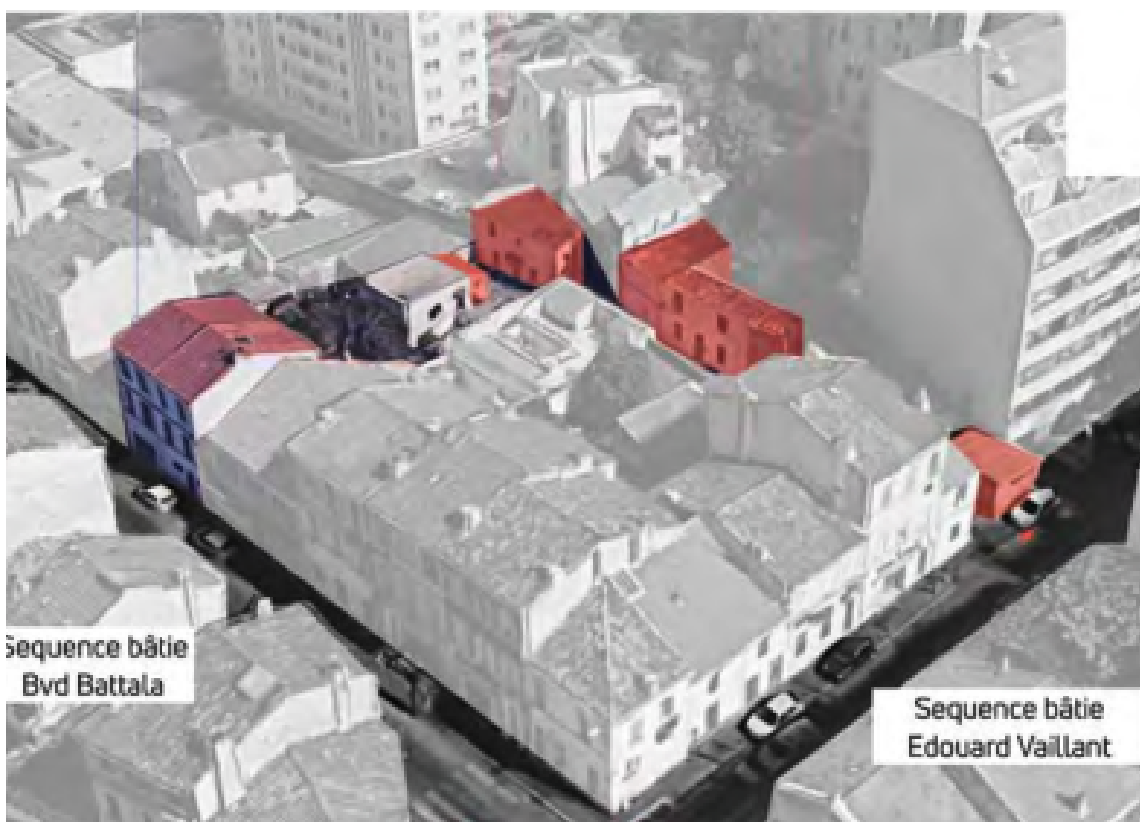


Métropole Aix-Marseille-Provence

Concession d'Aménagement pour l'Éradication de l'Habitat Indigne



COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2024

Juin 2024

CONTACTS

DIRECTRICE DE CONCESSION

Laetitia DUPUIS FLEURY
laetitia.dupuisfleury@urbanis.fr

JURISTE

Pierre PAGEON
pierre.pageon@urbanis.fr

URBANIS AMÉNAGEMENT

www.urbanis-amenagement.fr

Bureau de Marseille
8, quai du Port
13002 MARSEILLE
Tel : 04 86 26 06 85
marseille.ua@urbanis.fr

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

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	6
ORGANISATION GÉNÉRALE	8
VOLET OPÉRATIONNEL	10
INTRODUCTION	11
LES ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ANNÉE 2024	12
LES OPÉRATIONS EN COURS DE LA CONCESSION EHI	19
VOLET FINANCIER	37
ANALYSE DU RÉALISÉ 2024	38
ANNEXES	47

PRÉAMBULE

Ce document est le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2024, 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).

La liste des immeubles entrant dans le champ d'application de la concession "EHI" a été

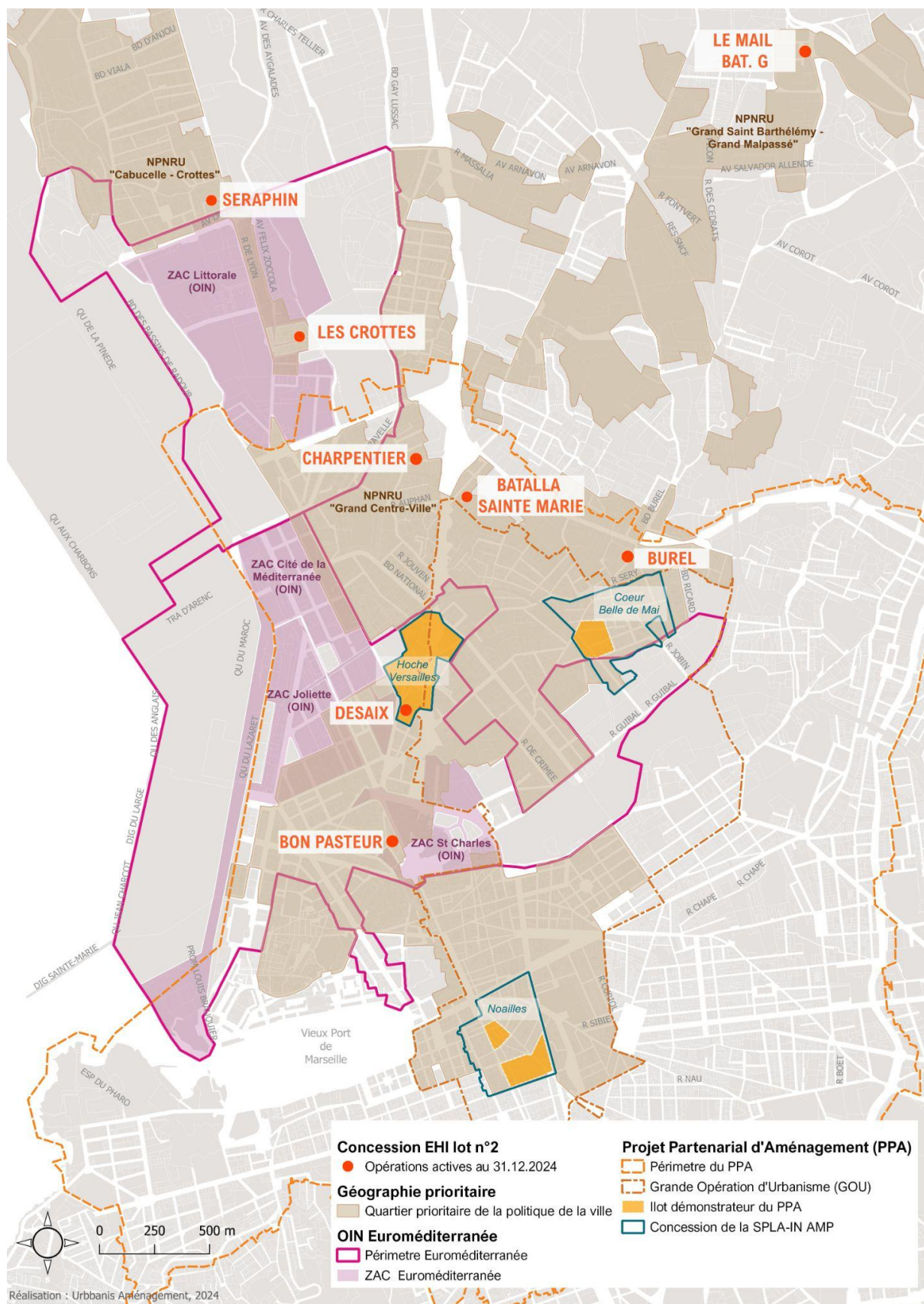
définie par voie d'avenant puis actualisée (avenants n°21, n°22 & n°23).

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 a porté à 29 le nombre d'immeubles qu'Urbanis Aménagement devait maîtriser dans le cadre de la prorogation de 2019 et à 40 le nombre d'immeubles activement suivis.

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 (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 **Laetitia DUPUIS FLEURY** et est composée de juristes, d'architectes, d'urbanistes, travailleur social et et comptables.

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

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

L'équipe fait également appel à des **cabinets d'études 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**.

ECHANGES 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. 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 ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE (lot n°2) D'URBANIS AMÉNAGEMENT AU 31.12.2024

DIRECTION D'URBANIS AMENAGEMENT



Brigitte THUILLIEZ
Présidente



Caroline RANDELLI-GRANIER
Directrice

DIRECTION DE LA CONCESSION



Laetitia DUPUIS FLEURY
Directrice opérationnelle

PÔLE JURIDIQUE



Pierre PAGEON
Expert juriste



Lola JEANSOLIN
Juriste

PÔLE SOCIAL



Elodie MANON
Référente sociale

PÔLE TECHNIQUE



Alexia LAGORCE
Architecte



Stéphane HERPIN
Architecte

PÔLE URBANISME



Zhaoying DRAGON
Experte Aménagement

PÔLE ADMINISTRATIF ET FINANCIER



Lucie RUIS
Assistante de direction



Eliane METERT
Comptable



Mounir BOUCHARA
Alternant comptable

VOLET OPÉRATIONNEL

INTRODUCTION

Le concessionnaire poursuit 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 2024, Urbanis Aménagement est ainsi propriétaire unique de **17 immeubles, 2 terrains** (3, Burel et 11, ste Marie comprenant un garage) et **copropriétaire au sein de 3 copropriétés, représentant 22 lots, soit 13 logements et 1 local commercial.**

ELABORER LE DÉSTOCKAGE : L'essentiel du patrimoine maîtrisé par Urbanis Aménagement sera cédé à la SPLAIN en 2025 pour partie, puis en 2026 pour les dernières cessions. Les lots de copropriété, ainsi que le terrain, seront cédés en fin de concession à la Métropole, ou un opérateur public. Seuls trois sites sont destinés à une commercialisation privée. Urbanis Aménagement a réalisé les études techniques et architecturales préalables et engagé deux Appel à Manifestation d'Intérêt afin de retenir, conjointement avec la Métropole, les porteurs de projets lauréats (un AMI a été réalisé en 2023 pour le 3ème site).

PRÉPARER LE RECYCLAGE : Au cours de l'année 2024, Urbanis Aménagement a poursuivi la régularisation de la situation foncière et administrative des immeubles acquis afin de préparer au mieux leur recyclage en amont des cessions. Ce travail de fond porte tout autant sur le volet juridique (notamment le suivi de la liquidation des immeubles anciennement en copropriétés ou la mise en conformité d'irrégularités foncières) que sur la dimension administrative des biens en assurant par exemple la régularisation des contrats de fluides et 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. 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 : L'année 2024 a été marquée par l'ouverture de la Plateforme Relogement métropolitaine à la Concession EHI, ce qui a permis un nombre plus important de relogements en parc social. En effet, la mise en application des dispositions de la loi Élan a permis une gestion en flux, et non plus en stock, des contingents de logement social. Cela se traduit par la possibilité de postuler aux offres de logement social, au même titre que les opérations ANRU, et d'être considérés comme prioritaires au relogement.

En 2024, 8 ménages ont accédé à un logement social, décent et adapté, dont 7 via la plateforme.

Au 31 décembre 2024, Urbanis Aménagement continue d'assurer la gestion locative de 16 ménages au sein de son propre parc, de 2 ménages en logement temporaire de l'EAPE (Espace d'Accueil des Personnes Evacuées, géré par SOLIHA) ainsi que de 2 locataires commerciaux. 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 nécessitaient.

LES ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ANNÉE 2024

ÉTAT DU PARC AU 31/12/2024 - PLEINE PROPRIÉTÉ (18) : Urbanis Aménagement est propriétaire unique de 17 immeubles dont 2 acquis en 2024. 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 (22) : Urbanis Aménagement est propriétaire de lots au sein de 4 copropriétés, dans deux cadres d'intervention distincts :

- Au sein de la copropriété du 12, rue Séraphin (lots n°5 à n°11 correspondant à un logement en fond de parcelle), Urbanis Aménagement a vocation à maîtriser à terme l'intégralité de l'immeuble par voie amiable ou par voie de DUP.
- Pour les 3 autres immeubles, il s'agit de copropriétés pour lesquelles Urbanis Aménagement assure une mission de portage de lots dans l'objectif notamment de participer au redressement de la copropriété. Elle est ainsi copropriétaire de 15 lots au total, représentant 12 logements et un local commercial : 4 lots (équivalents à 4 logements) au Mail G, 6 lots au 6-8, rue Desaix (équivalents à 3 logements et 1 local commercial) et 5 lots (équivalents à 5 logements) au 15, boulevard Charpentier.

PERSPECTIVES D'ACQUISITIONS 2025-2026 (3 immeubles et une parcelle de terrain) : D'ici 2026, Urbanis Aménagement vise à finaliser la maîtrise foncière de 3 derniers immeubles (dont un dont l'issue reste incertaine) et d'une parcelle de terrain.

RELOGEMENTS (8) : Le relogement des occupants est un point fondamental de l'activité d'Urbanis Aménagement ; depuis 2007, 100 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 2024, sur ces 70 ménages, 56 ont déjà été relogés définitivement, dont 8 en 2024 au sein du parc social, dans un logement décent et adapté.

Au total, 18 ménages se sont relogés par leurs propres moyens, 36 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).

14 ménages restent à reloger fin 2024, la moitié est considérée "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.

Il est à noter que de nombreux ménages étaient évacués, hébergés et accompagnés par l'EAPE (Espace Accueil des Personnes Évacuées), lorsqu'Urbanis Aménagement est devenu propriétaire de leurs immeubles d'origine: de fait, un potentiel risque de recouvrement de la Ville de Marseille est estimé à près de 125 000€, en plus de ce que la Concession EHI a déjà remboursé.

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** a constitué 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.

Au cours de l'année 2024, **8 biens (correspondant à 14 lots de copropriété)** ont été acquis par Urbanis Aménagement : 5 d'entre eux suite à des négociations amiables avec les propriétaires, les trois autres via une procédure d'expropriation permettant ainsi la maîtrise foncière globale de l'immeuble.

ACQUISITIONS FONCIÈRES RÉALISÉES PAR URBANIS AMÉNAGEMENT EN 2024		
Adresse	Date d'acquisition	Modalités d'acquisition
6/8, rue desaix (13003)	15/11/2024 (lots n°28 et n°29)	Amiable
10/12, tse Sainte Marie (13003)	28/11/24 (lot n°1)	Amiable
23, tse Antoine Donaz (13015)	06/03/24 (ordonnance d'expropriation)	DUP LS
12, rue Séraphin (13015)	1/10/24 (lots n°5 à n°11)	Amiable

Au 31 décembre 2024, tous les dossiers de DUP envisagés sur la concession ont été déposés en Préfecture avec des états d'avancement qui diffèrent selon les adresses:

- Le 23, traverse Antoine Donaz, 13015 : Finalement, la procédure pénale initiée en 2022 par le Parquet et mettant à l'arrêt temporairement la poursuite de l'expropriation, restera sans suite. Ainsi, l'arrêté de cessibilité a été pris le 24 janvier 2024 et l'ordonnance d'expropriation le 6 mars 2024.
- Les n°10 et n°12 rue Séraphin, 13015 : A la suite d'une enquête publique conjointe organisée entre le 17 juin 2024 et le 4 juillet 2024, l'arrêté de DUP a été pris le 7

octobre 2024. Au 31 décembre 2024, ni l'arrêté de cessibilité, ni l'ordonnance d'expropriation n'ont été obtenus avec une incertitude quant à la poursuite de la procédure du fait d'une action pénale engagée parallèlement par le procureur de la République à l'encontre de la propriétaire du 10, rue Séraphin.

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

Immeubles	Date de dépôt	Arrêté de DUP	Cessibilité	Ordonnance d'expropriation	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	24/01/2024	06/03/2024	Immeuble acquis
10-12 rue Séraphin, 13015	25/11/2022	07/10/2024	en attente	en attente	En attente arrêté de cessibilité et ordonnance expropriation

Immeubles	Date de dépôt	Arrêté de DUP	Cessibilité	Ordonnance d'expropriation	Etat du dossier
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

CESSION RÉALISÉES ET SUIVI DES VENTES AVEC CAHIER DES 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.

En 2024, une seule vente a été régularisée avec la SPLA-IN AMP : **80, rue Hoche (13003)** - intégré dans la concession d'aménagement Hoche-Versailles conclu entre la SPLA-IN AMP et l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerrané, le n°80 rue Hoche (13003) a été cédé le 8 octobre 2024.

Au cours de l'année 2024, Urbanis Aménagement a continué un travail de **suites 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). Au 31 décembre 2024, le chantier était quasiment terminé avec une livraison prévue au premier trimestre 2025. Urbanis Aménagement a assuré le lien avec SOLIHA pour le volet des financements ANAH et également avec la ville de Marseille en vue d'obtenir la mainlevée des arrêtés de péril.

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 de l'entier

immeuble ont été effectuées dans le courant de l'été 2024.

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

LA 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, 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. D'un commun accord avec le preneur, il a été décidé de mettre en suspens la régularisation de cet acte ; le propriétaire en faisant son affaire personnelle. Ainsi, Urbanis Aménagement a obtenu le remboursement des sommes séquestrées chez le notaire (pour mémoire, somme bloquée pour financer les frais inhérents à cet acte de servitude sous réserve du respect d'un calendrier).

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. La finalisation du projet notamment avec SOLIHA pour l'aspect financier a pris du retard faisant que la promesse de vente n'a été signée que le 2 décembre 2024. La réitération a été fixée au plus tard en septembre 2025 sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives (obtention des financements, obtention de l'autorisation d'urbanisme).

LES OPÉRATIONS EN COURS DE LA CONCESSION EHI

LE SECTEUR BATTALA - SAINTE MARIE (13003)

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.



Au sein du secteur "Battala-Sainte Marie", l'intervention d'Urbanis Aménagement se concentre sur 7 parcelles situées sur le boulevard Battala et la traverse Sainte Marie dans le 3^{ème} arrondissement.

16, BOULEVARD BATTALA

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 faisant l'objet d'un arrêté modificatif le 29 février 2024 n'imposant plus de délai pour réaliser les prescriptions de travaux du fait notamment de la sécurisation de l'immeuble et de la vacance constatée.

TECHNIQUE : En 2024, Urbanis Aménagement a lancé un marché pour les travaux de gros œuvre, de charpente et de plomberie de l'immeuble. Accompagnée d'un bureau d'études techniques, Urbanis Aménagement a pu élaborer l'ensemble des documents techniques nécessaires à la réalisation de ces travaux. Des consultations d'entreprises ont été menées, et le chantier devrait démarrer début 2025. En parallèle, une étude de faisabilité programmatique a été menée afin d'aider les futurs acquéreurs à se projeter plus concrètement dans le potentiel de développement du site.

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

10-12, TRAVERSE SAINTE MARIE

FONCIER : L'immeuble est une copropriété composée de 3 lots qui ont été acquis intégralement par Urbanis Aménagement par voie amiable en 2020 pour les lots n°2 et n°3, et fin 2024 pour le lot n°1 (bien sans maître - acquisition auprès de la ville de Marseille).

En outre, il sera rappelé qu'Urbanis Aménagement avait mandaté un géomètre-expert pour retracer l'origine de propriété de la parcelle n°83, parcelle

mitoyenne d'une contenance au sol de 2 m². Au regard de l'analyse rendue fin novembre 2022, il pourrait être évité de lancer une procédure de bien sans maître. Dès lors qu'Urbanis Aménagement est désormais titrée sur l'entière du 10/12, tse Sainte Marie, la régularisation d'un acte de notoriété acquisitive dans le courant de l'année 2025 devrait pouvoir être envisageable sous réserve de la confirmation du notaire.

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. Des contrôles réguliers sont effectués sur l'immeuble et le mur de soutènement, afin de vérifier l'absence d'évolution des désordres et d'assurer le maintien des confortements provisoires.

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

7. TRAVERSE SAINTE MARIE

FONCIER : Urbanis Aménagement a fait l'acquisition à l'amiable du 7, traverse Sainte Marie (13003) le 23 octobre 2020, auprès d'un propriétaire unique.

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

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

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)

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

TECHNIQUE : Aucune intervention n'a été nécessaire en 2024.

SOCIAL : Le garage était libre de toute occupation.

9. TRAVERSE SAINTE MARIE

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

JURIDIQUE : Au vu de la dureté foncière, la ville de Marseille a pris l'initiative de lancer une procédure de bien en état d'abandon manifeste dont l'aboutissement (expropriation) pourrait s'envisager d'ici fin 2025.

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^{er} 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

FONCIER : Urbanis Aménagement est propriétaire de 5 des 7 parcelles du secteur d'intervention. La maîtrise foncière de la parcelle non bâtie cadastrée n°83 en mitoyenneté du 10/12, traverse Sainte Marie devrait pouvoir être effective dans le courant de l'année 2025. En revanche, une maîtrise amiable du 9, traverse Sainte Marie demeure très incertaine au vu de la dureté foncière liée à la situation dans laquelle se trouve l'indivision. Le lancement d'une procédure de bien en état d'abandon manifeste par la ville de Marseille donne une perspective. Pour autant, il reste difficile de mesurer si cette adresse pourra être traitée dans le cadre de la concession au regard des échéances de la fin de l'opération.

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 sont déroulées en février 2024 avec un rapport déposé dans la foulée.

TECHNIQUE : En 2024, Urbanis Aménagement a lancé les démarches techniques et les consultations nécessaires au démarrage des travaux pour début 2025, tout en menant une étude de faisabilité pour guider les futurs acquéreurs dans leur projet.

Les travaux de gros oeuvre du 16, boulevard Battala seront réalisés par Urbanis Aménagement avec une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2025. Cet immeuble sera cédé au même titre que les parcelles de la traverse Sainte Marie via un appel à projet lancé fin 2024. La cible privilégiée serait un opérateur type "foncière" dont le projet d'aménagement côté Sainte Marie notamment serait

co-construit avec l'association qui occuperait l'immeuble du 16, boulevard Battala. Il s'agirait donc d'une cession en bloc à l'horizon fin 2025/début 2026.

LE SECTEUR CROTTESS - CABUCELLE (13015)

LES CROTTESS



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.

Le 5 décembre 2024, la Métropole a approuvé une concession d'aménagement avec la SPLA-IN AMP portant sur une intervention multisites "Crottes-Cabucelle" pour la réalisation de travaux de recyclage d'immeubles dégradés en lien avec le NPNRU "Crottes-Cabucelle".

Par ailleurs, suite à la réalisation en 2024 d'une étude visant à la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé, un dispositif d'OPAH-RU devrait être mis en place sur le secteur à l'horizon 2025-2026.

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.

17. BOULEVARD CHRISTOPHE MONCADA

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 2024, des investigations complémentaires ont été réalisées sur les parties touchées par un incendie, en effet, malgré le traitement réalisé, le site pourrait encore présenter des risques pour la santé. De plus, l'immeuble est 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

FONCIER : Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture par Urbanis Aménagement le 18 février 2021. L'enquête conjointe a été initiée et s'est déroulée du 14 novembre au 1^{er} décembre 2022. 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. A la suite des procédures en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation, la prise de possession des derniers lots est intégralement effective au 31 décembre 2024.

JURIDIQUE : AJAssociés, administrateur judiciaire, a entériné sa mission en procédant notamment à la liquidation des comptes de la copropriété.

PROCÉDURE DE POLICE : L'immeuble présente des désordres importants et fait l'objet d'un arrêté de péril imminent daté du 10 janvier 2019, modifié le 21 janvier 2019, 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 : À la suite des travaux d'urgence réalisés en 2023 par la Ville de Marseille, Urbanis Aménagement a missionné une nouvelle maîtrise d'œuvre pour poursuivre les interventions de sécurisation. Une première phase de travaux a ainsi été engagée en février 2024. Elle a porté, entre autres, sur la sécurisation des corniches du bâtiment, ainsi que sur des compléments d'étalement et d'étrésillonnement. Enfin, une deuxième phase de travaux a été lancée en novembre 2024 afin de poursuivre et renforcer les travaux de sécurisation de l'immeuble.

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

FONCIER : L'arrêté de DUP a été obtenu le 24 juin 2022 suivi de l'arrêté de cessibilité le 24 janvier 2024 puis de l'ordonnance

d'expropriation le 6 mars 2024. La prise de possession des derniers lots sera envisagée courant 2025 à la suite de l'aboutissement des procédures en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation.

JURIDIQUE : des procédures en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation ont été engagées au dernier trimestre 2024. Les décisions sont attendues dans le courant du 1er semestre 2025. Par ailleurs, les comptes de la copropriété ont été liquidés entraînant la dissolution du syndicat des copropriétaires.

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 : En 2024, Urbanis Aménagement, étant devenu propriétaire du lot n°12, a procédé à la sécurisation de la maison dès son acquisition. Le site continue de faire l'objet de contrôles réguliers afin de prévenir toute intrusion.

SOCIAL : Au 31 décembre 2024, deux logements sont occupés : un logement est occupé par un locataire, et un autre par un propriétaire en indivision. Les 3 autres logements sont vacants.

CABUCELLE



Dans le secteur Cabucelle, 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).

147, RUE DE LYON

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 : En 2024, plusieurs interventions techniques ont été réalisées dans la continuité des démarches engagées précédemment. Un confortement définitif a été réalisé sur certaines poutres au plafond du rez-de-chaussée. Par ailleurs, un marché a été lancé pour désigner la maîtrise d'œuvre en charge du suivi des futurs travaux de réhabilitation partielle de l'immeuble. En lien avec Urbanis Aménagement, le maître d'œuvre a finalisé les premiers documents techniques en vue du démarrage du chantier, prévu en 2025. Parallèlement, Urbanis Aménagement a poursuivi la réalisation de nombreux travaux d'amélioration et de mise aux normes dans les parties privatives, pour les logements qui en 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.

Au 31 décembre 2024, un des locataires ayant été relogé en parc social, 4 locataires sont toujours présents dans l'immeuble. Parmi eux, 2 personnes âgées ne souhaitent pas déménager, et un ménage n'est pas éligible au parc social. De plus, 2 ménages issus du 6, rue Séraphin ont été relogés temporairement au sein de cet immeuble, via une Convention d'Occupation Précaire. Ces deux ménages ne sont pas éligibles au parc social, et l'un d'eux était en situation de suroccupation dans son logement d'origine.

5. RUE SÉRAPHIN

FONCIER : L'immeuble situé 5, rue Séraphin est une copropriété composée de 7 lots. Un dossier de DUP a été déposé en Préfecture le 10 septembre 2020. En parallèle, Urbanis Aménagement est 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 : En 2024, Urbanis Aménagement a engagé des travaux de confortement, à la suite des mesures conservatoires mises en œuvre par le bureau d'études techniques (BET) en charge de l'immeuble. Des documents techniques complémentaires ont également été réalisés, tels que des plans de géomètre et un passage caméra.

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 2024, deux ménages sont toujours hébergés temporairement : un par la société Urbanis Aménagement dans son parc et un 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 2024, et continue d'accompagner les deux 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 : Tout comme au 5 Séraphin, en 2024, Urbanis Aménagement a engagé des travaux de confortement, à la suite des mesures conservatoires mises en œuvre par le bureau d'études techniques (BET) en charge de l'immeuble. Des documents techniques complémentaires ont également été réalisés, tels que des plans de géomètre et un passage caméra.

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

13, RUE SÉRAPHIN / 97, BOULEVARD ODDO

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 des derniers lots s'est faite courant avril 2024.

JURIDIQUE : Suite aux décisions rendues fin 2023 fixant les indemnités d'expropriation sur les derniers lots expropriés, aucune déclaration d'appel n'a été enregistrée. Les procédures contentieuses sont donc clôturées. En outre, le cabinet CBF Associés en sa qualité d'administrateur provisoire a clôturé sa mission sans pour autant pouvoir liquider les comptes de la copropriété faute d'élément disponible remis par M. FERGAN.

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. A la suite de la réalisation de travaux de sécurisation par Urbanis Aménagement, un arrêté modificatif a été pris le 8 juillet 2024 n'imposant plus de délai pour exécuter l'ensemble des prescriptions.

TECHNIQUE : Au 13 Séraphin, en 2024, Urbanis Aménagement a engagé des travaux de confortement des planchers, accompagnés par un bureau d'études techniques (BET) missionné à cet effet. Une réfection partielle de la toiture a également été réalisée, dans l'incertitude quant à l'avenir du bâtiment. Enfin, de nombreux travaux d'amélioration et de remise aux normes des logements ont été entrepris. Concernant le 97 Oddo, celui-ci continue à être contrôlé régulièrement par un bureau d'études techniques (BET).

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'arrêt 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 : il a pu bénéficier d'un glissement de bail en juin 2024. 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 ménages, dont un non éligible au parc social, y sont hébergés au 31 décembre 2024, via une Convention d'Occupation Précaire.

2. RUE SÉRAPHIN

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 portés 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 des occupants de l'immeuble le 27 novembre 2021 : 1 seul ménage bénéficiait d'un bail de location, et était relogé temporairement par Urbanis Aménagement dans un logement relai issu de son patrimoine propre (au 13, rue Séraphin) jusqu'au 14 février 2024, date de son relogement définitif au sein du parc social.

4. RUE SÉRAPHIN

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 : 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

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 : Accompagné par un bureau d'études techniques, Urbanis Aménagement a, en 2024, réalisé comme prévu des travaux de confortement sur l'escalier, au niveau de la première volée. Une partie du plancher du R+1 a également été sécurisée. Par ailleurs, des améliorations et des remises aux normes ont été apportées dans le logement occupé par un locataire.

SOCIAL : Les quatre logements qui composent le n°6, rue Séraphin étaient intégralement occupés par des locataires lors de l'acquisition. Deux d'entre eux sont relogés temporairement par Urbanis Aménagement au 147, rue de Lyon. Un autre ménage a été relogé en parc social, dans un logement adapté, en juin 2024. Le dernier occupant, au 31 décembre 2024, est en cours de démarches administratives pour permettre son accès au logement social.

10- 12, RUE SÉRAPHIN, 13015

FONCIER : A la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée entre mi juin et début juillet 2024, un arrêté de DUP a été pris le 7 octobre 2024. L'arrêté de cessibilité tout comme l'ordonnance d'expropriation restent en suspens au 31/12/2024 avec des réserves sur les possibilités de pouvoir poursuivre la procédure du fait d'une action pénale engagée parallèlement par le Parquet à l'encontre de la propriétaire du 10, rue Séraphin.

Dans l'attente, Urbanis Aménagement a pu se rendre propriétaire à l'amiable des lots composant le bâtiment arrière du 12, rue Séraphin, occupé par sa propriétaire en signant un acte authentique le 1er octobre 2024.

A noter que 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 sur le 12, rue

Séraphin. Ainsi, M^e Avazeri a été désigné à ces fonctions par ordonnance rendue le 21 octobre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Marseille.

PROCÉDURES DE POLICE :

- 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'étalement des volées d'escaliers, de la charpente et des planchers. Un arrêté de péril ordinaire a été pris le 20 octobre 2020 visant à assurer la stabilité des planchers et de la cage d'escalier et la réparation des désordres liés à l'étanchéité qui fragilisent l'ensemble de la structure bâtie. Suite à l'absence de réalisation des travaux prescrits dans les délais fixés par l'arrêté, un arrêté d'astreinte administrative assorti de pénalités financières a été dressé le 29 septembre 2021 à l'encontre du propriétaire de l'immeuble. En outre, la ville de Marseille a pris le parti d'engager des travaux d'office qui ont été réceptionnés mi 2024.
- La copropriété située au 12, rue Séraphin est frappée par un arrêté de mise en sécurité urgente depuis le 21 avril 2021 assortie d'une interdiction d'occupation des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble côté rue ; 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 : Au 31 décembre 2024 :

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

- Au 12, rue Séraphin, l'immeuble sur rue est vacant. Une propriétaire occupante habitait la maison de fond de cour, elle a bénéficié d'une Convention d'Occupation Précaire à titre gratuit pendant deux mois, et a été relogée définitivement en parc social le 17 décembre 2024.

SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

JURIDIQUE : Les risques de recours contre l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation rendus sur le 23 tse Antoine Donaz sont écartés dès lors que les délais sont forclos. Reste à suivre sur 2025 l'aboutissement des procédures en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation, ainsi qu'à poursuivre la procédure d'expropriation sur les 10 et 12, rue Séraphin avec l'obtention de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation.

TECHNIQUE : En 2024, Urbanis Aménagement a poursuivi ses actions de sécurisation sur l'ensemble des sites maîtrisés. Outre des contrôles réguliers visant à prévenir toute évolution des désordres ou intrusions, des travaux complémentaires de sécurisation ont été réalisés. À Quinet, deux phases de travaux ont été menées pour assurer la mise en sécurité du bâtiment, notamment par la sécurisation des corniches et des renforcements structurels. À Donaz, l'acquisition du lot n°12 a conduit à la sécurisation immédiate de la maison, avec un suivi constant du site. Des travaux de mise en conformité des logements et de lutte contre les parasites ont également été effectués (6 et 13, rue Séraphin, 147 traverse Antoine Donaz).

SOCIAL : Deux ménages (issus de l'îlot Séraphin) sont encore en attente d'un relogement définitif : 1 ménage occupe un logement temporaire dans le cadre de la MOUS SOLIHA et l'autre est hébergé temporairement par Urbanis Aménagement dans un logement relai issu de son propre patrimoine au 13, rue Séraphin.

3 ménages évacués ont été relogés en 2024 au sein du parc social, ainsi que la propriétaire occupante du 12, rue Séraphin.

Au 23 tse Antoine Donaz, en cours de maîtrise par Urbanis Aménagement, 2 logements sont occupés par 1 locataire et 1 propriétaire indivis et seront à reloger à partir de 2025.

A l'exception de l'îlot Battala-Sainte Marie et du 17 bd Moncada, l'ensemble des immeubles sera cédé en l'état à la SPLA-IN AMP en sa qualité de concessionnaire d'aménagement au titre de l'opération "Crottes-Cabucelle".

Le montage opérationnel mis en œuvre sur les précédents immeubles sera reproduit à savoir une vente aux prix d'acquisition augmentée des frais de portage à compter de la validation du dossier en Comité National d'Engagement de l'ANRU du 27 mars 2023.

Une vente en l'état du 1,3,5 rue Edgar Quinet et des 2, 4, 5, 6, 7 et 13 rue Séraphin pourrait être envisagée sur le 1er semestre 2025. Pour ce "lot", les frais de portage pourraient être estimés à fin 2024 à hauteur de 500.000 euros.

Pour le 23 traverse Antoine Donaz, la cession pourrait être envisagée à fin 2025, voire début 2026 selon l'aboutissement des procédures et la réalisation des travaux de démolition à la charge de l'aménageur.

La cession du 147, rue de Lyon interviendrait également fin 2025, le temps de réaliser les travaux. Quant aux 10 et 12, rue Séraphin non maîtrisés intégralement au 31/12/24, ils viendront clôturer la vague de cession en intervenant au mieux fin 2025, début 2026.

Enfin, pour le 17, bd Christophe Moncada, la promesse de vente avec le lauréat de l'appel à projet a été signée début décembre 2024. L'acte authentique doit être régularisé au plus tard en septembre 2025. L'opération de recyclage s'engagera avec un démarrage des travaux dans la foulée et une perspective de livraison avant fin 2026.

L'OPÉRATION RHI-THIRORI BON PASTEUR (13002)



L'îlot Bon Pasteur a fait l'objet d'une opération de RHI-THIRORI, soutenue par l'Anah, qui a permis, d'acquérir, sécuriser et revendre avec cahier des charges deux immeubles (n°34 et 36) ; faire réaliser les travaux de réhabilitation par leurs propriétaires (n°30 et 24) ; acquérir, dans le cadre d'une DUP ORI, deux autres immeubles (n°26 et 28).

PERSPECTIVES : À fin 2024, il a été validé avec la Métropole AMP de lancer un appel à projet commun pour les deux immeubles. 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. L'AMI a été publié fin 2024 pour une échéance de cession à fin 2025, début 2026.

26, RUE DU BON PASTEUR

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 2024, Urbanis Aménagement a engagé des études de réseaux et de géotechnique. Une expertise technique du bâtiment a aussi été réalisée par un nouveau bureau d'études techniques. Enfin, l'immeuble est 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 : 4 ménages étaient relogés à fin 2023 ; seul un ménage, dont la situation administrative est complexe, demeure en logement temporaire au 31 décembre 2024 (MOUS EAPE SOLIHA), il est accompagné dans ses démarches de relogement définitif.

28, RUE DU BON PASTEUR

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 2024, des avenants successifs ont été régularisés, le dernier en date du 19 décembre 2024

prorogeant l'occupation du local jusqu'à fin juin 2025.

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

TECHNIQUE : En 2024, Urbanis Aménagement a missionné un BET pour la réalisation d'un diagnostic complémentaire structurel de la toiture et des planchers afin de pouvoir lancer le marché de travaux pour la réfection de la toiture et des façades prévus en 2025.

SOCIAL : Lors de la prise de possession de l'immeuble, 3 logements sur les 6 existants étaient occupés. Vu l'état de dégradation du 26, rue du Bon Pasteur, comme abordé, il a été décidé de transférer un locataire dans un logement libre du 28, rue du Bon Pasteur : ce dernier a libéré le logement en 2023. Deux autres ménages ont pu accéder au parc social en 2024 : au 31 décembre 2024, il reste donc un dernier ménage au sein de cet immeuble. Un logement social, adapté à sa composition familiale, à sa volonté de rester dans le quartier et à ses ressources, lui est attribué depuis fin 2023, mais accuse un retard de livraison suite à des travaux de réhabilitation : il devrait pouvoir l'intégrer en juillet 2025.

L'INTERVENTION EN COPROPRIÉTÉ ET DANS LE 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 :

L'intervention du concessionnaire porte sur une stratégie de redressement de la copropriété et de réalisation des travaux rendus nécessaires tant sur les parties communes que privatives. A ce jour, Urbanis Aménagement est copropriétaire de cinq lots et membre actif du conseil syndical.

En tant que copropriétaire, Urbanis Aménagement a participé financièrement à hauteur de ses quote-parts pour mettre en œuvre les différents programmes de travaux réalisés depuis 2019.

En 2024, un arrêté de mise en sécurité ordinaire avait été pris le 27 février. A la suite des travaux réalisés sous la conduite de l'administrateur provisoire et financés intégralement par Urbanis Aménagement avec le concours de l'ANAH, un arrêté de mainlevée a été pris le 21 novembre 2024.

A noter par ailleurs que l'administrateur provisoire a clôturé sa mission et le syndicat des copropriétaires a désigné le syndic LISA IMMOBILIER lors de l'Assemblée Générale organisée le 7 mai 2024.

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. 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.

A noter qu'une nouvelle DIA a été interceptée en mai 2024 et portant sur la vente aux enchères d'un nouveau lot (lot n°5) appartenant également à un copropriétaire débiteur chronique. Il a été décidé d'un commun accord avec la Métropole AMP de ne pas se positionner sur cette vente au regard notamment de la perspective de déstockage du patrimoine de la concession. Ce lot ne trouvant pas preneur, une carence d'enchères a été prononcée et le bien est revenu dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires qui était à l'initiative de la procédure.

PERSPECTIVES : L'arrivée d'un nouveau syndic de manière concomitante à la levée de la procédure de mise en sécurité vont permettre de revoir la question des travaux à engager sur les parties communes et notamment sur les réseaux et la reprise de la façade arrière d'autant qu'un fonds travaux est déjà disponible et permettrait donc d'engager ces opérations. Des propositions de BET doivent être présentées à la prochaine Assemblée Générale qui sera organisée en 2025.

La reprise par Urbanis Aménagement des travaux de regroupement des lots n°11 et n°12 pour produire un logement de qualité. 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 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. Différentes hypothèses de déstockage ont été esquissées mais non arrêtées à fin 2024. 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.

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.

Par la suite, un nouveau rapport technique par des services de la ville constatant de nouveaux désordres sur le bâtiment principal a conduit à la prise d'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 ANAH a été instruit et validé en 2024 avec des travaux dont le démarrage est prévu début 2025.

LES LOTS APPARTENANT À 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 m².

En parallèle de la finalisation DE CE 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.

En lien avec cette association et SA volonté d'étendre SON activité, il a été convenu de

maîtriser les lots composant le rez-de-chaussée du bâtiment principal et appartenant à un copropriétaire débiteur. Ainsi, des négociations ont été engagées et ont abouti en novembre 2024 à la conclusion d'une vente.

PERSPECTIVES : L'association qui occupe les lieux via une convention d'occupation précaire a dû mettre un terme au contrat de location au 31 décembre 2024 car les financements dont elle bénéficiait pour ce projet de mise à l'abri de femmes avec enfants victimes de violences conjugales n'ont pas été reconduits pour 2025.

A fin 2024, la perspective d'une cession de l'ensemble du parc acquis à l'association qui occupait le logement du bâtiment arrière n'est plus d'actualité. Ainsi, il est désormais nécessaire de relancer la prospection en vue de trouver un autre preneur intéressé. Urbanis Aménagement doit se rapprocher de l'association Accueil de Jour et Nuit qui occupe déjà l'autre partie du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Urbanis Aménagement ayant acquis des lots sur le bâtiment principal, sera actif quant au pilotage de l'opération de travaux assuré par le syndic pour aboutir à terme à la mainlevée de la procédure.

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.

Avec un niveau de taux d'impayés 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%. Depuis 2019, les sommes recouvrées dépassent le montant du budget de fonctionnement (taux de recouvrement). La copropriété peut ainsi régler ses charges. Elle n'a d'ailleurs plus de dettes fournisseurs.

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. Deux des logements étaient déjà occupés en 2023 suite à la réalisation de travaux de mise aux normes d'habitabilité par Urbanis Aménagement, un troisième logement a été remis en location en avril 2024, suite à un nouveau programme de travaux. 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, à assister les gestionnaires de copropriétés dans l'élaboration d'un plan de financements et de préfinancements 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.

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.

VOLET FINANCIER

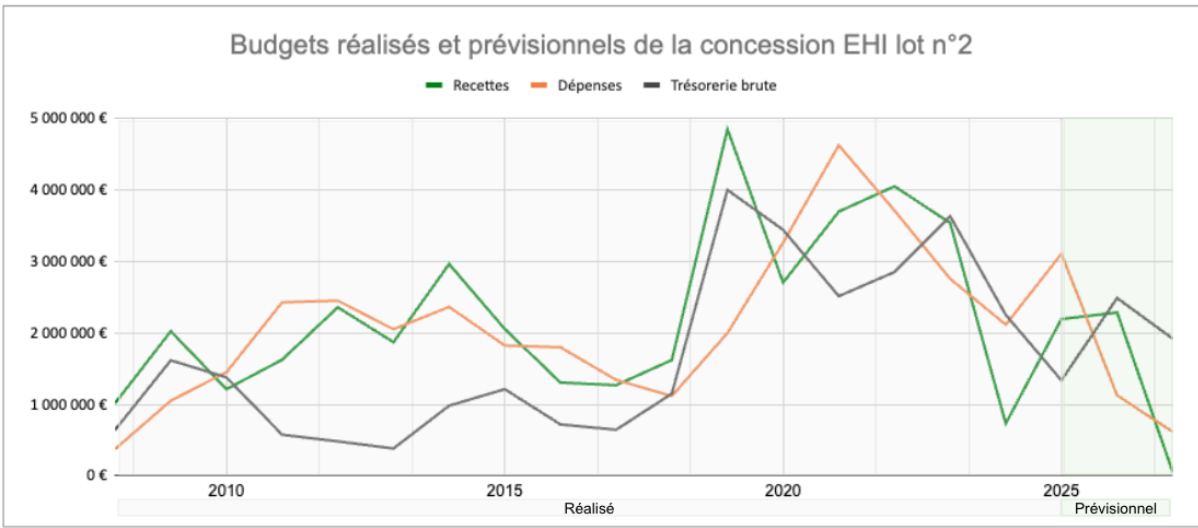
ANALYSE DU RÉALISÉ 2024

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 2024 PAR RAPPORT AUX ANNÉES ANTÉRIEURES

Le graphique ci-dessous indique les recettes et les dépenses réalisées et projetées de la concession.



LE RÉALISÉ 2024 PAR RAPPORT AU PRÉVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2024	Réalisé TTC €2024	Taux de réalisation
Sous-total recettes	836 551 €	731 467 €	87,43 %
Sous-total dépenses	2 643 851 €	2 114 243 €	79,96 %
Trésorerie brute	1 825 122 €	2 251 781 €	123,37 %

Le montant total des recettes de l'année 2024 est réalisé pour 87,43 % des prévisions.

Le montant total des dépenses réelles est inférieur aux prévisions, il représente un taux de réalisation de 79,96 %.

Ainsi, la trésorerie au 31/12/2024 est supérieure au prévisionnel de 123,37 %.

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 : 1 479 874 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : 1 332 079 € € soit 90 % de la prévision totale

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : 64 435 €
- Réalisation 2024 : 151 787 €
- Le taux de réalisation est de 235,56 %.

Le poste « autres produits » contient les produits financiers, les revenus locatifs et, exceptionnellement comme pour 2023, 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 96 920,14 € 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 en faveur des locataires au titre des versements indus pour 3229,01 €, dépôts de garantie pour 1 110 €, régularisation de charges locatives pour 983,98 €. A noter qu'en raison de la difficulté à obtenir les décomptes de charges récupérables auprès des syndic, la régularisation de charges locatives sera effectuée en début d'année 2025.

- **Produits financiers**

Les intérêts perçus au titre des différents placements d'un montant total de 21 265,12 € correspondent aux intérêts liés aux produits suivants :

- Placements à renouvellement mensuels type DAT pour 2 005,68 €
- Déblocages des fonds de 2 Comptes à Terme pour 19 259,44 €

Dans le cadre des procédures d'expropriation, les intérêts générés sur les frais de déconsignation pour un montant total de 66,62 € et sur séquestre pour un montant de 46,46 €.

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

La SPLA-IN AMP a procédé au remboursement de la somme de 33 734,95 € 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 du 80 rue Hoche.

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

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : 13 532 886 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : 9 094 005 € soit 67 % de la prévision totale.

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : 383 283 € cession d'immeubles
- Réalisation 2024 : 209 548 € cession d'immeubles
- Le taux de réalisation est de 54,67 %.

Le montant total des ventes est la cession, le 8/10/2024, à la SPLAIN AMP du 80 rue Hoche d'un montant total de 209 548 € (hors charge augmentative).

17, bd Christophe Moncada 13015 : la promesse de vente a été signée tardivement (2 décembre 2024) avec l'investisseur privé retenu suite à l'AMI. Ainsi, la réitération ne sera effective qu'au 3ème voir 4ème trimestre 2025.

705 - SUBVENTIONS

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : 3 589 833 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : 3 438 868 € soit 96 % de la prévision totale

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : 106 614 €
- Réalisation 2024 : 87 913 €
- Le taux de réalisation est de 82,45 %

Pour l'immeuble 28 rue du Bon Pasteur, un acompte sur la subvention au titre du dossier de financement RHI-THIRORI "Bon Pasteur", soit un acompte sur le volet acquisition réhabilitation, sollicité mi décembre 2023 a été versée par l'ANAH suite à une demande, en mars 2024.

999 - PARTICIPATION DU CONCÉDANT

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : 24 811 253 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : 24 811 253 € soit 100 % de la prévision totale.

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : 282 219 €
- Réalisation 2024 : 282 219 €

Le taux de réalisation de la participation Métropole pour 2024 est de 100 %.

La participation 2024 d'un montant de 282 219 € a été réglée en Juillet 2024.

ANALYSE PAR POSTE DE DÉPENSES (ANNEXE A6)

381- ÉTUDES GÉNÉRALES

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : -1 089 514 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : -875 944 € soit 80 % de la prévision totale

ANNÉE 2024 :

- Prévionnel 2024 : -124 987 €
- Réalisation 2024 : -93 316 €

Le taux de réalisation est de 74,90 %

Ce poste concerne :

- Etude AMO Démolition pour Bel Horizon (17 424 €)
- Divers travaux, dont confortement pour 7 Séraphin et 15 Charpentier, (10 194 €)
- Appui à la constitution de dossier DUP pour le 10 Séraphin (1 300 €)
- Diagnostics divers : réseau, structure, avis technique pour sécurisation et inspection télévisuelle pour 6 Séraphin, 26 et 28 du Bon Pasteur, 16 Battala, 147 rue de Lyon, 12 Sainte Marie, 80 Hoche (24 297€)
- Contrôles des mesures conservatoires, BET, suivi MOE pour pour 97 Oddo, 2 - 4 - 5 - 6 - 7 Séraphin (24 753 €).
- Géomètre, topologie, études de sol, sondages et investigations géotechniques et diagnostic pollution pour 26 Bon Pasteur, 6 Séraphin, 80 Hoche et 11 Sainte Marie (15 348 €).

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 arrêts et devant être mis en sécurité.

382 - ACQUISITIONS TERRAINS ET IMMEUBLES BÂTIS

TENDANCE :

- Prévion totale du CRAC pour 2027 : -15 336 442 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : -14 405 627 € soit 94 % de la prévision totale

ANNÉE 2024 :

- Prévionnel 2024 : -1 028 935 €
- Réalisation 2024 : -730 697 €
- Le taux de réalisation est de 71 %.

13 acquisitions ont été réalisées pour un montant total de 650 749,61 € :

- 210 000 € pour 5 acquisitions amiables
- 440 749,61 € pour 8 acquisitions à la suite d'une procédure d'expropriation.

L'écart entre le prévisionnel et le réalisé s'explique notamment par des procédures d'expropriation au long cours (23 Donaz, 10/12 Séraphin) où le versement des indemnités de dépossession sera fonction de décisions judiciaires qui seront rendues qu'en 2025 voir 2026 pour certaines.

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

- 20 196 € de frais d'actes notariés, dont les frais modificatifs d'actes de copropriété et les indemnités judiciaires.
- - 2 948 € pour les remboursements perçus au titre des régularisations des dossiers des années précédentes.
- - 5000 € pour le remboursement perçu au titre du séquestre de la vente du 34B Bon Pasteur
- 40 961 € au titre des frais divers concernant les dossiers DUP (recherches, consultations, honoraires, reproductions et envois) et pour l'assistance juridique, honoraires avocats ;
- 26 740 € 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 730 697 € € est détaillé en Annexe 1 du CRAC.

383 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : -5 270 485 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : -3 383 690 € soit 64 % de la prévision totale

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : -690 323 €
- Réalisation 2024 : -562 714 €.

Le taux de réalisation est de 81,51 %.

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 2024 seront décalés en 2025 du fait notamment d'une maîtrise foncière plus tardive.

Il correspond principalement à des travaux de sécurisation, diagnostics, contrôle 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 (Solutions Logements vacant pour 123 047 + Protim, régularisation de factures/avoirs antérieurs à 2024 pour 5 219 € + SCUTUM, contrat télésurveillance pour 288 €).
- Travaux de sécurisation : intervention sur portails, portes et fenêtres, gouttière, escalier, serrure, pour un montant total de 112 335 €.
- Traitement des nuisibles, débarras et nettoyage pour 41 918 €.

- Interventions et diagnostics sur réseaux électriques, plomberie, étanchéité et divers petits travaux pour un total de 159 515 €.
- Contrôles et BET, Sondages, travaux de Second œuvre pour un montant total de 120 392 €.

384 - TRAVAUX RECYCLAGE ET RÉHABILITATION

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : -1 992 626 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : -1 752 828 € soit 88 % de la prévision totale

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : - 13 210 €
- Réalisation 2024 : - 3 869 €

Le taux de réalisation pour l'année 2024 est de 29,28 %.

Il concerne uniquement l'adresse 97 Oddo pour les lots 13, 14 et 15. Il s'agit d'un recouvrement du Centre des Finances Publiques concernant les travaux d'office liés au Péril.

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

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

TENDANCE :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : -4 643 054 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2023 : - 4 591 706 € soit 99 % de la prévision totale

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : -4 217 €
- Réalisation 2024 : +4 105 €.

Le montant indiqué pour 2024 correspond à une partie de la créance récupérée à l'encontre de l'Entreprise SOTEMAC placée en liquidation judiciaire suite à des retards et travaux non exécutés sur le chantier du 10 Boulevard des Italiens. Ce remboursement a été versé via le mandataire liquidateur à la Concession en Octobre 2024

Le montant affiché dans le prévisionnel 2024 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 :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : -1 851 304 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : -1 446 205 € soit 78 % de la prévision totale.

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : - 302 180 €
- Réalisation 2024 : -247 752 €

Le taux réalisé est de 81,98 %.

L'écart entre le réalisé et le prévisionnel sur ce poste de dépenses est lié principalement au poste acquisitions dont le pourcentage de réalisation est également plus faible que le prévisionnel (71 %).

Dans le détail, les dépenses sont :

- Les impôts et taxes foncières pour un montant total de 37 672 €.
- Le poste de charges et frais de copropriété (dont travaux) ainsi que les frais divers pour l'entretien d'immeubles (reproduction de clefs, panneaux d'affichage...) pour les immeubles acquis a représenté un montant total de 165 292 €
- Les frais de consommation et abonnement (eau, électricité) pour 5 775 € ;
- Les assurances "multirisques propriétaire non occupant" pour 24 537 ;
- Les frais de parutions d'annonces légales, de demandes de documents, de renseignements au service de la publicité foncière, de réalisation de plans et de services pour 12 939 €
- Les frais financiers et bancaires pour 1 537 €.

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 :

- Prévision totale du CRAC pour 2027 : -11 366 400 € TTC
- Cumul réalisé au 31/12/2024 : -10 243 068 € soit 90,11 % de la prévision totale

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : - 480 000 €
- Réalisation 2024 : - 480 000 €

La rémunération d'Urbanis Aménagement, prévue à 480 000 € pour l'année 2024 en transfert de charges, a été effectuée en 12 mensualités.

999- FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT

ANNÉE 2024 :

- Prévisionnel 2024 : 0 €
- Réalisation 2024 : 0 €.

La trésorerie est ressortie positive au 31/12/2024.

SYNTHÈSE DE L'ANNÉE 2024

Sur le volet acquisitif, les dernières négociations amiables ont toutes été réalisées fin 2024. Les reports de dépenses sur 2025 et 2026 visent les procédures d'expropriation dont l'instruction a été plus longue qu'habituellement et où le versement des indemnités est conditionné à l'obtention de décisions judiciaires définitives qui ne sont pas intervenues en 2024.

Certains biens prévus à la revente sur 2024 seront reportés sur 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 2 114 423 € sont inférieurs aux prévisions

Le prévisionnel des dépenses est inférieur aux prévisions de 392 070 €.

Ils concernent principalement les postes "Acquisitions terrain et immeubles bâtis" réalisé à hauteur de 71 % et "Travaux d'aménagement" atteint à hauteur de 81 % et "Frais annexes" pour 82 %.

Le poste "Travaux avant recyclage et Réhabilitation" prévu à 13 210 € a été réalisé pour 30 % des prévisions. Le poste "Travaux de reconstruction complète, restructuration lourde et honoraires" n'a pas été réalisé, en outre la somme de 4105 € a été perçue au titre d'une récupération de créance. Ces travaux prévus à 4 182 €, sont reportés sur la période 2024/2025 pour 5893 €.

La rémunération de l'aménageur respecte le prévisionnel de versement.

Le total des encaissements de 731 467 € est inférieur aux prévisions

Le total des cessions réalisées en 2024 est inférieur de 173 735 € par rapport aux prévisions. Certaines ventes prévues en 2024 seront reportées aux échéances 2025/2026 pour notamment les biens situés : 13 et 15, bd Charpentier, les 4 lots au Mail G, 6/8, rue Desaix, 17, bd Moncada.

Toutefois, le taux de réalisation des postes « autres produits » est supérieur de 87 352 € ceci étant principalement lié au remboursement par la SPLA-IN AMP, des frais engagés par Urbanis Aménagement, lors de la cessions l'immeuble du 80, rue Hoche mais aussi des revenus locatifs.

Une partie de subventions de l'ANAH sur l'opération RHI-THIRORI "Bon Pasteur" a été perçue au 1er trimestre 2024. D'où une différence entre le prévisionnel et les montants réellement perçus supérieure de 18 701 €.

La participation 2024 de 282 219 € a été versée en totalité.

CONCLUSION

La trésorerie au 31/12/2024 est de 2 251 781 € est supérieure au prévisionnel de 426 659 €.

ANNEXES

- Annexe 1 - Tableau des acquisitions immobilières
- Annexe 1B - Tableau des cessions immobilières
- Annexe 2 - Tableau des travaux d'office
- Annexe 3 - Budget prévisionnel
- Annexe 4 - Besoins en emprunts
- Annexe 5 - Tableau comparatif prévisionnel / réalisés sur cessions et acquisitions 2024
- Annexe 5B - Tableau détaillé des acquisitions immobilières
- Annexe 6 - Tableau comparatif budget global prévisionnel / réalisé 2024

ANNEXE 1

TABLEAU DES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

Annexe 1- Tableau des acquisitions au 31/12/2024 Concession EHI lot N°2							
Situation de l'immeuble						Achats	
N° Concessi on	N°	Voie	Adresse	Identité du cédant	Type propriété/lot	Date acte définitif	Prix d'achat
ANNÉE 2008							
						NÉANT	O€
ANNÉE 2009							
15	14/16	Rue	Marcel Redelsperger 13016	VDM	Copro	9/7/2009	60 900,00 €
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	M. Bensimon	Pleine	25/3/2009	81 540,00 €
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	VDM	Pleine	9/7/2009	54 873,00 €
4	1	Rue	Jet d'eau (du) 13003	M. Accardi	Pleine	25/3/2009	27 000,00 €
9	3	Rue	Jet d'eau (du) 13003	SCI Saladin	Pleine	24/9/2009	25 000,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation en date du 24/06/2009	83 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015 (3 lots)	SCI Cléa	3/4/2005	30/6/2009	58 506,55 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Gauche	10	4/11/2009	39 600,00 €
				M. Ivars	11	24/9/2009	32 560,00 €
				M. Delogu	17	7/10/2009	32 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2009							495 479,55 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2009 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							574 134,00 €
ANNÉE 2010							
11	19	rue	19 Quinet 13003	Mme BRITEL	3	7/4/2010	22 000,00 €
				SCI BEGONIA	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/7/2010	110 000,00 €
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	M. Pelanchon	12	3/5/2010	40 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de) 13015	M. Silti	14 - 15	3/3/2010	38 500,00 €
				M. Draï	23	16/6/2010	12 798,00 €
				M. Belaid	4 - 19 - 20	16/6/2010	33 000,00 €
37	31	Av	Camille Pelletan	Euromed	2 - 3 - 6 - 7 - 8	23/3/2010	40 570,00 €
36	153-155	Rue	Lyon (de) ADDITIF- ETUDE URBAINE	M. Hammache	1- 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10	25/11/2010	200 000,00 €
22	18	Imp.	Louis Bonnefoy	M. Zevaco	Pleine	25/11/2010	15 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2010							511 868,00 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2010 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							565 855,00 €
ANNÉE 2011							
43	50	Rue	Félix Pyat 13003	SCI Hakem	1	18/5/2011	115 000,00 €
				Ville de Marseille	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8- 9 - 14 - 15	18/5/2011	158 000,00 €
32	149-151	Rue	Lyon (de) 13015	M. Pendola	local commercial	6/4/2011	385 000,00 €
				M. Elbaz	3 - 9 - 7 - 10 - 11 21 - 22 - 24	01/06/11	70 000,00 €
				Mme N'Gonga	6	8/9/2011	10 392,00 €
				Mr Grellet	29 - 30	20/10/2011	16 476,14 €
12	21	Rue	Quinet 13015	M. Kieffer	2	16/2/2011	25 000,00 €
				M. Jagger	6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	Consignation	7 500,00 €
24	54	rue	Condorcet 13016	Ville de Marseille	Pleine	27/5/2011	8 300,00 €
44	19	rue	Butineuse 13015	M. Ziani	7	27/5/2011	8 000,00 €
62	3	rue	Schiaffini 13003	Epoux Gaillard	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	8/9/2011	80 000,00 €
50	76	rue	Belle de Mai 13003	M. Prevost/Mme Le Gouille	2 - 3 - 8 - 9	31/1/2011	40 000,00 €
39	80	rue	National 13003	Ville de Marseille	3	27/5/2011	76 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2011							1 032 368,14 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2011							2 039 715,69 €
TOTAL ligne budgétaire du crac 2011 (382) dont frais d'acquisition et frais divers							1 067 180,00 €
ANNÉE 2012							
50	80	rue	Belle de Mai 13003	VDM	20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	EPAEM	pleine	18/10/2012	93 070,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	M. ABBES	4	16/4/2012	12 000,00 €
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	M. PEREZ	10 et 12	25/9/2012	25 824,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. PATURZO (France Domaine)	18	16/7/2012	3 872,00 €
37	31	av	Camille Pelletan	EPAEM	4	18/10/2012	70 648,00 €
37	31	av	Camille Pelletan	SCI LES TILLEULS	5	1/10/2012	50 000,00 €
44	19	rue	La Butineuse	M. BENMEDDOUR	1 à 5	14/2/2012	37 000,00 €

51	4	rue	Duverger	Mrs BENTOUTI et AMOUYAL	38 à 43	31/10/2012	160 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix	EPAEM	2 et 7	18/10/2012	68 572,04 €
38	3	rue	Burel	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	12/06/2012 Consignation	27 330,00 €
38	3	rue	Burel	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	3/12/2012	27 330,00 €
66	15	Bd	Charpentier	EPF	9 - 10 et 13	27/12/2012	56 062,26 €
32	149	rue	Lyon 13015	M Sartouri	1 2 16	29/6/2012	47 000,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	M Morelli		Consignation en date du 10/12/12	109 112,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	M Lamia Sahli		Consignation en date du 10/12/12	64 111,00 €
	14/16	rue	Séraphin 13015	SCI Immo Center		Consignation en date du 10/12/12	31 968,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Bacha		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 584,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Benchouia		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 423,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Haddad		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	19 167,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Cherui Chettouh		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 342,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Hagege		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	42 250,00 €
	270	rue	Roger Salengro 13015	M Hernandez		Consignation Caisse des dépôts en date du 19/09/2012	9 584,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Chiarello	27	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	2 662,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Activ'syndic	12	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 356,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Sci Les 3 bricoles	25	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	Mme Benmechta	5	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	3 388,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Kerboua	26 - 28	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	6 975,00 €
32	149	rue	Lyon 13015	M. Moussaoui	13 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 06/06/2012, consignation en date du 16/01/12	4 689,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Di Grandi	1 - 6 - 7 - 8	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	16 792,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Abdelli	2	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 989,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Poudens et Mme Gaudout	3 et 12	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	13 190,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Palermo	4 - 14 - 17	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	22 795,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Favro et Mme Fouque	10	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 322,00 €
38	3	rue	Burel 13003	M. Aid	11	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	10 922,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mr Cohen et Mme Safar	13 et 15	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	11 722,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12, consignation en date du 13/06/12	9 588,00 €
TOTAL prix d'achat 2012							1 122 027,30 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2012							3 161 742,99 €

DETAIL DES ACQUISITIONS ET FRAIS - ANNEE 2012

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

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382

2012				Assistance juridique		TOTAL	47 692,97 €
2012				Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation - solde technique		TOTAL	2 531,16 €
TOTAL AUTRES FRAIS - 2012							50 224,13 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2012							1 217 294,12 €
ANNÉE 2013							
55	6 8	rue	Desaix 13003	M. Ranaivoson	6	9/12/2013	25 000,00 €
55	6 8	rue	Desaix 13003	SCI Modari	3	17/12/2013	25 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Olivi	11	27/6/2013	5 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Karakachian	6 et 18	29/3/2013	8 000,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Aubert	terrain	10/12/2013	16 500,00 €
5	23	Rue	Antoine Donaz 13015	M. Vahanian Mme Deguirmendjian/France domaine	7/16/17	9/12/2013	20 904,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	8	15/10/2013	7 900,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	VDM	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/1/2013	58 075,00 €
26	10	Av	Bodo 13015	M. Stratta	2	30/1/2013	18 100,00 €
62	7	rue	Barbini 13003	VDM	propriété unique	19/4/2013	177 537,00 €
63	29	rue	Danton 13003	VDM	propriété unique	15/10/2013	130 000,00 €
57	32	rue	Bon Pasteur 13002	VDM	2/6/2007	15/10/2013	44 900,00 €
61	3	rue	Schiaffini 13003	SCI Céline	8	1/8/2013	15 500,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	18/3/2013	60 000,00 €
SOUS TOTAL prix d'achat 2013							612 916,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Mme AUBERT (France Domaine)	5 - 9 et 16	Déconsignation	-27 330,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consorts Gren	18	Déconsignation	-9 588,00 €
38	3	rue	Burel 13003	Consort Gren	18	24/5/2013	9 588,00 €
6	10	Bd	Italiens (des) 13015	M. Gamero CIM	Pleine	complément de consignation suite à jugement du 03/02/2011	68 420,00 €
36	153	rue	Lyon 13015	SCI Marcdidier	2	Déconsignation	-7 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2013							646 506,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 808 248,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2013							
2013				Régularisation années précédentes sur frais et acquisition		TOTAL	-784,33 €
2013				Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation		TOTAL	68 420,00 €
2013				Acquisition à l'amiable		TOTAL	612 916,00 €
2013				Les montants des consignations versés en 2012 et déconsignés en 2013 suite à acquisition à l'amiable		TOTAL	-27 330,00 €
2013				Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2013		TOTAL	0,00 €
2013				Les frais notariés de 2013 et les régularisations des frais notariés des années précédentes		TOTAL	14 415,58 €
2013				Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2013 d'une acquisition à l'amiable		TOTAL	-7 500,00 €
TOTAL ACQUISITIONS ET FRAIS - 2013							660 137,25 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC							
2013				Assistance juridique		TOTAL	54 010,11 €
				Dépenses 2012 reportées sur 2013			-6 055,52 €
2013				Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation - solde technique		TOTAL	17 855,16 €
TOTAL AUTRES FRAIS - 2013							65 809,75 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 - 2013							725 947,00 €
ANNÉE 2014							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2013							3 808 248,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M NEDJAR	Lot 7	8/7/2014	10 000,00 €
49	3	Rue	Schiaffini 13003	M PHAN	Lots 9/10	6/3/2014	32 000,00 €
32	149/ 151	Rue	Lyon 13015	Ville de Marseille	Lot 8	17/12/2014	11 016,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2014							53 016,00 €
36	155	Rue	Lyon 13015	M MIHOUBI	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitaire 24/9/13 paiement 07/02/2014	63 258,00 €
36	155	Rue	Lyon 13015	SARL CHERINE	Lot 3	Ordo expro 8/4/13 - jugt indemnitaire 24/9/13 paiement 07/02/2014	41 022,00 €
47	36	Rue	Bon Pasteur	Indivision BOUCHOUK	Lot 6	15/05/2014 jugement d'adjudication	15 500,00 €
SOUS TOTAL acquisitions par ordonnance d'expropriation et jugement d'adjudication 2014							119 780,00 €
TOTAL Acquisitions 2014- Hors frais							172 796,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2014 - Hors frais							3 981 044,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2014							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable			TOTAL		53 016,00 €

ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication	TOTAL	119 780,00 €
CONSIGNATIONS / DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation	TOTAL	0,00 €
	Les montants des consignations versés en 2013 et déconsignés en 2014 suite à acquisition à l'amiable	TOTAL	0,00 €
	Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2014 d'un acquisition à l'amiable	TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais et acquisition	TOTAL	-7 354,11 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2014	TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2014	TOTAL	12 273,97 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2014			177 715,86 €

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2014

				Assistance juridique			TOTAL	39 192,07 €
				Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation			TOTAL	25 292,70 €
TOTAL autres frais - 2014								64 484,77 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2014								242 200,63 €
ANNÉE 2015								
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2014								3 981 044,99 €
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	VDM	Lot 9	31/7/2015	10 000,00 €	
48	34	Rue	Bon Pasteur 13002	M BELHAQUES	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

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 €
ANNÉE 2016							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2015							4 009 544,99 €
19	7 9	rue	SALDUCCI 13016	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE		27/10/2016	213 277,00 €
6	10	Bd	des Italiens 13015	EURL CIMM		13/10/2016	258 080,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2016							471 357,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M BOSSU	Lot 3	26/4/2016	28 500,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M HANOUTI	Lots 8 ET 10	26/4/2016	47 530,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI MEDIHABITAT	Lot 11	26/4/2016	26 808,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI MEDINA	Lot 4	26/4/2016	34 440,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M PEREZ	Lot 7	26/4/2016	33 854,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SARL MONTOLIEU	Lot 1 (Fonds de commerce)	26/4/2016	25 660,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	SCI CHERAK	Lot 1 (Murs)	26/4/2016	43 900,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2016							240 692,00 €
47	36	rue	Bon Pasteur 13002	M KEDJOUNIA	Lot 2	26/4/2016	49 400,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI LANAT	Lot 1	18/11/2016 (consignation CDC)	13 280,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERRO	Lot 2	18/11/2016 (consignation CDC)	12 900,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	18/11/2016 (consignation CDC)	21 900,00 €
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	18/11/2016 (consignation CDC)	21 130,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	18/11/2016 (consignation CDC)	81 440,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2016							200 050,00 €
TOTAL Acquisitions 2016- Hors frais							912 099,00 €

TOTAL prix d'achat 2008 à 2016 - Hors frais							4 921 643,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2016							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	471 357,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	240 692,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	200 050,00 €
		Les montants des consignations versés en 2015 et déconsignés en 2016 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2016 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-987,00 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2016				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2016 + Frais modification copropriété				TOTAL	10 640,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2016							921 752,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2016							
		Assistance juridique				TOTAL	33 140,00 €
		Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Plans géomètres				TOTAL	4 962,00 €
TOTAL autres frais - 2016							38 102,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2016							959 854,00 €
ANNÉE 2017							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2016							4 921 643,99 €
60	7	tse	du Prieur 13015	Succession VITALIS	Propriété Unique	20/9/2017	200 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2017							200 000,00 €
47	36	Rue	Bon Pasteur 13002	M HAMMACHE	Copropriété	1/12/2014	34 000,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2017							34 000,00 €
	Les montants correspondants aux acquisitions énumérées ci-dessous ont été réglés en 2016 et ont fait l'objet d'une consignation à la CDC en 2016.						
56	11	rue	Battala 13003	SCI LANAT	Lot 1	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M SARGERO	Lot 2	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	M AZEGGAH	Lot 8	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	DRFIP SUCCESSION VACANTE BIANCHI	Lot 6	5/5/2017	0,00 €
56	11	rue	Battala 13003	SCI BATTALA	Lots 3 4 5 7	5/5/2017	0,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2017							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2017- Hors frais							234 000,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2017 - Hors frais							5 155 643,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2017							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	200 000,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	34 000,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €
		Les montants des consignations versés en 2016 et déconsignés en 2017 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2017 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	126,32 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2017				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2017 + Frais modification copropriété				TOTAL	5 214,02 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2017							239 340,34 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2017							
		Assistance juridique				TOTAL	11 398,81 €
		Frais de logement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier				TOTAL	17 432,44 €
TOTAL autres frais - 2017							28 831,25 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2017							268 171,59 €
ANNÉE 2018							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018							5 155 643,99 €
	NEANT						0,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2018							0,00 €
	NEANT						0,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2018							0,00 €
							0,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2018							0,00 €
TOTAL Acquisitions 2018- Hors frais							0,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2018 - Hors frais							5 155 643,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2018							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	0,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €
		Les montants des consignations versés en 2017 et déconsignés en 2018 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2018 d'un acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-375,45 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2018				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2018 + Frais modification copropriété				TOTAL	6 390,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2018							6 014,55 €

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2018							
				Assistance juridique		TOTAL	14 839,43 €
				Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier		TOTAL	6 638,71 €
TOTAL autres frais - 2018							21 478,14 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2018							27 492,69 €
ANNÉE 2019							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2018							5 155 643,99 €
66	15	BD	Charpentier 13003	M Quesada	12	12/7/2019	20 000,00 €
108	7	rue	Séraphin 13015	Sci la Romane	Maison	18/12/2019	108 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2019							128 000,00 €
	NEANT						0,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2019							0,00 €
57	109	rue	Kleber 13015	BL INVEST	Immeuble	7/10/2019	28 500,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2019							28 500,00 €
TOTAL Acquisitions 2019- Hors frais							156 500,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2019 - Hors frais							5 312 143,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2019							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	128 000,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	0,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	0,00 €
		Les montants des consignations versés en 2018 et déconsignés en 2019 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation - 15% de l'évaluation des Domaines				TOTAL	28 500,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2019 d'une acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	0,00 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2019				TOTAL	0,00 €
		Les frais notariés de 2019 + Frais modification copropriété				TOTAL	6 800,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2019							163 300,00 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2019							
				Assistance juridique et constitution des dossiers DUP		TOTAL	88 044,00 €
				Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier		TOTAL	81 568,00 €
TOTAL autres frais - 2019							169 612,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2019							332 912,00 €
ANNÉE 2020							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2019							5 312 143,99 €
	6 8	rue	Desaix	Feuillassier	16	14/9/2020	19 000,00 €
	6 8	rue	Desaix	EPAEM	18 19	23/1/2020	66 573,00 €
	6 8	rue	Desaix	SCI Emilie	17	17/12/2020	23 000,00 €
	23	rue	Antoine Donaz	Bichioni	15	29/9/2020	20 000,00 €
	23	rue	Antoine Donaz	Govindootazoo	10	2/11/2020	10 000,00 €
	10 12	rue	Sainte Marie	Ben Hamza	2 3	23/10/2020	15 000,00 €
	7	rue	Sainte Marie	Ben Hamza	Immeuble complet	23/10/2020	25 000,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SCI Hansia	4 5 6 7	Indemnité Immobilisation	4 500,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	Pellerone	3	15/7/2020	18 500,00 €
	4	rue	Séraphin 13015	Azzoug	PU	Indemnité Immobilisation	6 700,00 €
	13	rue	Séraphin 13015	Discepolo	8 a 15	Indemnité Immobilisation	19 500,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Arnold Prime	1 2 3 12	Indemnité Immobilisation	2 900,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	SCI Jsk	5	21/9/2020	23 602,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Dupeyrat	11	13/11/2020	16 250,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Fezani	7	21/9/2020	22 750,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Bouzair	4	21/9/2020	21 450,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Benkhanouche	6	21/9/2020	21 450,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Beuzit	8	23/10/2020	38 000,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	DRFIP Schnell	10	Indemnité Immobilisation	1 050,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Bejaoui	9	18/12/2020	39 000,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Neciri	4 5	4/8/2020	43 328,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Nicalek	3	4/8/2020	21 619,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Arezki	6 7	17/9/2020	51 405,00 €
	68	rue	Clovis Hugues	Sci Organisation	1	18/11/2020	85 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	SCI Pautrier	6	30/9/2020	19 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	SCI Nous	7	13/10/2020	25 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	Kamayou	5	4/8/2020	20 000,00 €
	5	rue	Schiaffini	Nana Wembo	8	Indemnité Immobilisation	1 300,00 €
	5	rue	Schiaffini	SCI Cjol	2 3 4	13/10/2020	93 000,00 €
	17	rue	Moncada	SCI Pichou	4 6 7	4/8/2020	25 550,00 €
	17	rue	Moncada	SCI Elysée location	9 11	21/9/2020	16 000,00 €
	17	rue	Moncada	SCI Maghissene	5 8 10 12	18/11/2020	43 000,00 €
	17	rue	Moncada	Demangeon	1 13 15	21/9/2020	60 000,00 €
	17	rue	Moncada	Zarb	3 14	18/12/2020	40 000,00 €
	82	rue	Hoche	Sferlazzo	PU	Indemnité Immobilisation	7 500,00 €
	105	rue	Kleber	Sferlazzo	PU	Indemnité Immobilisation	7 500,00 €
	107	rue	Kleber	SCI Immo du génie	3	Indemnité Immobilisation	1 825,00 €
	107	rue	Kleber	Cohen	2	Indemnité Immobilisation	1 350,00 €

	107	rue	Kleber	Cosimi	5 6	Indemnité Immobilisation	1 350,00 €
	107	rue	Kleber	Zaveroni	1	Indemnité Immobilisation	1 800,00 €
			Le Mail G	SCI Floman	37	9/6/2020	41 000,00 €
			Le Mail G	Abdulahi	10 15	21/9/2020	138 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2020							1 158 752,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Behamida	3 5 18	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	78 440,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / SCI La Fourmi	4	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	18 600,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Cheggar Barthélémy	11	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	49 400,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Bouchareb	12	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	17 720,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Abdou	9 13 14	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	61 320,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Labsis	1 2 17	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	132 045,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Sah Beddine	7 15 16	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	75 800,00 €
	50	rue	Joliette 13002	DRFP / Belmaadia	8	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	36 200,00 €
	11	Bd	Battala 13002	AZZEGAH	8	Ordonnance d'expropriation 5/05/2017	11 037,00 €
	11	Bd	Battala 13002	DRFP / SCI LANAT	1	Ordonnance d'expropriation 5/05/2017	27 319,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2020							507 881,00 €
	50	rue	Joliette 13002	Lada Vasquez DRFP	10	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	12 600,00 €
	50	rue	Joliette 13002	NGUYEN Minh Hung	6	Ordonnance d'expropriation 26/05/2020	37 960,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2020							50 560,00 €
TOTAL Acquisitions 2020- Hors frais							1 717 193,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2020 - Hors frais							7 029 336,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2020							
AMIABLES			Acquisitions à l'amiable			TOTAL	1 158 752,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION			Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication			TOTAL	507 881,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS			Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation			TOTAL	50 560,00 €
			Les montants des consignations versés en 2019 et déconsignés en 2020 suite à acquisition à l'amiable			TOTAL	0,00 €
			Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation - 15% de l'évaluation des Domaines			TOTAL	0,00 €
			Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2020 d'une acquisition à l'amiable			TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES			Régularisation années précédentes sur frais et acquisition			TOTAL	-106,53 €
			Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2020			TOTAL	7 166,00 €
			Les frais notariés de 2020 + Frais modification copropriété			TOTAL	72 554,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2020							1 796 806,47 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2020							
		Assistance juridique et constitution des dossiers DUP				TOTAL	99 916,00 €
		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier				TOTAL	11 640,00 €
TOTAL autres frais - 2020							111 556,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2020							1 908 362,47 €
ANNÉE 2021							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2020							1 158 752,00 €
	23	tse	Antoine Donaz	SCI Radja	14	20/7/2021	18 000,00 €
	5	rue	Roger Schiaffini	Nana Wembo	8	29/1/2021	23 700,00 €
	13	rue	Séraphin 13015	Discepolo	8 à 15	29/1/2021	370 500,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	Prime/Arnold	1 2 3 12	25/2/2021	55 100,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SCI Hansia	4 5 6 7	23/4/2021	85 500,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SCI La Foncière	2	18/3/2021	21 000,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SARL CF	1	10/11/2021	55 000,00 €
	5	rue	Séraphin 13015	SARL CF	1	indemnité éviction commerciale	30 000,00 €
	4	rue	Séraphin 13015	Azzoug	PU	2/4/2021	127 300,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Haddad	3 9	8/12/2021	42 500,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Sci la Foncière	7	8/12/2021	15 450,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Sci Pegase	4	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €
	2	rue	Séraphin 13015	Secours Catholique	1 2 5 6	Indemnité d'immobilisation	2 000,00 €
	49	rue	Clovis Hugues	DRFIP Schnell	10	18/3/2021	19 950,00 €
	5	tse	Sainte Marie	BEN HAMZA	PU	30/9/2021	45 000,00 €
	7	bd	Battala	BOUMENIR	5	indemnité d'immobilisation	1 250,00 €
	9	bd	Battala	Colletti	PU	22/9/2021	100 000,00 €
	16	bd	Battala	Mebrek	PU	27/5/2021	310 000,00 €
	105	rue	Kléber	Sferlazzo	PU	5/3/2021	112 500,00 €
	82	rue	Hoche	Sferlazzo	PU	5/3/2021	172 500,00 €
	107	rue	Kléber	SCI Immo du Génie	3	25/2/2021	34 675,00 €
	107	rue	Kléber	SCI RF Family	4 7 8 9	18/3/2021	85 000,00 €
	107	rue	Kléber	Cohen	2	18/3/2021	25 650,00 €
	107	rue	Kléber	Cosimi	5 6	18/3/2021	25 650,00 €
	107	rue	Kléber	Zaveroni	1	23/4/2021	34 200,00 €
	109	rue	Kléber	BL Investissements	PU	20/7/2021	184 800,00 €
	26	rue	Du bon Pasteur	PANAGU	PU	7/5/2021	145 000,00 €
	26	rue	du Bon Pasteur	MIDI EXPRESS	Fonds de commerce	1/9/2021	40 000,00 €
	39	rue	de la Crau MAIL G	CIFD	40	6/7/2021	42 000,00 €
	88	rue	Hoche	Dodero	PU	Indemnité d'immobilisation	23 500,00 €
	17	rue	Moncada	DGFIP (Belarbi)	1	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €
	17	rue	Moncada	Belarbi	1	Indemnité d'immobilisation	1 750,00 €

SOUS TOTAL acquisitions amiable 2021							2 252 975,00 €
35	68	rue	Clovis Hugues	SCI MASSILIA	2	Ordonnance d'expropriation 30/03/2021	29 600,00
72	28	rue	du Bon Pasteur	NEZRI	PU	Ordonnance d'expropriation 05/07/2021	269 400,00
72	28	rue	du Bon Pasteur	NEZRI	PU	Ordonnance d'expropriation 05/07/2021	-269 400,00
64	50	rue	de la Joliette	LABSIS	1/2/17	Ordonnance d'expropriation 26/05/20	22 123,00
64	50	rue	de la Joliette	SAH BEDINE	7/15 /16	Ordonnance d'expropriation 26/05/20	1 000,00
6	49	rue	Pierre Albrand	SCI CELIAM	8 et 13	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	47 850,00
6	49	rue	Pierre Albrand	CADET	5 et 20	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	46 650,00
6	49	rue	Pierre Albrand	MIMOUN	15/18/19	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	138 363,00
6	49	rue	Pierre Albrand	Consorts ALLOUCHE	1/2/3/4/6/7/10	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	223 926,00
57	109	rue	Kleber 13015	BL INVEST	Immeuble	7/10/2019	-28 500,00 €
6	49	rue	Pierre Albrand	ALLOUCHE Emmanuelle	16	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	46 788,00
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2020							527 800,00 €
	49	rue	Pierre Albrand	3F SUD	9 et 11	Ordonnance d'expropriation 18/09/20	38 730,00
SOUS TOTAL des montants des consignations 2021							566 530,00 €
TOTAL Acquisitions 2021- Hors frais							2 819 505,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2021 - Hors frais							9 848 841,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2021							
AMIABLES		Acquisitions à l'amiable				TOTAL	2 252 975,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION		Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication				TOTAL	527 800,00 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS		Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation				TOTAL	38 730,00 €
		Les montants des consignations versés en 2020 et déconsignés en 2021 suite à acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
		Consignation dans le cadre d'une procédure de préemption en fixation judiciaire du prix par le Juge de l'expropriation - 15% de l'évaluation des Domaines				TOTAL	0,00 €
		Déconsignation suite à procédure de préemption suivie en 2021 d'une acquisition à l'amiable				TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-6 865,13 €
		Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2021				TOTAL	600,00 €
		Les frais notariés de 2021 + Frais modification copropriété				TOTAL	97 986,39 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2021							2 911 226,26 €

			Assistance juridique et constitution des dossiers DUP			TOTAL	88 779,90 €
			Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure - Huissier			TOTAL	5 468,78 €
TOTAL autres frais - 2021							94 248,68 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2021							3 005 474,94 €
ANNÉE 2022							
REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2021							2 252 975,00 €
	15	Bd	Charpentier	M TILOTTA	15	Enchère pour acquisition	3 000,00 €
	11	tse	Sainte marie	SCI MEYZIAN	Terrain + garage	Indemnité d'immobilisation	4 000,00 €
11	7	bd	Battala	SCI GEMEAUX	3 / 4	24/03/2022	39 900,00 €
52	17	bd	Moncada	DGFIP	2 (moitié indivise)	6/4/2022	33 250,00 €
52	17	bd	Moncada	BELARBI	2 (moitié indivise)	5/4/2022	33 250,00 €
84	2	rue	Séraphin	TRABELSI	1 / 6	19/05/2022	45 600,00 €
84	2	rue	Séraphin	SCI BABOR	8 / 10	24/05/2022	11 970,00 €
84	2	rue	Séraphin	SCI BABOR	8 / 10	Indemnité d'immobilisation	630,00 €
103	147	rue	de Lyon	CIM	PU	Indemnité d'immobilisation	30 000,00 €
43	88	rue	Hoche	DODERO	PU	15/02/2022	446 500,00 €
11	7	rue	Battala	SCI GEMEAUX	3 / 4	indemnité d'immobilisation	2 100,00 €
84	2	rue	Séraphin	SCI PEGASE	4	17/02/2022	33 250,00 €
11	7	rue	Battala	TRABELSI	1 / 6	Indemnité d'immobilisation	2 400,00 €
11	7	rue	Battala	BOUMENIR	5	15/03/2022	23 750,00 €
84	2	rue	Séraphin	SECOURS CATHOLIQUE	1 / 2 / 5 /6	14/02/2022	38 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2022							747 600,00 €
72	28	rue	du Bon pasteur	M NEZRI	PU	Ordonnace d'expropriation 5/07/2021	419 772,00
64	50	rue	Joliette	LABSIS	1 / 2	Indemnité principale bail commercial (Maison lab)	17 405,00
64	50	rue	Joliette	LABSIS	1 / 2	Indemnité réemploi bail commercial (Maison lab)	870,00
72	28	rue	du Bon pasteur	NEZRI	Local commercial (M Hamani)	Indemnité d'expropriation local commercial	40 000,00
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2022							478 047,00 €
SOUS TOTAL des montants des consignations 2022							478 047,00 €
TOTAL Acquisitions 2022- Hors frais							1 225 647,00 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2022 - Hors frais							11 074 488,99 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2022							
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 €
		Régularisation années précédentes sur frais et acquisition				TOTAL	-1 014,91 €

FRAIS NOTARIES	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2022	TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2022 + Frais modification copropriété	TOTAL	31 622,57 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2022			1 256 254,66 €

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2022

	Assistance juridique et constitution des dossiers DUP	TOTAL	37 142,42 €
	Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure (dont Article 700) - Huissier	TOTAL	67 523,32 €
TOTAL autres frais - 2022			104 665,74 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2022			1 360 920,40 €

ANNÉE 2023

REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2023							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 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2023							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	nnnance d'expropriation du 18 Septembre	21 367,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2023							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
SOUS TOTAL des montants des consignations 2023							221 645,00 €
TOTAL Acquisitions 2023 - Hors frais							1 200 777,78 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2023 - Hors frais							1 200 777,78 €

DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2023

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 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2023			1 212 911,67 €

AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2023

	Assistance juridique et constitution des dossiers DUP	TOTAL	55 471,84 €
	Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure (dont Article 700) - Huissiers - Experts - Géomètres	TOTAL	43 798,63 €
TOTAL autres frais - 2023			99 270,47 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2023			1 312 182,14 €

ANNÉE 2024

REPORT TOTAL prix d'achat 2008 à 2024							869 000,00 €
	12	rue	Séraphin	CHARVET	Lots 5 à 11	01/10/2024	90 000,00 €
	6 8	rue	Desaix	SEBBANE	Lots 28 et 29	15/11/2024	105 000,00 €
	10 12	traverse	Sainte Marie	VDM	Lot 1	28/11/2024	15 000,00 €
SOUS TOTAL acquisitions amiable 2024							210 000,00 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	Centre des finances Publiques - TO QUILBE	Lots N° 8,9,21,28	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	1 273,98 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	Centre des finances Publiques - TO QUILBE	Lots N° 8,9,21,28	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	17 826,30 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	Centre des finances Publiques - TO FAVAROLO	Lots N° 14,15,17,28,38,39	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	1 295,35 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	Centre des finances Publiques - TO FAVAROLO	Lots N° 14,15,17,28,38,39	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	18 125,33 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	Centre des finances Publiques - TO DOGHMANE	Lots N° 12,13,23,28,34 et 35	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	1 875,63 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	Centre des finances Publiques - TO DOGHMANE	Lots N° 12,13,23,28,34 et 35	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	26 244,92 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	Centre des finances Publiques - TO MNASRI	Lot 10	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	4 379,00 €
	1-3-5	rue	Edgar Quinet	Centre des finances Publiques - TO MNASRI	Lot 10	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023	33 792,00 €
SOUS TOTAL Acquisition ordonnance d'expropriation 2024							104 812,51 €
	1/3/5	Rue	Edgar Quinet	LARBI	Lot 5	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023 (indemnité de	3 136,00
	1/3/5	Rue	Edgar Quinet	LARBI	Lot 5	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023 (indemnité	21 360,00
	1/3/5	Rue	Edgar Quinet	LARBI	Lot 5	Déconsignation	-406,50
	80	Rue	Hoche	HADIDA	Lot 5	Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022 (indemnité de	3 800,00
	80	Rue	Hoche	HADIDA	Lot 5	Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022 (indemnité	28 048,00
	97	Bd	ODDO	CHOUAREF	Lots 1 et 19	Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023 (indemnité de réemploi)	3 800,00
	97	Bd	ODDO	CHOUAREF	Lots 1 et 19	Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023 (indemnité principale)	28 000,00
	97	Bd	ODDO	AZRI	Lots 3 4 5 18	Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023 (indemnité de réemploi)	6 780,00
	97	Bd	ODDO	AZRI	Lots 3 4 5 18	Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023 (indemnité principale)	61 200,00
	1/3/5	Rue	Edgar Quinet	MEGNOUCHE	Lots 1 3 6 7 19 20 28 33	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023 (indemnité de	9 497,50
	1/3/5	Rue	Edgar Quinet	MEGNOUCHE	Lots 1 3 6 7 19 20 28 33	Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023 (indemnité de	84 975,00
	1/3/5	Rue	Edgar Quinet	MEGNOUCHE	Lots 1 3 6 7 19 20 28 33	Déconsignation	-1 988,43
	80	Rue	Hoche	HADDAD	Lots 1 et 3	Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022 (indemnité de	9 800,00
	80	Rue	Hoche	HADDAD	Lots 1 et 3	Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022 (indemnité	78 000,00
	1/3/5	Rue	Edgar Quinet	CODRON	Lots N° 18 25 26 27 36 40	Déconsignation	-64,47
SOUS TOTAL des montants des consignations 2024							335 937,10 €
TOTAL Acquisitions 2024- Hors frais							650 749,61 €
TOTAL prix d'achat 2008 à 2024 - Hors frais							1 851 527,39 €
DETAIL DES ACQUISITIONS INCLUANT LES FRAIS - ANNEE 2024							
AMIABLES	Acquisitions à l'amiable					TOTAL	210 000,00 €
ORDONNANCES D'EXPROPRIATION	Acquisitions par Ordonnance d'expropriation/jugement d'adjudication					TOTAL	104 812,51 €
CONSIGNATIONS DECONSIGNATIONS	Les montants des consignations versées pour des biens ayant obtenu d'ordonnance d'expropriation					TOTAL	336 001,57 €
	Les montants des consignations versés en 2023 et déconsignés en 2024 suite à acquisition à l'amiable					TOTAL	-64,47 €
	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 2024 d'une acquisition à l'amiable					TOTAL	0,00 €
FRAIS NOTARIES	Régularisation années précédentes sur frais d'acquisition					TOTAL	-2 949,00 €
	Les montants avancés aux notaires pour des acquisitions (avec frais notariés) qui n'ont finalement pas eu lieu en 2024					TOTAL	0,00 €
	Les frais notariés de 2024 + Frais modification copropriété					TOTAL	15 196,00 €
TOTAL Acquisitions et Frais - 2024							662 996,61 €
AUTRES FRAIS INCLUS DANS LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC 2023							
		Assistance juridique et constitution des dossiers DUP				TOTAL	40 961,00 €
		Frais de relogement - diagnostic avant vente - frais d'expropriation et procédure (dont Article 700) - Huissiers - Experts - Géomètres				TOTAL	26 740,00 €
TOTAL autres frais - 2024							67 701,00 €
TOTAL LIGNE BUDGETAIRE 382 DU CRAC - 2024							730 697,61 €

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 1B

TABLEAU DES CESSIONS IMMOBILIÈRES

Annexe 1 B - Tableau des cessions au 31/12/2024 Concession EHI Lot N°2						
Situation de l'immeuble				Cessions		
N° Concession	N°	Voie	Adresse	Date acte définitif	prix de vente	Acquéreur
ANNÉE 2008						
				NÉANT	O€	
ANNÉE 2009						
				NÉANT	O€	
ANNÉE 2010						
17	4	Rue	Industrieux (des) 13003	3/3/2010	130 000,00 €	EPF
10	18	Rue	Edgar Quinet 13015	22/12/2010	55 000,00 €	LOGIREM
TOTAL cessions 2010					185 000,00 €	
ANNÉE 2011						
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/2/2011	145 972,00 €	M. AIT IDIR et Mme MAGNIER (lots 3 et 6)
15	14	rue	Redelsperger /Braque 13016	10/2/2011	145 987,50 €	M. COMBE et Mme FORESTIER (lots 2 et 5)
15	1	Montée	Redelsperger /Braque 13016	10/2/2011	105 915,00 €	M. FRANCESCHI immeuble
15	14	Rue	Redelsperger /Braque 13016	10/2/2011	169 860,00 €	M. ARAB et Mme GUENDOUZ (lots 1 et 4)
TOTAL cessions 2011					567 734,50 €	
TOTAL cessions 2008/2009/2010/2011					752 734,50 €	
ANNÉE 2012						
4	13	rue	Jet d'Eau 13003 (Lot 103)	25/9/2012	75 000,00 €	Mme KUCHEIDA
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 22 39 50)	26/4/2012	81 500,00 €	Mr BALCAN
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 21 et 38)	26/4/2012	78 000,00 €	Mme BOURAZI
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 28 et 32)	26/4/2012	79 900,00 €	SCI ILAR
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 37 et 30)	26/4/2012	126 000,00 €	Mme BOURCART
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 31 et 25)	26/4/2012	128 500,00 €	Mr LE BOZEC
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 24 et 35)	26/4/2012	79 900,00 €	M. AUGÉ
22	18	rue	Bonnefoy 13015	09/13/12	32 272,00 €	Mr MILOUDI
11	19	rue	Quinet 13015 (lots 1 à 6)	18/12/2012	30 000,00 €	HABITAT et HUMANISME
TOTAL cessions 2012					711 072,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2012					1 463 806,50 €	
ANNÉE 2013						
44	19	rue	Butineuse (lots 1 et 2)	21/2/2013	75 000,00 €	SCI JOJANE
43	50	rue	Félix Pyat 13003 (lots 20 et 29)	18/1/2013	95 000,00 €	SCI FERGAL
TOTAL cessions 2013					170 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2013					1 633 806,50 €	
ANNÉE 2014						
4	3	rue	Jet d'Eau - 13003 (Lots 101-104)	14/3/2014	130 000,00 €	M GIGORY
26	10	avenue	10 Avenue Joseph Bodo - 13015	16/1/2014	99 000,00 €	M KESSI MME MIS
57	270	avenue	270 Avenue Roger Salengro - 13015	29/12/2014	131 000,00 €	SUD HABITAT
TOTAL cessions 2014					360 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2014					1 993 806,50 €	
ANNÉE 2015						
49	3	rue	Schiaffini 13003	6/1/2015	45 000,00 €	SCI BARRACUDA
46	14/16	rue	Séraphin 13015	26/6/2015	659 375,00 €	NLP
32	149 151	rue	Lyon 13015			
36	153 155	rue	Lyon 13015			
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	9/10/2015	19 900,00 €	M JABNOUN

62	7	rue	Barbini 13003	29/12/2015	120 000,00 €	LOGIREM
63	29	rue	Danton 13003	23/12/2015	100 000,00 €	LOGIREM
TOTAL cessions 2015					944 275,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2015					2 938 081,50 €	
ANNÉE 2016						
39	80	Bd	National 13003	26/1/2016	89 860,00 €	S. HOLZINGER
4 9	1 3	Rue	du Jet d'eau 13003	24/9/2009	65 000,00 €	SCI DELIGNY
59	6	tse	Antoine Caria 13015	17/3/2016	17 500,00 €	M. PARIS
43	50	rue	Félix Pyat	7/04/2016	79 550,00 €	R. LARRIEU
50	76 78 80	rue	Belle de Mai 13003	13/5/2016	39 000,00 €	M. CHAOUI Mme OMAKHIR
24	54	rue	Condorcet 13016	13/7/2016	93 000,00 €	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
TOTAL cessions 2016					383 910,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2016					3 321 991,50 €	
ANNÉE 2017						
39	80	BD	National 13003	27/4/2017	75 000,00 €	S. HOLZINGER
12	21	rue	Edgar Quinet 13015	13/10/2017	32 500,00 €	SCI LES 2 FRANGINES
37	31	Avenue	Camille Pelletan 13002	3/3/2017	250 000,00 €	M. Alain Wiencek
43	50	rue	Felix Pyat (local commercial)	18/5/2017	65 000,00 €	MEDIANCE 13
50	76	rue	Belle de Mai 13003	12/6/2017	59 000,00 €	M. BLANCHER
57	32	rue	du Bon Pasteur 13002	8/8/2017	85 000,00 €	SCI ALEXANDRE T
5	23	rue	Antoine Donaz 13015	21/12/2017	130 000,00 €	SCI MASSALIA INVEST
19	7	BD	Salducci 13015	27/11/2017	184 500,00 €	SCI LAURIE
55	6 8	rue	Desaix 13002	28/7/2017	83 000,00 €	SCI DANAIDE
TOTAL cessions 2017					964 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2017					4 285 991,50 €	
ANNÉE 2018						
51	4	rue	Duverger 13002	7/6/2018	115 000,00 €	M EMILE
51	4	rue	Duverger 13002	15/6/2018	80 000,00 €	M MISRACHI
43	50	rue	Felix Pyat 13002	28/9/2018	105 000,00 €	M TORREANO
6	10	rue	des Italiens 13015	15/10/2018	690 000,00 €	M ROLAND
TOTAL cessions 2018					990 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2018					5 275 991,50 €	
ANNÉE 2019						
NEANT						
TOTAL cessions 2019					0,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2019					5 275 991,50 €	
ANNÉE 2020						
NEANT						
TOTAL cessions 2020					0,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2020					5 275 991,50 €	
ANNÉE 2021						
56	11	bd	Battala	28/5/2021	65 000,00 €	M.Sebbah (Sci 11 bd Battala)
60	7	traverse	du Prieur 13015	4/6/2021	100 000,00 €	M ACHOURI
48	34	rue	Bon Pasteur 13002	11/6/2021	138 000,00 €	M ROLAND (SCI TWEN)
47	36/34 b	rue	Bon Pasteur 13002	6/8/2021	340 000,00 €	M MARCHAND (SCI SOLIMMO)
TOTAL cessions 2021					643 000,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2021					5 918 991,50 €	
ANNÉE 2022						
42	82	rue	Hoche	30/11/2022	180 000,00 €	SPLA IN
56	84	rue	Hoche	30/11/2022	211 500,00 €	SPLA IN
43	88	rue	Hoche	30/11/2022	470 000,00 €	SPLA IN
57	86	rue	Hoche	30/11/2022	184 800,00 €	SPLA IN

55	105	rue	Kleber	30/11/2022	120 000,00 €	SPLA IN
46	49	rue	Clovis Hugues (lot 12)	3/2/2022	4 600,00 €	M Furter
TOTAL cessions 2022					1 170 900,00 €	
TOTAL cessions 2008 À 2022					7 089 891,50 €	
ANNÉE 2023						
	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
TOTAL CESSIONS DONT FRAIS 2023					2 393 813,84 €	
Pour Mémo TOTAL des charges augmentatives 2024 remboursées par la SPLAIN					389 975,84 €	
TOTAL CESSIONS HORS FRAIS 2023					2 003 838,00 €	
TOTAL CESSIONS 2008 À 2023					9 093 729,50 €	
ANNÉE 2024						
	80	Rue	Hoche	8/10/2024	209 548,00 €	SPLA IN
	80	Rue	Hoche	8/10/2024	33 734,95 €	Pour Mémo montant des charges augmentatives remboursées par la SPLAIN
TOTAL CESSIONS DONT FRAIS 2024					243 282,95 €	
Pour Mémo TOTAL des charges augmentatives 2024 remboursées par la SPLAIN					33 734,95 €	
TOTAL CESSIONS HORS FRAIS 2024					209 548,00 €	
TOTAL CESSIONS 2008 À 2024					9 303 277,50 €	

ANNEXE 2

TABLEAU DES TRAVAUX D'OFFICE

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des travaux d'office de 2008 à 2024- Concession EHI Lot N°2													
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
5 rue de la Rascasse -13016-													
travaux	4 160,00	4 975,36											
% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01											
29 rue de Séon- 13016-													
diag structure immeuble et expertises			4 186,00										
honoraires sur travaux d'office			1 219,92										
travaux			16 841,52	882,20									
% concessionnaire 4%HT du TTC			1 064,32	42,20									
149/151 rue de Lyon - 13015													
diag structure immeuble et expertises													
suivi tech travaux													
travaux				6 652,93	11 564,23								
% concessionnaire 4%HT du TTC				266,12	553,23								
36 rue Bon Pasteur													
diag structure immeuble et expertises													
suivi tech travaux													
travaux				1 286,50									
% concessionnaire 4%HT du TTC				61,55									
5/7 Bd Gémry													
diag structure immeuble et expertises													
suivi tech travaux													
travaux					2 036,15								
% concessionnaire 4%HT du TTC					97,41								
23 Donaz													
diag structure immeuble et expertises													
suivi tech travaux													
travaux					9 238,15								
% concessionnaire 4%HT du TTC					441,95								
14 Séraphin													
diag structure immeuble et expertises													
suivi tech travaux													
travaux						1 468,68							
% concessionnaire 4%HT du TTC						70,26							
16 Séraphin													
diag structure immeuble et expertises													
suivi tech travaux													
travaux						18 148,33							
% concessionnaire 4%HT du TTC						868,22							
11 Battala													
Travaux d'office								46 538,02		2 376,74			
Expertises techniques								478,40					
Honoraires sur travaux d'office								3 229,20					
Honoraires sur travaux d'office								7 663,00					
% concessionnaire 4%HT du TTC								1 680,11		95,07			
PARC COROT BT A													
Travaux d'office												107 324,69	4 549,00
Frais de déménagement et relogement												65 280,00	2 274,00
Honoraires et frais de procédures												2 592,27	0,00
Travaux dans immeuble et copropriété												16 800,00	14 760,00
Frais de gardiennage												38 312,64	34 929,00
TOTAL GENERAL	4 160,00	5 174,37	23 311,76	9 191,50	23 931,13	20 555,49	0,00	59 588,73	0,00	2 471,81	0,00	230 309,60	56 512,00
Ventilation du total par comptes													
Travaux dans immeuble et copropriété							0,00		0,00		0,00	16 800,00	14 760,00
diag structure immeuble et expertises			4 186,00				0,00		0,00		0,00		0,00
Expertises techniques							0,00	478,40	0,00		0,00		0,00
Frais de déménagement et relogement							0,00		0,00		0,00	65 280,00	2 274,00
Honoraires et frais de procédures							0,00		0,00		0,00	2 592,27	0,00
Frais de gardiennage							0,00		0,00		0,00	38 312,64	34 929,00
honoraires sur travaux d'office			1 219,92				0,00	3 229,20	0,00		0,00		0,00
% concessionnaire 4%HT du TTC		199,01	1 064,32	369,87	1 092,60	938,48	0,00	1 680,11	0,00	95,07	0,00	0,00	0,00
travaux	4 160,00	4 975,36	16 841,52	8 821,63	22 838,53	19 617,01	0,00	46 538,02	0,00	2 376,74	0,00	107 324,69	4 549,00
Honoraires sur travaux d'office							0,00	7 663,00	0,00		0,00		0,00

énagement n'a plus réalisé de travaux d'office depuis le 1er janvier 2020.

ANNEXE 3

BUDGET PRÉVISIONNEL

Annexe 3 - Budget prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2024	2025	2026	2027
A : 702-Autres Produits	740 107	1 479 732	142	1 479 874	1 332 079	85 290	62 094	411
A : 705-Cession d'Immeubles	5 310 346	8 766 096	-195	8 765 901	5 463 368	1 992 409	1 287 560	22 564
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	1 185 500	1 185 500	0	1 185 500	1 185 500	0	0	0
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	1 625 810	1 625 810	0	1 625 810	1 625 810	0	0	0
A : 705-Cession de Lots Neufs	18 957	20 000	0	20 000	0	20 000	0	0
A : 705-Cession de Lots Réhabilités en Diffus	484 000	534 000	0	534 000	259 000	0	275 000	0
A : 705-Cession de Parking	10 500	7 000	0	7 000	0	0	7 000	0
A : 705-Cession de Terrains	1 008 175	1 144 175	0	1 144 175	676 875	0	467 300	0
A : 705-Subventions	3 497 875	3 589 833	0	3 589 833	3 438 368	95 462	27 996	28 007
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	235 000	235 000	15 500	250 500	93 000	0	157 500	0
A : 995-Prêts	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 999-Participation du Concédant	24 811 253	24 811 253	0	24 811 253	24 811 253	0	0	0
Sous-total recettes	38 927 523	43 398 399	15 447	43 413 846	38 885 253	2 193 161	2 284 450	50 982
B : 1-Concession Marseille	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 3-Groupe 3-Autres Immeubles Listés	0	0	0	0	0	0	0	0
B : 381-Etudes Générales	-672 530	-917 900	-165 614	-1 083 514	-875 944	-144 883	-33 867	-28 820
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâtis	-15 098 908	-15 111 354	-225 088	-15 336 442	-14 405 627	-534 953	-262 575	-133 287
B : 383-Travaux d'Aménagement	-3 363 381	-4 596 114	-674 371	-5 270 485	-3 383 690	-1 646 439	-172 836	-67 520
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-1 808 632	-1 872 360	-120 236	-1 992 626	-1 752 828	-153 911	-83 473	-2 414
B : 385-Honoraires sur Travaux	-393 354	-403 354	-49 249	-452 603	-440 305	-60	-12 119	-119
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-3 823 567	-3 797 012	-393 439	-4 190 451	-4 151 401	-5 465	-6 576	-27 009
B : 386-Frais Annexes	-1 590 968	-1 782 480	-68 824	-1 851 304	-1 446 205	-210 628	-173 764	-20 707
B : 386-Rémunération Urbanis Aménagement	-9 772 106	-11 023 882	-342 518	-11 366 400	-10 243 068	-410 001	-380 001	-333 330
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	-19 249	-15 494	0	-15 494	-15 495	0	0	1
Sous-total dépenses	-36 542 695	-39 519 950	-2 039 339	-41 559 319	-36 714 563	-3 106 340	-1 125 211	-613 205
Sous-total trésorerie transitoire	2	1	82 167	63 566	81 091	-3 504	-7 008	-7 013
Trésorerie brute				0	2 251 781	1 335 098	2 487 329	1 918 093

ANNEXE 4

BESOINS EN EMPRUNTS

Annexe 4 : Estimation des besoins de financement - Concession EHI Lot N° 2

			Réalisé														Prévisionnel		
	Taux maxi	juin-12	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	450 000	200 000	100 000	0														
			0	0	0														
prêt 2-CAL	eurib 3 mois+2,171	1 000 000	800 000	600 000	600 000	400 000	400 000	0											
	* ligne utilisée en juin 2014			-100 000	-100 000	-100 000	0												
prêt 3 CAL (eurib 3 mois) + 1,728			500 000	375 000	375 000	250 000	250 000	0	0										
	* ligne utilisée en juin 2014			-100 000	-100 000	-100 000	0												
prêt 4 CAL (eurib 3 mois) + 1,691					1 500 000	1 500 000	1 250 000	0	0										
	* ligne utilisée en avril 2015				0	-100 000	0												
	* ligne utilisée en mai 2015				0	-150 000	0												
	* ligne utilisée en juin 2015				0	-100 000	0												
Crédit de trésorerie CAL (eUrib 3 mois) + 1,5								300 000	300 000	300 000	300 000								
	* Ligne non utilisée au 3							0	0	0	0								
Montant plafond des prêts hors utilisés		1 450 000	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 20			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	2 251 781	1 335 098	2 487 329	1 918 093
Besoin financement supplémentaire estimé (si négatif=besoin)																2 251 781	1 335 098	2 487 329	1 918 093
Contrairement au prévisions 2023, et au vu du prévisionnel de trésorerie, les banques partenaires d'Urbanis Aménagement et de sa maison mère Urbanis ne seront finalement pas sollicitées pour un emprunt en 2025.																			

* 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.

ANNEXE 5

TABLEAU COMPARATIF PRÉVISIONNEL / RÉALISÉ SUR LES CESSIONS ET ACQUISITIONS

Annexe A5 - Comparaison prévu/réalisé 2024 des acquisitions et cessions

Acquisitions 2024			
Adresses	Prévu 2024	Réalisé 2024	Commentaires
12, rue Séraphin	1 028 935,00 €	90 000,00 €	Lots 5 à 11 Mme CHARVET
6-8, rue Desaix		105 000,00 €	Lots 28 et 29 - SEBBANE
10-12, rue Sainte Marie		15 000,00 €	Lot 1 - VDM
1-3-5, rue Edgar Quinet		19 100,28 €	Lots 8,9,21,28 - CDFIP - TO QUILBE Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023
1-3-5, rue Edgar Quinet		19 420,68 €	Lots 14,15,17,28,38,39 - TO FAVALORO Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023
1-3-5, rue Edgar Quinet		28 120,55 €	Lots 1,3,5 - TO DOGHMANE Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023
1-3-5, rue Edgar Quinet		38 171,00 €	Lots 1,3,5 - TO DOGHMANE Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023
1-3-5, rue Edgar Quinet		24 089,50 €	Lot 5 - LARBI Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023 & déconsignation
80, rue Hoche		31 848,00 €	Lot 5- HADDIDA Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022
97, boulevard Oddo		31 800,00 €	Lots 1,19 - CHOUAREF Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023
97, boulevard Oddo		67 980,00 €	Lots 3, 4,5, 18 - AZRI Ordonnance d'expropriation du 3 avril 2023
1-3-5, rue Edgar Quinet		92 484,07 €	Lots 1,3,6,7, 10,20,28,33 - MEGNOUCHE Ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023 & déconsignation
80, rue Hoche		87 800,00 €	Lot 1,3 - HADDAD Ordonnance d'expropriation du 6 octobre 2022
1-3-5, rue Edgar Quinet		-64,47 €	Lots 18,25,26,27,36,40 - CODRON - Déconsignation
TOTAL ACQUISITIONS	1 028 935,00 €	650 749,61 €	

CESSIONS 2024			
Adresse	Prévu 2024	Réalisé 2024	Commentaires
80, rue Hoche	383 283,00 €	209 548,00 €	Vente à la SPLA IN le 08/10/2024
TOTAL CESSIONS	383 283,00 €	209 548,00 €	

ANNEXE 5B

TABLEAU DÉTAILLÉ DES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES

Annexe 5 bis : Tableau des acquisitions par adresse 2024								
Immeubles		Achats		Situation operationnelle au 31/12/2024				
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 €	OUI (partiellement, en attente prise de possession pour les lots 8,9, 12 et 13)		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) par voie d'expropriation (arrêté de DUP obtenu le 24/6/2022, arrêté de cessibilité pris le 24/01/2024, ordonnance d'expropriation prise le 6/03/2024, prise de possession envisagée courant 2025). Cession courant 2028 d'un foncier nu (démolition assurée par UA) au profit de la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP 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 €					
	13	Ordonnance d'expropriation du 6/3/2024	En cours de fixation judiciaire					
	12	Ordonnance d'expropriation du 6/3/2024	En cours de fixation judiciaire					
8-9	Ordonnance d'expropriation du 6/3/2024	En cours de fixation judiciaire						
7 rue Barbini 13003	Propriété unique	19/4/2013	177 537,00 €	OUI		OUI	Revente en décembre 2015 à la LOGIREM	
76 - 78 - 80 rue Belle de Mai 13003	2 - 3 - 8 - 9	31/1/2011	40 000,00 €		OUI	OUI	Octobre 2015 revente avec cahier des charges à propriétaire bailleur avec conventionnement ANAH (lots 20/24). Revente en 2016 des lots 2 et 3 à un propriétaire occupant avec cahier des charges et conventionnement ANAH. Vente le 12/06/2017 des lots 8/9 (réhabilités par U.A) à un propriétaire bailleur avec reprise des engagements ANAH.	
	20 - 24	15/10/2012	5 000,00 €					
10 av Joseph Bodo 13015	1/3/4/5/6/7/8/9/10/11	30/1/2013	58 075,00 €	OUI		OUI	Revente à propriétaire bailleur/occupant avec cahier des charges en 2014 avec conventionnement ANAH	
	2	30/1/2013	18 100,00 €					
36 rue Bon Pasteur 13002	8	15/10/2013	7 900,00 €	OUI		OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Travaux de gros-œuvre 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	15 500,00 €					
	1 (local commercial - mur & fonds)	Jugement d'adjudication Ordonnance d'expropriation du 16/12/2014	324 092,00 €					
34 B rue Bon Pasteur 13002	Propriété unique	18/10/2012	93 070,00 €	OUI		OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Revente en l'état (réhabilité par UA) le 6/08/2021 au même PB que le 36 Bon Pasteur avec obligation de reprise des conventions ANAH.	
34 rue Bon Pasteur 13002	4	16/4/2012	12 000,00 €		OUI	OUI	Opération RHI THIRORI Bon Pasteur Maîtrise foncière partielle (partie habitable uniquement). Objectif d'accompagnement de la copropriété pour réalisation de travaux avec les propriétaires des locaux commerciaux. Travaux de gros-œuvre 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	ordonnance d'expropriation en date du 30/10/12 consignation en date du 13/06/12	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 AMP 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		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 €					
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 €		OUI	NON	Lots 9 et 10 réhabilités par U.A. et mis en location via convention ANAH. Perspective de revente en bloc et en l'état de tous les lots (avec le garage) courant 2026 en poursuivant parallèlement le redressement de la copropriété et en faisant en sorte que des travaux soient réalisés sur les lots 11 et 12 qui seront regroupés pour former un seul et même logement.	
	9-10	27/12/2012						
15 Boulevard Charpentier 13003	12	12/7/2019	20 000,00 €		OUI	NON	Acquisition suite saisie immo c/ propriétaire débiteur. Perspective de revente en bloc de tous les lots (avec le garage) courant 2026 en poursuivant parallèlement le redressement de la copropriété et en faisant en sorte que des travaux soient réalisés sur les PC. Acquisition suite saisie immo c/ propriétaire débiteur. Perspective de revente en bloc de tous les lots (avec le garage) courant 2026 en poursuivant parallèlement le redressement de la copropriété et en faisant en sorte que des travaux soient réalisés sur les PC.	
	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 €		OUI	OUI (partiellement)	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 qui a donné congé en décembre 2024. Acquisition des lots du rdc du bâtiment principal (28 et 29). Perspective de revente en l'état du bâtiment arrière et des lots 28 et 29 à fin 2025. L'association Accueil de Jour et Nuit, déjà propriétaire dans l'immeuble, est intéressée.	
	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 €					
	28 - 29	15/11/2024	105 000,00 €					
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 Industriels 13003	Propriété unique	25/3/2009	81 540,00 €	OUI		OUI	Revente faite à l'EPF PACA en 2010	
10 Bd des Italiens 13015	Propriété unique	ordonnance d'expropriation en date du 25/02/2010, consignation	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	68 420,00 €					
	Propriété unique	Protocole de transaction amiable	258 080,00 €					

1-3 rue du jet d'eau 13003	1-2-4-5-8	25/3/2009	27 000,00 €	OUI	OUI	2 lots vendus à propriétaires occupants au 31/12/2015. Dernier lot vendu à un PB en 2016.	
	3 - 6 - 7	24/9/2009	25 000,00 €				
18 impasse Bonnefoy 13015	Propriété unique	25/11/2010	15 000,00 €	OUI	OUI	Revente faite le 9/03/2012 à propriétaire occupant avec cahier des charges	
14/16 rue Séraphin 13015	1 à 22	ordonnance d'expropriation en 2013, consignation en 2012	109 112,00 €	OUI	OUI	Opération RHI Séraphin Consignation 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 €
		Déconsignation (+7500 € -7500 €)	0,00 €				
		3	ordonnance d'expropriation 8/04/2013, jugement indemnitaire 24/09/2013 paiement 7/02/2014				63 258,00 €
							41 022,00 €
14/16 rue Marcel Redelsperger 13016 80 Boulevard National 13003	17 - 20 - 50 - 51	9/7/2009	60 900,00 €		OUI	OUI	Revente faite en 2011 à des propriétaires occupants
	3	27/5/2011	76 000,00 €		OUI	OUI	1 lot en location et 1 lot vendu en 2016 à un PO. Vente du 2ème lot le 26/4/2017 à 1 PB.
19 rue Quinet 13015		3	7/4/2010	OUI	OUI	Revente en l'état fin 2012 à Habitat et Humanisme	
	1 - 2 - 4 - 5 - 6	23/7/2010	110 000,00 €				
21 rue Quinet 13015		2	16/2/2011		OUI	OUI	Vente avec cahier des charges (conventionnement ANAH) à un PB le 13/10/2017.
	6 et 7	20/10/2011	32 700,00 €				
3 rue Roger Schiaffini 13003		8	1/8/2013	OUI	OUI	Revente en janvier 2016 avec cahier des charges à un PB avec obligation de conventionnement ANAH (intermédiation locative HAS).	
	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7	8/9/2011	80 000,00 €				
	9 et 10	6/3/2014	32 000,00 €				
11 Boulevard Battala 13003	1 2 3 4 5 6 7 8	Ordonnance dexpro 5/05/2017	189 006,00 €	OUI	OUI	Revente le 28/05/2021 à un PB avec cahier des charges (conventionnement ANAH). Réhabilitation de 6 logements (intermédiation locative SOLIHA).	
7 / 9 rue Salducci 13016	Pleine propriété	27/10/2016	213 277,00 €	OUI	OUI	Acquisition auprès de la Métropole. Revente le 27/11/2017 avec cahier des charges à un PB avec obligation de conventionnement ANAH (7 logements - intermédiation locative France Horizon).	
7 traverse du Prieur 13015	Pleine propriété	20/9/2017	200 000,00 €	OUI	OUI	Revente le 4/06/2021 à un PB avec cahier des charges (conventionnement ANAH - intermédiation locative SOLIHA). Réhabilitation lourde de 4 logements.	
7, rue Séraphin 13015	Pleine propriété	18/12/2019	108 000,00 €	OUI	NON	Préemption à prix conforme. Revente en l'état à l'échéance fin 2025 à la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".	
Le Mail G 19, rue de la Crau 13014	37	9/6/2020	41 000,00 €		OUI	NON	Portage de lots pour aide au redressement. Promesse de vente signée avec UNICIL le 16/2/21 qui devrait réaliser du portage à plus grande échelle. A fin 2021, la stratégie de revente à UNICIL sera sans suite. U.A portera jusqu'à la fin de la concession les 4 logements et cédera à un opérateur restant à identifier (ORCOD ?) au plus tard fin 2026. Plus de portage envisagé.
	10 - 15	21/9/2020	138 000,00 €				
	40	6/7/2021	42 000,00 €				
49 rue Clovis Hugues 13003	4 - 5 - 6 - 7	21/9/2020	89 252,00 €	OUI	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 €				
	10	18/3/2021	21 000,00 €				
68 rue Clovis Hugues 13003	3 - 4 - 5	4/8/2020	64 947,00 €	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").	
	6 - 7	17/9/2020	51 405,00 €				
	1	18/11/2020	85 000,00 €				
	2	Ordonnance d'expropriation en date du 30/03/2021 / Consignation	29 600,00 €				
17 bd Christophe Moncada 13015	4 - 6 - 7	4/8/2020	25 550,00 €	OUI	NON	Le dernier lot a été acquis par voie amiable courant 2022. Suite au lancement d'un Appel à Manifestation d'intérêt, il a été retenu fin 2022 le projet d'un investisseur privé visant la réhabilitation complète du bâtiment via la mobilisation de financement de l'ANAH (en contrepartie de produire des logements conventionnés). Promesse de vente signée en décembre 2024. Perspective de cession de l'immeuble T4 2025.	
	9-11	21/9/2020	16 000,00 €				
	1 - 13 - 15	21/9/2020	60 000,00 €				
	5 - 8 - 10 - 12	18/11/2020	43 000,00 €				
	3-14	18/12/2020	40 000,00 €				
	2	5/4/2022	35 000,00 €				
	2	6/4/2022	35 000,00 €				
5 rue Roger Schiaffini 13003	5	4/8/2020	20 000,00 €	OUI	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").	
	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 2025 à la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP 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	1	10/11/2021	85 000,00 €	OUI	NON	Acquisition amiable de l'entier immeuble. Revente en l'état à l'échéance fin 2025 à la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".	
2, rue Séraphin 13015	3-9	8/12/2021	42 500,00 €	OUI	NON	Maltrise foncière achevée en 2022 à l'amiable. Revente en l'état à l'échéance fin 2025 à la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP 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 €	OUI	NON	Lot 1 acquis (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) le 28/11/2024. Perspective de revente 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.
		1	28/11/2024	15 000,00 €			
7, tse Sainte Marie 13003		Propriété unique	23/10/2020	25 000,00 €	OUI	NON	Perspective de revente 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.
5, tse Sainte Marie 13003		Propriété unique	30/9/2021	45 000,00 €	OUI	NON	Perspective de revente 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 et 2 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. Arrêt rendu en décembre 2024 avec une indemnité réévaluée. Solde et clôture des comptes prévue en 2025.
		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 parc 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 2025 à la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
		2	Ordonnance d'expropriation en date du 03/04/2023.	14 625,00 €			
		6-7-16-17	Consignation des indemnités le 16/11/2023 (lot 2 uniquement)	67 385,00 €			
		1 -19	Ordonnance d'expropriation en date du 03/04/2023.	31 800,00 €			
		3-4-5-18	Ordonnance d'expropriation en date du 03/04/2023.	67 980,00 €			
26, rue du Bon Pasteur 13002	Propriété unique / Local commercial		1/9/2021	40 000,00 €	OUI	NON	Immeuble vidé avec logement des occupants. Perspective de revente en l'état, couplée 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'AFIL (sans suite).
			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 logement 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'AFIL.
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	Réalisation partielle de travaux par U.A avant 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 Revente en l'état en mai 2023 à la SPLAIN AMP (périmètre PPA & concession "multi-sites").
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 2025, début 2026 à la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP 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. Revente en bloc à l'échéance 2026 avec les immeubles de l'ilot Ste Marie et le 16 Battala dans le cadre d'un projet global concerté avec une association & une foncière.
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 2025 à la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP 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 06/06/2023. Traités d'adhésion signés en octobre et novembre 2023	26 642,10 €	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 traités 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 rendues en juin 2024 et non frappées d'appel. Prise de possession octobre 2024. Revente en l'état courant 2025 à la SPLA-IN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
		12-28-35-13-23-28-34		31 779,91 €			
		8-9-21-28		29 600,08 €			
		18 25 26 27 36 40	Ordonnance d'expropriation en date du 05/06/2023. Consignation des indemnités les 17/10/2023 (lots 18 et ss / lots 16 et ss / lots 11 et ss) et 6/11/2023 (lots 4 et ss)	1 855,53 €			
		16 28 37		51 380,00 €			
		4 24 32		39 940,00 €			
		11 22 28 30 31		23 880,00 €			
		10	Ordonnance d'expropriation en date du 05/06/2023.	38 171,00 €			
		5	Ordonnance d'expropriation en date du 05/06/2023.	24 089,50 €			
		1 3 6 7 19 20 28 33	Ordonnance d'expropriation en date du 05/06/2023.	92 484,07 €			
80 Rue Hoche		2	Ordonnance d'expropriation en date du 06/10/2022.	28 500,00 €	OUI	OUI	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 en février 2024 pour les lots 1, 3 et 5 (prise de possession en mars 2024). Revente à la SPLA IN AMP le 8 octobre 2024 en leur qualité de concessionnaire de l'EPAEM (concession "Hoche-Kléber").
		4	Consignation des indemnités le 22/05/2023 (lots 2 et 4) et le 8/12/2023 (lot 6)	27 400,00 €			
		6		34 000,00 €			
		5	Ordonnance d'expropriation en date du 6/10/2022	31 848,00 €			
		1 3	Ordonnance d'expropriation en date du 6/10/2022	87 800,00 €			

12 rue Séraphin	5 à 11	1/10/2024	90 000,00 €	OUI (partiellement)		NON	Maîtrise foncière en cours au 31/12/2024. Acquisition amiable du bâtiment arrière. Lots 1.à 4 en expropriation. Arrêté de DUP pris le 7/10/24. En attente arrêté de cessibilité et ordonnance expropriation. Revente prévue en l'état en 2026 à la SPLAIN AMP, concessionnaire de la Métropole AMP dans le cadre du NPNRU "Crottes-Cabucelle".
TOTAL au 31/12/2024			12 926 016,18 €				

ANNEXE 6

TABLEAU COMPARATIF BUDGET GLOBAL PRÉVISIONNEL / RÉALISÉ 2024

Annexe 6 - Comparatif prévu et réalisé TTC 2024
Concession EHI lot N° 2

Désignation lignes budgétaires	Prévu TTC 2024	Réalisé TTC 2024	Taux de réalisation
A : 702-Autres Produits	64 435	151 787	236%
A : 705-Cession d'Immeubles	383 283	209 548	55%
A : 705-Cession de 25 Lots Réhabilités en Diffus	0	0	-
A : 705-Cession de Lots d'Immeubles Restructurés	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	106 614	87 913	82%
A : 705-Ventes de Terrain à Collectivités	0	-	-
A : 995-Prêts	0	-	-
A : 999-Participation du concédant	282 219	282 219	100%
Sous-total recettes	836 551	731 467	87%
B : 381-Etudes Générales	-124 987	-93 316	75%
B : 382-Acquisition Terrains et Immeubles Bâtis	-1 028 935	-730 697	71%
B : 383-Travaux d'Aménagement	-690 323	-562 714	82%
B : 384-Travaux Avant Recyclage et Réhabilitation	-13 210	-3 869	29%
B : 385-Honoraires sur Travaux	-35	0	0%
B : 385-Travaux de Reconstruction et de Parking	-4 182	4 105	-98%
B : 386-Frais Annexes	-302 180	-247 752	82%
B : 386-Rémunération Urbanis Amenagement	-479 999	-480 000	100%
B : 999-Frais Financiers sur Emprunt	0	0	-
Sous-total dépenses	-2 643 851	-2 114 243	80%
Trésorerie brute	1 825 122	2 251 781	123%

Urbanis / Aménagement

Agences Régionales

Bordeaux

05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Bretagne

02 52 37 01 68
bretagne@urbanis.fr

Chambéry

04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Dijon

03 80 71 17 12
dijon@urbanis.fr

Lille

03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon

04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille

04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nice-Corse

04 93 83 20 77
nice@urbanis.fr

Nîmes

04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris

01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Strasbourg

03 68 71 06 16
strasbourg@urbanis.fr

Toulouse

05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

Filiales et expertises

Urbanis Aménagement

04 86 26 06 85

Urbanis Etudes et Expertises

01 87 81 31 04
u2e@urbanis.fr

Urbanis Solutions Rénovation

03 85 93 27 29

Siège Social

188 allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes
04 66 29 29 21
contact@urbanis.fr

SAS au capital de 150 000 € - SIREN 494 335 029 - RCS Nîmes - Code APE 4110A