	8 000,00 €	NON		OUI (partiellement)	Scission de copropriété et revente des lots 3, 4, 5 en 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 prévue pour début 2024). Cession à fin 2026 d'un foncier nu (démolition assurée par UA) au profit de la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".	
	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	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	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
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		16 792,00 €					
	2		11 989,00 €					
	3 et 12		13 190,00 €					
	4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	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 €)	0,00 €					
	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 €					

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2023							
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2023			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
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 de revente en bloc de tous les lots (avec le garage) d'ici fin 2026 en poursuivant parallèlement le redressement de la copropriété et en faisant en sorte que des travaux soient réalisés sur les PC. Perspective de maîtrise d'un dernier lot en 2024 (adjudication).
	9-10	27/12/2012					
15 Boulevard Charpentier 13003	12	12/7/2019	20 000,00 €		NON	NON	Acquisition sûre saisie immo c/ propriétaire débiteur. Perspective de revente en bloc de tous les lots (avec le garage) d'ici fin 2026 en poursuivant parallèlement le redressement de la copropriété et en faisant en sorte que des travaux soient réalisés sur les PC. Perspective de maîtrise d'un dernier lot en 2024 (adjudication).
	15	01/03/2023	25 000,00 €				
	11	29/3/2023	21 000,00 €				
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 €		NON	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'UA maîtriserait tous les lots le constituant. Acquisition complète fin 2020, démarrage des travaux en 2021 via le SDC avec U.A comme unique financeur (changement clé de répartition de charges). Livraison T5 entièrement réhabilité juin 2023. Mise à disposition du logement via une COP à l'association SF 13. Perspective de revente fin 2026. L'acquisition des lots du rdc du bâtiment principal ne sont pas à exclure (négociation engagée à fin 2023).
	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.
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 Industrioux 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

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2023									
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2023					
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 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.		
			2					18/3/2013	60 000,00 €
			3					Déconsignation (+7500 € -7500 €)	0,00 €
								ordonnance d'expropriation 8/04/2013, jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014	63 258,00 €
14/16 rue Marcel Redelsperger 13016	17 - 20 - 50 - 51	9/7/2009	60 900,00 €			OUI	Revente faite en 2011 à des propriétaires occupants		
			76 000,00 €						
80 Boulevard National 13003	3	27/5/2011	76 000,00 €			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	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/7/2010	22 000,00 €	OUI		OUI	Revente en l'état fin 2012 à Habitat et Humanisme		
			110 000,00 €						
21 rue Quinet 13015	6 et 7	20/10/2011	25 000,00 €			OUI	Vente avec cahier des charges (conventionnement ANAH) à un PB le 13/10/2017.		
			32 700,00 €						
3 rue Roger Schiaffini 13003	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	8/9/2011	15 500,00 €	OUI		OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges à un PB avec obligation de conventionnement ANAH (intermédiation locative HAS).		
			80 000,00 €						
			9 et 10					6/3/2014	32 000,00 €
11 Boulevard Battala 13003	1 2 3 4 5 6 7 8	Ordonnance dexpro 5/05/2017	189 006,00 €	OUI		OUI	Revente le 28/05/2021 à un PB avec cahier des charges (conventionnement ANAH). Réhabilitation de 8 logements (intermédiation locative 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 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du PPNRU "Crottes-Cabuella".		
Le Mail G 19, rue de la Crau 13014	37	9/6/2020	41 000,00 €			OUI	NON		
			10 - 15					21/9/2020	138 000,00 €
			40					6/7/2021	42 000,00 €
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.									

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2023							
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2023			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
49 rue Clovis Hugues 13003	4 - 5 - 6 - 7	21/9/2020	89 252,00 €	OUI		OUI	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 en mai 2023 à la SPLA-IN AMP (immeuble situé dans le PPA et intégré dans la concession "lot 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 €				
68 rue Clovis Hugues 13003	10	18/3/2021	21 000,00 €	OUI		OUI	Acquisition de l'entier immeuble dont un lot par voie d'expropriation. Revente en l'état de l'immeuble en mai 2023 à la SPLA-IN AMP (immeuble situé dans le PPA et intégré dans la concession "Coeur Belle de Mai").
	3 - 4 - 5	4/8/2020	64 947,00 €				
	6 - 7	17/9/2020	51 405,00 €				
	1	18/11/2020	85 000,00 €				
17 bd Christophe Moncada 13015	2	Ordonnance d'expropriation en date du 30/03/2021 / Consignation des indemnités le 29/07/2021	29 600,00 €	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 2024.
	4 - 6 - 7	4/8/2020	25 550,00 €				
	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 €				
5 rue Roger Schiaffini 13003	2	6/4/2022	35 000,00 €	OUI		OUI	Acquisition à l'amiable de la totalité de l'immeuble. Revente en l'état de l'immeuble en mai 2023 à la SPLA-IN AMP (immeuble situé dans le PPA et intégré dans la concession "Coeur Belle de Mai").
	5	4/8/2020	20 000,00 €				
	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 €				
5, rue Séraphin 13015	8	29/1/2021	25 000,00 €	OUI		NON	Acquisition amiable de l'entier immeuble. Revente en l'état à l'échéance fin 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
	3	15/7/2020	18 500,00 €				
	2	18/3/2021	21 000,00 €				
	4-5-6-7	23/4/2021	90 000,00 €				
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 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
2, rue Séraphin 13015	3-9	8/12/2021	42 500,00 €	OUI		NON	Maîtrise foncière achevée en 2022 à l'amiable. Revente en l'état à l'échéance fin 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
	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 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) prévue 1er semestre 2024. 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
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

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2023							
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2023			
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		OUI	Revente en l'état en mai 2023 au profit de la SPLA-IN AMP (immeuble intégré dans le PPA et dans la concession "multi-sites"). Contentieux toujours en cours avec le propriétaire du local commercial (lots 1 et 2). Suite arrêt de la Cour de Cassation de décembre 2023, renvoi devant la Cour d'Appel de Lyon. Possible variation sur le montant de l'indemnité à devoir.
	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		OUI	Par décision du 7 avril 2022, le TA de Marseille a rejeté le recours au fond déposé par plusieurs expropriés. Revente en l'état de l'immeuble au profit de la SPLA-IN AMP en mai 2023 (immeuble intégré dans le PPA et dans la concession "multi-sites"). Les contentieux indemnitaires sont clôturés à fin 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		159 730,00 €				
	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 €	OUI		NON	Acquisition complète du bâtiment correspond au 13, rue Séraphin (travaux réalisés pour offre pare temporaire). DUP déposée pour les lots restant à acquérir côté 97 Oddo avec une ordonnance d'expropriation rendue en avril 2023. Revente en l'état à l'échéance fin 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
	2	Ordonnance d'expropriation en date du 03/04/2023. Consignation des indemnités le 16/11/2023 (lot 2 uniquement)	14 625,00 €	OUI		NON	Ordonnance d'expropriation rendue en avril 2023. Accord de la DRFIP (lot 2) sur le montant indemnitaire mais obstacle au paiement justifiant la consignation. Accord de Me VERRECHIA (mandataire à la liquidation personnelle de Mme BENAZZOUL) sur le montant de l'indemnité (lots 6,7,16 et 17). Contentieux indemnitaire engagés pour les 2 derniers propriétaires (AZRI & CHOUAREF). Décisions rendues en décembre 2023. Consignations prévues début 2024. Revente en l'état à l'échéance fin 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
	6-7-16-17		67 385,00 €	OUI		NON	
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. En parallèle, étude de faisabilité engagée par l'AFL. En attente positionnement début 2024.
	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. En parallèle, étude de faisabilité engagée par l'AFL. En attente positionnement début 2024.

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2023							
Immeubles		Achats		Situation opérationnelle au 31/12/2023			
Adresse	Type propriété / lots	Date acte définitif	prix d'achat / montant consignation	Maîtrise foncière immeuble achevée	Maîtrise portage lot achevée	Revente réalisée	Commentaires
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
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		OUI	Revente en l'état en mai 2023 à la SPLAIN AMP (périmètre PPA & concession "multi-sites").
7 Bd Battala 13003	3 & 4	24/3/2022	42 000,00 €	OUI		OUI	Revente en l'état en mai 2023 à la SPLAIN AMP (périmètre PPA & concession "multi-sites").
7 Bd Battala 13003	1 & 6	19/5/2022	48 000,00 €	OUI		OUI	Revente en l'état en mai 2023 à la SPLAIN AMP (périmètre PPA & concession "multi-sites").
9, bd Battala 13003	Propriété unique	22/9/2021	100 000,00 €	OUI		OUI	Revente en l'état en mai 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	21/02/2023	600 000,00 €	OUI		NON	Maîtrise foncière achevée en 2023. Revente en l'état à l'échéance fin 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
11 Tse sainte Marie 13003	Propriété unique (terrain & garage)	03/03/2023	80 000,00 €	OUI		NON	Maîtrise foncière achevée en 2023. Acquisition motivée par le traitement à court terme du mur de soutènement et à moyen terme de l'ilot Ste Marie.
6 Rue Séraphin	Propriété unique	05/09/2023	180 000,00 €	OUI		NON	Maîtrise foncière achevée en 2023. Revente en l'état à l'échéance fin 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
1--3--5 Rue Edgar Quinet	14-15-17-28-38-39	Ordonnance d'expropriation en date du 05/06/2023. Traités d'adhésion signés en octobre et novembre 2023	7 221,42 €	OUI		NON	Maîtrise foncière achevée en 2023. Accord de certains expropriés sur les montants indemnitaires proposés. Pour certains consignations car obstacles au paiement, pour d'autres signature traité d'adhésion (avec un différé de paiement sur 2024 quant au désintéressement des créanciers - les sommes apparaissant en 2023 correspondent au reliquat versé aux propriétaires et non à l'indemnité globale). Contentieux indemnitaire engagés contre 3 propriétaires. Décisions attendues en 2024. Revente en l'état à l'échéance fin 2026 à la SPLA-IN AMP, opérateur fléché dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
	12-28-35-13-23-28-34		3 659,36 €				
	8-9-21-28		10 499,80 €				
	18 25 26 27 36 40	Ordonnance d'expropriation en date du 05/06/2023.	1 920,00 €				
	16 28 37	Consignation des indemnités les	51 380,00 €				
	4 24 32	17/10/2023 (lots 18 et ss / lots 16 et ss / lots 11 et ss) et 6/11/2023 (lots 4 et ss)	39 940,00 €				
	11 22 28 30 31		23 880,00 €				
80 Rue Hoche	2	Ordonnance d'expropriation en date du 06/10/2022. Consignation des indemnités le 22/05/2023 (lots 2 et 4) et le 8/12/2023 (lot 6)	28 500,00 €	OUI		NON	Accord des propriétaires des lots 2 et 4 sur les montants indemnitaires proposés. Consignation car obstacle au paiement. Jugements favorables obtenus fin 2023 pour les autres cas. Consignation pour le lot 6 car obstacle au paiement. Consignation envisagées début 2024 pour les lots 1, 3 et 5. Perspective de revente à la SPLA IN AMP 1er semestre 2024
	4		27 400,00 €				
	6		34 000,00 €				
TOTAL au 31/12/2023			12 275 266,57 €				

# ANNEXES DU RÉALISÉ

## //// ANNEXE 6

COMPARATIF PRÉVU ET RÉALISÉ TTC 2023

## Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2023 Concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	Prévu TTC 2023	Réalisé TTC 2023	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	449 731	498 840	111%
A : 705-Cession d'Immeubles	2 383 620	2 003 838	84%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diff	0	0	-
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restruct	0	0	-
A : 705-Cession de Lots Neufs	0	0	-
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	0	0	-
A : 705-Cession de Parking	0	0	0%
A : 705-Cession de Terrains	0	0	-
A : 705-Subventions	1 885	37 486	1989%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	157 500	-	-
A : 995-Prêts	0	-	-
A : 999-Participation du concédant	1 000 000	1 000 000	100%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>3 992 736</b>	<b>3 540 164</b>	<b>89%</b>
B : 381-Etudes Générales	-200 953	-152 317	76%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-1 605 889	-1 312 183	82%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-620 183	-313 550	51%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilita	-323 127	-3 850	1%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-30	0	0%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parki	-7 116	0	0%
B : 386-Frais Annexes	-189 959	-162 826	86%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-812 499	-812 500	100%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	0	0	-
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-3 759 756</b>	<b>-2 757 226</b>	<b>73%</b>
<b>Trésorerie brute</b>	<b>3 082 944</b>	<b>3 634 557</b>	<b>118%</b>

# 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	498 840	64 435	46 476	18 422	-6 292
A : 705-Cession d'Immeubles			185 000	568 010	32 272	105 000	230 000	284 900	39 000	184 500				455 000	1 166 300	2 003 838	383 283	131 000	2 985 350	-1
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus									357 500	690 000				138 000						
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés					648 800	95 000	130 000		234 410	83 000	430 000				4 600					
A : 705-Cession de Lots Neufs																		20 000		
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus										209 000				50 000					275 000	7 000
A : 705-Cession de Parking								659 375	17 500										467 300	
A : 705-Cession de Terrains					54 814	745 851	869 576	228 389	778 232	327 954	146 557			20 000	141 596	37 486	106 614	132 765		
A : 705-Subventions																				157 500
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités					600 000	-600 000	200 000	-200 000		93 000										
A : 995-Prêts																				
A : 999-Participation du Concédant	1 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 000 000				287 924	4 841 110	2 700 000	3 000 000	2 700 000	1 000 000	282 219		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 015 322</b>	<b>2 023 242</b>	<b>1 210 830</b>	<b>1 623 836</b>	<b>2 358 101</b>	<b>1 869 708</b>	<b>2 963 700</b>	<b>2 053 669</b>	<b>1 304 497</b>	<b>1 267 030</b>	<b>1 619 559</b>	<b>4 851 009</b>	<b>2 704 200</b>	<b>3 697 630</b>	<b>4 051 289</b>	<b>3 540 164</b>	<b>836 551</b>	<b>330 241</b>	<b>3 910 572</b>	<b>-6 294</b>
B : 1-Concession Marseille																				
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés																				
B : 381-Etudes Générales	-20 768	-35 380	-15 306	-35 593	-29 288	-39 467	-42 098	-31 899	-111 694	-20 529	-30 049	-15 615	-28 163	-45 739	-128 723	-152 317	-12 987	-91 398	-63 463	-11 405
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti		-574 134	-565 855	-1 067 180	-1 217 294	-725 947	-242 200	-106 952	-959 854	-268 170	-27 492	-332 912	-1 908 362	-3 005 475	-1 360 920	-1 312 183	-1 028 935	-604 691	-35 823	-3 366
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	-313 550	-690 323	-901 770	-287 522	-7 422
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	-3 850	-13 210	-560 818	-205 938	-22 969
B : 385-Honoraires sur Travaux		-31 556	-50 552	-43 782	-64 919	-39 124	-71 323	-59 558	-2 416	-29 951	-16 961	-22 835	-7 328				-35	-84	-84	-95
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking		-20 032	-322 425	-734 266	-431 817	-354 523	-891 422	-493 042	-105 667	-191 709	-48 359	-412 574	-122 076	-27 594			-4 182	-4 182	-4 182	-21 139
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	-162 826	-302 180	-225 367	-166 296	-14 506
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-341 714	-350 899	-376 919	-353 191	-543 630	-614 246	-457 490	-515 081	-527 472	-550 089	-650 561	-875 000	-937 364	-1 086 079	-770 833	-812 500	-479 999	-410 004	-380 001	-333 328
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt				-2 262	-2 598	-5 944		-4 691												1
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-373 103</b>	<b>-1 050 273</b>	<b>-1 449 165</b>	<b>-2 426 985</b>	<b>-2 451 196</b>	<b>-2 050 592</b>	<b>-2 364 075</b>	<b>-1 822 687</b>	<b>-1 797 858</b>	<b>-1 341 616</b>	<b>-1 115 351</b>	<b>-1 997 222</b>	<b>-3 263 249</b>	<b>-4 626 205</b>	<b>-3 713 517</b>	<b>-2 757 226</b>	<b>-2 643 851</b>	<b>-2 798 944</b>	<b>-1 143 939</b>	<b>-414 229</b>
<b>Trésorerie brute</b>	<b>642 219</b>	<b>1 615 188</b>	<b>1 376 853</b>	<b>573 704</b>	<b>480 609</b>	<b>380 816</b>	<b>980 441</b>	<b>1 211 423</b>	<b>718 062</b>	<b>643 476</b>	<b>1 147 684</b>	<b>4 001 471</b>	<b>3 442 422</b>	<b>2 513 847</b>	<b>2 851 619</b>	<b>3 634 557</b>	<b>1 825 122</b>	<b>-648 705</b>	<b>2 112 804</b>	<b>1 687 139</b>

# ANNEXES DU REALISÉ

## //// ANNEXE 8

COMPARATIF DU PREVISIONNEL TTC

CRAC 2022 ET 2023

## Annexe A8 - Comparatif du prévisionnel TTC CRAC 2022 et 2023 de la Concession EHI lot N° 2

<i>Désignation lignes budgétaires</i>	CRAC 2022	CRAC 2023	Evolution CRAC 2022 / CRAC 2023
<i>En Euros</i>			
A : 702-Autres Produits	1 260 149	1 303 333	3%
A : 705-Cession d'Immeubles	7 086 354	8 753 452	24%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffu	1 185 500	1 185 500	0%
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructu	1 625 810	1 625 810	0%
A : 705-Cession de Lots Neufs	21 100	20 000	-5%
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	534 000	534 000	0%
A : 705-Cession de Parking	8 400	7 000	-17%
A : 705-Cession de Terrains	1 066 475	1 144 175	7%
A : 705-Subventions	3 503 120	3 589 833	2%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	250 500	250 500	0%
sous total recettes	16 541 408	18 413 603	11%
A : 999-Participation du concédant	24 811 253	24 811 253	0%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>41 352 661</b>	<b>43 224 856</b>	<b>5%</b>
B : 381-Etudes Générales	-1 057 309	-1 073 881	2%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâti	-15 469 529	-15 347 745	-1%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-4 181 236	-4 708 013	13%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitat	-2 830 032	-2 551 894	-10%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-440 603	-440 603	0%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parkin	-4 210 033	-4 190 451	0%
B : 386-Frais Annexes	-1 800 972	-1 906 802	6%
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-11 366 400	-11 366 400	0%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-15 494	-15 494	0%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-41 371 608</b>	<b>-41 601 283</b>	<b>1%</b>
<b>Solde avant TVA</b>	<b>-18 947</b>	<b>1 623 573</b>	
<b>sous total trésorerie transitoire</b>		<b>63 566</b>	
<b>Total trésorerie brute à fin 2027</b>		<b>1 687 139</b>	

