



# METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

## ÉRADICATION HABITAT INDIGNE

**LOT 1**

**Concession d'aménagement T1600917CO**

**Compte Rendu Annuel aux Collectivités  
2024**

**Arrêté au 31 décembre 2024**

**Bilan prévisionnel 2025 - 2029**

**AIX-MARSEILLE  
HABITAT**

**Juillet 2025**

# SOMMAIRE

I.	<b>NOTE DE CONJONCTURE</b>	4
II.	<b>LES DÉPENSES</b>	17
	<b>1 - LES ACQUISITIONS.....</b>	17
	<b>    1-1 ACQUISITIONS D'IMMEUBLES (Postes A202 + A204).....</b>	17
	<b>    1-2 ACQUISITIONS DE LOTS EN DIFFUS (Poste B102) .....</b>	19
	<b>2 - ETUDES.....</b>	21
	<b>    2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100).....</b>	21
	<b>    2-2 ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVES (Postes A101 + A103).....</b>	21
	<b>    2-3 EXPERTISES SPECIFIQUES (STRUCTURES, SONDAGES...) ET ETUDES PREALABLES (Postes A104 + A110).....</b>	21
	<b>3 – FRAIS DE RELOGEMENTS (Postes A300 + A301 + A302 + A303+ A304+A305) .....</b>	22
	<b>4 - TRAVAUX.....</b>	23
	<b>    4-1 NEUTRALISATIONS – GARDIENNAGE - DEMOLITIONS – CONFORTEMENTS (Postes A400 + A401 + A402).....</b>	23
	<b>    4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403).....</b>	24
	<b>    4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404).....</b>	24
	<b>    4-4 HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE (Poste A406) .....</b>	24
	<b>    4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407) .....</b>	25
	<b>    4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408) .....</b>	25
	<b>    4-7 REALISATION D'AMENAGEMENTS / EQUIPEMENTS PUBLICS (Poste A409) .....</b>	25
	<b>    4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410).....</b>	26
	<b>    4-9 FRAIS D'ANNONCE – PARUTION ET AUTRES ET CONCEDES (Postes A411 + A412).....</b>	26
	<b>    4-10 REHABILITATION LOTS DIFFUS ET HONORAIRES (Postes B200+B201+B202) .....</b>	26
	<b>5 - GESTION TRANSITOIRE (Postes A500 + A501 + A502+ A503 + B300 + B301 + B302 + B303) .....</b>	26
	<b>6 - TRAVAUX D'OFFICE (Postes C100+C101+C102+C103) .....</b>	28
	<b>7 - CONCERTATION COMMUNICATION COMMERCIALISATION ASSURANCE (Poste D100, D101 et D102).....</b>	28
	<b>8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Postes E100 à E300) .....</b>	28
	<b>9 - FRAIS FINANCIERS (Postes F100+ F101 + F102+F103).....</b>	29
	<b>10 – CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100) .....</b>	29
	<b>11 - TVA DUE DEFINITIVEMENT (Poste G100 – TVA SUR DEPENSES) .....</b>	30
III.	<b>LES RECETTES</b>	31



<b>1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701) .....</b>	<b>31</b>
<b>2 – LOCATIONS (Poste B100) .....</b>	<b>33</b>
<b>3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105) .....</b>	<b>33</b>
<b>4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101) .....</b>	<b>33</b>
<b>5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102).....</b>	<b>33</b>
<b>IV. TABLEAUX FINANCIERS</b>	<b>35</b>



## **NOTE DE CONJONCTURE**

### **PREAMBULE**

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

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

L'action s'articulait de la manière suivante :

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

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

Depuis, 30 avenants sont venus modifier le traité initial portant notamment :

- le nombre d'immeubles repérés de 13 à 415,
- le transfert de l'opération de la Ville de Marseille à la Métropole Aix-Marseille Provence en qualité d'autorité concédante par avenant n°18 du 22 décembre 2015,
- l'objectif de traitement (ou de maîtrise foncière) de 75 à 95 immeubles
- la durée de la concession de 7 à 18 ans soit jusqu'au 31 décembre 2027,
- la participation du concédant de 8 600 000 € à 25 610 000 €,
- la rémunération de Marseille Habitat de 5 293 900€ à 10 072 849 € TTC.

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

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



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

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

En 2022, pour répondre aux difficultés des bailleurs à recycler ces immeubles en logements sociaux, un montage opérationnel a été mis en place entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la SPLA-IN, permettant la prise en charge des opérations de réhabilitation de 19 immeubles par l'ANRU. Ce montage a permis à la fois de rendre possible la réhabilitation de ces immeubles très dégradés pour créer des logements sociaux mais aussi de réduire fortement les déficits opérationnels pour la concession.

Pour cette raison, il n'était plus prévu de versement de participation depuis 2022.

Tous les immeubles de la concession n'étant pas éligibles à ce dispositif, il est également prévu que d'autres soient cédés via des appels à projet à des bailleurs sociaux à des prix d'équilibre.

Cependant, compte tenu de l'avancement des procédures de maîtrise foncière, des contentieux en cours, de la nécessité de réaliser des travaux sur certains immeubles et des calendriers de cession dont les conditions suspensives ne permettent pas une signature d'acte avant la fin de la concession, une prorogation de deux années supplémentaires est nécessaire.

Les adresses restant à traiter sont les suivantes :

- **Maîtrise foncière à terminer** (8 immeubles) : 6 AUBAGNE ; 7 POLLAK ; 10 THUBANEAU ; 11 SENAC ; 35 SCOTTO ; 8 TROIS MAGES ; 19 VILLENEUVE ; 78 CHATEAUBRIAND.
- **Immeubles maîtrisés à céder** (12 immeubles) : 55 GAMBETTA ; 5 PRESSENSE ; 4 DELUI ; 36 CURIOL ; 2 BAUSSENQUE, 4 PORTE BAUSSENQUE ; 5 VILLAGE ; 20 ANVERS ; 88 COURS GOUFFE ; 80 PERRIN SOLLIERS ; 6 CURIOL ; 56 SYLVABELLE.  
→ Dont travaux à réaliser sur 4 adresses (4 Delui, 2 Baussenque, 4 Porte Baussenque, 36 Curiol)

Soit **20 adresses**.

Il est donc proposé une prorogation de 2 années supplémentaires, soit jusqu'en 2028 (opérationnellement) et 2029 pour clôture comptable pour :

- Réaliser les travaux de mise en sécurité définitive sur les immeubles initialement prévus pour être cédés à l'AFL DIGNEO ;
- Finir la maîtrise foncière de 8 immeubles ;
- Finir le traitement des contentieux de 7 immeubles ;
- Céder la totalité des 20 immeubles.

Le présent CRAC vise à faire un point d'avancement sur l'année écoulée, mettre à jour les ratios en fonction des constats et dépenses réalisés et recadrer les objectifs au 31/12/2029.



## ETAT D'AVANCEMENT

---

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

Ainsi, au dernier CRAC approuvé (décembre 2023), l'objectif au 31/12/2027 visait le traitement de 95 immeubles (maîtrise foncière et /ou travaux) et le maintien d'une veille active sur **39** immeubles.

Le CRAC au 31/12/2024 voit ses dépenses augmenter par rapport à 2023 en raison notamment de l'intervention initialement non prévue de Marseille Habitat sur 4 immeubles fléchés pour être cédés à l'AFL DIGNEO (4, rue Delui, 36 Curiol, 4 rue Porte Baussenque et 2 rue Baussenque), mais aussi du vote en assemblée générale des copropriétaires des travaux de mise en sécurité d'un immeuble en copropriété (55 GAMBETTA).

- En effet, un protocole d'accord foncier avait été signé entre DIGNEO et Marseille Habitat le 10 mars 2022, pour une durée de 12 mois, dont les conditions n'ont pas été remplies et ce dernier est devenu caduc.

Bien que DIGNEO ait continué à manifester un intérêt pour l'acquisition de deux immeubles sur les quatre initialement prévu sans cadre formel, Marseille Habitat a engagé un processus de mise en sécurité et de réhabilitation des immeubles, 3 d'entre eux étant frappés d'arrêté de mise en sécurité.

Pour chacun d'entre eux, une équipe de maîtrise d'œuvre a été engagée et des travaux réalisés ou prévus en 2024, 2025. Le cout total prévisionnel pour ces 4 immeubles maîtrise d'œuvre et travaux confondus s'élève à plus de **953 780€ HT**.

- De la même manière, des travaux de mise en sécurité définitifs ont été votés en assemblée générale pour un montant de 935 906,24€ TTC comprenant uniquement le devis de l'entreprise hors coût de la mission CSP / rémunération syndic et architecte / assurance DO (dont **614 644€** de quote part de Marseille Habitat) dans la copropriété 55 GAMBETTA avant que la cession à la SPLA-in ne soit effective.
- D'autre part, la maîtrise foncière et le recyclage de certains immeubles n'étant pas achevés, une prorogation de 2 années supplémentaires de la concession est nécessaire pour mener à leur termes les procédures contentieuses et la réalisation des travaux décrits ci-dessus, une rémunération du concessionnaire pour mener à bien ces actions a été intégrée.

Ainsi, le CRAC au 31/12/2024 affiche un total des dépenses au 31/12/2029 de 46 000 277€ contre 42 527 877€ au 31/12/2023 et 46 032 247€ de recettes au CRAC 2023 contre 44 908 130€ au CRAC 2024.



Au 31 décembre 2024, la concession présente le bilan opérationnel ci-après :



	<b>Objectifs proposés au 31/12/2029</b>	<b>Travaux réalisés au 31/12/2024</b>	<b>Immeubles en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier au 31/12/2024</b>	<b>Immeubles nécessitant des travaux</b>	<b>Mode de Maitrise foncière</b>
<b>Intervention en redressement (lots maîtrisés)</b>	52/54 Aubagne (2) 29 Baussenque (2) 58 Curiol (6) 40 Sainte Françoise (2) 64 Aubagne (4) 8 Galinat (3)	52/54 Aubagne (2) 29 Baussenque (2) 58 Curiol (6) 40 Sainte Françoise (2) 64 Aubagne (4) 8 Galinat (3)			Amiable Amiable Amiable Amiable + adju Amiable Préemption
	<b>6</b>	<b>6</b>			
<b>Immeubles traités par leurs propriétaires</b>	78 Curiol 16 Evéché 146 H. Bertin 2A Trois Mages 155 P. Doize 7 Pavillon 56 St Savournin 62 Caisserie 28 Dominicaines 83 Consolat 14 Mazagran 15 place des Marseillaises 23 Curiol 7 Mauvestis 25 Curiol 14A Petit Saint Jean 8 Aix 33 Longue des Capucins 3 Jemmapes 8 Convalescents 7 Village	78 Curiol 16 Evéché 146 H. Bertin 2A Trois Mages 155 P. Doize 7 Pavillon 56 St Savournin 62 Caisserie 83 Consolat 14 Mazagran 15 p des Marsarseillaises 23 Curiol 7 Mauvestis 25 Curiol 14A Petit Saint Jean 33 Longue des Capucins 3 Jemmapes		28 Dominicaines  8 Aix  8 Convalescents 7 Village	
	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>0</b>		<b>3</b>
<b>Immeubles à acquérir entièrement par le</b>	<b>6 Canonge</b> <b>36 Académie</b> <b>25 Sénac</b> <b>61 Aubagne</b> <b>19 Arc</b> <b>1 Palud</b> <b>17-21 Curiol</b> <b>41 Vauban</b> <b>31 Pressensé</b> <b>31A Pressensé</b>	6 Canonge 36 Académie 25 Sénac 61 Aubagne 19 Arc 1 Palud 17-21 Curiol 41 Vauban 31 Pressensé 31A Pressensé	61 Aubagne	<b>61 Aubagne</b>	Amiable Amiable Amiable Préemption Expropriation Expropriation Amiable Amiable Amiable Amiable



concessionnaire (maîtrisés)	<b>3 Providence</b>	3 Providence			Amiable
	<b>13 Arc</b>	13 Arc	<b>13 Arc</b>		Préemption
	<b>81 Longue des Capucins</b>	81 L. des Capucins			Amiable
	<b>44 Nationale</b>	44 Nationale			Amiable
	<b>9 Duguesclin</b>	9 Duguesclin			Préemption
	<b>41 Nationale</b>	41 Nationale			Amiable
	<b>58 Longue des Capucins</b>	58 L. des Capucins			Amiable
	<b>48 Nationale</b>	48 Nationale			Amiable
	<b>3 Rotonde</b>	3 Rotonde			Amiable
	<b>61 Tilsit</b>	61 Tilsit			Expropriation
	<b>49 Petit St Jean</b>	49 Petit St Jean	<b>49 Petit St Jean</b>		Expropriation
	<b>5 Rotonde</b>	5 Rotonde			Préemption
	<b>18 Guidicelli</b>	18 Guidicelli			Expropriation
	<b>19 Lafayette</b>			19 Lafayette	Expropriation
	<b>10 Vignerons</b>	10 Vignerons			Expropriation
	<b>8 Halle Delacroix</b>		8 Halle Delacroix	<b>8 H. Delacroix</b>	Expropriation
	<b>63 Aubagne</b>		63 Aubagne	<b>63 Aubagne</b>	Expropriation
	<b>23 Aubagne</b>	23 Aubagne			Préemption
	<b>36 Curiol</b>		36 Curiol	<b>36 Curiol</b>	Préemption
	<b>6 Curiol</b>			6 Curiol	Préemption
	<b>8 Baussenque</b>	8 Baussenque			Amiable
	<b>17 Musée</b>	17 Musée			Amiable
	<b>15 Arc</b>	15 Arc	<b>15 Arc</b>		Expropriation
	<b>51 Petit St Jean</b>	51 Petit Saint Jean	<b>51 Petit Saint Jean</b>		Expropriation
	<b>4 Delui</b>		4 Delui	<b>4 Delui</b>	Expropriation
	<b>4 Porte Baussenque</b>		4 Pte Baussenque	<b>4 Pte Baussenque</b>	Amiable
	<b>133 Libération</b>	133 Libération			Amiable + préemption
	<b>18 Fontaine des Vents</b>	18 F. des Vents			Amiable + BVSM
	<b>5 Pressensé</b>			5 Pressensé	Expropriation
	<b>88 Gouffé</b>			88 Gouffé	Expropriation
	<b>197 Capelette</b>		197 Capelette	<b>197 Capelette</b>	Amiable
	<b>3 Palud (8/8)</b>		3 Palud	<b>3 Palud</b>	Expro +amiable
	35 Scotto			35 Scotto	
	<b>20 Anvers</b>			20 Anvers	Amiable
	<b>6 Aubagne (19/19)</b>			6 Aubagne	Expropriation
	<b>16 Aubagne</b>			16 Aubagne	Préemption
	<b>2 Baussenque</b>		2 Baussenque	<b>2 Baussenque</b>	Préemption
	<b>49 Bons enfants</b>		49 Bons enfants	<b>49 Bons enfants</b>	Amiable
	78 Chateaubriand			78 Chateaubriand	Préemption
	<b>6 Bd Frangin</b>		6 Bd Frangin	<b>6 Bd Frangin</b>	Préemption
	<b>55 Bd Gambetta</b>		55 Bd Gambetta	<b>55 Bd Gambetta</b>	Amiable
	<b>23 Palud</b>			23 Palud	Expropriation
	<b>57 Petites Maries</b>		57 Petites Maries	<b>57 Petites Maries</b>	Préemp + amiable
	<b>59 Petites Maries</b>		59 Petites Maries	<b>59 Petites Maries</b>	Amiable



	<b>7 Pollak (9/10)</b> <b>34 Roque</b> <b>36 Roque</b> <b>38 Roque</b> <b>40 Roque</b> <b>11 Sénac</b> <b>80 Perrin Solliers</b> <b>56 Sylvabelle</b> 10 Thubaneau <b>37 Thubaneau</b> 8 Trois Mages <b>5 Village</b>  19 Villeneuve <b>195 Capelette</b>		34 Roque 36 Roque 38 Roque 40 Roque 11 Sénac 80 Perrin Solliers 56 Sylvabelle 10 Thubaneau 37 Thubaneau 8 Trois Mages 5 Village  19 Villeneuve <b>195 Capelette</b>	7 Pollak <b>34 Roque</b> <b>36 Roque</b> <b>38 Roque</b> <b>40 Roque</b> 11 Sénac 80 Perrin Solliers 56 Sylvabelle 10 Thubaneau <b>37 Thubaneau</b> 8 Trois Mages 5 Village  19 Villeneuve <b>195 Capelette</b>	Expropriation Amiable Amiable Amiable Amiable Expropriation Amiable Expropriation Amiable Expropriation Amiable Expropriation Amiable Expropriation Amiable Préemption
	<b>68</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>95</b>	<b>53</b>	<b>19</b>	<b>23</b>	

39 immeubles sur lesquels aucune action foncière ne devrait être entreprise par le concessionnaire au 31/12/2029 sont en veille.

	Objectifs prévisionnels au 31/12/2029	Travaux réalisés au 31/12/2024	Immeubles en cours de travaux au 31/12/2024	Immeubles nécessitant des travaux	
Immeubles en veille avec une surveillance du concessionnaire ou traités dans le cadre d'une autre opération	16 Académie 4B J. Trinquet 9 Saint Esprit 27 Canebière 27 Aubagne 80 B. Dubois 66 Progrès 15 Thubaneau 21 Thubaneau 11 J. Roque 2 Bel Air 2 Pollak 28 Accoules 6 F. Rey 4 Nationale 25 Musée 13 Aubagne 1 Puits Baussenque 2 Puits Baussenque 46 Caisserie 25 Rome		9 Saint Esprit 27 Canebière  80 B. Dubois  11 J. Roque  28 Accoules  4 Nationale	16 Académie 4B J. Trinquet  27 Aubagne 80 B. Dubois 66 Progrès 15 Thubaneau 21 Thubaneau <b>11 J. Roque</b> 2 Bel Air 2 Pollak 28 Accoules 6 F. Rey 4 Nationale 25 Musée 13 Aubagne 1 Puits Baussenque 2 Puits Baussenque	



	13 Curiol 15 Curiol 45/47 P. Maries 4 Lafayette 22 Musée 30 P. Maries 34 P. Maries 9 Athènes 97 Delbello 6 Delacroix 6 A Delacroix 6 Récolettes 5 Palud 9 J. Roque 81 curiol 37 Aubagne 29 Dominicaine 11 Fontaine de Caylus	4 Lafayette 22 Musée 34 P. Maries 97 Del Bello 81 Curiol	9 Athènes 9 J. Roque	13 Curiol 15 Curiol 45/47 P. Maries 30 P. Maries 6 Delacroix 6A Delacroix 6 Récolettes 5 Palud 9 J. Roque 37 Aubagne 29 Dominicaine 11 Fontaine de Caylus	24
<b>TOTAL =</b>	<b>134</b>	<b>60</b>	<b>27</b>		<b>47</b>

Ainsi, sur les 95 immeubles ciblés pour faire l'objet d'une intervention du concessionnaire :

#### **Maîtrise foncière :**

Depuis le début de la concession, **63 immeubles entiers** et **19 lots de copropriété** (dans **6 immeubles**) ont été maîtrisés par expropriation, par préemption ou à l'amiable. Les copropriétés dans lesquelles l'ensemble des lots est maîtrisé sont comptabilisées comme immeuble entier.

Il reste donc 7 immeubles entiers à acquérir par rapport à l'objectif de maîtrise foncière au 31/12/2029 de 69 immeubles : il s'agit des 6 AUBAGNE, 7 POLLAK, 11 SENAC, 35 Scotto, 78 Chateaubriand, 10 Thubaneau, 19 Villeneuve.

Des procédures d'expropriation sont engagées pour chacun de ces immeubles. Un immeuble ne fera plus l'objet d'une maîtrise foncière : le 7 VILLAGE. Les négociations amiables ont été stoppées à la demande du concédant. Des travaux d'office sont réalisées par la Ville de Marseille.

Sur les 3 listes validées en conseil métropolitain de 2019 totalisant 37 immeubles visés pour faire l'objet d'une maîtrise foncière par DUP :

- **17** ont déjà été acquis :
  - o Dont 9 déjà revendus (34 / 36 / 38 / 40 Jean Roque ; 37 Thubaneau ; 49 Bons Enfants ; 16 Aubagne ; 59 Petites Maries ; 8 Gallinat).



- Dont 8 sont en cours de portage (avec contentieux en cours pour certains – 55 GAMBETTA, 8 TROIS MAGES – 2 BAUSSENQUE – 5 VILLAGE– 20 ANVERS – 56 SYLVABELLE – 80 PERRIN SOLLIERS – 88 COURS GOUFFE).
- 7 sont en cours de maîtrise foncière (préemption ou expropriation – 6 AUBAGNE – 7 POLLAK – 10 THUBANEAU – 11 SENAC – 35 SCOTTO – 19 VILLENEUVE – 78 CHÂTEAUBRIAND).
- 13 ne seront pas traités dans le cadre de la concession (9 bd Athènes ; 97 rue Del Bello ; 11 rue Fontaine de Caylus ; 6 rue Récolettes ; 37 Aubagne ; 29 Dominicaines ; 6 Halle Delacroix ; 6A Halle Delacroix ; 5 Palud ; 81 rue Curiol, 7 Village, 3 palud, 23 palud)

### **Les travaux :**

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

### **Les cessions :**

Sur les **63** immeubles acquis par le concessionnaire **46** ont été cédés :

- 40 immeubles ont été cédés avant travaux *dont 28 pour réaliser des logements ou des foyers sociaux* : 6 Canonge – 36 Académie – 1 Palud – 19 Arc – 3 Providence – 44 Nationale – 8 Baussenque – 3 Rotonde – 61 Tilsit – 41 Nationale – 5 Rotonde – 48 Nationale – 58 Ldc – 19 Lafayette 63 Aubagne – 61 Aubagne - 49 Petit St Jean – 13 Arc – 15 Arc - 17-21 Curiol – 17 Musée – 51 Petit St jean – 133 Bd de la libération – 18 Fontaine des Vents – 49 Bons Enfants – 6 Bd Louis Frangin – 8 Halle Delacroix – 34 -36-38 et 40 rue Jean Roque - 16, rue d'Aubagne – 57 et 59, rue des Petites Maries – 195 et 197 avenue de la Capelette – 37, rue Thubaneau.
- 4 immeubles entiers après réhabilitation complète ont été mis en copropriété et vendus lot par lot (25 Sénac – 81 Longue des Capucins – 41 Vauban – 10 Vignerons).
- 2 immeubles ont été cédés après travaux à un bailleur social en vue d'un conventionnement PLS de 18 logements (31 et 31 A Pressensé).

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





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

En résumé, sur les 68 immeubles ciblés pour une acquisition par le concessionnaire, reste donc un total de **20 immeubles à recycler** (dont *7 immeubles restant à maîtriser*) qui se décomposent comme suit :

- **8** immeubles doivent être cédés à la SPLA-IN (*6 AUBAGNE ; 55 GAMBETTA ; 8 TROIS MAGES ; 5 PRESSENSE ; 7 POLLAK ; 10 THUBANEAU ; 11 SENAC ; 35 SCOTTO*) ;
- **2** immeubles doivent être cédés à DIGNEO (*4 DELUI ; 36 CURIOL*) ;
- **10** immeubles vont faire l'objet d'un appel à projet pour création de logements sociaux (*2 BAUSSENQUE, 4 PORTE BAUSSENQUE, 5 VILLAGE, 20 ANVERS, 88 COURS GOUFFE, 80 PERRIN SOLLIERS, 6 CURIOL, 56 SYLVABELLE, 19 VILLENEUVE, 78 CHÂTEAUBRIAND*).

### **Les relogements :**

En 2024, 1 relogement a été réalisé : 1 ménage du 20 rue d'Anvers.

<b>Adresses</b>	<b>Occupation</b>	<b>Adresses Relogement</b>	<b>Dates Rgt</b>
<i>15 Place des Marseillaises 13001</i>	<i>2A+2E</i>	<i>58 rue Berlioz</i>	<i>01/11/2010</i>
<i>15 Place des Marseillaises 13001</i>	<i>2A+2E</i>	<i>34 bd de Paris</i>	<i>01/10/2010</i>
<i>15 Place des Marseillaises 13001</i>	<i>1A+3E</i>	<i>15 bd Camille Pelletan</i>	<i>01/01/2011</i>
<i>10 rue des Vignerons 13006</i>	<i>1A</i>	<i>25 rue du Petit-Puits 13002</i>	<i>06/12/2012</i>
<i>29 rue Baussenque 13002</i>	<i>1A</i>	<i>68 bd de Paris</i>	<i>14/11/2012</i>
<i>4bis rue Trinquet 13002</i>	<i>1+2H</i>	<i>13 rue Belle de Mai</i>	<i>01/11/2013</i>



1 rue des Carmelins 13002	1+1H	68 bd de Paris	15/04/2013
9 bd d'Athènes 13001	2A+3E	77 rue Thiers	05/02/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+1E	27 rue Francis de Pressense	12/06/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+1E	Campagne Larousse Bt I 1	02/07/2013
19 rue Lafayette 13001	2A+4E	Campagne Larousse l'Espérance	05/07/2013
61 rue d'Aubagne 13001	1A	LE CLOS SEON	01/05/2014
81 rue Longue des Capucins		11 rue d'AUBAGNE	24/03/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	2A+2E	Les Hauts de Paris	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	2A	23 rue Thubaneau	01/12/2011
31/31A rue Francis de Pressensé	1A	182 bd National	01/02/2011
13 rue de l'Arc 13001	2A+3E	116 bd National	01/08/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	15 rue Camille Pelletan	01/04/2011
13 rue de l'Arc 13001	1A	6 rue Canonge	01/06/2011
3 rue de la Providence	1A	27 Tapis Vert	01/08/2011
3 rue de la Providence	2A+1A+2E	20 pressense	01/09/2011
3 rue de la Providence	1A	8 Bernard Du Bois	01/06/2011
41 rue Nationale 13001	1A+3A+2E	27 Lanthier	01/12/2011
41 rue Nationale 13001	4A	Impasse des Olivades	01/11/2012
		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		44 rue du Baignoir	21/11/2011
		84 rue Bernard du Bois	27/08/2012
18 rue Fontaine des Vents	1A	9 Baussenque	09/02/2012
7 rue Pavillon 13001	1A	7 rue Puits St Antoine	10/08/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	60 rue du Génie	17/05/2010
7 rue Pavillon 13001	1A	4 rue Saint-Théodore	17/08/2010
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	22/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	8 Bernard du Bois	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 4	17/07/2009
6 rue Canonge 13001	1A	12 Parmentier 2	05/08/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne	10/12/2009
6 rue Canonge 13001	1A	6 Convalescents	01/10/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	84 Bernard du Bois	06/11/2009
6 rue Canonge 13001	1A	11 Aubagne 1	24/09/2009
15 rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15 rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
15 rue de l'Arc 13001	1A	2 ST Théodore 13001 Marseille	01/10/2017
51 rue du Petit St Jean 13001	2 A	12 rue du Sud 13003 Marseille	03/11/2017
51 rue du Petit St Jean 13001	2 A + 1E	19, rue F. de Pressensé - 13001	12/04/2017
51 rue du Petit St Jean 13001	1A	48 rue d'Aix 13001 Marseille	25/04/2018



51 rue du Petit St Jean 13001	3A	19 rue Pressense 13001 Marseille	01/03/2018
61 rue d'Aubagne 13001	1A	Tourette 13002 Marseille	18/06/2018
61 rue d'Aubagne 13001	1A	6 Canonge 13001 Marseille	01/12/2018
4 Porte Baussenque 13002	1A	Larousse A5 13014 Marseille	05/09/2018
6 Bd Frangin 13005	1A	5-7 rue Mery 13002	01/09/2019
6 Bd Frangin 13005	1A +1E	44 bld de Paris 13003	01/08/2019
6 rue d'Aubagne 13001	1A +4E	23 rue Thubaneau 13001	18/11/2019
36 rue Curiol 13001	1A	2 rue Saint Théodore 13001	30/10/2019
36 rue Curiol 13001	1A	2 rue Saint Théodore 13001	30/10/2019
36 rue Curiol 13001	1A	21 rue Désirée Clary 13003	23/10/2019
36 rue Curiol 13001	1A	31 rue Lanthier 13003	16/10/2019
2 rue Baussenque 13002	2A	36 rue Mouren 13002	01/08/2019
61 rue d'Aubagne 13001	2A	Hauts de Paris 13003	08/04/2019
4 porte Baussenque 13002	1A	25, rue Petit Puit 13002	01/04/2019
6 Bd Frangin 13005	1A + 4E	Les Lierres 13012	01/02/2020
6 Bd Frangin 13005	1A + 2E	6 rue J.F. Lecas 13002	01/03/2020
6 Bd Frangin 13005	1A + 2E	7 rue Auger 13004	01/10/2020
49 rue Bons Enfants 13006	1A	5 rue Charle Foucaud 13004	09/06/2020
49 rue Bons Enfants 13006	1A + 3E + 1H	81 Av Haifa 13008	31/12/2020
38 rue J. Roque 13006	2A	5 rue Puits Saint Antoine 13002	10/01/2020
38 rue J. Roque 13006	2A	12 rue du Sud 13003	08/02/2020
	1A	2 rue Saint Théodore 13001	01/01/2020
6 rue d'Aubagne 13001			
2 rue Baussenque 13002	1A	7 rue de Turenne bât B 13003	01/10/2020
2, rue Baussenque 13002	1A	39 rue de Rome 13001	05/10/2020
59 rue des Petites Maries 13001	1A	Bât A 172 bd Paris 13003	08/10/2020
16 rue d'Aubagne 13001	1A et 1A	DECOHABITATION 2 St Théodore	09/12/2020
6 Bd Frangin 13005	1A + 1E	205 av. des Chartreux	02/11/2021
36 rue Curiol 13001	2A + 1E	BELLEVUE B12	16/11/2021
36 rue Curiol 13001	2A + 2E	BELLEVUE B12	20/08/2021
36 rue Curiol 13001	2A + 1E	BELLEVUE B12	05/08/2021
34 rue Jean Roques 13006	1A + 2E	Résidence la Calanques 15, Rue Sainte Adelaïde Bâtiment C4 13007	01/04/2021
34 rue Jean Roques 13006	2A	Bat C, 19 Traverse de la Trévaresse 13012	12/04/2021
34 rue Jean Roques 13006	1A + 3E	51 boulevard Bouyala d'Arnaud 13012	01/11/2021
36 rue Jean Roques 13006	2A	PAPETY	28/10/2021
40 rue Jean Roques 13006	1A + 1E	30 Bd de Paris 13003	03/12/2021
59 rue des Petites Maries 13001	1A	147 rue Crimée	01/08/2021
16 rue d'Aubagne 13001	1A + 1E	68 Bd de Paris	20/07/2021
16 rue d'Aubagne 13001	1A	68 Bd de Paris	01/02/2021



16 rue d'Aubagne 13001	1A	6 rue Canonge 13001	01/06/2021
16 rue d'Aubagne 13001	1A	34 Bd de Paris	19/07/2021
195 av. de la Capelette 13010	1A	31 Rue Lanthier	01/05/2021
195 av. de la Capelette 13010	1A	195 Capelette	01/11/2021
195 av. de la Capelette 13010	1A	13 Rue de Pologne 13010	01/12/2021
4 rue Delui 13002	1A	7 rue Puits Saint Antoine 13002	25/02/2021
80 rue Perrin Sollers 13006	1A	56 rue Sauveur Tobelem 13007	01/12/2021
195 av. de la Capelette 13010	1A	4 rue Jean Alcazar 13008	01/01/2022
7 rue Rodolphe Pollak 13001	1A	30 rue Boisselot l'étoilée 13014	13/01/2022
23 rue de la Palud 13001	1A	32 rue Benedit 13004	24/02/2022
7 rue Rodolphe Pollak 13001	2A + 3E	13 Marchés des Capucins - la Comtesse de Noailles 13001	04/03/2022
4 rue Delui 13002	1A	Résidence sociale 2 Rue Pierre Lecas	29/04/2022
34 rue Jean Roque 13006	1A	10 bd Garibaldi 13001	01/06/2022
40 rue Jean Roque 13006	1A	10 bd Garibaldi 13001	01/06/2022
36 rue Curiol 13001	2A	BELLEVUE B12	01/07/2022
195 av. de la Capelette 13010	1A + 2E	87 rue Breteuil 13006	01/07/2022
2 rue Baussenque 13002	1A	24 montée des Accoules 13002	12/08/2022
195 av. de la Capelette 13010	1A	7 rue Jean Alcazar 13008	27/09/2022
40 rue Jean Roque 13006	1A	29 Traverse de Chante Perdrix 13010	07/11/2022
59 rue des Petites Maries 13001	1A	5/7 rue Mery 13002	14/12/2022
6 rue d'Aubagne 13001	1A	5/7 rue Mery 13002	21/12/2022
6 Frangin 13005	1A + 3E	27 rue Peyssonnel 13003	17/03/2023
2 Baussenque 13002	1A	27 rue Lanthier 13003	01/03/2023
20 Anvers 13001	1A	45 av. de Luminy 13009	30/05/2024

### **La gestion des biens acquis :**

En 2024, seul un immeuble a généré des produits locatifs : le local commercial en rez-de-chaussée du 6, rue Curiol (1°) qui est loué à la librairie Maupetit.



## LES DÉPENSES

### 1 - LES ACQUISITIONS

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

Cf. Tableau des acquisitions prévisionnelles en annexe

• **Cumul au 31/12/2023 : 10 597 089 €**

• **Réalisations 2024 :** 776 354 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 899 160€)

En 2024, les dépenses d'acquisitions concernent :

• **11, rue SéDAC (1<sup>er</sup> arr.)** : cet immeuble a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 4 novembre 2021. Le propriétaire unique de l'immeuble, la SCI IMMA FONCIER, a contesté le montant de l'indemnité d'expropriation. Par un jugement en date du 4 janvier 2023, le juge fixe le montant totale de l'indemnité à 501 500€. Cette somme a été payée à l'exproprié, qui a ensuite, fait appel de la décision. Par un arrêt en date du 07/03/2024, la Cour d'appel a fixé le montant de l'indemnité à 1 040 500€. Le reliquat de **577 000€** a été payé à l'exproprié. Un pourvoi en cassation est en cours.

• **56 rue Sylvabelle (6<sup>e</sup> arr.)** : à la suite de l'ordonnance d'expropriation du 26 septembre 2022, l'indemnité d'expropriation revenant au propriétaire unique, la SCI SYLVESTRE, d'un montant de 273 800€ a été consignée à la CDC pour absence de RIB. Par un arrêt du 07/09/2023, la Cour d'appel a fixé le montant de l'indemnité d'expropriation à 473 154€. Le reliquat de **199 354€** a été payé sur le compte CARPA de l'avocat. Marseille Habitat a fait un pourvoi en cassation, qui a été rejeté le 20/03/2025.



← 11 SENAC

56 SYLVABELLE -->



- **Prévisionnel** : 499 026 € dont 276 626€ en 2025

En 2025, il s'agit de l'acquisition par voie d'expropriation de l'immeuble 8 rue des Trois Mages, appartenant à un propriétaire unique.

En 2026, a été budgété le montant pour l'acquisition de l'immeuble 19 rue Villeneuve.



Immeuble 8 Trois Mages



Immeuble 19 Villeneuve

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 450 119 €

- **Réalisations 2024** : 18 387 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 51 000€)

Il s'agit des frais liés à la conduite des procédures d'expropriation (demande d'états hypothécaires, significations, etc.), des frais d'auxiliaires de justice (avocats, huissiers, notaires, etc.), et des frais de réalisation des diagnostics immobiliers.

Ces frais se décomposent comme suit :

→ **6 244 € de frais liés à la conduite des expropriations**, relatifs aux immeubles 8 Trois Mages, 10 Vignerons, 5 Pressensé, 19 Villeneuve, 10 Thubaneau, 56 Sylvabelle et 88 Cours Gouffé.

→ **11 321 € de frais liés aux auxiliaires de justice**, relatifs aux immeubles 8 Trois Mages, 56 Sylvabelle et 23 Palud.

→ **-578 € de frais liés aux acquisitions (notaires, hypothèques,...)**, relatifs à des exonérations de frais de publication au service de publicité foncière pour les immeubles 5 Pressensé, 56 Sylvabelle et 8 Trois Mages.

→ **1 400 € de frais liés aux diagnostics liés aux acquisitions** pour l'immeuble 23 Palud.



- **Prévisionnel** : 116 500€ dont 37 500€ en 2025

En 2025, il s'agit notamment des frais liés à la conduite des expropriations et des frais d'auxiliaire de justice pour les immeubles 5 Pressensé, 23 Palud, 11 Sénac, 56 Sylvabelle, 19 Villeneuve ; et des frais pour la production des diagnostics liés aux acquisitions pour l'immeuble 23 Palud.

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 4 884 061 €

- **Réalisations 2024** : 239 999 €

(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 255 000€)

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

Ces frais se décomposent comme suit :

- **37 960€** correspondant à la signature du traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation pour le lot n°7 de l'immeuble 3 Palud, appartenant à Monsieur H.
- **15 885€** correspondant à l'immeuble 6 Aubagne. Le jugement fixant l'indemnité d'expropriation du 6 juillet 2022 a fixé l'indemnité revenant à Monsieur G. à 54 486€. L'arrêt d'appel du 2 novembre 2023 a fixé l'indemnité à 70 371€. Quant à la SARL GB, dont le gérant est Monsieur G., l'indemnité lui revenant a été fixée à 5 496€ par un jugement du 6 juillet 2022 et confirmée par un arrêt du 2 novembre 2023. MARSEILLE HABITAT s'est acquittée de la somme 53 165,86€ par un virement bancaire en date du 9 décembre 2022 sur le compte CARPA de l'avocat de Monsieur G., puis de 24 381 € sur le compte CARPA (correspondant au 15 885€ de reliquat de l'indemnité d'expropriation + 700€ d'article 700 CPC + l'indemnité revenant à la SARL GB). Un acte constatant le paiement de l'indemnité d'expropriation sera signé chez le notaire courant 2025.
- **-11 600€** correspondant à la déconsignation de l'indemnité d'éviction revenant au locataire commercial TG COIFFURE (lots 1 – 2 – 7) pour l'immeuble 63 Aubagne.
- **142 753,78 €** correspondant à l'acquisition des lots 1-3-11 dans l'immeuble 35 Vincent Scotto, appartenant à la SOLEAM.
- **-38 053,33€** (lots 9-10-11) et **-20 800€** (lots 15 -17) correspondant à la déconsignation partielle de l'indemnité revenant à Mme B. dans l'immeuble 8 Halles Delacroix. **23 592,27€** ont été reversés au notaire chargé de la régularisation de la succession de Mme B., afin d'allotir les héritiers de leur quote-part. **2185,82€** ont été reversé au Trésor Public pour



rembourser des avis à tiers détenteurs. **33 075,24€** ont été reversé au SIP pour rembourser des créances de Mme B.

→ **55 000€** correspondant à l'acquisition du lot 5 à la Ville de Marseille dans l'immeuble 78 Châteaubriand. Le reste des lots appartient à la SCI UN SEPT, représentée par Monsieur L.

- **Prévisionnel** : 1 400 200 € dont 36 000 € en 2025

En 2025, cela correspond à l'acquisition du lot n°11 de l'immeuble 6 rue d'Aubagne, appartenant à une succession dont le défunt est décédé à Madagascar.



← Immeuble 6 Aubagne

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 357 308 €

- **Réalisations 2024** : 20 121 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 92 000€)

Il s'agit tant des frais notariés liés aux acquisitions amiables réalisées que des frais liés aux procédures coercitives engagées dans les copropriétés.

Ces frais se décomposent comme suit :

- **-651€** correspondant à des frais liés à la conduite des expropriations, dont principalement des régularisations de transferts de postes comptables (88 Cours Gouffé et 56 Sylvabelle) et à des avoirs sur factures pour l'immeuble 10 Thubaneau.
- **13 441€** correspondant à des frais d'auxiliaire de justice pour les immeubles 3 Palud, 7 Pollak, 57 Petites Maries, 6 Aubagne.
- **7 331€** correspondant à des frais d'acquisitions (notaire, hypothèques, ...) pour les immeubles 3 Palud (signature traité adhésion Monsieur H.), 7 Pollak (quittance de droits

adjudication Monsieur K.), 78 Châteaubriand (acquisition lot 5 à la Ville de Marseille), 35 Scotto (acquisition lots SOLEAM), 3 Palud (demande état hypothécaire), et 57 Petites Maries (vente A.).

- **Prévisionnel** : 167 000€ dont 60 00€ en 2025

Il s'agit des frais liés à la conduite des expropriations, frais d'auxiliaires de justice pour les immeubles 35 Vincent Scotto, 6 Aubagne, 7 Pollak, 10 Thubaneau, 78 Châteaubriand ; des frais d'acquisition (notaire, demande d'état hypothécaires et copie d'acte) pour l'immeuble 6 Aubagne ; et des frais de diagnostics liés aux acquisitions pour les immeubles 6 Aubagne, 3 Palud, 55 Gambetta.

## **2 - ETUDES**

### **2-1 ETUDES PRELIMINAIRES URBAINES (Poste A 100)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 24 774 €
- **Réalisations 2024** : 0 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée en 2024.

- **Prévisionnel** : 0€

### **2-2 ETUDES TECHNIQUES DE FAISABILITE – RELEVÉS (Postes A101 + A103)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 89 813 €
- **Réalisations 2024** : 2 470 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)

En 2024, des plans et relevés ont été réalisés par le géomètre FH TOPO dans le cadre de la vente de l'immeuble 23 Palud.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 164 559 €
- **Réalisations 2024** : 32 754 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 90 700€)



Il s'agit des diagnostics, expertises ou études spécifiques avant-travaux ou permettant la réalisation de cahiers des charges. En 2024, ont été réalisés **17 460€** d'expertises spécifiques (pose de fissuromètre, audit structurel et attestation de mise en sécurité pour le 5 Pressensé) et **15 294€** d'études préalables (audit structurel, diagnostic réseaux, diagnostic charpente et couverture, attestation de mise en sécurité, étude géotechnique G2 pro).

- **Prévisionnel** : 212 500€ dont 147 500€ en 2025

Il s'agit des diagnostics ou études spécifiques avant travaux ou permettant la réalisation de cahiers des charges concernant les immeubles 88 Cours Gouffé, 36 Curiol, 6 Curiol, 4 Delui, 2 Baussenque, 5 Village.

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 267 799 €
- **Réalisations 2024** : 110 797 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 4 560€)

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

En 2024, ces frais se décomposent comme suit :

- **94 066€** correspondant aux frais d'hébergement pour le 37 Thubaneau (relogement H.), 16 Aubagne (relogement B.), 38 Jean Roque (hébergement S. + SA.), 40 Jean Roque (hébergement D. + N. + D. V. + B. C.), 2 Baussenque (relogement B. + K. + B. L. + L. A.), 6 Frangin (relogement B. + A. B. + L.).
- **4 560€** correspondant à des frais pour le traité d'adhésion de Mme L., locataire commerciale du 8 rue des Trois Mages.
- **12 171€** correspondant à des frais de procédure pour les immeubles 195 Capelette, 56 Sylvabelle et 11 Sénac.

En 2024, il n'y a eu aucun frais de déménagement ni de frais liés à des prestations d'accompagnement.

- **Prévisionnel** : 176 500€ dont 60 500€ en 2025

Les frais d'hébergement des locataires évacués et non relogés définitivement au moment de l'acquisition par Marseille Habitat sont à la charge de la concession à compter de la date



d'acquisition, de la même manière que les frais de déménagement et les indemnités de relogements qui en découlent viendront grever ce poste.

## **4 - TRAVAUX**

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

- **Cumul au 31/12/2023 : 934 590 €**

- **Réalisations 2024 : 171 113 €**  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 205 700€)

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

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

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

Ces dépenses se décomposent comme suit :

- **87 714€** correspondant à des frais de neutralisation / protection, et plus précisément des frais de lever de doute, de travaux de mise en sécurité complémentaire, de débarras et nettoyage, de location d'alarme et de système de sécurité, et les visites techniques de contrôle pour les immeubles 36 Curiol, 4 Delui, 5 Pressensé, 23 Palud, 88 Cours Gouffé, 56 Sylvabelle, 6 Curiol, 5 Village.
- **3 360€** de prestations de gardiennage pour l'immeuble 5 Pressensé.
- **80 039€** correspondant à des frais de démolition / confortement, et plus précisément des travaux de mise en sécurité supplémentaire, des raccordement de tuyau d'évacuation en sous-sol, des sécurisation de point de sondage, des mesures conservatoires et pose de filet concernant les immeubles 36 Curiol, 23 Palud, 88 Cours Gouffé, 5 Pressensé.

- **Prévisionnel** : 2 001 000 € dont 1 606 000€ en 2025

Des travaux de mise en sécurité sont prévus sur les immeubles situés 88 Cours Gouffé, 36 Curiol, 6 Curiol, 4 Delui, 2 Baussenque, 5 Village.



Un protocole d'accord foncier avait été signé le 10 mars 2022 entre l'AFL-DIGNEO et Marseille Habitat, pour une durée de 12 mois et comprenant la vente de 4 immeubles (2 Baussenque, 4 Porte Baussenque, 4 Delui, 36 Curiol), mais l'AFL-DIGNEO n'ayant pas honoré les conditions du protocole, aucun acte n'a pu être réitéré. L'AFL a souhaité poursuivre ses études sans pour autant s'engager formellement.

Compte tenu du traitement particulier et urgent que nécessitent ces immeubles frappés d'arrêtés de mise en sécurité, nous avons engagé les démarches pour effectuer les travaux de mise en sécurité définitive.

#### **4-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (Poste A403)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 0€
- **Réalisations 2024** : 0€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

#### **4-3 RESTRUCTURATIONS – REHABILITATIONS (Poste A 404)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 3 288 185 €
- **Réalisations 2024** : 0€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0 €)
- **Prévisionnel** : 0€

Les différents avenants pris postérieurement à novembre 2018 ne prévoient aucun travaux de réhabilitation dans le cadre de la concession. Seuls des travaux de neutralisation, confortement ou débarras sont envisagés. La réhabilitation des immeubles sera faite par d'autres opérateurs après cession des immeubles. Marseille Habitat n'a pas vocation à réaliser les travaux de restructuration, mais uniquement les travaux de mise en sécurité.

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 429 159 €
- **Réalisations 2024** : 31 407 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)



Ces dépenses concernent les immeubles 36 Curiol, 5 Pressensé et 4 Delui.

- **Prévisionnel** : 0€

#### **4-5 FRAIS DE PROCEDURE (Poste A407)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 34 705 €
- **Réalisations 2024** : 3 724€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 4 500 €)

Il s'agit de frais de procédure relatifs à des référés préventifs et des honoraires d'audiences judiciaire concernant les immeubles 2 Baussenque et 6 Curiol.

- **Prévisionnel** : 14 000€ dont 8 000€ en 2025

Les frais de procédure relatifs à la mise en sécurité des immeubles concernent le 6 Curiol et le 88 Cours Gouffé.

#### **4-6 CREATION DE PARKINGS (Poste A408)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 0€
- **Réalisations 2024** : 0€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 0€
- **Réalisations 2024** : 0€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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



#### **4-8 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (Poste A410)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 73 219 €
- **Réalisations 2024** : 0€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 138 245 €
- **Réalisations 2024** : 5 262 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)

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

Ces dépenses correspondent à des frais liés aux contrats d'eau et d'électricité des immeubles situés au 195 Capelette, 37 Thubaneau, 5 Pressensé, 4 Porte Baussenque, 5 Village.

- **Prévisionnel** : 0€

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 871 959 €
- **Réalisations 2024** : 26 268 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)

Ces frais correspondent à **14 305€** de travaux de mise en sécurité provisoire supplémentaires sur l'immeuble 4 Porte Baussenque, et **11 963€** d'honoraires de maîtrise d'œuvre pour les immeubles 4 Porte Baussenque et d'intervention de géomètre pour les immeubles 55 Allée Léon Gambetta, 80 Perrin Solliers et 3 Palud.

- **Prévisionnel** : 0€

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

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 1 817 673 €
- **Réalisations 2024** : 230 212 €



(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 442 500€)

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

En 2024, ils se répartissent comme suit :

- **32 984 €** (poste A500) d'impôts et taxes concernant les immeubles 5 Village, 10 Vignerons, 36 Curiol, 5 Pressensé, 4 Delui, 88 Cours Gouffé, 6 Curiol, 56 Sylvabelle, 8 Trois Mages, 23 Palud, 2 Baussenque, 11 Sénac, 56 Sylvabelle. / **22 055 €** (poste B 300) d'impôts et taxes concernant les immeubles 20 Anvers, 80 Perrin Solliers, 3 Palud, 4 Porte Baussenque, 6 Aubagne.
- **1388 €** en entretien courant pour l'immeuble 6 Curiol, 80 Perrin Solliers et 4 Porte Baussenque.
- **173 785€** de frais divers concernant les immeubles 4 Porte Baussenque, 3 Palud, 6 Aubagne, 36 Jean Roque, 80 Perrin Solliers, 7 Pollak, 20 Anvers, 55 Gambetta, 34 Jean Roque.

• **Prévisionnel** : 2 259 418€ dont 1 355 418€ en 2025

En 2025, il s'agit notamment des charges de copropriété, taxes foncières, assurances, entretien courant des logements ou des immeubles acquis par la concession et qui n'auront pas encore été cédés : 88 Cours Gouffé, 36 Curiol, 6 Curiol, 5 Pressensé, 4 Delui, 2 Baussenque, 23 Palud, 11 Sénac, 56 Sylvabelle, 8 Trois Mages, 5 Village, 19 Villeneuve, 35 Vincent Scotto, 3 Palud, 4 Porte Baussenque, 20 Anvers, 6 Aubagne, 78 Chateaubriand, 55 Gambetta, 7 Pollak, 80 Perrin Solliers, 10 Thubaneau.

Plus précisément, les charges de copropriété sont élevées en raison des travaux de mise en sécurité votés en assemblée générale en octobre 2024 concernant l'immeuble 55 GAMBETTA.

Des charges de copropriété ainsi que des frais d'assurance se sont également ajoutés depuis l'acquisition en novembre 2024 des lots 1-3-11 au sein de la copropriété 35 SCOTTO, appartenant à la SOLEAM.

Des frais seront également engagés pour l'immeuble 8 Trois Mages, dont nous allons obtenir la jouissance. Des frais à sont à prévoir pour le nettoyage de l'immeuble, la sécurisation, les travaux de mise en sécurité et les relogements éventuels des occupants.

Des frais de nettoyage ont également été réalisés pour les immeubles 3 PALUD et 23 PALUD, avant la vente à la SPLA-IN.

Un budget a été provisionné pour les charges de copropriétés de l'immeuble 78 CHÂTEAUBRIAND, actuellement sous administration provisoire.



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

- **Cumul au 31/12/2023** : 207 806 €
- **Réalisations 2024** : 0 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0 €)
- **Prévisionnel** : 0 €

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

- **Cumul au 31/12/2023** : 77 819 €
- **Réalisations 2024** : 0€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)
- **Prévisionnel** : 0 €

## **8 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE** (Postes E100 à E300)

- **Cumul au 31/12/2023** : 8 792 849 €
- **Réalisations 2024** : 500 000 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 500 000 €)

La rémunération 2024 relative à l'animation et à la coordination générale est conforme à l'avenant n°30.

- **Prévisionnel** : 1 180 000€ dont 400 000€ en 2025

Pour les années 2025 et 2026, la rémunération reste conforme à celle prévue par l'avenant n° 30 soit :

- En 2025 : 400 000 €
- En 2026 : 350 000 €

Une prorogation de la Concession de 2 années supplémentaires est nécessaire pour réaliser des travaux de mise en sécurité sur les immeubles acquis (36 curiol, 4 Delui notamment), mener à terme les procédures de maîtrise foncière ou contentieuses concernant les immeubles listés ci après et céder l'ensemble des biens acquis :

- 6 AUBAGNE : un lot est encore à acquérir, dont les héritiers successoraux sont domiciliés à Madagascar.
- 10 THUBANEAU : une procédure d'expropriation est en cours. Les indemnités de dépossession n'ont pas encore été fixées.



- 7 POLLAK : poursuite des contentieux en annulation de la décision de préemption du lot n°6, de l'annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité.
- 11 SENAC : poursuite des contentieux concernant l'annulation de l'arrêté de cessibilité et le montant de l'indemnité d'expropriation revenant au propriétaire.
- 8 TROIS MAGES : poursuite du contentieux en appel concernant le montant de l'indemnité d'expropriation revenant au propriétaire, et répartition du prix de vente entre les nombreux créanciers dont le montant de la dette dépasse le prix de vente.
- 19 VILLENEUVE : procédure en fixation des indemnités en cours, nombreux créanciers, et poursuite des éventuels contentieux sur le montant de l'indemnité d'expropriation revenant au propriétaire.
- 78 CHÄTEAUBRIAND : signature de l'acte de vente (à la suite d'une préemption) bloqué en raison des nombreux créanciers inscrits sur l'immeuble et dont le montant de la créance dépasse le montant de l'indemnité d'expropriation revenant au propriétaire.

Une rémunération complémentaire du concessionnaire pour ces 7 adresses est prévue, soit 250 000€ en 2027 et 150 000€ en 2028.

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

- **Cumul au 31/12/2023 :** 625 182 €
- **Réalisations 2024 :** 17 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 43€)

Il s'agit des frais bancaires et des frais financiers liés aux emprunts que le concessionnaire doit souscrire avec la garantie de la Ville de Marseille le cas échéant, aux frais et intérêts dus sur les lignes de trésorerie ouvertes pour la Concession auprès d'établissements bancaires ou enfin, aux avances qu'il consent à la Concession afin de mener à bien les objectifs de l'opération. Ce poste a représenté un coût de **17 €** en 2024.

- **Prévisionnel :** 167 620 € dont 18 960€ en 2025

Une mobilisation du découvert va être nécessaire pour faire face à l'augmentation des dépenses, d'où une augmentation des frais.

## **10 – CREANCES IRRECOUVRABLES (Poste H100)**

- **Cumul au 31/12/2023 :** 21 250 €
- **Réalisations 2024 :** 0 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0€)
- **Prévisionnel :** 10 000 € dont 0 € en 2025



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

- **Cumul au 31/12/2023** : 791 581 €
- **Réalisations 2024** : 59 381€  
(PM : prévisionnel 2020 pour 2021 : 379 363 €)

Ce poste correspondant au solde de TVA définitivement réglé au titre des dépenses.

- **Prévisionnel** : 659 754 € dont 448 858 € en 2025



## **LES RECETTES**

### **1 - PRODUITS DES CESSIONS (Postes A100 à A701)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 11 835 907 €
- **Réalisations 2024** : 280 278 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 1 564 088€)

En 2024, un immeuble a été cédé à la SPLA-IN : le 23 Palud.



- **Prévisionnel** : 6 211 722 € dont 1 679 328 € en 2025

En 2025, seront cédés les biens suivants :

#### **Cessions à la SPLA-IN :**

- **3 rue de la Palud** : 263 588€ hors charges augmentatives du prix de vente
- **6 rue d'Aubagne** : 537 211,82 € hors charges augmentatives du prix de vente
- **55 allée Léon Gambetta** (lots copropriété 8 à 14) : 300 000€ hors charges augmentatives du prix de vente
- **5 Pressensé** : 345 520 € hors charges augmentatives du prix de vente

Soit un total de 1 446 319€.

#### **Cessions à des bailleurs :**



Un appel à projet sera lancé en 2025 afin de trouver un acquéreur pour les 7 immeubles suivants :

- **20 Anvers** : Cet immeuble, situé dans le quartier SAINT-CHARLES (1<sup>er</sup> arrondissement), a été acquis par la Concession EHI le 10 septembre 2021. La procédure contre les squat ayant abouti, l'immeuble est désormais libre de toute occupation. Le prix de vente prévisionnel est de 40 000€.
- **88 Cours Gouffé** : Cet immeuble, situé dans le quartier LODI (6<sup>ème</sup> arrondissement), a été acquis par la Concession EHI le 21 décembre 2023. L'immeuble a été entièrement mis en sécurité. Le prix de vente prévisionnel est de 26 100€.
- **80 Perrin Solliers** : Cet immeuble, situé dans le quartier LODI (6ème arrondissement), a été acquis par la Concession EHI le 31 janvier 2022. L'immeuble a été entièrement mis en sécurité. Le prix de vente prévisionnel est de 36 300€.
- **6 Curiol** : Cet immeuble, situé dans le quartier BELSUNCE (1<sup>er</sup> arrondissement), a été acquis par la Concession EHI le 21 février 2014. L'immeuble, anciennement à usage d'hôtel meublé, est composé de trois chambres par niveau. Le rez-de-chaussée est occupé par la librairie MAUPETIT. Le prix de vente prévisionnel est de 155 000€.
- **2 Baussenque** : Cet immeuble situé dans le quartier du Panier (2<sup>e</sup> arrondissement) a été acquis par la Concession EHI le 23 janvier 2020. Il est libre de toute occupation. Le prix de vente prévisionnel est de 50 960€.
- **4 Porte Baussenque** : Cet immeuble situé dans le quartier du Panier (2e arrondissement) a été acquis par la Concession EHI le 26 mai 2020. Il est libre de toute occupation. Le prix de vente prévisionnel est de 25 844€.
- **5 Village** : Cet immeuble situé dans le quartier Castellane (6<sup>e</sup> arrondissement) a été acquis par la Concession EHI entre 2021 et 2022. Le prix de vente prévisionnel est de 51 250€.



Immeuble 88 COURS GOUFFE



Immeuble 80 PERRIN SOLLIERS

## **2 – LOCATIONS (Poste B100)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 832 785 €
- **Réalisations 2024** : 11 231 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 5 000 €)

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

En 2024, des loyers ont été perçus sur 2 adresses : un local commercial au 6 Curiol (**11 231 €** de loyers) et 95 333€ de produits financiers (intérêts de consignation ou de livrets) concernant les immeubles 56 Sylvabelle, 63 Aubagne, 8 Halles Delacroix.

- **Prévisionnel** : 0€ dont 0€ en 2025

En 2025, aucun bien n'est susceptible de générer un loyer. Le local commercial du 6 CURIOL va être évacué le temps de la réalisation des travaux.

## **3 – SUBVENTIONS (Postes C100 à C105)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 0 €
- **Réalisations 2024** : 0 €  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0 €)
- **Prévisionnel** : 0 €

## **4 - PARTICIPATION CONCEDANT (Poste D100 + D101)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 25 610 000 €
- **Réalisations 2024** : 0€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 0 €)
- **Prévisionnel** : 682 000€ dont 0€ en 2025.

L'augmentation des dépenses ((environ 3,5 M€) induite notamment par la nécessité de réaliser des travaux dans les immeubles initialement destinés à être cédés et réhabilités par l'AFL DIGNEO, ainsi que par les travaux à réaliser au sein de la copropriété du 55 GAMBETTA) et non compensée par une augmentation proportionnelle des recettes, nécessitent une augmentation de la participation du concédant de l'ordre de 700 000€.

## **5 - PRODUITS FINANCIERS (Poste B 102)**

- **Cumul au 31/12/2023** : 378 563 €



- **Réalisations 2024** : 95 333€  
(PM : prévisionnel 2023 pour 2024 : 13 200 €)

Ce poste correspond aux produits financiers de la concession, à savoir les intérêts des livrets A et Comptes à termes, ainsi que les intérêts des consignations pour l'immeuble 56 Sylvabelle et 63 Aubagne.

- **Prévisionnel** : 0€ dont 0€ en 2025.



## TABLEAUX FINANCIERS



**CR EHI CONSOLIDE AU 31/12/2024**

Ligne	Intitulé	Approuvé au 31/12/2023	Bilan		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		Bilan	
			Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2021		
	RESULTAT D'EXPLOITATION	2 380 253	1 845 329	4 233 540	1 478 315	5 711 854	-1 869 040	3 842 814	-31 930	3 810 885	-1 840 369	1 970 516	-2 776 034	-805 518	-403 288	-1 208 806	-886 130	-2 094 936	2 135 656	40 720	-40 000	720	720	-2 379 533		
	DEPENSES	42 527 877	3 424 363	26 788 364	2 326 678	29 115 042	2 440 897	31 555 939	3 383 804	34 939 743	2 228 265	37 168 009	4 455 362	41 623 371	2 523 288	44 146 659	1 419 024	45 565 683	425 844	45 991 527	40 000	46 031 527	46 031 527	3 503 650		
A	Intervention en Renouvellement Urbain	20 683 054	1 323 679	14 042 180	401 163	14 443 344	349 428	14 792 772	2 201 962	16 994 734	1 186 492	18 181 225	2 198 626	20 379 851	593 400	20 973 251	331 000	21 304 251	115 000	21 419 251	0	21 419 251	21 419 251	736 198		
A1	Etudes	602 246	4 600	231 879	17 557	249 436	19 910	269 346	9 800	279 146	35 224	314 370	147 500	461 870	44 000	505 870	21 000	526 870	0	526 870	526 870	526 870	-75 376			
A100	Etudes préliminaires urbaines, programme	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	24 774	0	0		
A101	Etudes techniques de faisabilité	17 950	0	10 650	3 800	14 450	0	14 450	3 500	17 950	0	17 950	0	17 950	0	17 950	0	17 950	0	17 950	0	17 950	0	0		
A102	Diagnostics sociaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A103	Relevés	71 863	0	57 853	0	57 853	14 010	71 863	2 470	71 863	0	74 333	0	74 333	0	74 333	0	74 333	0	74 333	0	74 333	0	2 470		
A104	Expertises spécifiques (structures, sond	433 931	0	88 531	12 500	101 031	3 500	104 531	6 300	110 831	17 460	128 291	147 500	275 791	44 000	319 791	21 000	340 791	0	340 791	340 791	340 791	-93 140			
A110	Etudes préalables	53 728	4 600	50 071	1 257	51 328	2 400	53 728	0	53 728	15 294	69 022	0	69 022	0	69 022	0	69 022	0	69 022	0	69 022	0	15 294		
A2	Acquisitions	12 743 668	908 961	8 830 428	199 955	9 030 383	51 254	9 081 637	1 965 572	11 047 208	794 741	11 841 949	314 126	12 156 075	257 400	12 413 475	32 000	12 445 475	12 000	12 457 475	0	12 457 475	12 457 475	12 457 475	-286 193	
A200	Frais liés à la conduite des expro	216 818	17 258	120 126	14 566	134 692	24 039	158 731	8 587	167 318	6 244	173 562	20 500	194 062	20 000	214 062	20 000	234 062	10 000	244 062	0	244 062	244 062	244 062	27 244	
A201	Auxiliaires de justice	73 522	1 814	31 254	6 048	37 302	14 783	52 086	13 436	65 522	11 321	76 843	10 000	86 843	10 000	96 843	10 000	106 843	1 000	107 843	0	107 843	107 843	107 843	34 321	
A202	Montant des acquisitions	11 013 067	892 100	7 312 626	171 442	7 484 067	10 000	7 494 067	1 922 040	9 416 107	776 354	10 192 461	276 626	10 469 087	222 400	10 691 487	10 691 487	10 691 487	10 691 487	10 691 487	0	10 691 487	10 691 487	10 691 487	-321 580	
A203	Frais d'acquisition (notaires, hypothèqu	157 316	-4 940	122 828	7 899	130 727	931	131 658	10 658	142 316	-578	141 738	7 000	148 738	5 000	153 738	2 000	155 738	1 000	156 738	0	156 738	156 738	156 738	-578	
A204	Montant des acquisitions de biens VdM	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0	1 180 982	0			
A205	Frais d'acquisition de biens VdM	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0	27 231	0			
A206	Diagnostics liés aux acquisitions (plomb	74 732	2 730	35 382	0	35 382	1 500	36 882	10 850	47 732	1 400	49 132	0	49 132	0	49 132	0	49 132	0	49 132	0	49 132	0	-25 600		
A207	Acquisitions/amodiation de parkings indé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A3	Frais de relogement	282 359	29 348	182 560	30 180	212 740	33 689	246 429	21 370	267 799	110 797	378 596	60 500	439 096	53 000	492 096	35 000	527 096	28 000	555 096	0	555 096	555 096	555 096	272 737	
A300	Frais d'hébergement	60 183	17 094	35 142	15 604	50 746	1 524	52 270	7 912	60 183	94 066	154 249	20 500	174 749	20 000	194 749	15 000	209 749	15 000	224 749	0	224 749	224 749	224 749	164 566	
A301	Déménagements	62 075	3 140	50 812	9 613	60 425	1 650	62 075	0	62 075	0	62 075	0	62 075	0	62 075	0	62 075	0	62 075	0	62 075	0			
A302	Indemnités de relogement	22 118	8 599	8 599	3 196	11 795	2 703	14 498	2 620	17 118	17 118	25 000	42 118	20 000	62 118	15 000	77 118	13 000	90 118	0	90 118	90 118	90 118	68 000		
A303	Indemnités d'évictions commerciales	88 089	61 405	0	61 405	22 124	83 529	83 529	4 560	88 089	5 000	93 089	5 000	98 089	5 000	98 089	0	98 089	0	98 089	98 089	98 089	10 000			
A304	Frais de procédure	44 895	515	26 602	1 767	28 369	5 688	34 057	10 838	44 895	12 171	57 066	10 000	67 066	8 000	75 066	5 000	80 066	0	80 066	80 066					

		Bilan	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé au 31/12/2023	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2021														
E	Rémunération du concessionnaire	<b>10 072 849</b>	650 000	6 817 849	656 250	7 474 099	668 750	8 142 849	650 000	8 792 849	500 000	9 292 849	400 000	9 692 849	350 000	10 042 849	250 000	10 292 849	150 000	10 442 849	30 000	10 472 849	10 472 849	400 000
E1	Rémunération (avanc., étapes clés ou mis	<b>56 849</b>	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	0	56 849	56 849	0
E100	Pour chaque immeuble maîtrisé (à l'acqui	<b>54 000</b>	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	0	54 000	54 000	0
E101	Pour chaque immeuble maîtrisé (- 8 lots	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E102	Pour chaque immeuble maîtrise (de plus d	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E103	Pour chaque lot principal réhabilité (25	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E104	Pour chaque lot principal réhabilité (25	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E105	Pour chaque lot principal reconstruit	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E106	Pour chaque immeuble démolи destiné à am	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E107	Animation copropriétés diffus	<b>1 000</b>	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	0	1 000	1 000	0
E108	Dossiers travaux d'office	<b>1 849</b>	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	0	1 849	1 849	0
E2	Rémunération clôture	<b>30 000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000	30 000	
E200	Rémunération clôture	<b>30 000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000	30 000	

		Bilan	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé au 31/12/2023	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2021		
E3	Rémunération (animation, coordination gé	9 986 000	650 000	6 761 000	656 250	7 417 250	668 750	8 086 000	650 000	8 736 000	500 000	9 236 000	400 000	9 636 000	350 000	9 986 000	250 000	10 236 000	150 000	10 386 000	0	10 386 000	10 386 000	400 000
E300	Animation, coordination générale et gest	9 986 000	650 000	6 761 000	656 250	7 417 250	668 750	8 086 000	650 000	8 736 000	500 000	9 236 000	400 000	9 636 000	350 000	9 986 000	250 000	10 236 000	150 000	10 386 000	0	10 386 000	10 386 000	400 000
F	Frais financiers	678 632	459	624 967	123	625 090	50	625 140	43	625 182	17	625 199	18 960	644 159	54 160	698 319	94 500	792 819	0	792 819	0	792 819	792 819	114 187
F100	Frais financiers sur emprunts	551 425		551 425		551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	0	551 425	551 425	0	551 425	
F101	Frais financiers sur court terme	98 627		46 627		46 627	0	46 627	0	46 627	0	46 627	18 000	64 627	54 000	118 627	94 500	213 127	0	213 127	213 127	0	213 127	
F102	Autres frais financiers	22 971	459	21 305	123	21 428	50	21 478	43	21 521	17	21 537	960	22 497	160	22 657		22 657	0	22 657	22 657	-313		
F103	Frais financiers sur avances	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	0	5 609	5 609	0		
G	TVA perdue	1 170 945	55 472	595 072	44 750	639 822	99 595	739 417	52 164	791 581	59 381	850 962	448 858	1 299 820	111 528	1 411 348	73 524	1 484 872	25 844	1 510 716	0	1 510 716	1 510 716	339 771
G100	TVA irrécupérable	1 170 945	55 472	595 072	44 750	639 822	99 595	739 417	52 164	791 581	59 381	850 962	448 858	1 299 820	111 528	1 411 348	73 524	1 484 872	25 844	1 510 716	0	1 510 716	1 510 716	339 771
H	Non Valeurs	31 250	-466	19 250	0	19 250	2 000	21 250	0	21 250	0	21 250	0	21 250	0	21 250	0	21 250	0	21 250	10 000	31 250	31 250	0
H100	Créances Irrécouvrables	31 250	-466	19 250		19 250	2 000	21 250		21 250		21 250	0	21 250	0	21 250	0	21 250	0	21 250	10 000	31 250	31 250	0
<b>RECETTES</b>		<b>44 908 130</b>		<b>5 269 691</b>	<b>31 021 903</b>	<b>3 804 993</b>	<b>34 826 896</b>	<b>571 857</b>	<b>35 398 753</b>	<b>3 351 875</b>	<b>38 750 628</b>	<b>387 897</b>	<b>39 138 525</b>	<b>1 679 328</b>	<b>40 817 853</b>	<b>2 120 000</b>	<b>42 937 853</b>	<b>532 894</b>	<b>43 470 747</b>	<b>2 561 500</b>	<b>46 032 247</b>	<b>46 032 247</b>	<b>1 124 117</b>	
A	Produits de cession	17 920 709	55 000	7 892 285	677 587	8 569 872	49 650	8 619 522	3 216 385	11 835 907	280 278	12 116 186	1 679 328	13 795 514	1 580 000	15 375 514	532 894	15 908 408	2 419 500	18 327 908	0	18 327 908	18 327 908	407 198
A1	Cession de charge foncière	22 200	0	0	0	0	0	0	22 200	22 200	0	22 200	0	22 200	0	22 200	0	22 200	0	22 200	22 200	0		
A100	cession de charge foncière "libre"	22 200				0		0	22 200	22 200		22 200	0	22 200	0	22 200	0	22 200	0	22 200	22 200	0		
A101	cession de charge foncière "logement soc	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A102	Cession d'espaces publics	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A2	Cession de lots de construction neuve	55 000	55 000	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	55 000	0		
A200	accession sociale	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A201	accession à coût maîtrisé	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A202	accession libre	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A203	accession bailleur social	55 000	55 000	55 000		55 000		55 000	0	55 000		55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	0	55 000	55 000	0		
A3	Cession d'immeubles neufs en VEFA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A300	accession à coût maîtrisé	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A301	accession libre	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A302	accession bailleur social	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A4	Cession de lots restructurés	5 573 380	0	4 931 880	641 500	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	0	5 573 380	5 573 380	0		
A400	accession à coût maîtrisé	0		0		0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
A401	accession libre	2 773 380		2 131 880	641 500	2 773 380		2 773 380	0	2 773 380		2 773 380	0	2 773 380	0	2 773 380	0	2 773 380	0	2 773 380	2 773 380	0		
A402	cession bailleur social	2 800 000		2 800 000		2 800 000		2 800 000	0	2 800 000		2 800 000	0	2 800 000	0	2 800 000	0	2 800 000	0	2 800 000	2 800 000	0		
A5	Cession d'immeubles à réhabiliter	11 816 729	0	2 905 405	36 087	2 941 492	49 650	2 991 142	3 194 185	6 185 327	280 278	6 465 606	1 679 328	8 144 934	1 580 000	9 724 934	532 894	10 257 828	2 419 500	12 677 328	12 677 328	860 598		
A500	Cession d'immeubles à réhabiliter	11 816 729		2 905 405	36 087	2 941 492	49 650	2 991 142	3 194 185	6 185 327	280 278	6 465 606	1 679 328	8 144 934	1 580 000	9 724 934	532 894	10 257 828	2 419 500	12 677 328	12 677 328	860 598		
A6	Cession de lots réhabilités en diffus	453 400																						



		Bilan	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé au 31/12/2023	Année	Cumul	Année		Cumul	Année	Cumul	Année		Cumul	Année		Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Nouveau	Ecart Nouveau / Approuvé déc 2021	
		0		0			0		0			0			0		0		0		0		0	
	TRESORERIE	0		0			0		0			0			0		0		0		0		0	
	TVA sur dépense	<b>1 170 945</b>	55 472	595 073	44 750	639 822	99 595	739 417	52 164	791 582	59 381	850 962	448 858	1 299 820	111 528	1 411 348	73 524	1 484 872	25 844	1 510 716	1 510 716	339 771		
	TVA sur recette	0		0			0		0			0			0		0		0		0		0	
	Dépenses TTC	<b>42 527 877</b>	3 424 363	26 788 364	2 326 678	29 115 042	2 440 897	31 555 939	3 383 804	34 939 743	<b>2 228 265</b>	37 168 009	<b>4 455 362</b>	41 623 371	2 523 288	44 146 659	1 419 024	45 565 683	425 844	45 991 527	40 000	46 031 527	46 031 527	3 503 650
	Recettes TTC	<b>44 908 130</b>	5 269 691	31 021 903	3 804 993	34 826 896	571 857	35 398 753	3 351 875	38 750 628	<b>387 897</b>	39 138 525	<b>1 679 328</b>	40 817 853	2 120 000	42 937 853	532 894	43 470 747	2 561 500	46 032 247	0	46 032 247	46 032 247	1 124 117
	Solde	<b>2 380 253</b>	1 845 329	4 233 540	1 478 315	5 711 854	-1 869 040	3 842 814	-31 930	3 810 885	-1 840 369	1 970 516	-2 776 034	-805 518	-403 288	-1 208 806	-886 130	-2 094 936	2 135 656	40 720	-40 000	720	-2 379 533	
	TRESORERIE PERIODE	<b>2 380 253</b>	1 845 329	4 233 540	1 478 315	5 711 854	-1 869 040	3 842 814	-31 930	3 810 885	-1 840 369	1 970 516	-1 976 034	-5 518	-3 288	-8 806	13 870	5 064	35 656	40 720	-40 000	720	-2 379 533	
	TRESORERIE CUMUL	<b>2 380 253</b>	1 845 329	4 233 540	1 478 315	5 711 854	3 842 814	<b>3 810 885</b>		<b>1 970 516</b>		-5 518		-8 806		5 064		40 720		720		720	-2 379 533	

TABLEAU DE SUIVI DES CESSIONS

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

## TABLEAU DE SUIVI DES CESSIONS

49	rue	DES BONS ENFANTS	28/12/2022	49 650	UNICIL 49 650	5	PLAI	100% VDM
<b>ANNEE 2023</b>								
6	BD	Louis FRANGIN		48 900	3F SUD		2 PLUS 3 PLAI	
8	PL	HALLE DELACROIX		340 849	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
34	rue	JEAN ROQUE		525 125	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
36	rue	JEAN ROQUE		194 986	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
38	rue	JEAN ROQUE		386 472	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
40	rue	JEAN ROQUE		153 969	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
16	rue	AUBAGNE		627 560	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
59	rue	PETITES MARIES		170 638	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
197	AV	LA CAPELETTE		65 686	MARSEILLE HABITAT		4 PLAI 7 PLUS	
195	AV	LA CAPELETTE		84 314	MARSEILLE HABITAT		GROUPE AVEC 197 Capelette	
57	rue	PETITES MARIES		172 028	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
37	rue	THUBANEAU		423 659	SPLA-in		AMI BAILLEURS	sans objet
<b>3 194 185</b>								
<b>ANNEE 2024</b>								
23	rue	DE LA PALUD	18/07/2024	280 278	SPLA-in	hotel meublé	AMI BAILLEURS	sans objet
				280 278				

**ANNEXE 3 : frais et acquisitions 2024**  
MARSEILLE HABITAT (EHI)

Intitulé	Acquisition en HT			Frais Acquisition en HT			Prévisionnel 2025		Prévisionnel 2026		Prévisionnel 2027		Prévisionnel 2028		Prévisionnel 2029		
	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Acquisitions	frais	Acquisitions	frais	Acquisitions	frais	Acquisitions	frais	Acquisitions	frais	
	cumul à fin	année 2024	cumul à fin	cumul à fin	année 2024	cumul à fin											
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 481 149,90</b>	<b>1 016 352,78</b>	<b>16 497 502,68</b>	<b>803 426,36</b>	<b>38 521,76</b>	<b>841 948,12</b>	<b>312 626</b>	<b>15 000</b>	<b>1 186 600</b>	<b>9 000</b>	<b>400 000</b>	<b>4 000</b>	<b>157 423</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2300 CONCESSION EHI				910,53		910,53											
2311 EHI 63 RUE D'AUBAGNE	174 490,00	-11 600,00	162 890,00	13 502,40		13 502,40											
2312 EHI 41 BD VAUBAN	210 000,00		210 000,00	4 648,47		4 648,47											
2314 EHI 6 RUE CANONGE	217 000,00		217 000,00	5 819,41		5 819,41											
2315 EHI 49 RUE DU PETIT ST JEAN	80 000,00		80 000,00	16 732,21		16 732,21											
2316 EHI 35 RUE VINCENT SCOTTO		142 753,78	142 753,78	7 394,30	4 000,00	11 394,30							740 000	3 000			
2317 EHI 62 RUE CAISSERIE				48,00		48,00											
2318 EHI 61 RUE TILSIT	188 000,00		188 000,00	10 011,55		10 011,55											
2319 EHI 197 RUE CAPELETTE	334 500,00		334 500,00														
2321 EHI 1 RUE DE LA PALUD	120 000,00		120 000,00	29 411,94		29 411,94											
2322 EHI 19 RUE DE L'ARC	165 000,00		165 000,00	6 715,02		6 715,02											
2323 EHI 27 CANEBIERE				210,53		210,53											
2325 EHI 8 HALLES DELACROIX	274 032,95		274 032,95	23 348,64		23 348,64											
2327 EHI 25 RUE SENAC	180 000,00		180 000,00	17 903,38		17 903,38											
2330 EHI 17 A 21 RUE CURIOL				5 059,21		5 059,21											
2333 EHI 18 RUE FENELON & ROBERT GUIDICELLI	134 980,00		134 980,00	9 771,57		9 771,57											
2336 EHI 61 RUE D'AUBAGNE	204 140,67		204 140,67	3 218,06		3 218,06											
2337 EHI 9 RUE DUGUESCLIN	141 090,38		141 090,38	5 821,50		5 821,50											
2338 EHI 36 RUE DE L'ACADEMIE	100 000,00		100 000,00	4 175,87		4 175,87											
2339 EHI 19 RUE LAFAYETTE				19 306,00		19 306,00											
2341 EHI 14 RUE DU PETIT SAINT JEAN				549,43		549,43											
2342 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESENCE	1 707 000,00		1 707 000,00	21 935,68		21 935,68											
2344 EHI 18 RUE FONTAINE DES VENTS	80 000,00		80 000,00	3 110,06		3 110,06											
2345 EHI 13 RUE CURIOL				5 019,90		5 019,90											
2346 EHI 15 RUE CURIOL				3 025,97		3 025,97											
2347 EHI 36 RUE CURIOL	258 795,88		258 795,88	9 016,54	193,95	9 210,49											
2348 EHI 29 RUE BAUSSENQUE	14 000,00		14 000,00	1 705,83		1 705,83											
2350 EHI 81 RUE LONGUE DES CAPUCINS	61 500,00		61 500,00	4 771,71		4 771,71											
2351 EHI 5 RUE FRANCIS DE PRESENCE	345 520,00		345 520,00	12 084,83	38,00	12 122,83											
2352 EHI 46 RUE CAISSERIE				146,00		146,00											
2353 EHI 41 RUE NATIONALE	184 195,00		184 195,00	3 752,61		3 752,61											
2354 EHI 3 RUE DE LA PROVIDENCE	113 000,00		113 000,00	3 307,50		3 307,50											
2355 EHI 3 RUE DE LA ROTONDE	70 000,00		70 000,00	1 568,26		1 568,26											
2356 EHI 44 RUE NATIONALE	100 000,00		100 000,00	2 691,99		2 691,99											
2357 EHI 48 RUE NATIONALE/58 CAPUCINS	165 500,00		165 500,00	4 704,69		4 704,69											
2359 EHI 8 RUE BAUSSENQUE	78 000,00		78 000,00	2 393,96		2 393,96											
2360 EHI 7 RUE DES MAUVESTIS				950,96		950,96											
2361 EHI 31 RUE FRANCIS DE PRESENCE				4 153,13		4 153,13											
2362 EHI 58 RUE CURIOL	161 500,00		161 500,00	16 435,02		16 435,02											
2364 EHI 22 RUE DU MUSEE/13 RUE LONGUE CAPUC.				624,05		624,05											
2365 EHI 10 RUE DES VIGNERONS	68 476,40		68 476,40	12 583,84	2 500,00	15 083,84											
2366 EHI 13 RUE DE L'ARC	149 990,62		149 990,62	4 084,75		4 084,75											
2367 EHI 15 RUE THUBANEAU				100,00		100,00											
2368 EHI 21 RUE THUBANEAU				140,00		140,00											
2370 EHI 3 RUE JEMMAPES				349,90		349,90											
2371 EHI 4 RUE PORTE BAUSSENQUE	161 565,00		161 565,00	8 741,50	195,50	8 937,00											
2372 EHI 51 RUE DU PETIT SAINT JEAN	175 000,00		175 000,00	8 622,37		8 622,37											
2373 EHI 40 RUE SAINTE FRANCOISE	73 000,00		73 000,00	9 824,72		9 824,72											
2374 EHI 4 RUE DELUI	542 200,00		542 200,00	9 005,48		9 005,48											
2376 EHI 33 RUE LONGUE DES CAPUCINS				5 405,12		5 405,12											
2377 EHI 28 RUE DES DOMINICAINES				29,00		29,00											
2383 EHI 23 RUE D'AUBAGNE	150 000,00		150 000,00	8 191,26		8 191,26											
2385 EHI 88 COURS GOUFFE	184 000,00		184 000,00	5 103,30		5 103,30											
2387 EHI 15 RUE DE L'ARC	168 200,00		168 200,00	11 355,56		11 355,56											
2388 EHI 16 RUE DE L'ACADEMIE				1 797,66		1 797,66											





## TRAVAUX D'OFFICE

CONCESSION EHI  
LOT 12008

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

2009

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

2010

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

2011

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

2012

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

2013

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

2014

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

2015

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

2016

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

2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022- 2023 - 2024

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

**GLOBAL**

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

