
COMPTE RENDU ANNUEL au concedant (crac)

Situation au 31 décembre 2023

Société Publique Locale d'Aménagement Aix Marseille Métropole (SPLA-IN AMP)

Concession d'aménagement Opération de Renouvellement
Urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai »

SOMMAIRE

1.	Rapport de présentation de la concession.....	5
1.1.	<i>Caractéristiques de la concession d'aménagement.....</i>	5
1.2.	<i>Éléments financiers de l'opération.....</i>	5
1.2.1.	Opération « Noailles » et « Cœur Belle de Mai ».....	6
1.2.2.	Opération « Noailles ».....	6
1.2.3.	Opération « Cœur Belle de Mai ».....	6
2.	Contexte et objectifs de l'opération.....	7
2.1.	<i>Contexte de l'opération.....</i>	7
2.2.	<i>Périmètre de l'opération « Noailles ».....</i>	8
2.3.	<i>Périmètre de l'opération « Cœur Belle de Mai ».....</i>	9
2.4.	<i>Objectifs de la concession.....</i>	9
3.	Analyse opération « Noailles ».....	12
3.1.	<i>Analyse poste par poste de dépenses.....</i>	12
3.1.1.	Etudes.....	12
3.1.1.1.	Etudes sols et réseaux.....	13
3.1.1.2.	Géomètres.....	13
3.1.1.3.	Diagnostics immobiliers.....	14
3.1.1.4.	Mission de conseil opérationnel.....	14
3.1.1.5.	Mise en œuvre du projet.....	15
3.1.1.6.	Dispositifs de sécurisation.....	16
3.1.1.7.	Analyse de site.....	17
3.1.1.8.	Autres BET.....	18
3.1.1.9.	Prévisions globales sur le poste « Etudes ».....	19
3.1.2.	Acquisitions.....	19
3.1.2.1.	Acquisitions de logements.....	19
3.1.2.2.	Acquisitions pieds d'immeubles.....	21
3.1.2.3.	Acquisitions logements temporaires.....	22
3.1.2.4.	Evictions commerciales.....	22
3.1.2.5.	Charges augmentatives.....	23
3.1.2.6.	Autres charges augmentatives.....	24
3.1.2.7.	Frais de notaires.....	25
3.1.2.8.	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques).....	26
3.1.2.9.	Frais de Relogement.....	27
3.1.2.10.	Impôts fonciers liés à l'acte.....	28
3.1.2.11.	Prévisions globales sur le poste « Acquisitions ».....	28
3.1.3.	Travaux.....	28
3.1.3.1.	Travaux de réhabilitation Recyclage.....	29
3.1.3.2.	Travaux logements temporaires.....	30
3.1.3.3.	Travaux réseaux et voiries.....	31
3.1.3.4.	Prévisions globales sur le poste « Travaux ».....	31
3.1.4.	Honoraires.....	31
3.1.4.1.	Maîtrise d'œuvre bâtiments.....	32
3.1.4.2.	Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics.....	34
3.1.4.3.	Honoraires techniques.....	34
3.1.4.4.	Autres honoraires liés aux travaux.....	35

3.1.4.5.	Honoraires logements temporaires.....	35
3.1.4.6.	Prévisions globales sur le poste « honoraires ».....	35
3.1.5.	Frais divers.....	36
3.1.5.1.	Assurances.....	36
3.1.5.2.	Frais de communication et autres.....	37
3.1.5.3.	Frais de portage.....	38
3.1.5.4.	Frais d'hébergement.....	39
3.1.5.5.	Prévisions globales sur le poste « Frais divers ».....	39
3.1.6.	Rémunération de la conduite d'opération.....	40
3.1.6.1.	Suivi des rémunérations forfaitaires.....	40
3.1.6.2.	Suivi des rémunérations proportionnelles.....	41
3.1.6.3.	Prévisions globales sur le poste « Rémunération ».....	42
3.1.7.	Frais financiers.....	42
3.1.7.1.	Frais financiers sur emprunts.....	42
3.1.7.2.	Frais financiers sur court terme.....	43
3.1.7.3.	Autres frais financiers.....	44
3.1.7.4.	Prévisions globales sur le poste « Frais financiers ».....	44
3.1.8.	Suivi du régime fiscal de l'opération d'aménagement.....	44
3.2.	Analyse poste par poste de recettes.....	45
3.2.1.	Cessions (Bailleurs sociaux et produits innovants).....	45
3.2.2.	Recettes locatives.....	45
3.2.2.1.	Loyers logements.....	45
3.2.3.	Loyers pieds d'immeubles.....	46
3.2.3.1.	Prévisions globales sur le poste « Recettes locatives ».....	47
3.2.4.	Participations du concédant.....	47
3.2.5.	Subventions.....	48
3.2.5.1.	Prévisions globales sur le poste « Subventions ».....	50
3.2.6.	Recettes annexes (Produits financiers).....	51
4.	Analyse opération « Cœur Belle de Mai ».....	52
4.1.	Analyse poste par poste de dépenses.....	52
4.1.1.	Etudes.....	52
4.1.1.1.	Etudes structure, sols, sondages.....	53
4.1.1.2.	Géomètres.....	54
4.1.1.3.	Diagnostics immobiliers.....	55
4.1.1.4.	Mission de conseil opérationnel.....	55
4.1.1.5.	Mise en œuvre du projet.....	56
4.1.1.6.	Dispositifs de sécurisation.....	57
4.1.1.7.	Analyse de site.....	57
4.1.1.8.	Autres BET.....	58
4.1.1.9.	Prévisions globales sur le poste « Etudes ».....	59
4.1.2.	Acquisitions.....	59
4.1.2.1.	Acquisitions de logements.....	59
4.1.2.2.	Acquisitions pieds d'immeubles.....	60
4.1.2.3.	Acquisitions logements temporaires.....	61
4.1.2.4.	Evictions commerciales.....	61
4.1.2.5.	Charges augmentatives.....	62
4.1.2.6.	Autres charges augmentatives.....	63
4.1.2.7.	Frais de notaires.....	64
4.1.2.8.	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques).....	65
4.1.2.9.	Frais de Relogement.....	66

4.1.2.10.	Impôts fonciers liés à l'acte.....	67
4.1.2.11.	Prévisions globales sur le poste « Acquisitions ».....	67
4.1.3.	Travaux.....	67
4.1.3.1.	Travaux de réhabilitation.....	68
4.1.3.2.	Travaux logements temporaires.....	69
4.1.3.3.	Travaux réseaux et voiries.....	69
4.1.3.4.	Prévisions globales sur le poste « Travaux ».....	70
4.1.4.	Honoraires.....	70
4.1.4.1.	Honoraires Maîtrise d'œuvre bâtiments.....	71
4.1.4.2.	Honoraires Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics.....	72
4.1.4.3.	Honoraires techniques.....	73
4.1.4.4.	Autres honoraires liés aux travaux.....	74
4.1.4.5.	Honoraires logements temporaires.....	74
4.1.4.6.	Prévisions globales sur le poste « honoraires ».....	75
4.1.5.	Frais divers.....	75
4.1.5.1.	Assurances.....	76
4.1.5.2.	Frais de communication et autres.....	77
4.1.5.3.	Frais de portage.....	78
4.1.5.4.	Frais d'hébergement.....	79
4.1.5.5.	Prévisions globales sur le poste « Frais divers ».....	79
4.1.6.	Rémunération de la conduite d'opération.....	80
4.1.6.1.	Suivi des rémunérations forfaitaires.....	80
4.1.6.2.	Suivi des rémunérations proportionnelles.....	80
4.1.6.1.	Prévisions globales sur le poste « Rémunération ».....	81
4.1.7.	Frais Financiers.....	82
4.1.7.1.	Frais financiers sur emprunt.....	82
4.1.7.2.	Frais financiers sur court terme.....	83
4.1.7.3.	Suivi des autres frais financiers.....	83
4.1.7.4.	Prévisions globales sur le poste « Frais financiers ».....	84
4.1.8.	Suivi du régime fiscal de l'opération d'aménagement.....	84
4.2.	Analyse poste par poste de recettes.....	84
4.2.1.	Cessions (Bailleurs sociaux et produits innovants).....	84
4.2.2.	Recettes locatives (Loyers logement).....	85
4.2.3.	Participations du concédant.....	86
4.2.4.	Subventions.....	86
4.2.4.1.	Prévisions globales sur le poste « Subventions ».....	89
4.2.5.	Recettes annexes (Produits financiers).....	90
-	Annexes.....	90

1. Rapport de présentation de la concession

1.1. Caractéristiques de la concession d'aménagement

La Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP) a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence (SPLA-IN AMP) la réalisation des opérations d'aménagement « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » en application notamment des articles L. 300-1, L.300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L.1523-1 à L.1523-4 et L.1531-1 du Code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par le traité de concession.

Le traité de concession d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole AMP du 15 décembre 2022 et par résolution du Conseil d'administration de la SPLA-IN AMP du 20 décembre 2022.

Le traité de concession a été signé le 18 janvier 2023 et notifié le 23 janvier 2023.

Caractéristiques de la concession	
Vocation	Opération d'aménagement « Noailles » et « Cœur Belle de Mai »
Titulaire de la concession	SPLA-IN AMP
Concédant	Métropole AMP
Durée initiale	10 ans
Période	Date de début : 23 janvier 2023 Date de fin : 23 janvier 2033

	Noailles	Cœur Belle de Mai
Superficie	8.5 hectares	5.5 hectares
Recyclage foncier prévisionnel	Immeubles	Immeubles
Rémunération forfaitaire (à la date de signature du traité de concession)	-Rémunération forfaitaire : 5 068 k€ -Rémunération liquidation : 188 k€	-Rémunération forfaitaire : 3 402 k€ -Rémunération liquidation : 126 k€
Rémunération annuelle	- 4,95 % des dépenses (HT + TVA déductibles) d'acquisition (frais de notaires et d'éviction inclus) et de travaux payés - 3% des dépenses (HT + TVA déductibles) relatives à l'aménagement des espaces publics (études, travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre)	

1.2. Éléments financiers de l'opération

L'analyse des principales évolutions et de l'actualisation des prévisions telles que retranscrites dans le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisés (Annexe 1) est présentée poste par poste aux points 3 et 4 du présent document.

Les éléments du présent CRAC portent sur une année complète d'exercice de 12 mois.

Les hypothèses de construction du bilan financier et les prévisions de dépenses correspondent à celles de la Fiche Analytique et Technique 23 (FAT) « Recyclage de l'habitat ancien dégradé » présentée au Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU du 9 mars 2022.

1.2.1. Opération « Noailles » et « Cœur Belle de Mai »

Budget	
Initial	112 295 k€ HT
Actualisé CRAC 2023	115 276 k€ HT
Suivi des réalisations 2023	
Prévision dépenses 2023	4 102 k€ HT
Réalisation dépenses 2023	8 925 k€ HT
Prévision recettes 2023	5 300 k€ HT
Réalisation recettes 2023	8 819 k€ HT
Participation du concédant au financement de l'opération	
Initiale	53 000 k€
Actualisée	54 050 k€
Versée	5 300 k€

1.2.2. Opération « Noailles »

Budget	
Initial	65 641 k€ HT
Actualisé CRAC 2023	67 651 k€ HT
Suivi des réalisations 2023	
Prévision dépenses 2023	1 741 k€ HT
Réalisation dépenses 2023	6 793 k€ HT
Prévision recettes 2023	2 441 k€ HT
Réalisation recettes 2023	4 542 k€ HT
Participation du concédant au financement de l'opération	
Initiale	31 005 k€
Actualisée	32 055 k€
Versée	2 441 k€

1.2.3. Opération « Cœur Belle de Mai »

Budget	
Initial	46 654 k€ HT
Actualisé CRAC 2023	47 626 k€ HT
Suivi des réalisations 2023	
Prévision dépenses 2023	2 361 k€ HT
Réalisation dépenses 2023	2 132 k€ HT
Prévision recettes 2023	2 859 k€ HT
Réalisation recettes 2023	4 277 k€ HT
Participation du concédant au financement de l'opération	
Initiale	21 995 k€
Actualisée	21 995 k€
Versée	2 859 k€

2. Contexte et objectifs de l'opération

2.1. Contexte de l'opération

Depuis 2019, la volonté d'instaurer un cadre collectif de réflexion et de mise en œuvre réunissant les institutions et parties prenantes compétentes en matière de lutte contre l'habitat privé dégradé s'est imposée, afin de coordonner l'ensemble de leurs compétences et de leurs actions sur le centre-ville de Marseille marqué par un habitat privé dégradé et une population précarisée¹.

Par délibérations URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 et CHL 004-10557/21/CM du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) a approuvé le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et son avenant n°1, afin de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire, cœur de la Métropole.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, réparti en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants. Il associe différents partenaires institutionnels au titre desquels la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, la Ville de Marseille, le Département des Bouches-du-Rhône, Euroméditerranée, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), La Banque des Territoires, l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, et l'Association Régionale des organismes HLM PACA Corse.

Parmi ses 11 actions, le contrat de PPA prévoit notamment d'élaborer et de mettre en œuvre plusieurs opérations d'aménagement, dont les premières concernent quatre secteurs de première phase intégrant les îlots d'habitat ancien dégradé identifiés comme prioritaires, à savoir : Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix dans le quartier Noailles (13001), Clovis Hugues/Belle de Mai dans le quartier de la Belle de Mai et Hoche-Versailles dans le périmètre de de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée.

Ces îlots prioritaires et démonstrateurs ont notamment été choisis en raison de leur localisation dans des quartiers fortement touchés par les problématiques d'habitat indigne et la présence de nombreux immeubles frappés par des procédures au titre du péril ou de l'insalubrité. S'ils sont caractéristiques de situations urbaines assez diverses (typologies de bâti, périodes de construction, ambiances urbaines et de quartier très différentes), ces îlots présentent néanmoins de nombreux points communs :

- Forte densité et une part importante de bâti ancien dégradé ;
- Vétusté des immeubles, étroitesse des parcelles, rareté des espaces libres, manque de lumière naturelle et la cohabitation parfois complexe entre les fonctions résidentielles et commerciales ;
- Quartiers paupérisés avec souvent une faible capacité financière des propriétaires, la présence de propriétaires bailleurs malveillants et un déficit de logements sociaux ;
- Manque d'espaces publics et d'équipements (scolaires, culturels, de loisirs et sportifs) qui affecte le cadre de vie de ce quartier.

1

Au vu du contexte sur ces deux îlots, le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, signé avec l'ANRU le 17 juillet 2015 par les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Anah et l'EPAEM, a identifié ces deux secteurs parmi les quartiers prioritaires.





Au regard de leurs enjeux sociaux et urbains, les îlots de Noailles Ventre, Noailles Delacroix et Belle de Mai ont fait l'objet d'un projet de requalification urbaine qui a été présenté devant le CNE de l'ANRU le 9 mars 2022. Les différentes opérations qui constituent ce projet feront ainsi l'objet d'un co-financement de l'ANRU à travers la convention pluriannuelle et multipartite de renouvellement urbain signée le 5 février 2024.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la SPLA-IN AMP une concession d'aménagement, notifiée le 23 janvier 2023.

2.2. Périmètre de l'opération « Noailles »



Périmètres des îlots prioritaires Noailles Delacroix et Noailles Ventre

Périmètre	Fond de plan
 Îlot prioritaire	 Parcelle
	 Bâtiment
	 Construction légère

07/2022

échelle : 1/1500



et artisanale des quartiers, en promouvant le maintien d'une activité artisanale et en assurant le développement d'une activité commerciale qualitative ciblée sur certains secteurs stratégiques. Cet objectif devra notamment être poursuivi dans le cadre des interventions en matière de recyclage de l'habitat privé dégradé, conduites par la SPLA-IN AMP au titre du présent traité de concession ;

- **La réalisation d'équipements publics de proximité**, afin de compléter l'offre et la qualité des équipements existants (écoles, crèches, centres-sociaux, médiathèques, locaux associatifs, espaces publics et de loisirs). De petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants pourront être localisés dans les immeubles traités dans le cadre des opérations de recyclage confiées à la SPLA-IN AMP par le présent traité de concession ;
- **L'aménagement des espaces publics de proximité** pour les rendre plus confortables, faciliter leurs usages, assurer les continuités piétonnes, diminuer la place de la voiture au profit des modes actifs et améliorer leur gestion. La requalification des voiries et réseaux maillant les îlots ou encore l'aménagement de placettes seront confiées à la SPLA-IN AMP dans le cadre du présent traité de concession.

Plus spécifiquement, les travaux de recyclage pourront notamment conduire à l'aménagement des cœurs d'îlot par la démolition de bâti en fond de parcelle et ainsi contribuer à une meilleure aménité urbaine et habitabilité des futurs logements.

Afin de s'entourer de partenaires bailleurs sociaux qui auront vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de second œuvre et la gestion des logements sociaux produits, la SPLA-IN AMP a lancé un premier Appel à Manifestation d'Intérêt portant sur une « première vague » de 30 adresses dont 21 situées sur l'îlot multisites.

Les bailleurs lauréats ont ainsi signé des « conventions de coopération et d'organisation de la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des immeubles dégradés » avec la SPLA-IN AMP le 04/07/2023 et se verront céder les immeubles recyclés à l'issue des travaux de gros-œuvre clos couvert réalisés sous maîtrise d'ouvrage SPLA-IN AMP.

Un premier AMI à destination des bailleurs sociaux a été lancé fin décembre 2022. 30 adresses sont concernées, dont une concernant le secteur de Noailles (16 rue d'Aubagne). Les bailleurs retenus sont les suivants :

Panier	Numéro	Rue	Code postal	Acquéreur final
1	50/52	Joliette	13002	VILOGIA GRAND SUD
	34	Roque (Jean)	13006	VILOGIA GRAND SUD
	36	Roque (Jean)	13006	VILOGIA GRAND SUD
	38	Roque (Jean)	13006	VILOGIA GRAND SUD
	40	Roque (Jean)	13006	VILOGIA GRAND SUD
	30	Musée	13001	VILOGIA GRAND SUD
	29	Musée	13001	VILOGIA GRAND SUD
	1	Puits Baussenque	13002	VILOGIA GRAND SUD
	2	Puits Baussenque	13002	VILOGIA GRAND SUD
	28	Accoules (montée)	13002	VILOGIA GRAND SUD
	1	Porte Baussenque	13002	VILOGIA GRAND SUD
	1	Poirier	13002	VILOGIA GRAND SUD
	5	Accoules (montée)	13002	VILOGIA GRAND SUD
	12bis	Lagrange (Léo)	13014	VILOGIA GRAND SUD
2	49	Hugues (Clovis)	13003	LOGIREM
	49	Albrand (Pierre)	13002	SOGIMA
	7	Battala (bd)	13003	SOGIMA
	9	Battala (bd)	13003	SOGIMA
	16	Aubagne	13001	ERILIA
	25	National (bd)	13001	LOGIREM
	23	Palud	13001	ERILIA
	37	Thubaneau	13001	ERILIA
	8	Barbini (François)	13003	SOGIMA
3	57	Petites Maries	13001	ICF Habitat
	59	Petites Maries	13001	ICF Habitat
	78	Dubois (Bernard)	13001	ICF Habitat
	80	Dubois (Bernard)	13001	ICF Habitat
	82	Dubois (Bernard)	13001	ICF Habitat
	4	Nationale	13001	UNICIL
	6	Nationale	13001	UNICIL
	7	Nationale	13001	CDC Habitat
23	Petites Maries	13001	3F Sud	

Par ailleurs, au titre des contre parties foncières du NPNRU, environ 25% de la production de logements sera réalisée par Action Logement via l'AFL. A ce titre, 2 adresses situées dans le périmètre de l'îlot Cœur Belle de Mai ont été proposées en à l'automne 2022 à l'AFL.

Adresses			SDP totale (en m ²)
71	Rue Clovis Hugues	13003	220
73	Rue Clovis Hugues	13003	207
Nombre d'adresses proposées :		2	427

3. Analyse opération « Noailles »

3.1. Analyse poste par poste de dépenses

3.1.1. Etudes

Le poste « Etudes » correspond aux prestations nécessaires (diagnostics, études) à la connaissance du patrimoine acquis, tels que relevés de géomètres, diagnostics immobiliers et études structurelles préalables, sondages divers, diagnostics patrimoniaux, fiches de lot notamment.

Afin d'anticiper le passage à l'opérationnel dès les premières acquisitions, la SPLA-IN AMP a procédé à 7 appels d'offres pour la désignation de divers prestataires.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0323030F00	Lot 1 : Missions de diagnostic des réseaux humides et de conduits portant sur le patrimoine de la SPLA-IN AMP et sur les espaces dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage
0323031F00	Lot 2 : Missions de détection / géolocalisation de réseaux, piquetage et/ou marquage au sol et relevés de récolements géoréférencés des ouvrages souterrains, à l'échelle des périmètres sur lesquels la SPLA-IN AMP sera mandatée pour les aménagements (secteur Noailles et secteur Cœur Belle-de-Mai)
0323005F00	Etudes géotechniques portant sur le patrimoine de la SPLA-IN AMP
0322005F00	Lot 1 - Géomètre-topographe - Prestations de géomètre-topographe et de géomètre-expert dans le cadre des opérations de la SPLA-IN AMP
0322006F00	Lot 2 - Géomètre-expert - Prestations de géomètre-topographe et de géomètre-expert dans le cadre des opérations de la SPLA-IN AMP
0323002F00	Réalisation de diagnostics immobiliers sur l'ensemble du patrimoine de la SPLA-IN AMP
0223027A00	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le déploiement d'une démarche de réemploi des matériaux dans le cadre des opérations de la SPLA-IN AMP

3.1.1.1. Etudes sols et réseaux

Le poste « Etudes structure, sols, sondages » correspond aux études préalables nécessaires à la connaissance des existants en infrastructures, cette connaissance étant primordiale afin de diagnostiquer l'état de dégradation des immeubles.

Plus précisément, deux prestations sont visées ici :

- La réalisation de diagnostics réseaux permettant de savoir si ces derniers contribuent à dégrader les sols et les ouvrages en infrastructure (fondations, etc.). Nous pouvons alors également en déduire si leur réutilisation est envisageable ;
- La réalisation d'études géotechniques permettant de qualifier le type de sol et son état afin d'établir si celui-ci a fait l'objet de dégradations d'origine exogène (et y remédier le cas échéant) et de quantifier la capacité portante de celui-ci afin de prendre des mesures appropriées (type confortement) si les conclusions ne permettent pas le projet.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Etude sols et réseaux	4 k€	1 k€	- 3 k€	- 75 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Un diagnostic réseaux été réalisé sur le 16, rue d'Aubagne.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de réaliser des essais géotechniques et des diagnostics réseaux sur une douzaine d'adresses ;
- Pour les années à venir, des études géotechniques et diagnostics réseaux seront réalisés sur les futures acquisitions.

L'économie générale du poste « Etudes structure, sols, sondages » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Etude, sols et réseaux	504 k€	504 k€	0 k€	0 %

3.1.1.2. Géomètres

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Géomètres	3 k€	0 k€ (160€)	- 3 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Des relevés de géomètres ont été réalisés au 8A place de la Halle Delacroix.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de réaliser des relevés géomètre sur une douzaine d'adresses ;
- Pour les années suivantes, des relevés précis des plans, façades et toitures ainsi que des bornages seront réalisés sur les futures acquisitions.

L'économie générale du poste « Géomètres » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Géomètres	336 k€	336 k€	0 k€	0 %

3.1.1.3. Diagnostics immobiliers

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Diagnostics immobiliers	2 k€	10 k€	+8 k€	+ 400 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Des diagnostics avant travaux de restructuration lourde ont été réalisés aux adresses suivantes :

- 16 rue d'Aubagne ;
- 8A place Halle Delacroix.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, des diagnostics amiante, plomb, termites seront réalisés sur une dizaine d'adresses ;
- Pour les années suivantes, des diagnostics seront réalisés pour préparer la documentation nécessaire au lancement des marchés subséquents de maîtrise d'œuvre. Ces diagnostics seront réalisés selon le cadencement des acquisitions.

L'économie générale du poste « Diagnostics immobiliers » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Diagnostics immobiliers	252 k€	252 k€	0 k€	0 %

3.1.1.4. Mission de conseil opérationnel

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
MCO	100 k€	15 k€	- 85 k€	- 85 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

De juin à décembre 2023, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics a posé un diagnostic approfondi sur le quartier de Noailles. Cette prestation a fait l'objet d'un premier acompte de paiement fin 2023. Cet état des lieux problématisé porte sur le fonctionnement du quartier et sur ses principales caractéristiques urbaines. Il compile à la fois une synthèse des études préexistantes, un compte-rendu de la démarche d'observation de terrain menée par les prestataires, une analyse du comportement bioclimatique des îlots urbains et des espaces publics, un relevé des principales problématiques grevant l'habitabilité du quartier et une synthèse des rencontres de terrains (associations, collectifs...). Il a été partagé et validé lors de réunions régulières avec le Comité Technique (COTECH) de la mission (intégrant à la fois les services de la Métropole Aix Marseille Provence, de la Ville de Marseille et de l'Etat) et présenté au Collège des Maîtrise d'usage (COMU) du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA). Du fait de la difficulté de récupération de certaines données nécessaires pour l'avancement du groupement, l'élaboration d'une première version du document d'orientation n'a pas pu être menée par le groupement à la fin de l'année 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics va produire un guide d'orientation et de préconisations pour l'action de la SPLA-IN AMP.
Sur le volet de l'aménagement des espaces publics de proximité, ce guide a valeur de préprogramme d'aménagement, préalable à l'approfondissement des études techniques et à la définition d'un avant-projet global. ;
- Pour les années suivantes, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics va poursuivre la réalisation d'études de faisabilité approfondies et l'élaboration de fiches de cadrage pour les prochaines opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé sur le secteur de Noailles.

L'économie générale du poste « Mission de conseil opérationnel » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 50 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Mission de conseil opérationnel	200 k€	250 k€	+50 k€	+ 25 %

3.1.1.5. Mise en œuvre du projet

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Mise en œuvre du projet	20 k€	0 k€	- 20 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, la SPLA-IN AMP a procédé au lancement d'un appel d'offre pour désigner un groupement de prestataires pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus de ses chantiers. La mission du groupement a commencé au mois de novembre 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, le groupement de prestataires désigné pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP (opérations de recyclage foncier) réalisera un état des lieux des filières présentes sur le territoire.

Par ailleurs, selon les besoins de la SPLA-IN AMP et sur sollicitation de celle-ci dans le cadre de l'accord-cadre, des juristes accompagneront la SPLA-IN AMP sur les procédures d'urbanisme opérationnel, dont les procédures relatives au recyclage de l'habitat ancien dégradé, rédigeront des notes juridiques afin de lever des incertitudes sur les opérations en cours.

Pour les années suivantes :

- Le groupement de prestataires désigné pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP poursuivra la réalisation de diagnostics ressources et de DPEMD sur les opérations le nécessitant. Il sensibilisera et formera par ailleurs les équipes de la SPLA-IN AMP aux pratiques de réemploi des matériaux ;
- Par ailleurs, les juristes désignés pour accompagner la SPLA-IN AMP (accord- cadre) sur les procédures d'urbanisme opérationnel, dont les procédures relatives au recyclage de l'habitat ancien dégradé, rédigeront des notes juridiques afin de lever des incertitudes sur les opérations en cours ;
- Enfin, en complément des accords-cadres déjà initiés, le besoin en études complémentaires visant à faciliter la mise en œuvre des projets de la SPLA-IN AMP pourrait être identifié.

L'économie générale du poste « Mise en œuvre du projet » un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 50 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Mise en œuvre du projet	100 k€	150 k€	+50 k€	+ 50 %

3.1.1.6. Dispositifs de sécurisation

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Dispositifs sécurisation	30 k€	0 k€	- 30 k€	100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun chantier n'a débuté en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, un dispositif de sécurisation sera proposé pour le 1er chantier avec le lancement d'un accord-cadre de location de caméras Time Lapse.
- Pour les années suivantes, ces dispositifs seront développés.

L'économie générale du poste « Dispositifs de sécurisation » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 100 k€ qui sont reportés sur :

- Le poste « A400 - Mission de Conseil opérationnel » à hauteur de 50 k€ ;
- Le poste « A500 – Mise en œuvre du projet » à hauteur de 50 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Dispositifs sécurisation	150 €	50 k€	-100 k€	- 66,67 %

3.1.1.7. Analyse de site

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Analyse de site	176 k€	0 k€	- 176 k€	100%

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

L'année 2023 a été consacrée à l'élaboration des orientations d'aménagements retranscrites dans le guide évolutif (incluant le préprogramme d'aménagement des espaces publics de proximité) préalable aux études de maîtrise d'œuvre.

Les commandes pour la réalisation des diagnostics techniques (notamment topographiques, géotechniques et réseaux divers) ont été préparées durant l'année 2023, concomitamment à la demande d'arrêtés de circulation, afin de pouvoir démarrer en 2024, de manière à être le plus à jour possible pour l'établissement des études de maîtrises d'œuvre.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de faire réaliser les prestations suivantes :
 - Des levés topographiques sur l'ensemble des espaces publics de proximité de Noailles, par un géomètre ;
 - Des diagnostics réseaux, comprenant la géo-détection et géolocalisation de l'ensemble des réseaux souterrains, sensibles ou non, afin d'obtenir un repérage précis de l'encombrement des sous-sols ;
 - Des études géotechniques, type G2 AVP et G2 PRO, permettant de dimensionner les structures de chaussée et de mesurer les potentiels hydrauliques d'infiltration et de désimperméabilisation ;
 - Différentes études nécessaires à la définition de l'intervention sur les espaces publics de proximité.

- Pour les années suivantes, il est prévu de faire réaliser des mises à jour de prestations ainsi que d'autres études techniques.

L'économie générale du poste « Analyse de site » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Analyse de site	351 k€	351 k€	0 k€	0 %

3.1.1.8. Autres BET

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Autres BET	5 k€	0 k€	-5 k€	100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Faisant suite à une décision du comité d'engagement de l'ANRU qui a décidé de financer à hauteur de 50% ou 70% le déficit des opérations de recyclage de l'habitat ancien en fonction du niveau de dégradation des immeubles, il convenait d'établir puis d'utiliser une méthode de cotation technique des dits immeubles afin de déterminer le taux de financement de l'ANRU. Le CSTB, a été ainsi désigné en juillet 2023, dans le cadre d'un marché de gré à gré, pour établir la méthode et l'outil de cotation technique des immeubles. La prestation a commencé en septembre 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, une grille de cotation technique des immeubles ainsi que sa notice méthodologique vont être produites puis validées avec la métropole AMP et les représentants de l'ANRU au premier semestre 2024 par le CSTB. Pour appliquer la méthode et procéder aux cotations nécessaires, la SPLA-IN AMP va retenir un prestataire dans le cadre d'une consultation. Il sera chargé en 2024 de réaliser des diagnostics d'immeubles à Noailles et leurs restitutions ;
- Pour les années suivantes, le prestataire retenu pour réaliser la cotation technique des immeubles à recycler, sera chargé pour les années suivantes (2025-2027) de réaliser des diagnostics d'immeubles à Noailles et leurs restitutions ;
- Un besoin non identifié à ce jour d'études complémentaires pourrait se révéler.

L'économie générale du poste « Autres BET » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres BET	588 k€	588 k€	0 k€	0 %

3.1.1.9. Prévisions globales sur le poste « Etudes »

Au global, l'économie générale du poste « Etudes » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Etudes	2 481 k€	2 481 k€	0 k€	0 %

3.1.2. Acquisitions

L'analyse globale de l'évolution du poste « Acquisitions » repose sur l'analyse des dépenses réalisées sur les postes suivants :

- Acquisitions de logements ;
- Acquisitions de pieds d'immeubles ;
- Frais d'évictions commerciales ;
- Charges augmentatives de prix ;
- Autres charges augmentatives ;
- Frais de notaires ;
- Autres frais (huissiers, hypothèques) ;
- Frais de relogement ;
- Impôts fonciers liés à l'acte.

3.1.2.1. Acquisitions de logements

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart valeur	Ecart %
Acquisitions logements	567 k€	5 297 k€	+ 4 730 k€	834,22%

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, 13 immeubles entiers ont été acquis contre un prévisionnel de 4, auprès des opérateurs suivants et ce, comme présenté dans le tableau des acquisitions (Annexe 2) :

- 1 immeuble auprès de la SOLEAM ;
- 2 immeubles auprès de Marseille Habitat ;
- 10 adresses auprès de l'EPF PACA (linéaire du haut de la rue d'Aubagne – du n° 65 au 83).

Il a été procédé à une analyse des prix du foncier sur l'acquisition de ces dernières adresses Compte tenu du volume d'acquisitions et de l'hétérogénéité des biens, ces prix constituent des références pour l'acquisition de futurs biens similaires dans le secteur.

On constate des prix très hétérogènes selon leur état et leur situation juridique.

Le prix moyen observé à date sur ce secteur de Noailles est sensiblement supérieur à celui estimé sur la base des valeurs connues en 2021 et retenu au moment de l'élaboration de la concession d'aménagement présentée au CNE de l'ANRU et validée par ce dernier.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu l'acquisition d'environ 5 immeubles.
Le coût du foncier relatif à ces acquisitions représente 1 011 k€. Les frais de notaire sont imputés en poste B600 ;
- Pour les années suivantes il est prévu les acquisitions d'immeubles qui pourront faire l'objet de procédures DUP et situés sur des secteurs à enjeux ainsi que d'immeubles appartenant à des propriétaires privés en opportunité foncière (acquisition à l'amiable ou par exercice du droit de préemption).

Compte tenu, des éléments de prix ressortant de l'analyse ci-dessus, et en vue des projections financières sur ces futures acquisitions

La valeur moyenne utilisée pour construire le prévisionnel financier à compter de 2024 est largement supérieure aux hypothèses prises selon les éléments disponibles en 2021-

Ces variations à la hausse ont un impact en projection financière à bilan équivalent, sur le volume des acquisitions initialement prévues (38 immeubles).

De plus, ces difficultés financières sur le poste « Acquisitions » réactualisé, sont amplifiées par ailleurs, par 2 postes complémentaires liés à des « Charges augmentatives » (cf. 3.1.2.6. et 3.1.2.7.), et qui ont contribué à une forte variation à la hausse par rapport aux prévisions initiales.

A date, le parti n'a pas été pris de diminuer le volume d'acquisitions cependant, sauf retournement du marché avec une forte baisse de ce dernier. Cependant, au court de l'opération, le sujet de la réévaluation du budget prévisionnel ou des objectifs d'acquisition sera à traiter.

Pour les autres postes « Dépenses », le parti pris de ce CRAC a été de conserver le volume initial des immeubles, et donc des travaux ainsi que l'ensemble des autres Dépenses nécessaires à la mission de recyclage de l'habitat dégradé.

L'économie générale du poste « Acquisitions logements » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le bilan prévisionnel de – 1 005 k€.

Ce poste n'est pas déficitaire, il a été fait le choix de réaffecter ce montant :

- Sur le poste « B300 – Acquisitions pieds d'immeubles » ;
- Sur le poste « B561 – Autres charges augmentatives ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions logements	11 448 k€	10 443 k€	-1 005 k€	- 8,78 %

3.1.2.2. Acquisitions pieds d'immeubles

A compter de l'année 2024, un poste « B300 - Acquisitions pieds d'immeubles » a été créé afin de disposer d'un suivi analytique sur ces acquisitions.

Pour les immeubles acquis en 2023, la SPLA-IN AMP n'a pas disposé au moment de la vente de relevés de géomètre permettant de ventiler les surfaces et les prix en fonction de la destination des lots (logements et activités en pieds d'immeubles).

Pour cette raison, ces premiers actes ont été pour la plupart signés sans cette ventilation.

En 2024, un travail va être conduit avec un géomètre afin de pouvoir répartir les superficies et les prix entre la partie logements et la partie activités en pieds d'immeubles, pour les immeubles acquis en 2023 et pour les futures acquisitions de la SPLA-IN AMP.

Un ajustement du bilan sera effectué sur ce poste une fois le travail mentionné ci-dessus effectué.

Pour l'année 2025 et suivante, les orientations sont les suivantes :

- Acquisition d'éventuels locaux commerciaux dans les immeubles en opportunité foncière et dans les immeubles ciblés en DUP.

L'économie générale du poste « Acquisitions pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le bilan prévisionnel de + 790 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions pieds d'immeubles	0 k€	790 k€	+790 k€	+ 100 %

3.1.2.3. Acquisitions logements temporaires

La complexité des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé au regard notamment des urgences à intervenir (police de l'habitat), du cadencement de ces opérations, de la tension de l'offre locative sociale existante en centre-ville de Marseille va générer le recours au relogement temporaire des ménages résidants dans les immeubles à recycler.

Cela passe notamment par le recours à un parc de logements transitoires ou relais pour loger à proximité ces population à faible ressource dans l'attente de leur relogement définitif.

Dans ce cadre, l'objectif est de pouvoir constituer un parc de 5 logements relais, maîtrisés par la SPLA-IN AMP, via des logements acquis dans le parc privé en état moyen dans lesquels des travaux de remise en état nécessaires à un accueil sécurisé et satisfaisant des ménages seront réalisés. La fluidité et le cadencement des opérations de recyclage en dépendront en partie.

L'ensemble de ce montage opérationnel a reçu l'accord de l'ANRU lors du CNE du 9 mars 2022 (FAT 32).

A compter de 2024, une ligne « Acquisitions de logements temporaires » est identifiée dans le bilan.

Les acquisitions des 5 logements sont prévues en 2025.

L'économie générale du poste « Acquisitions logements temporaires » présente un écart de 428 k€ entre le bilan initial approuvé et le bilan prévisionnel.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions logements temporaires	0 k€	428 k€	+ 428 k€	+ 100 %

3.1.2.4. Evictions commerciales

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Evictions commerciales	120 k€	20 k€	- 100 K€	- 83,33 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Les évictions commerciales sont soit remboursées par la SPLA-IN AMP à l'opérateur qui a réalisé l'éviction commerciale, cette éviction participant à l'obtention de la maîtrise foncière complète de l'immeuble, soit elles seront directement payées par la SPLA-IN AMP dans le cadre de reprise de procédures d'éviction non menées à leur terme après acquisition, soit instruite directement par la SPLA-IN AMP dans le cadre d'acquisition d'immeuble auprès de propriétaires privés.

En 2023, 2 évictions commerciales ont été remboursées à l'EPF PACA concernant les immeubles suivants :

- 77 rue d'Aubagne,
- 83 rue d'Aubagne.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Il est prévu des évictions commerciales sur les immeubles qui seront acquis.

L'économie générale du poste « Evictions commerciales » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 410 k€, réaffectés :

- o Au poste « B561 – Autres charges augmentatives » ;
- o Au poste « B700 – Autres frais »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Evictions commerciales	2 880 k€	2 470 k€	-410 k€	- 14,24 %

3.1.2.5. Charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Charges augmentatives	0 k€	110 k€	+ 110 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, un poste a été créé permettant d'identifier les charges augmentatives de prix (poste B560). Ces charges représentent les divers frais de portage (études, diagnostics, travaux de mise en sécurité notamment) engagés par les opérateurs (notamment Marseille Habitat, la SOLEAM), depuis le 9 mars 2022, date du CNE.

Lors de l'élaboration de la FAT 23 et donc du bilan initial, ces charges augmentatives n'avaient pas été intégrées dans le coût du foncier car méconnues.

Après accord de l'ANRU, les frais post CNE du 9 mars 2022 pourront être intégrés dans les demandes de subvention.

Ces frais correspondent à dépenses limitativement encadrées par l'article 2.2.3 du Règlement général de l'ANRU à savoir :

- Travaux de curetage, de démolition totale ou partielle, de restructuration et de préparation à la réhabilitation ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux ;
- Coûts préparatoires nécessaires à l'opération (sécurisation passive, travaux confortatifs et conservatoire, travaux d'urgence, ...) ;
- Frais engagés pour le relogement des ménages ;
- Frais de portage, à savoir l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés.

Ces frais, pris en charge par la SPLA-IN AMP au moment des acquisitions, sont identifiés et documentés dans les actes notariés.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Le montant des charges augmentatives de prix étant connu uniquement au moment de chaque acquisition, un ajustement du bilan sera effectué chaque année pour ce poste à hauteur des réalisations.

L'économie générale du poste « Charges augmentatives » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 210 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Charges augmentatives	0 k€	210 k€	+210 k€	+ 100 %

3.1.2.6. Autres charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Autres charges augmentatives	0 k€	365 k€	+ 365 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, un poste a été créé permettant d'identifier les charges augmentatives de prix (poste B560). Ces charges représentent les divers frais de portage (études, diagnostics, travaux de mise en sécurité notamment) engagés par l'EPF PACA depuis le 9 mars 2022, date du CNE.

Lors de l'élaboration de la FAT 23 et donc du bilan initial, ces charges augmentatives n'avaient pas été intégrées dans le coût du foncier car méconnues.

Après accord de l'ANRU, les frais post CNE du 9 mars 2022 pourront être intégrés dans les demandes de subvention.

Les biens sont cédés par l'EPF PACA pour un montant égal au prix d'achat initial, aux conditions financières prévues dans leurs Conventions d'Intervention Foncière (CIF). Aussi tous les coûts (gestion, entretien, assurance, frais de notaire, coûts techniques, frais d'hébergements) supportés par l'EPF à compter de l'acquisition des biens seront compris dans le prix de cession pour la période antérieure et postérieure au 9 mars 2022, date du CNE.

Ces frais, pris en charge par la SPLA-IN AMP au moment des acquisitions, sont identifiés et documentés dans les actes notariés.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Le montant des charges augmentatives de prix étant connu uniquement au moment de chaque acquisition, un ajustement du bilan sera effectué chaque année pour ce poste à hauteur des réalisations.

L'économie générale du poste « Autres charges augmentatives » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 365 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres charges augmentatives	0 k€	365 k€	+365 k€	+ 100 %

3.1.2.7. Frais de notaires

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de notaires	28 k€	129 k€	+101 k€	+ 360,71 %

En 2023, les frais de notaire liés aux acquisitions des 13 adresses sont de 579 k€.

Les frais de notaire comprennent principalement :

- Les droits d'enregistrement (ou taxe de publicité foncière) ;
- La contribution de sécurité immobilière ;

- Les débours ;
- Les honoraires du notaire.

Au titre des droits d'enregistrement, la vente d'un immeuble ancien peut être taxée à 5.09% ou plus généralement à 5,80%. Ces taux sont ceux applicables sans engagement de revendre.

L'engagement de revente est un mécanisme fiscal permettant de bénéficier d'un taux réduit des droits d'enregistrement.

Dans le cas de la prise d'un engagement de revendre le bien dans les cinq ans suivant l'acquisition, il permet de payer les droits d'enregistrement (taxe de publicité foncière TPF) au taux réduit de 0,715% ce qui représente une économie fiscale intéressante.

Tel est le choix que nous avons fait sur les 13 adresses acquises, réduisant donc le montant de frais de notaire par rapport au prévisionnel.

La prise de cet engagement se posera à chaque acquisition voir pour y substituer un engagement de construire qui permet de payer les droits d'enregistrement à un taux réduit fixe de 125€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.
- Pour les années suivantes, le cadencement général a été recalé sur le rythme des acquisitions.

L'économie générale du poste « Frais de notaires » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 60 k€, réaffectés :

- sur le poste « B700 – Autres frais » ;
- sur le poste « B900 – Impôts fonciers liés à l'acte ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de notaire	580 k€	520 k€	-60 k€	- 10,34 %

3.1.2.8. Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)

A compter de l'année 2023, un poste « B700 – Autres frais (huissiers, hypothèques) » a été créé afin de disposer d'un suivi analytique sur ces acquisitions.

Le montant de ces frais correspond en partie à des frais engagés pour la signification d'acte auprès des commissaire de justice, de commandes de renseignements sommaires urgents et/ou de copies d'actes et règlements de copropriété auprès du service de la publicité foncière dans le cadre des études des adresses.

Ce montant comprendra également les frais engagés lors des procédures d'expropriation à savoir, les frais de représentation d'avocat, le paiement des articles 700 et les dépens fixés par le juge de l'expropriation dans le cadre de la fixation des indemnités de dépossession.

La SPLA-IN AMP est délégataire du droit de préemption urbain depuis le 19/12/2022 dans le périmètre des ilots prioritaires. Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP a organisé une veille systématique des DIA sur ces périmètres. Sur les ilots prioritaires de Noailles Ventre et Delacroix, pour la période du 19/12/2022 - 31/12/2023, la SPLA-IN AMP a reçu et instruit 29 DIA.

Sur les 29 DIA instruites :

- 1 visite officielle a été organisée avec France Domaines. Elle a conduit à la préemption d'1 lot, pour lequel la vente a ensuite été retirée, comprenant donc dans le cadre de l'instruction du droit de préemption urbain la signification par exploit d'huissier des demandes de visite et des notifications de décisions de préemption ;
- 23 adresses ont été orientées vers le Pôle Accompagnement des Acteurs Privés pour organisation d'une visite non officielle, et proposition en cas de besoin d'un accompagnement au propriétaire.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	0 k€	2 k€	+2 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, le montant des autres frais est de 2 k€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 et les années suivantes, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.

L'économie générale du poste « Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques) » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 81 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres frais	0 k€	81 k€	+ 81 k€	+100 %

3.1.2.9. Frais de Relogement

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de relogement	14 k€	0 k€	-14 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun relogement n'a été réalisé en 2023, le prévisionnel était de 4 relogements.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, en ce début d'année, la SPLA-IN AMP compte 8 hébergés dont 4 sur le linéaire du Haut de la rue d'Aubagne ;
- Il est prévu de reloger 5 ménages, actuellement en hébergement. Il est à noter que la SPLA-IN AMP n'a aucune maîtrise sur les offres de relogement qui peuvent être émises. Il est convenu dans le cadre de la concession d'aménagement que « Le Concédant accompagnera le Concessionnaire à travers le dispositif de la « Plateforme de relogement actualisée », afin de faciliter sa mission (cf. article 2.1.4.).
En fonction de la rapidité à reloger définitivement les ménages, le montant des dépenses de prise en charge des relogements temporaires est encore très aléatoire et source d'un prévisionnel très incertain.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel a été recalé en fonction d'hypothèses de rythme de relogement ;

L'économie générale du poste « Frais de relogement » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de relogement	525 k€	525 k€	0 k€	0 %

3.1.2.10. Impôts fonciers liés à l'acte

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, un poste a été créé permettant d'identifier les impôts fonciers liés aux acquisitions (poste B900). Ces charges représentent le prorata de taxes foncières et le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminé sur la base du montant de la dernière imposition.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 et les années suivantes, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.

L'économie générale du poste « Impôts fonciers liés à l'acte » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 30 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Impôts fonciers liés à l'acte	0 k€	30 k€	+ 30 k€	+ 100 %

3.1.2.11. Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »

Au global, l'économie générale du poste « Acquisitions » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de 428 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions	15 433 k€	15 861 k€	+428 k€	+ 2,77 %

3.1.3. Travaux

Le poste « Travaux » correspond aux travaux nécessaires :

- A la mise en sécurité immédiate du patrimoine acquis compte tenu de l'état dégradé nécessitant une intervention généralement urgente ;
- Aux sondages nécessaires à l'acquisition d'une connaissance exhaustive des modes constructifs et des pathologies des immeubles en vue de la définition de projets de recyclage ;
- Ainsi qu'aux travaux de recyclage à proprement parler (travaux pérennes de réhabilitation des immeubles).

Afin d'anticiper le passage à l'opérationnel dès les premières acquisitions et notamment mettre en œuvre les dispositifs de mise en sécurité préconisés par les bureaux d'études sur les immeubles acquis, la SPLA-IN AMP a procédé à un appel d'offre pour la désignation de trois prestataires (entreprises travaux tous corps d'états) en accord-cadre multi-attributaire.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0322014F00	Travaux de mise en sécurité provisoire du patrimoine de la SPLA-IN AMP

3.1.3.1. Travaux de réhabilitation Recyclage

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Travaux de réhabilitation	73 k€	3 k€	-70 k€	- 95.9 %

a- Mise en sécurité provisoire

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, 5 immeubles de l'ilot Noailles ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité urgente, contractualisés par 5 bons de commande. On peut notamment citer les interventions d'urgence pour la sécurisation des immeubles 69 au 83 rue d'Aubagne dès leur acquisition en décembre 2023. Un

marché subséquent a également été lancé pour un confortement lourd d'un mur de refend intérieur et des balcons sur la courette de l'immeuble 8 Halle Delacroix.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 :
 - Poursuite des travaux de mise en sécurité urgente au fur et à mesure des acquisitions par la SPLA-IN AMP soit un prévisionnel de dépenses estimé à 468 k€ HT en 2024 ;
 - Des marchés de travaux subséquents seront lancés pour sécuriser provisoirement les immeubles acquis ;
 - Les mesures de mise en sécurité mises en place seront vérifiées régulièrement (contrôle trimestriel de la tension des étais, contrôle des couvertures, contrôle des façades) ;
 - Des procédures de consultation seront lancées afin de désigner des entreprises qui auront la charge de réaliser des travaux de mise en sécurité des immeubles acquis, les travaux de réhabilitation pérennes intervenant plus tard ;
 - Les premiers travaux seront réalisés au fur et à mesure par la SPLA-IN AMP sur le patrimoine acquis soit un prévisionnel de dépenses estimé à 35 k€ HT en 2023.

b- Recyclage / réhabilitation

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Les travaux de recyclage n'ont pas été initiés en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Les premières consultations de travaux pour la réhabilitation pérenne des immeubles seront lancées pour une partie des adresses du premier AMI ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de continuer à mettre les travaux de recyclage sur les autres adresses.
Les travaux seront commandés en fonction du rythme d'acquisition des immeubles et de la bonne avancée des études ;

L'économie générale du poste « Travaux de réhabilitation » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Travaux de réhabilitation	23 688 k€	23 688 k€	+0 k€	0 %

3.1.3.2. Travaux logements temporaires

A compter de l'année 2024, un poste « C160 Travaux logements temporaires » est créé afin de disposer d'un suivi analytique sur les travaux effectués dans les logements acquis à destination d'hébergements temporaires.

Ce poste comprend :

- Les travaux de remise en état effectués à la suite des acquisitions et avant la revente en fin de portage par la SPLA-IN AMP ;
- Les appels de fonds « travaux » auxquels la SPLA-IN AMP pourraient avoir à faire face en sa qualité de copropriétaire.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Les travaux seront effectués au fur et à mesure des acquisitions.

L'économie générale du poste « Travaux logements temporaires » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 225 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Travaux logements temporaires	0 k€	225 k€	+ 225 k€	+ 100 %

3.1.3.3. Travaux réseaux et voiries

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Réseaux voiries	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun travaux n'avait été prévu sur l'année 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de réaliser des premiers travaux d'aménagements ponctuels ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser des travaux d'aménagements définitifs sur les espaces publics de proximité, en fonction d'une sectorisation et d'une priorisation réalisées et identifiées au cours des études préliminaires et de l'avant-projet.

L'économie générale du poste « Réseaux, voiries » ne présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Réseaux voiries	10 039k€	10 039 k€	0 k€	0 %

3.1.3.4. Prévisions globales sur le poste « Travaux »

Au global, L'économie générale du poste « Travaux » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 225 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Travaux	33 726 k€	33 951 k€	+ 225 k€	+ 0,67 %

3.1.4. Honoraires

Le poste « Honoraires » correspond aux prestations nécessaires de maîtrise d'œuvre des travaux de mise en sécurité et de recyclage, de contrôle technique et de coordination sécurité et de protection de la santé nécessaires à la définition des programmes et projets de mise en sécurité puis de recyclage de l'habitat dégradé.

Afin d'anticiper le passage à l'opérationnel dès les premières acquisitions, la SPLA-IN AMP a procédé à 4 appels d'offres pour la désignation de divers prestataires.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0322010F00	Mission de pilotage de la mise en sécurité provisoire et des diagnostics complémentaires relatifs au patrimoine de la SPLA-IN Aix Marseille Provence
0323004F00	Mission de maîtrise d'œuvre portant sur le recyclage réhabilitation d'immeubles dégradés acquis par la SPLA-IN AMP
0323018F00	Mission de coordination Sécurité et Protection de la Santé (SPS) portant sur les projets de la SPLA-IN Aix Marseille Provence
0323022F00	Mission de Contrôle Technique (CT) portant sur les projets de la SPLA-IN Aix Marseille Provence

--	--

3.1.4.1. Maîtrise d'œuvre bâtiments

Les missions qui intègrent ce poste sont celles de pilotage de la mise en sécurité des immeubles dégradés (maîtrise d'œuvre de ces travaux nécessaires à la sécurité des immeubles à court terme et sur le temps du portage avant recyclage), ainsi que les missions de maîtrise d'œuvre des travaux de réhabilitation pérenne de ces mêmes immeubles (projets de recyclage définitif).

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Ecart %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	12 k€	34 k€	+22 k€	+ 183 %

a- Mise en sécurité provisoire :

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

- Afin de s'assurer de la sécurité des intervenants ultérieurs, chacun des immeubles acquis par la SPLA-IN AMP est visité en premier lieu par un bureau d'études (BET) structure. Il a à sa charge le diagnostic visuel, les préconisations de mise en sécurité pour l'accès des intervenants et le suivi de ces travaux de mise en sécurité ;
- Pour l'année 2023, les 11 immeubles acquis ont fait l'objet d'une visite de ce BET, de préconisations de mise en sécurité et d'un suivi de la réalisation de ces travaux dans les cas les plus complexes.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, les visites des BET en charge du pilotage de la mise en sécurité se poursuivront sur les immeubles qui sont prévus à l'acquisition. Des préconisations de mise en sécurité seront établies en conséquence et des marchés subséquents travaux de mise en sécurité pourront être lancés si besoin ;
- Pour les années suivantes, la même démarche de pilotage de la mise en sécurité se poursuivra avec le BET (diagnostic visuel, préconisations de mise en sécurité, suivi des travaux de sécurisation) ;
- En sus des visites régulières de la SPLA-IN AMP, chacun des immeubles du parc sera visité annuellement par ce même BET pour s'assurer de la bonne mise en sécurité des immeubles (non-évolution des pathologies et travaux de sécurisation toujours bien dimensionnés). Il est à noter qu'il sera également commandé aux entreprises responsables de la mise en sécurité des vérifications de la tension des étais trimestriellement (au poste Travaux).

b- Recyclage / réhabilitation

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

- Il a été lancé la consultation de maîtrise d'œuvre pour l'immeuble situé 16 rue d'Aubagne. Au 31/12/2023, l'APS de ce projet avait été rendu.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de lancer des consultations MOE sur une dizaine d'adresses.
- Pour les années suivantes, il est notamment prévu les consultations MOE sur environ 5 immeubles. Les dépenses sur ce poste seront liées au cadencement des travaux mis en œuvre sur le patrimoine acquis par la SPLA-IN AMP.

L'économie générale du poste « Maîtrise d'œuvre bâtiments » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de - 576 k€ réaffectés :

- o Au poste « D130 – Honoraires techniques » ;
- o Au poste « D140 – Autres honoraires techniques ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	4 027 k€	3 451 k€	- 576k€	- 14,30%

3.1.4.2. Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Ecart %
Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune phase de MOE n'a été engagée en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Les honoraires de maîtrise d'œuvre sont proportionnels aux travaux réalisés.

- Pour 2024 :
 - Des marchés subséquents de maîtrise d'œuvre des espaces publics de proximité seront lancés pour l'établissement des Etudes Préliminaires (EP) et de l'Avant-Projet (AVP) sur la globalité du périmètre ;
 - Un montant d'honoraires de 211 k€ est prévu en dépenses en 2024.
- Pour les années suivantes, les dépenses sur ce poste seront liées au cadencement des travaux mis en œuvre dans les espaces publics de proximité.

L'économie générale du poste « Honoraires » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	1 004 k€	1 004k€	0 k€	0 %

3.1.4.3. Honoraires techniques

A compter de l'année 2024, un poste « D130 – Honoraires techniques » sera créé afin de disposer d'un suivi analytique des honoraires techniques hors maîtrise d'œuvre.

Les missions qui intègrent ce poste sont celles de contrôle technique (CT) et coordination santé et prévention de la sécurité (CSPS) nécessaires aux études et travaux de mise en sécurité des immeubles dégradés (le cas échéant), et des travaux de réhabilitation pérenne de ces mêmes immeubles (systématiquement).

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de lancer des consultations CT et CSPS sur 8 immeubles ;
- Pour les années suivantes, les missions seront lancées parallèlement aux diverses études.

L'économie générale du poste « Honoraires techniques » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 434 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Honoraires techniques	0 k€	434 k€	+ 434 k€	+ 100 %

3.1.4.4. Autres honoraires liés aux travaux

A compter de l'année 2024, un poste « D140 – Autres Honoraires liés aux travaux » sera créé afin de disposer d'un suivi analytique notamment des honoraires juridiques liés par exemples aux référés préventifs engagés avant chaque démarrage de travaux de recyclage ou honoraires liés à des contentieux.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Il est prévu des missions d'assistance aux référés préventifs et des constats d'affichage des autorisations d'urbanisme sont prévues sur un certain nombre d'adresses qui feront l'objet de travaux.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres honoraires liés aux travaux	0 k€	141 k€	+ 141 k€	+ 100 %

3.1.4.5. Honoraires logements temporaires

A compter de l'année 2024, un poste « D150 – Honoraires logements temporaires » sera créé afin de disposer d'un suivi analytique sur les honoraires liés aux travaux réalisés sur le parc de logements temporaires de la SPLA-IN AMP.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Les honoraires sont calés sur le rythme des travaux réalisés.
- L'économie générale du poste « Honoraires logements temporaires » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 12 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Honoraires logements temporaires	0 k€	12 k€	+ 12 k€	+ 100 %

3.1.4.6. Prévisions globales sur le poste « honoraires »

Au global l'économie générale du poste « Honoraires » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 12 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Honoraires	5 031 k€	5 043 k€	+12 k€	+ 0,2 %

3.1.5. Frais divers

Le poste « Frais divers » correspond à l'ensemble des frais de portage des immeubles acquis dont la sécurisation passive, l'entretien, les impôts fonciers, les diverses assurances et les frais de communication.

Afin d'anticiper la gestion du patrimoine acquis, la SPLA-IN AMP a procédé à 5 appels d'offres pour la désignation de divers prestataires.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
	Assurances dommages aux biens (Propriétaire non occupant)
0322013F00	Lot 1 - Surveillance et gardiennage du patrimoine de la SPLA-IN AMP-Prestations de surveillance et de gardiennage, de télésurveillance, de pose de portes anti-intrusion et de dispositifs de fermeture des ouvrants pour sécuriser le patrimoine de la SPLA-IN
0322011F00	Lot 2 - Télésurveillance du patrimoine de la SPLA-IN AMP- Prestations de surveillance et de gardiennage, de télésurveillance, de pose de portes anti-intrusion et de dispositifs de fermeture des ouvrants pour sécuriser le patrimoine de la SPLA-IN AMP
0322012F00	Lot 3 - Fourniture, pose, dépose de portes anti-intrusion et autres dispositifs de sécurisation (tôlage, murage d'ouvertures) du patrimoine de la SPLA-IN AMP - Prestations de surveillance et de gardiennage, de télésurveillance
0322004F00	Lot 2 : Entretien des façades, débroussaillage des parties extérieures et élagage des arbres - Prestations d'enlèvement d'encombrants et d'entretien courant

	des espaces verts pour les besoins de la SPLA-IN
0323029F00	Réalisation de prestations de lutte contre les nuisibles sur l'ensemble du patrimoine de la SPLA-IN AMP

3.1.5.1. Assurances

A compter de l'année 2023, un poste « F100 – Assurances » a été créé afin de disposer d'un suivi analytique des frais d'assurances Dommage aux biens / Propriétaire non occupant.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Assurances	0 k€	13 k€	+ 13 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Les dépenses correspondent aux frais d'assurance réglées au regard du patrimoine acquis.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, les montants provisionnés sont calés sur le prévisionnel des acquisitions ;
- Pour les années suivantes, le nouveau bilan découle du cadencement opérationnel des acquisitions ;

L'économie générale du poste « Assurances » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 152 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Assurances	0 k€	152 k€	+ 152 k€	+ 100 %

3.1.5.2. Frais de communication et autres

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de communication et autres	15 k€	0 k€	-15 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun frais de communication n'a été engagé.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, deux accords-cadres seront notifiés :
 1. Création et déclinaison graphiques de visuels et de supports de communication.
 2. Prestations d'impression, de fabrication et de pose/dépose de tout support de communication) permettant ainsi de répondre aux besoins de communication liés aux opérations de recyclage et ceux liés à la concertation sur l'aménagement des espaces publics de proximité en engageant :
 - La réalisation, la fabrication et l'affichage des panneaux règlementaires (permis de construire, déclarations préalables de travaux) ;
 - La réalisation, la fabrication et l'affichage des panneaux d'informations chantiers ;
 - La publication de dépliants d'informations chantiers à destination des riverains ;
 - La fabrication et l'affichage de panneaux d'informations dédiés à la concertation sur l'aménagement des espaces publics de proximité.
- Pour les années suivantes, ces supports de communication seront déclinés pour chaque chantier qui débutera. Des flyers travaux seront également édités lorsque certaines phases travaux entraineront des nuisances qui le nécessiteront : modification/interruption de la circulation routière ou des cheminements piétons, changement d'horaires du chantier, nuisances sonores exceptionnellement élevées.

L'économie générale du poste « Frais de communication et autres » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de communication	32 k€	32k€	0 k€	0 %

3.1.5.3. Frais de portage

Ces frais correspondent notamment à :

- De la mise en sécurité ;
- Des contrats d'alimentation en eau ;
- Des abonnements d'électricité des parties communes (Total énergies / EDF) ;
- Des prestations de nettoyage dans le cadre du marché nuisibles (fientes de pigeons, dératisation) ;
- Des frais d'huissiers (constat notamment) ;
- Des prestations de débroussaillage et tailles d'arbre (marché entretien des façades et débroussaillage).

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de portage	12 k€	12 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Pour l'année 2023, les 11 immeubles acquis sur l'îlot Noailles ont fait l'objet d'une sécurisation des accès selon les modalités suivantes :

- Pose de tûlages pour fermer toutes les entrées accessibles (accès toiture, accès terrasse, fenêtres des RDC et des R+1) ;
- Pose d'une porte anti-squat au niveau de l'accès principal à l'immeuble et devant tous les espaces vulnérables qui doivent rester accessibles (porte principale sur rue, accès sur cour et des locaux annexes) ;
- Installation d'une alarme dans tous les bâtiments avec a minima 3 caméras et plus selon nécessité.

Le prestataire en charge de la pose de ces installations en assure également la maintenance et le remplacement en cas de tentative d'effraction.

Une astreinte SPLA-IN AMP a été mise en place pour répondre à toutes les urgences en dehors des horaires de travail hebdomadaires (nuits, soirs et week-ends).

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, la sécurisation des accès par pose de portes et d'alarmes se poursuivra sur les immeubles de l'îlot Noailles qui sont prévus à l'acquisition. Le dispositif d'astreinte se renforcera avec d'avantage de retours d'expérience et une mise en relation avec la Veille Municipale de Sécurité de la Ville de Marseille et le Bataillon des Marin Pompiers de Marseille ;

- Pour les années suivantes, les interventions se feront au fur et à mesure des acquisitions ;

L'économie générale du poste « Frais de portage » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 153 k€, reportés sur la ligne F100 « Assurances ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de portage	899 k€	747 k€	- 152 k€	- 16,89%

3.1.5.4. Frais d'hébergement

Ces frais correspondent aux frais des ménages évacués qui sont en situation d'hébergement, aux frais avancés du propriétaire et donc à la charge de la SPLA-IN AMP.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais d'hébergement	10 k€	3 k€	-7 k€	- 26,38%

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Il a été réglé à SOLIHA des frais liés à un hébergement.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, le prévisionnel prend en compte les hébergés actuels ainsi que ceux liés au prévisionnel des acquisitions et les sommes dues au titre des mois passés que la Ville de Marseille recouvrerait.
- Pour les années suivantes, le prévisionnel est calé en fonction du cadencement opérationnel.

Le cadencement général opérationnel demeure globalement inchangé et l'économie générale du poste « Frais d'hébergement » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais d'hébergement	54 k€	54 k€	0 k€	0 %

3.1.5.5. Prévisions globales sur le poste « Frais divers »

Au global, l'économie générale du poste « Frais divers » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais divers	984 k€	984 k€	0 k€	0 %

3.1.6. Rémunération de la conduite d'opération

3.1.6.1. Suivi des rémunérations forfaitaires

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Rémunération forfaitaire	507 k€	507 k€	-	-
Rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération	0 €	0 €	-	-
Total	507 k€	507 k€	-	-

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La rémunération forfaitaire de la SPLA-IN AMP pour l'exercice 2023 a été imputée au compte de l'opération à hauteur du montant initialement fixé à l'article 3.5 « Rémunération du concessionnaire » du traité de concession ainsi que dans le bilan financier prévisionnel de l'opération, soit un montant de 507 k€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

La rémunération forfaitaire initialement prévue à l'article 3.5 du traité de concession est de 5 068 k €. Les prévisions sur les années 2024 à 2032 intègrent l'effet des révisions annuelles de cette rémunération en application de l'article 3.5 du traité de concession.

- Pour l'année 2024, le montant de la rémunération forfaitaire est révisé à 528 k€ en application de l'indice SYNTEC connu au 1er janvier 2024.
- Pour les prévisions sur les années suivantes (2025-2029), le taux de révision annuel est calculé sur la base du pourcentage de variation annuel constaté pour le calcul de la révision de la rémunération en 2024 auquel est appliqué une correction de 50% (soit un coefficient de progression non arrondi de $1 + (1\,026\,646,73 - 985\,424,59) / 985\,424,59 * 50\% = 1,0209159\dots$).

La rémunération forfaitaire du nouveau bilan prévisionnel est ainsi actualisée à hauteur de 5 676 k€.

Par application de ce même pourcentage de variation annuelle la rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération est réévaluée à 231 k€.

Le montant global des rémunérations forfaitaires est ainsi réestimé à :

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération forfaitaire	5 068 k€	5 676 k€	+ 608 k€	+ 12 %
Rémunération pour la liquidation de l'opération	188 k€	231 k€	+ 43 k€	+ 22,87 %
Total	5 256 k€	5 907 k€	+ 651 k€	+ 12,39 %

3.1.6.2. Suivi des rémunérations proportionnelles

Le calcul des rémunérations proportionnelles est établi en application de l'article 3.5 du traité de concession comme suit :

Rémunération annuelle fixée à :

- 4,95 % des dépenses (HT et TVA non déductible) d'acquisition (frais d'éviction inclus) et de travaux payés dans l'opération ;
- 3% des dépenses (HT et TVA non déductible) relatives à l'aménagement des espaces publics (études, travaux et honoraires de maîtrises d'œuvre).

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Rémunération annuelle proportionnelle	44 k€	270 k€	+ 226 k€	

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La rémunération proportionnelle a été de 270 k€ contre 44 k€ initialement fixée dans le plan de trésorerie prévisionnel. Cet écart s'explique par un niveau de dépenses intégrées au calcul de rémunération proportionnelle supérieur aux prévisions, notamment sur les postes de dépenses d'acquisition et de travaux.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

La rémunération proportionnelle a été réestimée en lien avec les nouvelles prévisions de dépenses d'acquisition et de travaux sur la durée de la concession.

Pour l'année 2024, la rémunération proportionnelle a ainsi été recalculée à 133 k€ contre 295 k€ prévue initialement.

Sur la durée totale de l'opération d'aménagement, la rémunération proportionnelle est réestimée à 2 188 k€ contre 2 252 k€ estimé au bilan prévisionnel initial notamment du fait des reventilations de dépenses effectuées qui impactent sa base de calcul.

Les charges augmentatives sont effectivement comprises dans les dépenses d'acquisition mais ne sont intégrées dans la base de calcul de la rémunération proportionnelle.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération annuelle proportionnelle	2 252 k€	2 188 k€	- 64 k€	- 2,84 %
<i>dont rémunération annuelle proportionnelle relative au recyclage</i>	<i>1 910 k€</i>	<i>1 877 k€</i>	<i>-34 k €</i>	<i>-1,77%</i>
<i>dont rémunération annuelle relative à l'aménagement des espaces publics</i>	<i>342 k€</i>	<i>312 k€</i>	<i>-30 k€</i>	<i>8,81%</i>

3.1.6.3. Prévisions globales sur le poste « Rémunération »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération	7 508 k€	8 095 k€	+ 587 k€	+ 7,82 %

3.1.7. **Frais financiers**3.1.7.1. Frais financiers sur emprunts

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Variation %
Frais financiers sur emprunts	0	0	-	-

Les frais financiers sur emprunts enregistrent les intérêts liés au financement de l'opération notamment par recours à l'emprunt bancaire conformément à l'article 3.1.4 du Traité de concession.

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Pour l'année 2023, la SPLA-IN AMP n'a pas sollicitée de prêt bancaire pour les besoins en financement de l'opération.

Pour assurer ses besoins de relais de trésorerie, la SPLA-IN AMP a procédé conformément à l'article 3.1.4 du traité de concession à des avances de trésorerie à partir de son compte courant pour assurer les relais de trésorerie nécessaires au financement de l'opération.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Pour l'année 2024, le financement de l'opération ne nécessitant pas de mobilisation de fonds dans le cadre de l'emprunt, aucun versement d'intérêt n'est prévu.

Les intérêts sont simulés au regard des fonds mobilisés afin d'assurer les relais de trésorerie nécessaires au financement de l'opération.

Pour les années suivantes, les prévisions de trésorerie établies sur la base des estimations de recettes et de dépenses à date nécessiteraient le recours à un financement par emprunt à hauteur de 1 500 k€ en 2026 et 10 000 k€ en 2027.

Les caractéristiques des emprunts simulés dans le plan de trésorerie sont les suivantes :

Emprunt	Montant	Modalités de remboursement	Taux	Durée	Périodicité des remboursements
		t			

Emprunt 2026	1 500 k€	Annuités constantes	4 %	48 mois	Annuelle
Emprunt 2027	10 000 k€	Annuités constantes	4 %	48 mois	Annuelle

Ces modalités de financement seront ajustées chaque année au regard de l'évolution des prévisions globales de recettes et de dépenses et de leur rythme d'encaissement et de règlement.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers sur emprunts	478 k€	1 173 k€	+ 695 k€	+ 145,4 %

3.1.7.2. Frais financiers sur court terme

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	0	0 k€	-	-

Les frais financiers sur court terme enregistrent les intérêts liés au financement de l'opération par mobilisation des fonds propres de la société conformément à l'article 3.1.4 du Traité de concession.

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Pour les besoins de financement de l'opération, la SPLA-IN AMP a procédé de manière préférentielle à des avances de trésorerie à partir de son compte courant pour un montant cumulé au 31 décembre 2023 de 255 k€.

Le taux arrêté pour déterminer le montant des intérêts à reverser sur le compte de la SPLA-IN AMP est celui correspondant à la rémunération du compte courant de la société sur l'année 2023 à savoir 1,80 % annuel.

Au 31 décembre 2023, les avances du compte courant au compte de la concession n'ayant pas été remboursés en intégralité, aucun intérêt n'a été calculé et versé.

Les montants des intérêts pour ces avances de trésorerie seront calculés après restitution des fonds et seront alors reversés du compte de l'opération vers le compte courant de la société sur l'exercice 2024.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Pour l'année 2024, les intérêts de la rémunération des avances réalisées en 2023 et 2024 à partir du compte courant de la société sont estimés à 1,5 k€.

La totalité des avances du compte courant 2023 et 2024 est intégralement remboursée en 2024. Le volume et le rythme de mobilisation / remboursement des avances du compte est le suivant :

Avance	2023	2024	Total
Mobilisation des	532 k€	106 k€	638 k€

avances			
Remboursement des avances	277 k€	361 k€	638 k€

Pour les années suivantes, aucune mobilisation de fonds propres n'est prévue afin d'assurer les relais de trésorerie nécessaires au financement de l'opération. Aucun intérêt n'est donc estimé.

Ces modalités de financement seront ajustées chaque année au regard de l'évolution des prévisions globales de recettes et de dépenses et de leur rythme d'encaissement et de règlement.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	0 k€	1,5 k€	+ 1,5 k€	+ 100 %

3.1.7.3. Autres frais financiers

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0	1,4 k€	+ 1,4 k€	+ 100 %

Les autres frais financiers regroupent les frais financiers non liés aux intérêts d'emprunt et de rémunération des avances du compte courant pour les besoins de financement de l'opération. Il s'agit notamment des frais relatifs à la gestion du compte bancaire spécifique dédié à l'opération et des frais de dossier des contrats bancaires (frais de commission de mouvement, frais de tenue de compte, ...)

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Il n'avait pas été identifié initialement de frais financiers pour l'année 2023. Les frais liés au compte bancaire de l'opération pour l'année 2023 sont de 1,4 k€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Les dépenses globales du poste autres frais financiers sont fixées de manière prévisionnelle à 52 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0 k€	61 k€	+ 61 k€	+ 100 %

3.1.7.4. Prévisions globales sur le poste « Frais financiers »

Au global, l'économie générale du poste « Frais financiers » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 757k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers	478 k€	1 235k€	+757k€	+158,37%

3.1.8. Suivi du régime fiscal de l'opération d'aménagement

Conformément à l'article 3.2.3 du traité de concession, la SPLA-IN AMP a adressé une demande de rescrit fiscal pour l'analyse du régime fiscal en matière de TVA pour les opérations d'aménagement de la société dans le cadre des concessions.

À la suite de la réponse de l'administration fiscale reçue en février 2024, des échanges ont été organisés avec les différents acteurs concernés.

A date, les éléments financiers présentés dans le bilan prévisionnel sont maintenus hors TVA.

3.2. Analyse poste par poste de recettes

3.2.1. Cessions (Bailleurs sociaux et produits innovants)

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Cessions acquisitions / amélioration	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Produits innovants	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Autres cessions	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Total	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune cession n'a été réalisée en 2023 conformément aux prévisions.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 : aucune cession n'est programmée.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel est calé sur le rythme de livraison des opérations de recyclage ;
- L'économie générale du poste « Cessions » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de 605 k€ correspondant aux cessions des logements temporaires.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Cessions acquisitions / amélioration	5 647 k€	5 647 k€	0 k€	0 %
Cession logements temporaires	0 k€	605 k€	+605 k€	+ 100 %
Produits innovants	170 k€	170 k€	0 k€	0 %
Autres cessions	814 k€	814 k€	0 k€	0 %
Total	6 631 k€	7 236 k€	+ 605 k€	9,12 %

3.2.2. Recettes locatives3.2.2.1. Loyers logements

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Variation %
Loyers logements	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune recette locative n'était provisionnée, aucune recette locative liée aux logements n'a été perçue.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 : aucune recette locative relative aux logements n'est prévue ;
- Pour les années suivantes, le prévisionnel est calé en fonction des hypothèses d'acquisitions.

Au global, l'économie générale du poste « Loyers logement » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 6 k€ reportée sur le poste « T200 – Loyers pieds d'immeubles ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Loyers logements	4 k€	8 k€	+4 k€	+ 50 %

3.2.3. Loyers pieds d'immeubles

A compter de l'année 2023, un poste « T200 - Loyers pieds d'immeubles » sera créé afin de disposer d'un suivi analytique des recettes locatives relatives aux activités en pieds d'immeubles, Noailles étant un secteur sur lequel l'occupation des rez-de-chaussée est importante.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Variation %
Loyers pieds d'immeubles	0 k€	15 k€	+15 k€	+100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune recette locative n'était provisionnée. Les recettes perçues proviennent des loyers des 2 locaux occupés.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 : les recettes correspondent à ces mêmes loyers ;
- Pour 2025, ces 2 locataires vont faire l'objet d'une relocalisation pendant la durée des travaux de recyclage de cet immeuble. Les conditions financières de retour ne sont pas connues à ce jour. Elles seront précisées ultérieurement.

Au global, l'économie générale du poste « Loyers pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 41 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Loyers pieds d'immeubles	0 k€	41 k€	+ 41 k€	+100 %

3.2.3.1. Prévisions globales sur le poste « Recettes locatives »

Au global, l'économie générale du poste « Recettes locatives » présente un écart de +45 k€ entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Recettes locatives	4 k€	49 k€	+ 45 k€	+ 1 125 %

3.2.4. Participations du concédant

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Participation d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence	2 441 k€	2 441 k€	-	-

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La participation d'équilibre versée par la Métropole Aix-Marseille Provence pour l'année 2023 est de 2 441 k € conformément au sous-bilan financier prévisionnel de l'opération.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

La participation de la Métropole Aix-Marseille Provence à l'équilibre de l'opération, initialement affectée à hauteur de 31 005 k€, est réestimée à 32 055 k€, soit une augmentation de 1 050 k€. Cette révision de la participation vient notamment équilibrer l'évolution prévisionnelle de la rémunération et des frais d'intérêts liés aux emprunts simulés pour l'équilibre de financement de l'opération.

Les versements annuels prévisionnels ont également été actualisés en intégrant également les besoins annuels de trésorerie de l'opération comme suit :

Participation d'équilibre	Bilan initial approuvé	Nouveau Bilan	Ecart Valeur	Variation %
2023	2 441 k€	2 441 k€	-	-
2024	3 760 k€	2 820 k€	- 940 k€	- 25%
2025	8 681 k€	9 621 k€	+ 940 k€	+ 10,83 %
2026	7 751 k€	9 612 k€	+ 1 861 k€	+ 24,01 %
2027	3 101 k€	6 511 k€	+ 3 410 k€	+ 109,96 %
2028	1 860 k€	1 050 k€	- 810 k€	- 43,55 %
2029	1 550 k€	-	- 1 550 k€	
2030	930 k€	-	- 930 k€	
2031	465 k€	-	- 465 k€	
2032	465 k€	-	- 465 k€	

Total	31 005 k€	32 055 k€	+ 1 050 k€	+ 3,39 %
--------------	------------------	------------------	-------------------	-----------------

3.2.5. Subventions

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Variation %
Subventions ANRU	0 k€	2 057 k€	+ 2 057 k€	+ 100 %
Autres subventions (Subvention ARS...)	0	9 k€	+ 9 k€	+ 100 %
Total	0 k€	2 066 k€	2 066 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

- Pour les subventions ANRU

À la suite de la demande de pré-conventionnement d'opérations déposée auprès de l'ANRU et après l'avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 27 mars 2023, la SPLA-IN AMP a pu engager, dès 2023 et avant la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU du Centre-Ville de Marseille (effective en février 2024), l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé financée à 50% par l'ANRU.

Le montant des financements engagés pour l'opération pré-conventionnée « Secteur prioritaire Noailles - Opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé (50%) » est de 10 287 k€.

En application de la Décision Attributive de Subvention initiale (DASi) du 30 mai 2023 le versement d'un acompte de 20% de la subvention a été réalisé soit 2 057 k€.

- Pour les autres subventions

La SPLA-IN AMP est lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Prendre en compte la santé dans les politiques publiques, notamment l'aménagement des territoires, dans un contexte d'adaptation au changement climatique ».

Une subvention de 30 k€ a été allouée à la SPLA-IN AMP dont 9 k€ affecté à l'opération Noailles.

Cette subvention de l'ARS n'ayant pas été identifiée dans le bilan prévisionnel initial de l'opération, il a été créé un poste bilan « Autres subventions (ARS, ...) » pour cette recette nouvelle.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour les subventions ANRU

Les subventions de l'ANRU affectée à l'opération Noailles portent sur les natures d'opérations Recyclage de l'habitat ancien dégradé, Aménagement d'ensemble et études et conduite de projet comme indiqué à l'article 3.1.3 du Traité de concession.

A cela s'ajoute la subvention ANRU pour la nature d'opération Production d'une offre de relogement temporaire actées en Comité d'Engagement de l'ANRU du 9 mars 2022 dont les subventions sont intégrées dans le bilan financier de l'opération par avenant au Traité de concession comme précisé à l'article 3.1.3 du Traité de concession.

Les prévisions d'encaissements présentées dans le bilan financier prévisionnel sont établies selon les modalités de versement des subventions ANRU telles que précisées dans les DAS.

Il convient de préciser les orientations pour les années à venir par nature d'opération ANRU.

- Pour les subventions ANRU pour la nature d'opération « Recyclage de l'habitat ancien dégradé »

Le taux de financement de l'ANRU est différencié en fonction du niveau de dégradation des immeubles à recycler :

- Un taux de subvention de 50% pour l'opération de recyclage des immeubles dégradés qui a fait l'objet d'une décision de pré-conventionnement de l'ANRU. Une Décision Attributive de Subvention (DAS) du 30 mai 2023 précise les modalités de versement de cette subvention de 10 287 k€ ;
- Un taux de subvention majoré à 70% pour l'opération de recyclage des immeubles très dégradés relevant d'une situation d'insalubrité. Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention évaluée à 14 401 k€ a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024.

Pour la subvention ANRU pour la nature d'opération « Aménagement d'ensemble »

Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention évaluée à 3 088 k€ a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024.

- Pour les subventions ANRU pour la nature d'opération « Etudes et la Conduite de projet »

Les subventions ANRU pour la nature « Etudes et la Conduite de projet » se décomposent comme suit

- Une subvention ANRU pour les études nécessaires pour la conduite de projet
Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention dont le montant prévisionnel affecté à l'opération Noailles est de 200 k€ a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024 ;
- Une subvention ANRU pour la sécurisation active nécessaire à la SPLA-IN AMP pour la conduite du projet
Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention dont le montant affecté à l'opération Noailles est de 25 k€ a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024.

- Pour les subventions ANRU pour la nature d'opération « Production d'une offre de relogements temporaires »

La subvention ANRU relative à la production d'une offre de relogements temporaires a été actée par le CNE du 9 mars 2022.

Pour rappel, l'assiette de subvention est plafonnée à 30 k€ par unité d'hébergement dans le cas de l'acquisition et l'aménagement de locaux existants avec un taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention de 40%.

Le prévisionnel d'unité d'hébergement pour l'opération Noailles est de 5 logements. Le montant de la subvention ANRU affecté à l'opération Noailles est donc de 60 k€.

Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2025.

Sur cette base au regard de l'actualisation du prévisionnel des dépenses sur la durée de la concession le prévisionnel de versement des subventions ANRU est le suivant :

Subvention ANRU	Bilan initial approuvé	Nouveau Bilan	Ecart Valeur	Variation %
2023		2 057 k€	+ 2 057 k€	
2024	5 600 k€	4 572 k€	- 1 028 k€	- 18,36 %
2025	2 800 k€	2 812 k€	+ 12 k€	+ 0,4 %
2026	2 800 k€	2 806 k€	+ 6 k€	+ 0,2 %
2027	2 800 k€	2 806 k€	+ 6 k€	+ 0,2 %
2028	2 800 k€	3 834 k€	+ 1 034 k€	+ 36,93 %
2029	2 800 k€	4 144 k€	+ 1 344 k€	+ 48 %
2030	2 800 k€	4 972 k€	+ 2 172 k€	+ 77,57 %
2031	5 601 k€	57 k€	- 5 544 k€	- 98,98 %
2032				
Total	28 001 k€	28 061 k€	+ 60 k€	+ 0,2 %

Dans le bilan prévisionnel de l'opération, le montant total initial des subventions ANRU est de 28 001 k€.

Avec l'ajout dans le bilan financier de l'opération des dépenses et des recettes relatives à la production d'une offre de relogement temporaire, le montant total des subventions ANRU est désormais de 28 061 k€.

- Pour les autres subventions

Aucune nouvelle subvention en dehors de la subvention ARS n'est identifié.

Libellé	Bilan initial approuvé	Nouveau bilan	Ecart	Variation %
Autres subventions (ARS...)	0	9 k€	+ 9 k€	+ 100 %

3.2.5.1. Prévisions globales sur le poste « Subventions »

Au global, l'économie générale du poste «Subventions» présente un écart de 69 k€ entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé	Nouveau bilan	Ecart	Variation %
Subventions	28 001 k€	28 070 k€	+ 69 k€	+ 0,25%

3.2.6. Recettes annexes (Produits financiers)

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Variation %
Produits financiers	0 €	20 k€	+ 20 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Au cours de l'exercice 2023, le compte bancaire spécifiquement dédié à l'opération bénéficie d'une rémunération annuelle fixée à 1,8%.

Des produits d'intérêts sont ainsi périodiquement calculés sur la trésorerie disponible et reversés au compte de l'opération.

Ces recettes financières, non prévues initialement, ont donc été ajoutées au bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement.

Pour l'année 2023, le montant des produits financiers est de 20 k€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Le prévisionnel pour la période 2024-2030 intègre donc des estimations de produits financiers liés à la rémunération de la trésorerie de l'opération.

En 2024, le taux annuel de rémunération est calculé contractuellement sur la base du taux ESTER minoré de 50 points de base.

Pour les années suivantes, l'hypothèse de taux annuel retenue est de 2% en 2025 et 1,5% pour les années suivantes.

Ces estimations seront revues chaque année en prenant en compte l'évolution du taux de rémunération contractuel du compte bancaire et l'évolution du solde cumulé prévisionnel de trésorerie disponible à chaque fin de période.

Libellé	Bilan initial approuvé	Nouveau bilan	Ecart	Variation %
Produits financiers	0 k€	241 k€	+ 241 k€	+ 100 %

4. Analyse opération « Cœur Belle de Mai »

4.1. Analyse poste par poste de dépenses

Les principaux objectifs portent sur la réalisation d'un programme prévisionnel visant au recyclage de l'habitat privé dégradé, où des immeubles feront l'objet d'une acquisition par la SPLA-IN AMP, du relogement des occupants puis de la conduite de travaux de recyclage foncier pouvant aller jusqu'à la restructuration des immeubles voire à leur démolition partielle ou totale avant cession des immeubles ou des fonciers nus à des organismes HLM afin de produire des logements sociaux, à Action Logement au titre des contreparties foncières (logement locatif pour des salariés) et notamment à des opérateurs en charge de l'accession sociale à la propriété (habitat participatif, Bail réel solidaire...).

Les travaux de recyclage pourront notamment conduire à l'aménagement des cœurs d'îlot par la démolition de bâti en fond de parcelle et ainsi contribuer à une meilleure aménité urbaine et habitabilité des futurs logements.

Afin de s'entourer de partenaires bailleurs sociaux qui auront vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de second œuvre et la gestion des logements sociaux produits, la SPLA-IN AMP a lancé un premier Appel à Manifestation d'Intérêt portant sur une « première vague » de 30 adresses.

Cependant, au vu des parcelles et des échéances auxquelles la SPLA-IN AMP allait pouvoir acquérir, aucune d'entre elles ne figurait dans ce 1^{er} AMI.

Par ailleurs, au titre des contre parties foncières du NPNRU, environ 25% de la production de logements sera réalisée par Action Logement via l'AFL. A ce titre, 2 adresses situées dans le périmètre de l'îlot Cœur Belle de Mai ont été proposées en novembre 2022 à l'AFL.

Adresses			SDP totale (en m ²)
73	Clovis Hugues (rue)	13003	207
71	Clovis Hugues (rue)	13003	220
Nombre d'adresses proposées :		2	427

4.1.1. Etudes

Le poste « Etudes » correspond aux prestations nécessaires (diagnostics, études) à la connaissance du patrimoine acquis, tels que relevés de géomètres, diagnostics immobiliers et études structurelles préalables, sondages divers, diagnostics patrimoniaux, fiches de lot notamment.

Afin d'anticiper le passage à l'opérationnel dès les premières acquisitions, la SPLA-IN AMP a procédé à 7 appels d'offres pour la désignation de divers prestataires.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0323030F00	Lot 1 : Missions de diagnostic des réseaux humides et de conduits portant sur le patrimoine de la SPLA-IN AMP et sur les espaces dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage
0323031F00	Lot 2 : Missions de détection / géolocalisation de réseaux, piquetage et/ou marquage au sol et relevés de récolements géoréférencés des ouvrages souterrains, à l'échelle des périmètres sur lesquels la SPLA-IN AMP sera mandatée pour les aménagements (secteur Noailles et secteur Cœur Belle-de-Mai)
0323005F00	Etudes géotechniques portant sur le patrimoine de la SPLA-IN AMP
0322005F00	Lot 1 - Géomètre-topographe - Prestations de géomètre-topographe et de géomètre-expert dans le cadre des opérations de la SPLA-IN AMP
0322006F00	Lot 2 - Géomètre-expert - Prestations de géomètre-topographe et de géomètre-expert dans le cadre des opérations de la SPLA-IN AMP
0323002F00	Réalisation de diagnostics immobiliers sur l'ensemble du patrimoine de la SPLA-IN AMP
0223027A00	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le déploiement d'une démarche de réemploi des matériaux dans le cadre des opérations de la SPLA-IN AMP

4.1.1.1. Etudes structure, sols, sondages

Le poste « Etudes structure, sols, sondages » correspond aux études préalables nécessaires à la connaissance des existants en infrastructures, cette connaissance étant primordiale afin de diagnostiquer l'état de dégradation des immeubles.

Plus précisément, deux prestations sont visées ici :

- La réalisation de diagnostics réseaux permettant de savoir si ces derniers contribuent à dégrader les sols et les ouvrages en infrastructure (fondations, etc.). Nous pouvons alors également en déduire si leur réutilisation est envisageable ;
- La réalisation d'études géotechniques permettant de qualifier le type de sol et son état afin d'établir si celui-ci a fait l'objet de dégradations d'origine exogène (et y remédier le cas échéant) et de quantifier la capacité portante de celui-ci afin de prendre des mesures appropriées (type confortement) si les conclusions ne permettent pas le projet.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Etude structure, sols, sondages	8 k€	0 k€	- 8 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun diagnostic réseaux ni étude de sol n'a été réalisé en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de réaliser des essais géotechniques et des diagnostics réseaux sur environ 6 immeubles ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser ces prestations sur les immeubles au fur et à mesure de leur acquisition.

L'économie générale du poste « Etudes structure, sols, sondages » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Etudes sols et réseaux	460 k€	460 k€	0 k€	0 %

4.1.1.2. Géomètres

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Géomètres	5 k€	0 k€	- 5 k€	- 100%

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune prestation de relevé géomètre n'a été réalisée.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de réaliser ces prestations sur environ 6 immeubles ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser ces prestations sur les immeubles au fur et à mesure de leur acquisition ;
- L'économie générale du poste « Géomètres » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Géomètres	307 k€	307 k€	0 k€	0 %

4.1.1.3. Diagnostics immobiliers

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Diagnostics immobiliers	4 k€	0 k€	- 4 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune prestation de diagnostic immobilier n'a été réalisée.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de réaliser ces prestations sur environ 6 immeubles ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser ces prestations sur les immeubles au fur et à mesure de leur acquisition ;
- L'économie générale du poste « Diagnostics immobiliers » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Diagnostics immobiliers	230 k€	230 k€	0 k€	0 %

4.1.1.4. Mission de conseil opérationnel

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
MCO	60 k€	15 k€	- 45 k€	- 25 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

De juin à décembre 2023, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics a posé un diagnostic approfondi sur le quartier de Belle de Mai. Cette prestation a fait l'objet d'un premier acompte de paiement fin 2023. Cet état des lieux problématisé porte sur le fonctionnement du quartier et sur ses principales caractéristiques urbaines. Il compile à la fois une synthèse des études préexistantes, un compte-rendu de la démarche d'observation de terrain menée par les prestataires, une analyse du comportement bioclimatique des îlots urbains et des espaces publics, un relevé des principales problématiques grevant l'habitabilité du quartier et une synthèse des rencontres de terrains (associations, collectifs...). Il a été partagé et validé lors de réunions régulières avec le Comité Technique (COTECH) de la mission (intégrant à la fois les services de la Métropole Aix Marseille Provence, de la Ville de Marseille et de l'Etat) et présenté au Collège des Maîtrise d'usage (COMU) du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA). Du fait de la difficulté de récupération de certaines données nécessaires pour l'avancement du groupement, l'élaboration d'une première version du document d'orientation n'a pas pu être menée par le groupement à la fin de l'année 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics va produire un guide d'orientation et de préconisations pour l'action de la SPLA-IN AMP.

Sur le volet de l'aménagement des espaces publics de proximité, ce guide a valeur de préprogramme d'aménagement, préalable à l'approfondissement des études techniques et à la définition d'un avant-projet global ;

- Pour les années suivantes, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics va poursuivre la réalisation d'études de faisabilité approfondies et l'élaboration de fiches de cadrage pour les prochaines opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé sur le secteur.

L'économie générale du poste « Mission de conseil opérationnel » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
MCO	200 k€	250 k€	+ 50 k€	+ 25 %

4.1.1.5. Mise en œuvre du projet

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Mise en œuvre du projet	50 k€	0 k€	- 50 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, la SPLA-IN AMP a procédé au lancement d'un appel d'offre pour désigner un groupement de prestataires pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus de ses chantiers. La mission du groupement a commencé au mois de novembre 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, le groupement de prestataires désigné pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP (opérations de recyclage foncier) réalisera un état des lieux des filières présentes sur le territoire.

Par ailleurs, selon les besoins de la SPLA-IN AMP et sur sollicitation de celle-ci dans le cadre de l'accord-cadre, des juristes accompagneront la SPLA-IN AMP sur les procédures d'urbanisme opérationnel, dont les procédures relatives au recyclage de l'habitat ancien dégradé, rédigeront des notes juridiques afin de lever des incertitudes sur les opérations en cours.

- Pour les années suivantes :
 - Le groupement de prestataires désigné pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP poursuivra la réalisation de diagnostics

ressources et de DPEMD sur les opérations le nécessitant. Il sensibilisera et formera par ailleurs les équipes de la SPLA-IN AMP aux pratiques de réemploi des matériaux ;

- Par ailleurs, les juristes désignés pour accompagner la SPLA-IN AMP (accord- cadre) sur les procédures d’urbanisme opérationnel, dont les procédures relatives au recyclage de l’habitat ancien dégradé, rédigeront des notes juridiques afin de lever des incertitudes sur les opérations en cours ;
- Enfin, en complément des accords-cadres déjà initiés, le besoin en études complémentaires visant à faciliter la mise en œuvre des projets de la SPLA-IN AMP pourrait être identifié.

L’économie générale du poste « Mise en œuvre du projet » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de +50 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Mise en œuvre du projet	100 k€	150 k€	+50 k€	+ 25 %

4.1.1.6. Dispositifs de sécurisation

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Dispositifs sécurisation	30 k€	0 k€	- 30 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l’année 2023 :

Aucun chantier n’a débuté en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, un dispositif de sécurisation sera proposé pour les 1ers chantiers avec le lancement d’un accord-cadre de location de caméras Time Lapse ;
- Pour les années suivantes, ces dispositifs seront développés.

L’économie générale du poste « Dispositifs de sécurisation » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 100 k€, réaffectés :

- Sur le poste « A400 – Mission de Conseil opérationnel »
- Sur le poste « A500 – Mise en œuvre du projet »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Dispositifs sécurisation	150 k€	50 k€	-100 k€	-66,67 %

4.1.1.7. Analyse de site

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Analyse de site	94 k€	0 k€	- 94 k€	100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune étude n'a été lancée en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de faire réaliser les prestations suivantes :
 - Des levés topographiques sur l'ensemble des espaces publics de proximité de Belle de Mai, par un géomètre ;
 - Des diagnostics réseaux, comprenant la géo-détection et géolocalisation de l'ensemble des réseaux souterrains, sensibles ou non, afin d'obtenir un repérage précis de l'encombrement des sous-sols ;
 - Des études géotechniques, type G2 AVP et G2 PRO, permettant de dimensionner les structures de chaussée et de mesurer les potentiels hydrauliques d'infiltration et de désimperméabilisation ;
 - Différentes études nécessaires à la définition de l'intervention sur les espaces publics de proximité.
- Pour les années suivantes, il est prévu de faire réaliser des mises à jour de prestations ainsi que d'autres études techniques.

L'économie générale du poste « Analyse de site » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Analyse de site	250 k€	250 k€	0 k€	0 %

4.1.1.8. Autres BET

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Autres BET	9 k€	0 k€	- 9 k€	100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Faisant suite à une décision du comité d'engagement de l'ANRU qui a décidé de financer à hauteur de 50% ou 70% le déficit des opérations de recyclage de l'habitat ancien en fonction du niveau de dégradation des immeubles, il convenait d'établir puis d'utiliser une méthode de cotation technique des dits immeubles afin de déterminer le taux de financement de l'ANRU. Le CSTB, a été ainsi désigné en juillet 2023, dans le cadre d'un marché de gré à gré, pour établir la méthode et l'outil de cotation technique des immeubles. La prestation a commencé en septembre 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, une grille de cotation technique des immeubles ainsi que sa notice méthodologique vont être produites puis validées avec la métropole AMP et les

représentants de l'ANRU au premier semestre 2024 par le CSTB. Pour appliquer la méthode et procéder aux cotations nécessaires, la SPLA-IN AMP va retenir un prestataire dans le cadre d'une consultation. Il sera chargé en 2024 de réaliser des diagnostics d'immeubles à Belle de Mai et leurs restitutions ;

- Pour les années suivantes, le prestataire retenu pour réaliser la cotation technique des immeubles à recycler, sera chargé pour les années suivantes (2025-2027) de réaliser 13 diagnostics d'immeubles à Belle de Mai et leurs restitutions.
D'autres études non définies à ce jour pourront être lancées ;
- Un besoin non identifié à ce jour d'études complémentaires pourrait se révéler.

L'économie générale du poste « Autres BET » présente un écart de -175 k€ entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de -175 k€, réaffecté sur le poste D140 « Autres honoraires liés aux travaux ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres BET	537 k€	362 k€	- 175k€	- 32,59 %

4.1.1.9. Prévisions globales sur le poste « Etudes »

Au global, l'économie générale du poste « Etudes » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 175 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Etudes	2 235 k€	2 060 k€	- 175 k€	- 7,83 %

4.1.2. Acquisitions

L'analyse globale de l'évolution du poste « Acquisitions » repose sur l'analyse des dépenses réalisées sur les postes suivants :

- Acquisitions de logements ;
- Acquisitions de pieds d'immeubles ;
- Frais d'évictions commerciales ;
- Charges augmentatives de prix ;
- Autres charges augmentatives
- Frais de notaires ;
- Autres frais (huissiers, hypothèques) ;
- Frais de relogement ;
- Impôts fonciers liés à l'acte.

4.1.2.1. Acquisitions de logements

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart valeur	Ecart %
Acquisitions logements	1 052 k€	1 255 k€	+ 203 k€	+ 19,3 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, 6 immeubles entiers ont été acquis auprès des opérateurs suivants et ce comme présenté dans le tableau des acquisitions (Annexe 2) :

- 2 immeubles auprès d'Urbanis Aménagement ;
- 4 immeubles auprès de l'EPF.

Un lot de copropriété a également été acquis par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé dont la SPLA-IN AMP est délégataire sur ce secteur.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu l'acquisition de 2 immeubles. Le coût du foncier relatif à ces acquisitions représente 2 004 k€. Les frais de notaire sont imputés en poste B600 ;
- Pour les années suivantes il est prévu les acquisitions d'immeubles qui pourront faire l'objet de procédures DUP et situés sur des secteurs à enjeux ainsi que d'immeubles appartenant à des propriétaires privés en opportunité foncière (acquisition à l'amiable ou par exercice du droit de préemption) ;

L'économie générale du poste « Acquisitions logements » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 110 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions logements	6 141 k€	6 251 k€	+ 110 k€	+ 1,79 %

4.1.2.2. Acquisitions pieds d'immeubles

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart valeur	Ecart %
Acquisitions pieds d'immeubles	85 k€	0 k€	- 85 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Pour les immeubles acquis en 2023, la SPLA-IN AMP n'a pas disposé au moment de la vente de relevés de géomètre permettant de ventiler les surfaces et les prix en fonction de la destination des lots (logements et activités en pieds d'immeubles).

Pour cette raison, ces premiers actes ont été pour la plupart signés sans cette ventilation.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- En 2024, un travail va être conduit avec un géomètre afin de pouvoir répartir les superficies et les prix entre la partie logements et la partie activités en pieds d'immeubles, pour les immeubles acquis en 2023 et pour les futures acquisitions de la SPLA-IN AMP. Un ajustement du bilan sera effectué sur ce poste une fois le travail mentionné ci-dessus effectué ;

- Pour les années suivantes il est prévu l'acquisition de locaux à l'amiable ou dépendant d'immeubles ciblés en DUP d'opération de restauration immobilière ;

L'économie générale du poste « Acquisitions pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de -489 k€, réaffectés aux postes :

- o « B200 – Acquisitions logements » ;
- o « B560 – Charges augmentatives » ;
- o « B561 – Autres charges augmentatives ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions pieds d'immeubles	675 k€	186 k€	- 489 k€	- 72,44 %

4.1.2.3. Acquisitions logements temporaires

La complexité des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé au regard notamment des urgences à intervenir (police de l'habitat), du cadencement de ces opérations, de la tension de l'offre locative sociale existante en centre-ville de Marseille va générer le recours au relogement temporaire des ménages résidants dans les immeubles à recycler.

Cela passe notamment par le recours à un parc de logements transitoires ou relais pour loger à proximité ces population à faible ressource dans l'attente de leur relogement définitif.

Dans ce cadre, l'objectif est de pouvoir constituer un parc de 5 logements relais, maîtrisés par la SPLA-IN AMP, via des logements acquis dans le parc privé en état moyen dans lesquels des travaux de remise en état nécessaires à un accueil sécurisé et satisfaisant des ménages seront réalisés. La fluidité et le cadencement des opérations de recyclage en dépendront en partie.

L'ensemble de ce montage opérationnel a reçu l'accord de l'ANRU lors du CNE du 9 mars 2022 (FAT 32).

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- A compter de 2024, une ligne « Acquisitions de logements temporaires » est identifiée dans le bilan ;
- Les acquisitions des 5 logements sont prévus en 2025.

L'économie générale du poste « Acquisitions logements temporaires » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de +428 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions logements temporaires	0 k€	428 k€	+ 428 k€	+ 100 %

4.1.2.4. Evictions commerciales

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
---------	-------------------	-----------------	--------------	---------

Evictions commerciales	80 k€	0 k€	- 80 k€	- 100 %
------------------------	-------	------	---------	---------

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune éviction commerciale n'était prévue en 2023 et aucune n'a été réalisée.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, aucune éviction n'est prévue. ;
- Pour les années suivantes, 2 évictions commerciales sont prévues ;
- Compte tenu du prévisionnel d'acquisitions sur ce secteur et de la nature des biens qui vont être acquis, l'économie générale du poste « Evictions commerciales » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 100k€, réaffecté sur les postes :
 - o « B700 - Autres frais »
 - o « B900 - Impôts fonciers liés à l'acte »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Evictions commerciales	640 k€	540 k€	-100 k€	- 15,63 %

4.1.2.5. Charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Charges augmentatives	0 k€	160 k€	+ 160 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, un poste a été créé permettant d'identifier les charges augmentatives de prix (poste B560). Ces charges représentent les divers frais de portage (études, diagnostics, travaux de mise en sécurité notamment) engagés par les opérateurs (notamment Urbanis Aménagement), depuis le 9 mars 2022, date du CNE.

Lors de l'élaboration de la FAT 23 et donc du bilan initial, ces charges augmentatives n'avaient pas été intégrées dans le coût du foncier car méconnues.

Après accord de l'ANRU, les frais post CNE du 9 mars 2022 pourront être intégrés dans les demandes de subvention.

Ces frais correspondent à dépenses limitativement encadrées par l'article 2.2.3 du Règlement générale de l'ANRU à savoir :

- Travaux de curetage, de démolition totale ou partielle, de restructuration et de préparation à la réhabilitation ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux ;

- Coûts préparatoires nécessaires à l'opération (sécurisation passive, travaux confortatifs et conservatoire, travaux d'urgence, ...);
- Frais engagés pour le relogement des ménages;
- Frais de portage, à savoir l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés.

Ces frais, pris en charge par la SPLA-IN AMP au moment des acquisitions, sont identifiés et documentés dans les actes notariés.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Le montant des charges augmentatives de prix étant connu uniquement au moment de chaque acquisition, un ajustement du bilan sera effectué chaque année pour ce poste à hauteur des réalisations.

L'économie générale du poste « Charges augmentatives » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de +160 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Charges augmentatives	0 k€	160 k€	+160 k€	+ 100 %

4.1.2.6. Autres charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Autres charges augmentatives	0 k€	219 k€	+ 219 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, un poste a été créé permettant d'identifier les charges augmentatives de prix (poste B560). Ces charges représentent les divers frais de portage (études, diagnostics, travaux de mise en sécurité notamment) engagés par l'EPF PACA.

Lors de l'élaboration de la FAT 23 et donc du bilan initial, ces charges augmentatives n'avaient pas été intégrées dans le coût du foncier car méconnues.

Après accord de l'ANRU, les frais post CNE du 9 mars 2022 pourront être intégrés dans les demandes de subvention.

Les biens sont cédés par l'EPF PACA pour un montant égal au prix d'achat initial, aux conditions financières prévues dans leurs Conventions d'Intervention Foncière (CIF). Aussi tous les coûts (gestion, entretien, assurance, frais de notaire, coûts techniques, frais d'hébergements) supportés par l'EPF à compter de l'acquisition des biens seront compris dans le prix de cession pour la période antérieure et postérieure au 9 mars 2022, date du CNE.

Ces frais, pris en charge par la SPLA-IN AMP au moment des acquisitions, sont identifiés et documentés dans les actes notariés.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Le montant des charges augmentatives de prix étant connu uniquement au moment de chaque acquisition, un ajustement du bilan sera effectué chaque année pour ce poste à hauteur des réalisations.

L'économie générale du poste « Autres charges augmentatives » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 219 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres charges augmentatives	0 k€	219 k€	+219 k€	+ 100 %

4.1.2.7. Frais de notaires

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de notaires	55 k€	42 k€	- 13 k€	- 23,64 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, les frais de notaire liés aux acquisitions des 6 immeubles entiers et au lot de copropriété sont de 42 k€.

Les frais de notaire comprennent principalement :

- Les droits d'enregistrement (ou taxe de publicité foncière) ;
- La contribution de sécurité immobilière ;
- Les débours ;
- Les honoraires du notaire.

Au titre des droits d'enregistrement, la vente d'un immeuble ancien peut être taxée à 5,09% ou plus généralement à 5,80%. Ces taux sont ceux applicables sans engagement de revendre.

L'engagement de revente est un mécanisme fiscal permettant de bénéficier d'un taux réduit des droits d'enregistrement.

Dans le cas de la prise d'un engagement de revendre le bien dans les cinq ans suivant l'acquisition, il permet de payer les droits d'enregistrement (taxe de publicité foncière TPF) au taux réduit de 0,715% ce qui représente une économie fiscale intéressante.

Tel est le choix que la SPLA-IN AMP a fait en accord avec le Concédant, sur les 6 immeubles acquis réduisant donc le montant de frais de notaire par rapport au prévisionnel.

La prise de cet engagement se posera à chaque acquisition voir pour y substituer un engagement de construire qui permet de payer les droits d'enregistrement à un taux réduit fixe de 125€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 et 2025, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions ;

- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel a été recalé sur le rythme des acquisitions.

L'économie générale du poste « Frais de notaires » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de notaire	327 k€	327 k€	0 k€	0 %

4.1.2.8. Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)

A compter de l'année 2023, un poste « B700 – Autres frais (huissiers, hypothèques) » a été créé afin de disposer d'un suivi analytique sur ces acquisitions.

Le montant de ces frais correspond en partie à des frais engagés pour la signification d'acte auprès des commissaire de justice, de commandes de renseignements sommaires urgents et/ou de copies d'actes et règlements de copropriété auprès du service de la publicité foncière dans le cadre des études des adresses.

Ce montant comprendra également les frais engagés lors des procédures d'expropriation à savoir, les frais de représentation d'avocat, le paiement des articles 700 et les dépens fixés par le juge de l'expropriation dans le cadre de la fixation des indemnités de dépossession.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	0 k€	1 k€ (624 euros)	+ 1 k€ (+624 euros)	+100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La SPLA-IN AMP est délégataire du droit de préemption urbain depuis le 19.12.2022 dans le périmètre des ilots prioritaires. Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP a organisé une veille systématique des DIA sur ces périmètres.

Sur l'ilot prioritaire Belle de Mai, pour la période du 19.12.2022 – 31.12.2023, la SPLA-IN AMP a reçu et instruit 24 DIA.

Sur les 24 DIA instruites :

- 5 visites officielles ont été organisées avec France Domaines. Elles ont conduit à la préemption d'1 lot, pour lequel la vente a ensuite été retirée, et la préemption (par l'intermédiaire de l'EPF) d'1 immeuble entier situé à proximité de l'ilot prioritaire, comprenant donc dans le cadre de l'instruction du droit de préemption urbain la signification par exploit d'huissier des demandes de visite et des notifications de décisions de préemption ;

- 16 adresses ont été orientées vers le Pôle Accompagnement des Acteurs Privés pour organisation d'une visite non officielle, et proposition en cas de besoin d'un accompagnement au propriétaire.

En 2023, le montant des autres frais est de 624 euros.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 et les années suivantes l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.

L'économie générale du poste « Autre frais (huissiers, hypothèques) » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de +45 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	0 k€	45 k€	+ 45 k€	+100 %

4.1.2.9. Frais de Relogement

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de relogement	28 k€	0 k€	-28 k€	-100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun relogement n'a été effectué.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de reloger 4 ménages, actuellement en hébergement Il est à noter que la SPLA-IN AMP n'a aucune maîtrise sur les offres de relogement qui peuvent être émises. Il est convenu dans le cadre de la concession d'aménagement que « Le Concedant accompagnera le Concessionnaire à travers le dispositif de la « Plateforme de relogement actualisée », afin de faciliter sa mission (cf. article 2.1.4.).
En fonction de la rapidité à reloger définitivement les ménages, le montant des dépenses de prise en charge des relogements temporaires est encore très aléatoire et source d'un prévisionnel très incertain.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel a été recalée sur les acquisitions.

L'économie générale du poste « Frais de relogement » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de relogement	980 k€	980 k€	0 k€	0 %

4.1.2.10. Impôts fonciers liés à l'acte

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Impôts fonciers liés à l'acte	0 k€	8 k€	+ 8 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, un poste a été créé permettant d'identifier les impôts fonciers liés aux acquisitions (poste B900). Ces charges représentent le prorata de taxes foncières et le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminé sur la base du montant de la dernière imposition.

Pour l'année 2023, le montant des impôts fonciers liés à l'acquisition des 6 immeubles et du lot de copropriété s'élève à 8 k€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 et les années suivantes, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions ;

L'économie générale du poste « Impôts fonciers liés à l'acte » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 55 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Impôts fonciers liés à l'acte	0 k€	55 k€	+55 k€	+ 100 %

4.1.2.11. Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »

Au global, l'économie générale du poste « Acquisitions » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 428 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions	8 763 k€	9 191 k€	+ 428 k€	+ 4,88 %

4.1.3. Travaux

Le poste « Travaux » correspond aux travaux nécessaires :

- A la mise en sécurité immédiate du patrimoine acquis compte tenu de l'état dégradé nécessitant une intervention généralement urgente ;

- Aux sondages nécessaires à l'acquisition d'une connaissance exhaustive des modes constructifs et des pathologies des immeubles en vue de la définition de projets de recyclage ;
- Ainsi qu'aux travaux de recyclage à proprement parler (travaux pérennes de réhabilitation des immeubles).

Afin d'anticiper le passage à l'opérationnel dès les premières acquisitions et notamment mettre en œuvre les dispositifs de mise en sécurité préconisés par les bureaux d'études sur les immeubles acquis, la SPLA-IN AMP a procédé à un appel d'offre pour la désignation de trois prestataires (entreprises travaux tous corps d'états) en accord-cadre multi-attributaire.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0322014F00	Travaux de mise en sécurité provisoire du patrimoine de la SPLA-IN AMP

4.1.3.1. Travaux de réhabilitation

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Travaux de réhabilitation	281 k€	2 k€	- 279 k€	- 99,29 %

a. Mise en sécurité provisoire

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, 4 immeubles Belle de Mai ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité urgente par 9 bons de commande. On peut notamment citer les interventions d'urgence pour la sécurisation des immeubles situés 68 rue Clovis Hugues, 5 rue Roger Schiaffini, 71 et 73 rue Clovis Hugues.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 :
 - Poursuite des travaux de mise en sécurité urgente au fur et à mesure des acquisitions par la SPLA-IN AMP soit un prévisionnel de dépenses estimé à 50 k€ HT en 2024 ;
 - Les mesures de mise en sécurité mises en place seront vérifiées régulièrement (contrôle trimestriel de la tension des étais, contrôle des couvertures, contrôle des façades) ;
 - Des procédures de consultation seront lancées afin de désigner des entreprises qui auront la charge de réaliser des travaux de mise en sécurité des immeubles acquis, les travaux de réhabilitation pérennes intervenant plus tard.

Recyclage / réhabilitation**Commentaire des réalisations de l'année 2023 :**

Les travaux de recyclage n'ont pas été initiés en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il n'est pas prévu de démarrage des travaux de recyclage sur l'ilot ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de mettre en œuvre les travaux de recyclage sur les adresses acquises ;

Les travaux seront commandés en fonction du rythme d'acquisition des immeubles et de la bonne avancée des études ;

- L'économie générale du poste « Travaux de réhabilitation » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.
-

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Travaux de réhabilitation	16 844 k€	16 844 k€	0 k€	0 %

4.1.3.2. Travaux logements temporaires

A partir de 2024, un poste bilan est créé afin de disposer d'un suivi analytique. Ce poste comprend les travaux de remise en état des biens au moment de l'acquisition, les quotes-parts travaux de parties communes et les travaux de remise en état avant la cession des biens.

- L'économie générale du poste « Travaux logements temporaires » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 225 k€ k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Travaux logements temporaires	0 k€	225 k€	+225 k€	+100 %

4.1.3.3. Travaux réseaux et voiries

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Travaux réseaux voiries	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun travaux n'avait été prévu sur l'année 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de réaliser des premiers travaux d'aménagements ponctuels ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser des travaux d'aménagements définitifs sur les espaces publics de proximité, en fonction d'une sectorisation et d'une priorisation réalisées et identifiées au cours des études préliminaires et de l'avant-projet ;
- L'économie générale du poste « Travaux réseaux voiries » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Travaux réseaux voiries	8 646 k€	8 646 k€	0 k€	0 %

4.1.3.4. Prévisions globales sur le poste « Travaux »

Au global, l'économie générale du poste « Travaux » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de +225 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Travaux	25 490 k€	25 715 k€	+ 225 k€	+ 0,88 %

4.1.4. Honoraires

Le poste « Honoraires » correspond aux prestations nécessaires de maîtrise d'œuvre des travaux de mise en sécurité et de recyclage, de contrôle technique et de coordination sécurité et de protection de la santé nécessaires à la définition des programmes et projets de mise en sécurité puis de recyclage de l'habitat dégradé.

Afin d'anticiper le passage à l'opérationnel dès les premières acquisitions, la SPLA-IN AMP a procédé à 4 appels d'offres pour la désignation de divers prestataires.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0322010F00	Mission de pilotage de la mise en sécurité provisoire et des diagnostics complémentaires relatifs au patrimoine de la SPLA-IN Aix Marseille Provence
0323004F00	Mission de maîtrise d'œuvre portant sur le recyclage réhabilitation d'immeubles dégradés acquis par la SPLA-IN AMP
0323018F00	Mission de coordination Sécurité et Protection de la Santé (SPS) portant sur les projets de la SPLA-IN Aix Marseille Provence
0323022F00	Mission de Contrôle Technique (CT) portant sur les projets de la SPLA-IN Aix Marseille Provence

4.1.4.1. Honoraires Maîtrise d'œuvre bâtiments

Les missions qui intègrent ce poste sont celles de pilotage de la mise en sécurité des immeubles dégradés (maîtrise d'œuvre de ces travaux nécessaires à la sécurité des immeubles à court terme et sur le temps du portage avant recyclage), ainsi que les missions de maîtrise d'œuvre des travaux de réhabilitation pérenne de ces mêmes immeubles (projets de recyclage définitif).

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Ecart %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	48 k€	11 k€	- 37 k€	- 77,08 %

Mise en sécurité provisoire :

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

- Afin de s'assurer de la sécurité des intervenants ultérieurs, chacun des immeubles acquis par la SPLA-IN AMP est visité en premier lieu par un bureau d'études (BET) structure. Il a à sa charge le diagnostic visuel, les préconisations de mise en sécurité pour l'accès des intervenants et le suivi de ces travaux de mise en sécurité ;

- Pour l'année 2023, les 6 immeubles acquis ont fait l'objet d'une visite de ce BET, de préconisations de mise en sécurité et d'un suivi de la réalisation de ces travaux dans les cas les plus complexes.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, les visites des BET en charge du pilotage de la mise en sécurité se poursuivront sur les 5 immeubles qui sont prévus à l'acquisition. Des préconisations de mise en sécurité seront établies en conséquence et des marchés subséquents travaux de mise en sécurité pourront être lancés si besoin.
- Pour les années suivantes, la même démarche de pilotage de la mise en sécurité se poursuivra avec le BET (diagnostic visuel, préconisations de mise en sécurité, suivi des travaux de sécurisation).
En sus des visites régulières de la SPLA-IN AMP, chacun des immeubles du parc sera visité annuellement par ce même BET pour s'assurer de la bonne mise en sécurité des immeubles (non-évolution des pathologies et travaux de sécurisation toujours bien dimensionnés). Il est à noter qu'il sera également commandé aux entreprises responsables de la mise en sécurité des vérifications de la tension des étais trimestriellement (au poste Travaux).

Recyclage / réhabilitation

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La conception des travaux de recyclage n'a pas été initiée en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, il est prévu de lancer des consultations MOE sur 2 immeubles.
- Pour les années suivantes, il est prévu les consultations MOE au fur et à mesure de la disponibilité des adresses.
- L'économie générale du poste « Maîtrise d'œuvre bâtiments » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 225 k€, réaffecté au poste D130 « Honoraires techniques ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	2 863 k€	2 638 k€	-225 k€	- 7,86 %

4.1.4.2. Honoraires Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Ecart %
Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune intervention n’a été réalisée en 2023 et ne donnant lieu à aucun honoraire.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Les honoraires de maîtrise d’œuvre sont proportionnels aux travaux réalisés.

- Pour 2024 :
 - Des marchés subséquents de maîtrise d’œuvre des espaces publics de proximité seront lancés pour l’établissement des Etudes Préliminaires (EP) et de l’Avant-Projet (AVP) sur la globalité du périmètre ;
 - Un montant d’honoraires de 192 k€ est prévu en dépenses en 2024.
- Pour les années suivantes, les dépenses sur ce poste seront liées au cadencement des travaux mis en œuvre dans les espaces publics de proximité ;
- L’économie générale du poste « Maîtrise d’œuvre voiries » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Maîtrise d’œuvre voiries	865 k€	865 k€	0 k€	0 %

4.1.4.3. Honoraires techniques

A compter de l’année 2024, un poste « D130 – Honoraires techniques » sera créé afin de disposer d’un suivi analytique des honoraires techniques hors maîtrise d’œuvre.

Les missions qui intègrent ce poste sont celles de contrôle technique (CT) et coordination santé et prévention de la sécurité (CSPS) nécessaires aux études et travaux de mise en sécurité des immeubles dégradés (le cas échéant), et des travaux de réhabilitation pérenne de ces mêmes immeubles (systématiquement).

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Ecart %
Honoraires techniques	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l’année 2023 :

Aucun marché subséquent de contrôle technique ou de coordination de sécurité et protection de la santé n’a été notifié en 2023.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 : il est prévu de lancer des consultations CT et CSPS sur 2 immeubles ;
- Pour les années suivantes, les missions seront lancées parallèlement aux diverses études ;

L'économie générale du poste « Honoraires techniques » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de 225 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Honoraires techniques	0 k€	225 k€	+ 225 k€	+ 100 %

4.1.4.4. Autres honoraires liés aux travaux

A compter de l'année 2024, un poste « D140 – Autres Honoraires liés aux travaux » sera créé afin de disposer d'un suivi analytique notamment des honoraires juridiques liés par exemples aux référés préventifs engagés avant chaque démarrage de travaux de recyclage ou honoraires liés à des contentieux.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 : il n'est pas prévu de lancer des référés préventifs ;
- Il est prévu des missions d'assistance aux référés préventifs et des constats d'affichage des autorisations d'urbanisme sont prévues sur un certain nombre d'adresses qui feront l'objet de travaux ;

L'économie générale du poste « Autre honoraires liés aux travaux » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 175 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres honoraires liés aux travaux	0 k€	175 k€	+ 175 k€	+ 100 %

4.1.4.5. Honoraires logements temporaires

A compter de l'année 2024, un poste « D150 – Honoraires logements temporaires » sera créé afin de disposer d'un suivi analytique sur les honoraires liés aux travaux réalisés sur le parc de logements temporaires de la SPLA-IN AMP.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Les honoraires sont calés sur le rythme des travaux réalisés.

L'économie générale du poste « Honoraires logements temporaires » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 12 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Honoraires logements temporaires	0 k€	12 k€	+12 k€	+ 100 %

4.1.4.6. Prévisions globales sur le poste « honoraires »

Au global, l'économie générale du poste « Honoraires » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 187 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Honoraires	3 728 k€	3 915 k€	+ 187 k€	+ 5,02 %

4.1.5. Frais divers

Le poste « Frais divers » correspond à l'ensemble des frais de portage des immeubles acquis dont la sécurisation passive, l'entretien, les impôts fonciers, les diverses assurances et les frais de communication.

Afin d'anticiper la gestion du patrimoine acquis, la SPLA-IN AMP a procédé à 6 appels d'offres pour la désignation de divers prestataires.

Au 31.12.2023, les prestataires désignés sont :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
	Assurances dommages aux biens (Propriétaire non occupant)
0322013F00	Lot 1 - Surveillance et gardiennage du patrimoine de la SPLA-IN AMP-Prestations de surveillance et de gardiennage, de télésurveillance, de pose de portes anti-intrusion et de dispositifs de fermeture des ouvrants pour sécuriser le patrimoine de la SPLA-IN
0322011F00	Lot 2 - Télésurveillance du patrimoine de la SPLA-IN AMP- Prestations de surveillance et de gardiennage, de télésurveillance, de pose de portes anti-intrusion et de dispositifs de fermeture des ouvrants pour sécuriser le patrimoine de la SPLA-IN AMP
0322012F00	Lot 3 - Fourniture, pose, dépose de portes anti-intrusion et autres dispositifs de sécurisation (tôlage, murage d'ouvertures) du patrimoine de la SPLA-IN AMP - Prestations de surveillance et de gardiennage, de télésurveillance.
0322004F00	Lot 2 : Entretien des façades, débroussaillage des parties extérieures et élagage des arbres - Prestations d'enlèvement d'encombrants et d'entretien courant des espaces verts pour les besoins de la SPLA-IN
0323029F00	Réalisation de prestations de lutte contre les nuisibles sur l'ensemble du patrimoine de la SPLA-IN AMP

4.1.5.1. Assurances

A compter de l'année 2023, un poste « F100 – Assurances » a été créé afin de disposer d'un suivi analytique sur les assurances en tant que propriétaire non occupant.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Assurances	0 k€	6 k€	+ 6 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Les dépenses correspondent aux frais d'assurance réglées au regard du patrimoine acquis.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, les montants provisionnés sont calés sur le prévisionnel des acquisitions.
- Pour les années suivantes, le nouveau bilan découle du cadencement opérationnel des acquisitions.

L'économie générale du poste « Assurances » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 102 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Assurances	0 k€	102 k€	102 k€	+100 %

4.1.5.2. Frais de communication et autres

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de communication et autres	15 k€	0 k€	- 15 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun frais de communication n'a été engagé.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, deux accords-cadres seront notifiés (1. Création et déclinaison graphiques de visuels et de supports de communication 2. Prestations d'impression, de fabrication et de pose/dépose de tout support de communication) permettant ainsi de répondre aux besoins de communication liés aux opérations de recyclage et ceux liés à la concertation sur l'aménagement des espaces publics de proximité en engageant :
 - La réalisation, la fabrication et l'affichage des panneaux règlementaires (permis de construire, déclarations préalables de travaux) ;
 - La réalisation, la fabrication et l'affichage des panneaux d'informations chantiers ;
 - La publication de dépliants d'informations chantiers à destination des riverains ;
 - La fabrication et l'affichage de panneaux d'informations dédiés à la concertation sur l'aménagement des espaces publics de proximité ;
- Pour les années suivantes, ces supports de communication seront déclinés pour chaque chantier qui débutera. Des flyers travaux seront également édités lorsque certaines phases travaux entraineront des nuisances qui le nécessiteront : modification/interruption de la circulation routière ou des cheminements piétons, changement d'horaires du chantier, nuisances sonores exceptionnellement élevées.

L'économie générale du poste « Frais de communication » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de communication et autres	32 k€	32 k€	0 k€	0 %

4.1.5.3. Frais de portage

Ces frais correspondent notamment à :

- De la mise en sécurité ;
- Des contrats d'alimentation en eau ;
- Des abonnements d'électricité des parties communes (Total énergies / EDF) ;
- Des prestations de nettoyage dans le cadre du marché nuisibles (fientes de pigeons, dératisation) ;
- Des frais d'huissiers (constat notamment) ;
- Des prestations de débroussaillage et tailles d'arbre (marché entretien des façades et débroussaillage).

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de portage	28 k€	8 k€	- 20 k€	- 71,43 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Pour l'année 2023, outre les missions de gestion classique du patrimoine, les 6 immeubles acquis sur l'ilot Belle de Mai ont fait l'objet d'une sécurisation des accès selon les modalités suivantes :

- Pose de tûlages pour fermer toutes les entrées accessibles (accès toiture, accès terrasse, fenêtrés des RDC et des R+1) ;
- Pose d'une porte anti-squat au niveau de l'accès principal à l'immeuble et devant tous les espaces vulnérables qui doivent rester accessibles (porte principale sur rue, accès sur cour et des locaux annexes) ;
- Installation d'une alarme dans tous les bâtiments avec a minima 3 caméras et plus selon nécessité.

Le prestataire en charge de la pose de ces installations en assure également la maintenance et le remplacement en cas de tentative d'effraction.

En 2023, 21 bons de commande ont été rédigés pour commander ces prestations au fur et à mesure des acquisitions.

Une astreinte SPLA-IN AMP a été mise en place pour répondre à toutes les urgences en dehors des horaires de travail hebdomadaires (nuits, soirs et week-ends).

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, la sécurisation des accès par pose de portes et d'alarmes se poursuivra sur les immeubles acquis. Le dispositif d'astreinte se renforcera avec d'avantage de retours d'expérience et une mise en relation avec la Veille Municipale de Sécurité de la Ville de Marseille et le Bataillon des Marin Pompiers de Marseille ;
- L'économie générale du poste « Frais de portage » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 102 k€, réaffecté au poste « F100 - Assurances ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de portage	828 k€	726 k€	- 102 k€	- 12,32 %

4.1.5.4. Frais d'hébergement

Ces frais correspondent aux frais des ménages évacués qui sont encore en situation d'hébergement, aux frais avancés du propriétaire et donc à la charge de la SPLA-IN AMP.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais d'hébergement	10 k€	0 k€	- 10 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucun frais d'hébergement n'a été réglé malgré le fait que 2 ménages (évacués des 71/73, rue Clovis Hugues) soient hébergés aux frais avancés de la Ville de Marseille, dont une personne à l'hôtel avec une nuitée à 56€. La Ville de Marseille n'a pas encore procédé au recouvrement.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, le prévisionnel prend en compte les hébergés liés au prévisionnel des acquisitions et les sommes dues au titre des mois passés que la Ville de Marseille recouvrerait dont 12k€ de nuitées d'hôtel ;
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel a été recalé en fonction de la connaissance des hébergements en cours.

L'économie générale du poste « Frais d'hébergement » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais d'hébergement	54 k€	54 k€	0 k€	0 %

4.1.5.5. Prévisions globales sur le poste « Frais divers »

Au global, l'économie générale du poste « Frais divers » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais divers	914 k€	914 k€	0 k€	%

4.1.6. Rémunération de la conduite d'opération

4.1.6.1. Suivi des rémunérations forfaitaires

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Rémunération forfaitaire	340 k€	340 k€	-	-
Rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération	0 €	0 €	-	-
Total	340 k€	340 k€	-	-

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La rémunération forfaitaire de la SPLA-IN AMP pour l'exercice 2023 a été imputée au compte de l'opération à hauteur du montant initialement fixé à l'article 3.5 « Rémunération du concessionnaire » du traité de concession ainsi que dans le bilan financier prévisionnel de l'opération, soit un montant de 340 k€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

La rémunération forfaitaire initialement prévue à l'article 3.5 du traité de concession est de 3 402 k€. Les prévisions sur les années 2024 à 2032 intègrent l'effet des révisions annuelles de cette rémunération.

Pour l'année 2024, le montant de la rémunération forfaitaire est révisé à 354 k€ en application de l'indice SYNTEC connu au 1^{er} janvier 2024.

Pour les prévisions sur les années suivantes (2025-2029), le taux de révision annuel est calculé sur la base du pourcentage de variation annuel constaté pour le calcul de la révision de la rémunération en 2024 auquel est appliqué une correction de 50% (soit un coefficient de progression non arrondi de $1 + (354\,392,77 - 340\,163,12) / 340\,163,12 * 50\% = 1,0209...$).

La rémunération forfaitaire du nouveau bilan prévisionnel est ainsi actualisée à hauteur de 3810 k€.

Par application de ce même pourcentage de variation annuelle la rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération est réévaluée à 155 k€.

Le montant global des rémunérations forfaitaires est ainsi réestimé à :

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération forfaitaire	3 402 k€	3 810 k€	+ 408 k€	+ 11,99 %
Rémunération pour la liquidation de l'opération	126 k€	155 k€	+ 29 k€	+ 23,02%
Total	3 528k€	3 965 k €	+ 437 k€	+ 12,39%

4.1.6.2. Suivi des rémunérations proportionnelles

Le calcul des rémunérations proportionnelles est établi en application de l'article 3.5 du traité de concession comme suit :

- rémunération annuelle fixée à :
 - 4,95 % des dépenses (HT et TVA non déductible) d'acquisition (frais d'éviction inclus) et de travaux payés dans l'opération ;
 - 3% des dépenses (HT et TVA non déductible) relatives à l'aménagement des espaces publics (études, travaux et honoraires de maîtrises d'œuvre).

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Rémunération annuelle proportionnelle	80 k€	64 k€	-16 k€	-20%

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La rémunération proportionnelle a été de 64 k € contre 80 k € initialement fixée dans le plan de trésorerie prévisionnel. Cet écart s'explique par un niveau de dépenses intégrées au calcul de rémunération proportionnelle inférieur aux prévisions, notamment sur les postes de dépenses d'acquisition et de travaux.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

La rémunération proportionnelle a été réestimée en lien avec les nouvelles prévisions de dépenses d'acquisition et de travaux sur la durée de la concession.

Pour l'année 2024, la rémunération proportionnelle a été recalculée à 110 k€ contre 83 k€ prévue initialement.

Sur la durée totale de l'opération d'aménagement, la rémunération proportionnelle est réestimée à 1 462 k€ contre 1 511k € estimé au bilan prévisionnel initial notamment du fait des reventilations de dépenses effectuées qui impactent sa base de calcul.

Les charges augmentatives sont effectivement comprises dans les dépenses d'acquisition mais ne sont pas intégrées dans la base de calcul de la rémunération proportionnelle.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération annuelle proportionnelle	1 511 k€	1 462k€	-50k€	-3,28%
<i>Dont rémunération annuelle recyclage</i>	<i>1 219 k€</i>	<i>1 195k€</i>	<i>-24k€</i>	<i>-1,94%</i>
<i>Dont rémunération annuelle aménagement des espaces publics</i>	<i>293 k€</i>	<i>267 k€</i>	<i>-26k€</i>	<i>-8,86%</i>

4.1.6.1. Prévisions globales sur le poste « Rémunération »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération	5 039 k€	5 427 k€	+ 388 k€	+7,69 %

4.1.7. Frais Financiers

4.1.7.1. Frais financiers sur emprunt

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Variation %
Frais financiers sur emprunt	0	0	-	-

Les frais financiers sur emprunts enregistrent les intérêts liés au financement de l'opération notamment par recours à l'emprunt bancaire conformément à l'article 3.1.4 du Traité de concession.

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Pour l'année 2023, la SPLA-IN AMP n'a pas sollicitée de prêt bancaire pour les besoins en financement de l'opération.

Pour assurer ses besoins de relais de trésorerie, la SPLA-IN AMP a procédé conformément à l'article 3.1.4 du traité de concession à des avances de trésorerie à partir de son compte courant pour assurer les relais de trésorerie nécessaires au financement de l'opération.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Pour l'année 2024, le financement de l'opération ne nécessitant pas de mobilisation de fonds dans le cadre de l'emprunt, aucun versement d'intérêt n'est prévu.

Les intérêts sont simulés au regard des fonds mobilisés afin d'assurer les relais de trésorerie nécessaires au financement de l'opération.

Pour les années suivantes, les prévisions de trésorerie établies sur la base des estimations de recettes et de dépenses à date nécessiteraient le recours à un financement par emprunt à hauteur de 2 900 k€ en 2027.

Les caractéristiques des emprunts simulés dans le plan de trésorerie sont les suivantes :

Emprunt	Montant	Modalités de remboursement	Taux	Durée	Périodicité des remboursements
Emprunt 2027	2 900k€	Annuités constantes	4 %	60 mois	Annuelle

Ces modalités de financement seront ajustées chaque année au regard de l'évolution des prévisions globales de recettes et de dépenses et de leur rythme d'encaissement et de règlement.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers sur emprunts	485 k€	357 k€	-128 k€	-26,36%

4.1.7.2. Frais financiers sur court terme

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	0	0 k€	-	-

Les frais financiers sur court terme enregistrent les intérêts liés au financement de l'opération par mobilisation des fonds propres de la société conformément à l'article 3.1.4 du Traité de concession.

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Pour les besoins de financement de l'opération, la SPLA-IN AMP a procédé de manière préférentielle à des avances de trésorerie à partir de son compte courant pour un montant cumulé au 31 décembre 2023 de 45 k€.

Le taux arrêté pour déterminer le montant des intérêts à reverser sur le compte de la SPLA-IN AMP est celui correspondant à la rémunération du compte courant de la société sur l'année 2023 à savoir 1,80 % annuel.

Au 31 décembre 2023, les avances du compte courant au compte de la concession n'ayant pas été remboursés, aucun intérêt n'a été calculé et versé.

Les montants des intérêts pour ces avances de trésorerie seront calculés après restitution des fonds et seront alors reversés du compte de l'opération vers le compte courant de la société sur l'exercice 2024.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Pour l'année 2024, les intérêts de la rémunération des avances réalisées en 2023 et 2024 à partir du compte courant de la société sont estimés à 0,3 k€.

La totalité des avances du compte courant 2023 et 2024 est intégralement remboursée en 2024. Le volume et le rythme de mobilisation / remboursement des avances du compte est le suivant :

Avance	2023	2024	Total
Mobilisation des avances	45 k€	140 k€	185 k€
Remboursement des avances	- k€	185 k€	185 k€

Pour les années suivantes, aucune mobilisation de fonds propres n'est prévue afin d'assurer les relais de trésorerie nécessaires au financement de l'opération. Aucun intérêt n'est donc estimé.

Ces modalités de financement seront ajustées chaque année au regard de l'évolution des prévisions globales de recettes et de dépenses et de leur rythme d'encaissement et de règlement.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	0 k€	0,3 k€	+ 0,3 k€	+ 100 %

4.1.7.3. Suivi des autres frais financiers

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0 k€	1 k€		-

Les autres frais financiers regroupent les frais financiers non liés aux intérêts d'emprunt et de rémunération des avances du compte courant pour les besoins de financement de l'opération. Il s'agit notamment des frais relatifs à la gestion du compte bancaire spécifique dédié à l'opération et des frais de dossier des contrats bancaires (frais de commission de mouvement, frais de tenue de compte, ...)

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Il n'avait pas été identifié initialement de frais financiers pour l'année 2023. Les frais liés au compte bancaire de l'opération pour l'année 2023 sont de 1,4 k€.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Les dépenses globales du poste autres frais financiers sont fixées de manière prévisionnelle à 47 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0 k€	47 k€	47 k€	-

4.1.7.4. Prévisions globales sur le poste « Frais financiers »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers	485 k€	404 k€	-81 k€-	-16,72%

4.1.8. Suivi du régime fiscal de l'opération d'aménagement

Conformément à l'article 3.2.3 du traité de concession, la SPLA-IN AMP a adressé une demande de rescrit fiscal pour l'analyse du régime fiscal en matière de TVA pour les opérations d'aménagement de la société dans le cadre des concessions.

À la suite de la réponse de l'administration fiscale reçue en février 2024, des échanges ont été organisés avec les différents acteurs concernés.

A date, les éléments financiers présentés dans le bilan prévisionnel sont maintenus hors TVA.

4.2. Analyse poste par poste de recettes**4.2.1. Cessions (Bailleurs sociaux et produits innovants)**

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Cessions acquisitions /	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

amélioration				
Produits innovants	0 k€	0 K€	0 k€	0 %
Autres cessions	0 k€	0 K€	0 k€	0 %
Total	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune cession n'a été réalisée en 2023 conformément aux prévisions.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024 : aucune cession n'est programmée ;
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel est calé sur le rythme de livraison des opérations de recyclage.

L'économie générale du poste « Cessions » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de +605 k€ correspondant aux cessions des logements temporaires.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Cessions acquisitions / amélioration	3 766 k€	3 766 k€	0 k€	0 %
Cession logements temporaires	0 k€	605 k€	+605 k€	+ 100 %
Produits innovants	122 k€	122 k€	0 k€	0 %
Autres cessions	170 k€	170 k€	0 k€	0 %
Total	4 057 k€	4 662 k€	+ 605 k€	+14,91 %

4.2.2. Recettes locatives (Loyers logement)

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Variation %
Loyers logements	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Aucune recette locative n'était provisionnée, aucune recette locative n'a été perçue.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour 2024, 2 k€ de recettes locatives sont prévues ;
- Pour les années suivantes, les recettes sont recalées en fonction du prévisionnel d'acquisition.

L'économie générale du poste « Loyers logement » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Loyers logements	5 k€	5 k€	0 k€	0 %

4.2.3. Participations du concédant

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Participation d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence	2 859 k€	2 859 k€	-	-

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La participation d'équilibre versée par la Métropole Aix-Marseille Provence pour l'année 2023 est de 2 859 k € conformément au sous-bilan financier prévisionnel de l'opération.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

La participation de la Métropole Aix-Marseille Provence à l'équilibre de l'opération demeure à 21 995

Les versements annuels prévisionnels ont été actualisés en intégrant les besoins annuels de trésorerie de l'opération comme suit :

Participation d'équilibre	Bilan initial approuvé	Nouveau Bilan	Ecart Valeur	Variation %
2023	2 859 k€	2 859 k€		
2024	2 639 k€	1 980 k€	-659 k€	-25%
2025	3 299 k€	3 959 k€	-660 k€	-20,01%
2026	3 299 k€	4 639 k€	+1 340k€	+40,62%
2027	2 639 k€	4 639 k€	+2 000 k€	75,79%
2028	2 419 k€	2 419 k€	-	
2029	2 419 k€	1 419 k€	-1 000 k€	
2030	2 200 k€	79 k€	-2 121 k€	-96,41%
2031	220 k€		-220 k€€	-100%
2032	0 k€			
Total	21 995 k€	21 995k€	0k€	-

4.2.4. Subventions

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Variation %
Subventions ANRU	0 k€	1 389 k€	+ 1389	+100 %
Autres subventions (Subvention ARS...)	0 k€	9 k€	+ 9 k€	+ 100 %

Total	0 k€	1 398k €	+1 398 k€	+100 %
--------------	-------------	-----------------	------------------	---------------

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

- Pour les subventions ANRU :

À la suite de la demande de pré-conventionnement d'opérations déposée auprès de l'ANRU et après l'avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 27 mars 2023, la SPLA-IN AMP a pu engager, dès 2023 et avant la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU du Centre-Ville de Marseille (effective en février 2024), l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé financée à 50% par l'ANRU.

Le montant des financements engagés pour l'opération pré-conventionnée « Secteur prioritaire Belle de Mai - Opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé (50%) » est de 6 945 k euros.

En application de la Décision Attributive de Subvention initiale (DASi) du 30 mai 2023 le versement d'un acompte de 20% de la subvention a été réalisée soit 1 389 k€.

- Pour les autres subventions :

La SPLA-IN AMP est lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Prendre en compte la santé dans les politiques publiques, notamment l'aménagement des territoires, dans un contexte d'adaptation au changement climatique » Une subvention de 30 k € a été allouée à la SPLA-IN AMP dont 9 k € affecté à l'opération Belle de Mai.

Cette subvention de l'ARS n'ayant pas été identifié dans le bilan prévisionnel initial de l'opération, il a été créé un poste bilan « Autres subventions (ARS, ...) » pour cette recette nouvelle.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

- Pour les subventions ANRU

Les subventions de l'ANRU affectée à l'opération Belle de Mai portent sur les natures d'opérations Recyclage de l'habitat ancien dégradé, Aménagement d'ensemble et études et conduite de projet comme indiqué à l'article 3.1.3 du Traité de concession.

A cela s'ajoute la subvention ANRU pour la nature d'opération Production d'une offre de relogement temporaire actées en Comité d'Engagement de l'ANRU du 9 mars 2022 dont les subventions sont intégrées dans le bilan financier de l'opération par avenant au Traité de concession comme précisé à l'article 3.1.3 du Traité de concession.

Les prévisions d'encaissements présentées dans le bilan financier prévisionnel sont établies selon les modalités de versement des subventions ANRU telles que précisées dans les DAS.

Il convient de préciser les orientations pour les années à venir par nature d'opération ANRU.

- Pour les subventions ANRU pour la nature d'opération « Recyclage de l'habitat ancien dégradé »

Le taux de financement de l'ANRU est différencié en fonction du niveau de dégradation des immeubles à recycler :

- Un taux de subvention de 50% pour l'opération de recyclage des immeubles dégradés qui a fait l'objet d'une décision de pré-conventionnement de l'ANRU. Une Décision Attributive de Subvention (DAS) du 30 mai 2023 précise les modalités de versement de cette subvention de 6 945 k € ;
 - Un taux de subvention majoré à 70% pour l'opération de recyclage des immeubles très dégradés relevant d'une situation d'insalubrité. Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention évaluée à 9 723 k € a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024.
- Pour la subvention ANRU pour la nature d'opération « Aménagement d'ensemble »

Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention évaluée à 3 705 k € a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024.

- Pour les subventions ANRU pour la nature d'opération « Etudes et la Conduite de projet »

Les subventions ANRU pour la nature « Etudes et la Conduite de projet » se décomposent comme suit

- Une subvention ANRU pour les études nécessaires pour la conduite de projet
Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention dont le montant prévisionnel affecté à l'opération Belle de Mai est de 200 k a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024.
 - Une subvention ANRU pour la sécurisation active nécessaire à la SPLA-IN AMP pour la conduite du projet
Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention dont le montant affecté à l'opération Belle de Mai est de 25 k a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024.
- Pour les subventions ANRU pour la nature d'opération « Production d'une offre de relogements temporaires »

La subvention ANRU relative à la production d'une offre de relogements temporaires a été actée par le CNE du 9 mars 2022.

Pour rappel, l'assiette de subvention est plafonnée à 30 k € par unité d'hébergement dans le cas de l'acquisition et l'aménagement de locaux existants avec un taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention de 40%.

Le prévisionnel d'unité d'hébergement pour l'opération Belle de Mai est de 5 logements.

Le montant de la subvention ANRU affecté à l'opération Belle de Mai est donc de 60 k €.

Le rythme d'encaissement prévisionnel de cette subvention a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2025.

Sur cette base au regard de l'actualisation du prévisionnel des dépenses sur la durée de la concession le prévisionnel de versement des subventions ANRU est le suivant :

Subvention ANRU	Bilan initial approuvé	Nouveau Bilan	Ecart Valeur	Variation %
2023		1 389 k€	+1 389k	+100%
2024	4 120 k€	3 425 k€	-695k	-16,87%
2025	2 060 k €	2 072 k€	+12 k	+0,58%
2026	2 060 €	2 066 k€	+6 k	+0,29%
2027	2 060 k€	2 066 k€	+6 k	+0,29%
2028	2 060 k €	2 760 k€	+700 k	+33,98%
2029	2 060 k€	3 477 k€	+1 417	+68,79%
2030	2 060 k€	57 k€	- 2 003	-97,23%
2031	2 060 k€	3 345 k€	1 285	62,38%
2032	0	k€		
Total	20 597 k€	20 657 k€	60k €	+0,29%

Dans le bilan prévisionnel de l'opération, le montant total initial des subventions ANRU est de 20 597 k €. Avec l'ajout dans le bilan financier de l'opération des dépenses et des recettes relatives à la production d'une offre de relogement temporaire, le montant total des subventions ANRU est désormais de 20 657 k €.

- Pour les autres subventions

Au-delà de la subvention de l'ARS, il n'a pas été identifié à ce stade de nouvelles recettes Le prévisionnel sur la période 2024 à 2032 est de 0 k €.

Le montant des autres subventions (ARS, ...) dans le nouveau bilan prévisionnel est de 9 k€

Libellé	Bilan initial approuvé	Nouveau bilan	Ecart	Variation %
Subventions ANRU	20 597 k€	20 657 k€	+ 60 k €	0,21%-
Autres subventions (ARS...)	0	9 k €	+ 9 k	+100 %
TOTAL	20 597 k €	20 666 k€	69 k-	0,34%

4.2.4.1. Prévisions globales sur le poste « Subventions »

Au global, l'économie générale du poste «Subventions» présente un écart de 69 k€ entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé	Nouveau bilan	Ecart	Variation %
Subventions	20 597 k€	20 666 k€	+ 69 k€	+ 0,33%

4.2.5. Recettes annexes (Produits financiers)

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Variation %
Produits financiers	0 €	20k€	+20 k	+100%

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Des recettes liées aux produits financiers, non prévues initialement, ont été ajoutées au bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement.

Pour l'année 2023, ces recettes ont été versées trimestriellement en fonction du solde cumulé de trésorerie disponible en fin de période. Le montant des produits financiers est de 20 k €.

Pour les années à venir, les orientations sont les suivantes :

Le prévisionnel pour la période 2024-2030 intègre donc des estimations de produits financiers liés à la rémunération de la trésorerie de l'opération.

En 2024, le taux annuel de rémunération est calculé contractuellement sur la base du taux ESTER minoré de 50 points de base.

Pour les années suivantes, l'hypothèse de taux annuel retenue est de 2% en 2025 et 1,5% pour les années suivantes.

Ces estimations seront revues chaque année en prenant en compte l'évolution du taux de rémunération contractuel du compte bancaire et l'évolution du solde cumulé prévisionnel de trésorerie disponible à chaque fin de période.

Libellé	Bilan initial approuvé	Nouveau bilan	Ecart	Variation %
Produits financiers	0 k€	298 k€	+298 k€	+100 %

- **Annexes**

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan global de trésorerie actualisés

Annexe 2 : Tableau des acquisitions 2023

COMPTES RENDUS ANNUELS AU CONCEDEMENT 2023 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"

BILAN PREVISIONNEL CONSOLIDE CŒUR BELLE DE MAI / NOAILLES

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Prévisions en €								Bilan en €		
		Initial	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	112 295 376	8 925 358	8 306 322	16 506 748	27 244 810	30 586 525	6 873 349	8 156 943	3 635 134	3 206 345	1 834 867	115 276 402	2 981 025
A	ETUDES	4 716 155	41 746	986 309	1 264 463	903 566	498 180	482 367	303 978	60 548			4 541 156	-175 000
A100	Etudes sols et réseaux	964 489	1 218	186 850	282 375	231 400	130 125	94 495	38 026				964 489	
A200	Géomètres	642 986	160	72 990	146 000	149 000	116 000	105 000	53 836				642 986	
A300	Diagnostics immobiliers	482 281	9 745	78 800	111 000	60 421	77 105	71 937	73 273				482 281	
A400	MCO (FAT14)	400 000	30 623	207 557	143 529	104 328	13 963						500 000	100 000
A500	Mise en oeuvre du projet (FAT14)	200 000		33 472	137 238	91 418	37 872						300 000	100 000
A600	Dispositifs sécurisation (FAT14)	300 000		10 000	15 000	25 000	25 000	15 000	5 000	5 000			100 000	-200 000
A700	Analyse de site (FAT24)	601 155		341 320	182 840	76 995							601 155	
A800	Autres BET	1 125 244		55 320	246 481	165 004	98 115	195 934	133 843	55 548			950 244	-175 000
B	ACQUISITIONS	24 195 902	7 606 960	3 718 754	4 351 349	4 153 565	4 381 168	421 874	334 232	84 000			25 051 902	856 000
B200	Acquisitions logements	17 589 505	6 552 291	3 014 777	2 188 486	2 234 081	2 704 873						16 694 508	-894 997
B300	Acquisitions pieds d'immeubles	674 595			220 377	434 050	321 300						975 727	301 132
B400	Acquisitions logements temporaires (FAT 32)				856 000								856 000	856 000
B550	Evictions commerciales	3 520 000	19 973	450 000	660 000	960 000	758 000	114 641	47 525				3 010 139	-509 861
B560	Charges augmentatives		270 487	99 500									369 987	369 987
B561	Autres charges augmentatives (Acquisitions EPF)		583 199										583 199	583 199
B600	Frais notaires	906 802	171 200	91 327	98 114	193 334	210 995	37 225	44 737				846 932	-59 870
B700	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)		2 200	3 500	10 500	66 500	43 000						125 700	125 700
B800	Frais de logement	1 505 000		37 650	295 372	254 000	322 000	270 008	241 970	84 000			1 505 000	
B900	Impôts fonciers liés à l'acte		7 610	22 000	22 500	11 600	21 000						84 710	84 710
C	TRAVAUX	59 216 407	5 812	1 252 094	7 419 152	18 144 938	21 559 311	3 081 785	4 946 375	1 592 463	1 564 554	99 923	59 666 407	450 000
C1	TRAVAUX BATIMENTS	40 531 375	5 812	962 094	3 043 000	12 434 938	13 250 431	3 081 785	4 946 375	1 592 463	1 564 554	99 923	40 981 375	450 000
C120	Travaux de réhabilitation	40 531 375	5 812	962 094	3 043 000	12 194 938	13 250 431	2 901 785	4 946 375	1 592 463	1 564 554	69 923	40 531 375	
C160	Travaux logements temporaires (FAT32)					240 000		180 000				30 000	450 000	450 000
C2	TRAVAUX DEMOLITION													
C3	TRAVAUX VOIRIE ESPACES PUBLICS	18 685 032		290 000	4 376 152	5 710 000	8 308 880						18 685 032	
C300	Réseaux - voiries	18 685 032		290 000	4 376 152	5 710 000	8 308 880						18 685 032	
D	HONORAIRES	8 758 836	44 860	973 481	1 817 729	1 846 189	1 725 612	991 544	609 667	366 143	317 950	264 661	8 957 836	199 000
D1	Honoraires liés aux travaux	8 758 836	44 860	973 481	1 817 729	1 846 189	1 725 612	991 544	609 667	366 143	317 950	264 661	8 957 836	199 000
D100	Maîtrise d'œuvre bâtiments	6 890 333	44 860	522 281	841 442	1 243 017	1 143 620	863 606	543 286	337 366	292 928	257 150	6 089 556	-800 777
D120	Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	1 868 503		403 888	822 000	295 000	347 615						1 868 503	
D130	Honoraires techniques			25 812	114 287	204 172	158 877	85 893	29 337	18 777	15 022	7 511	659 688	659 688
D140	Autres honoraires liés aux travaux			21 500	40 000	80 000	75 500	42 045	37 044	10 000	10 000		316 089	316 089
D150	Honoraires logements temporaires (FAT 32)					24 000							24 000	24 000
E	FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION													
E1	FRAIS NON REFACTURABLES													
E2	FRAIS REFACTURABLES													
F	FRAIS DIVERS	1 898 056	42 219	240 669	292 585	283 255	289 941	217 917	295 418	154 727	68 301	13 025	1 898 056	
F100	Assurances		18 808	39 000	48 475	39 750	39 750	24 150	18 650	13 750	7 250	4 275	253 858	253 858
F300	Frais de communication et autres	64 000		14 700	9 500	7 800	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	2 500	64 000	
F600	Frais de portage	1 726 450	20 772	161 369	214 025	204 505	218 545	183 330	271 768	135 977	56 051	6 250	1 472 591	-253 859
F900	Frais d'hébergement	107 606	2 638	25 600	20 585	29 500	23 846	5 437					107 606	

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Prévisions en €									Bilan en €	
		Initial	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart
G	REMUNERATION	12 547 145	1 181 021	1 124 951	1 344 980	1 886 080	2 041 817	1 109 687	1 227 992	1 077 874	1 097 389	1 430 396	13 522 188	975 043
G1	Rémunération forfaitaire	8 783 001	846 932	882 361	900 816	919 658	938 893	958 531	978 580	999 048	1 019 944	1 426 935	9 871 697	1 088 696
G101	Rémunération forfaitaire concessionnaire	8 469 323	846 932	882 361	900 816	919 658	938 893	958 531	978 580	999 048	1 019 944	1 041 277	9 486 039	1 016 717
G170	Liquidation de la concession	313 679										385 658	385 658	71 979
G2	Rémunération proportionnelle	3 764 143	334 089	242 590	444 164	966 422	1 102 924	151 156	249 413	78 827	77 445	3 461	3 650 490	-113 653
G201	Rémunération recyclage	3 129 503	334 089	223 651	307 394	792 812	853 657	151 156	249 413	78 827	77 445	3 461	3 071 905	-57 598
G202	Rémunération aménagements espaces publics	634 641		18 940	136 770	173 610	249 266						578 586	-56 055
H	FRAIS FINANCIERS	962 876	2 739	10 064	16 490	27 218	90 496	568 176	439 281	299 379	158 151	26 863	1 638 857	675 981
H100	Frais financiers sur emprunts	962 876					60 000	561 871	431 563	296 044	155 103	25 055	1 529 635	566 759
H200	Frais financiers sur court terme			1 768									1 768	1 768
H300	Autres frais financiers		2 739	8 296	16 490	27 218	30 496	6 305	7 718	3 336	3 048	1 808	107 454	107 454
	RECETTES	112 295 376	8 819 433	13 029 491	18 572 500	19 395 721	17 875 879	14 531 523	10 075 321	7 626 513	3 598 805	1 751 215	115 276 402	2 981 025
N	CESSIONS	10 688 181				224 358	1 850 086	4 433 676	991 598	2 479 579	169 830	1 749 053	11 898 180	1 210 000
N100	Cessions bailleurs sociaux	9 412 600				224 358	1 769 549	4 005 404	673 077	2 218 961		521 251	9 412 600	
N130	Cessions des logements temporaires (FAT 32)											1 210 000	1 210 000	1 210 000
N300	Produits innovants	291 830							122 000		169 830		291 830	
N500	Autres cessions	983 751					80 537	428 272	196 521	260 618		17 802	983 750	
P	PARTICIPATIONS	53 000 000	5 300 000	4 799 813	13 580 588	14 250 950	11 150 450	3 469 450	1 419 450	79 300			54 050 000	1 050 000
P100	Participations d'équilibre AMP	53 000 000	5 300 000	4 799 813	13 580 588	14 250 950	11 150 450	3 469 450	1 419 450	79 300			54 050 000	1 050 000
Q	SUBVENTIONS	48 598 445	3 464 256	7 996 541	4 883 844	4 871 844	4 871 844	6 594 993	7 621 473	5 029 134	3 402 475		48 736 405	137 960
Q1	Subventions AMP													
Q2	Subventions ANRU	48 598 445	3 446 296	7 996 541	4 883 844	4 871 844	4 871 844	6 594 993	7 621 473	5 029 134	3 402 475		48 718 445	120 000
Q210	ANRU FAT 14	450 000		90 000	45 000	45 000	45 000	45 000	67 500	67 500	45 000		450 000	
Q220	ANRU FAT 23	41 355 547	3 446 296	6 547 962	4 135 555	4 135 555	4 135 555	5 858 702	4 824 814	4 937 634	3 333 475		41 355 547	
Q230	ANRU FAT 24	6 792 898		1 358 580	679 290	679 290	679 290	679 290	2 717 159				6 792 898	
Q240	ANRU FAT 32				24 000	12 000	12 000	12 000	12 000	24 000	24 000		120 000	120 000
Q3	Subventions ANAH													
Q5	Subventions autres		17 960										17 960	17 960
Q500	Subventions autres		17 960										17 960	17 960
T	RECETTES LOCATIVES	8 751	15 125	28 137	1 068	4 069	2 449	2 904					53 752	45 001
T100	Loyers logements	8 751		2 136	1 068	4 069	2 449	2 904					12 626	3 875
T200	Loyers pieds d'immeubles		15 125	26 001									41 126	41 126
U	PRODUITS FINANCIERS		40 052	205 000	107 000	44 500	1 050	30 500	42 800	38 500	26 500	2 162	538 064	538 064
U101	Produits financiers		40 052	205 000	107 000	44 500	1 050	30 500	42 800	38 500	26 500	2 162	538 064	538 064
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-105 925	4 723 168	2 065 752	-7 849 089	-12 710 645	7 658 174	1 918 379	3 991 379	392 460	-83 652		
	AMORTISSEMENTS		277 168	453 169			353 235	3 257 684	3 387 991	3 523 511	3 251 216	626 364	15 130 337	15 130 337
R	AMORTISSEMENTS		277 168	453 169			353 235	3 257 684	3 387 991	3 523 511	3 251 216	626 364	15 130 337	15 130 337
R010	Remboursements d'emprunts						353 235	3 257 684	3 387 991	3 523 511	3 251 216	626 364	14 400 000	14 400 000
R020	Remboursements d'avances		277 168	453 169									730 337	730 337
	MOBILISATIONS		576 701	153 636		1 500 000	12 900 000						15 130 337	15 130 337
M	MOBILISATION FINANCEMENTS		576 701	153 636		1 500 000	12 900 000						15 130 337	15 130 337
M010	Mobilisation emprunt					1 500 000	12 900 000						14 400 000	14 400 000
M020	Mobilisation avance		576 701	153 636									730 337	730 337
	FINANCEMENT		299 533	-299 533		1 500 000	12 546 765	-3 257 684	-3 387 991	-3 523 511	-3 251 216	-626 364		
	TRESORERIE		31 113	4 617 663	6 683 415	334 327	170 446	4 570 936	3 101 324	3 569 192	710 436			
	TVA sur dépense	19 757 071	162 915	1 422 061	3 014 861	5 056 033	5 678 692	1 034 267	1 294 204	448 826	388 711	74 667	18 575 237	
	TVA sur recette	2 137 636		5 200		45 572	370 432	887 235	198 320	495 916	33 966	349 811	2 386 451	
	TVA sur financement													
	TVA période			-1 416 861	-3 014 861	-5 010 461	-5 308 260	-147 032	-1 095 884	47 090	-354 745	275 144	-16 025 871	
	TVA déclarée (CA3)			-1 579 776	-3 014 861	-5 010 461	-5 308 260	-147 032	-1 095 884	47 090	-354 745	275 144	-16 188 786	

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Prévisions en €										Bilan en €	
		Initial	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart	
	Dépenses TTC	132 052 448	9 088 273	9 728 384	19 521 609	32 300 843	36 265 217	7 907 616	9 451 147	4 083 961	3 595 056	1 909 534	133 851 639		
	Recettes TTC	114 433 013	8 819 433	13 034 691	18 572 500	19 441 293	18 246 312	15 418 758	10 273 641	8 122 429	3 632 771	2 101 026	117 662 853		
	Amortissements		277 168	453 169			353 235	3 257 684	3 387 991	3 523 511	3 251 216	626 364	15 130 337		
	Mobilisations		576 701	153 636		1 500 000	12 900 000						15 130 337		
	Dépot de garantie		420										-420		
	TRESORERIE PERIODE	-17 619 435	31 113	4 586 550	2 065 752	-6 349 089	-163 880	4 400 490	-1 469 612	467 868	-2 858 755	-710 436			
	TRESORERIE CUMUL		31 113	4 617 663	6 683 415	334 327	170 446	4 570 936	3 101 324	3 569 192	710 436				

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2023 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"
BILAN PREVISIONNEL NOAILLES

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé en €	Prévisions en €									Bilan en €	
		Initial	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	65 641 296	6 793 213	4 895 027	10 779 311	16 115 606	18 992 487	2 763 063	4 473 082	1 110 447	858 841	869 688	67 650 765	2 009 469
A	ETUDES	2 481 155	26 435	518 854	702 445	597 695	273 099	225 445	95 045	42 138			2 481 155	
A100	Etudes sols et réseaux	503 994	1 218	123 100	137 375	160 150	52 125	30 026					503 994	
A200	Géomètres	335 996	160	37 000	80 000	90 000	55 000	45 000	28 836				335 996	
A300	Diagnostics immobiliers	252 016	9 745	45 500	65 500	40 000	42 500	24 700	24 071				252 016	
A400	MCO (FAT14)	200 000	15 312	119 143	62 060	49 792	3 693						250 000	50 000
A500	Mise en oeuvre du projet (FAT14)	100 000		18 611	70 244	43 734	17 411						150 000	50 000
A600	Dispositifs sécurisation (FAT14)	150 000			5 000	15 000	15 000	5 000	5 000	5 000			50 000	-100 000
A700	Analyse de site (FAT24)	351 155		163 160	111 000	76 995							351 155	
A800	Autres BET	587 994		12 340	171 266	122 024	87 370	120 719	37 138	37 138			587 994	
B	ACQUISITIONS	15 433 200	5 923 210	1 653 906	2 701 330	3 059 223	2 375 553	74 008	73 970				15 861 200	428 000
B200	Acquisitions logements	11 448 239	5 297 279	1 011 277	1 312 022	1 574 022	1 248 528						10 443 128	-1 005 111
B300	Acquisitions pieds d'immeubles				180 000	340 000	270 000						790 000	790 000
B400	Acquisitions logements temporaires (FAT 32)				428 000								428 000	428 000
B550	Evictions commerciales	2 880 000	19 973	450 000	600 000	800 000	600 000						2 469 973	-410 027
B560	Charges augmentatives		110 424	99 500									209 924	209 924
B561	Autres charges augmentatives (Acquisitions EPF)		364 508										364 508	364 508
B600	Frais notaires	579 961	129 450	67 814	74 601	132 201	116 025						520 091	-59 870
B700	Autres frais (huissiers hypothèques, honoraires juridiques)		1 576		7 000	63 000	9 000						80 576	80 576
B800	Frais de relogement	525 000		15 315	93 707	142 000	126 000	74 008	73 970				525 000	
B900	Impôts fonciers liés à l'acte			10 000	6 000	8 000	6 000						30 000	30 000
C	TRAVAUX	33 726 430	3 352	1 142 107	5 183 000	10 089 000	13 760 880	662 000	2 860 000	132 000	104 091	15 000	33 951 430	225 000
C1	TRAVAUX BATIMENTS	23 687 550	3 352	912 107	2 983 000	7 089 000	9 152 000	662 000	2 860 000	132 000	104 091	15 000	23 912 550	225 000
C120	Travaux de réhabilitation	23 687 550	3 352	912 107	2 983 000	6 969 000	9 152 000	572 000	2 860 000	132 000	104 091		23 687 550	
C160	Travaux logements temporaires (FAT32)					120 000		90 000				15 000	225 000	225 000
C2	TRAVAUX DEMOLITION													
C3	TRAVAUX VOIRIE ESPACES PUBLICS	10 038 880		230 000	2 200 000	3 000 000	4 608 880						10 038 880	
C300	Réseaux - voiries	10 038 880		230 000	2 200 000	3 000 000	4 608 880						10 038 880	
D	HONORAIRES	5 030 771	34 290	737 192	1 147 220	1 075 140	1 095 400	642 765	269 644	41 120			5 042 771	12 000
D1	Honoraires liés aux travaux	5 030 771	34 290	737 192	1 147 220	1 075 140	1 095 400	642 765	269 644	41 120			5 042 771	12 000
D100	Maîtrise d'œuvre bâtiments	4 026 883	34 290	486 064	605 060	715 300	755 200	567 360	247 040	41 120			3 451 434	-575 449
D120	Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	1 003 888		211 888	442 000	160 000	190 000						1 003 888	
D130	Honoraires techniques			19 240	70 160	147 840	123 200	63 360	10 560				434 360	434 360
D140	Autres honoraires liés aux travaux			20 000	30 000	40 000	27 000	12 045	12 044				141 089	141 089
D150	Honoraires logements temporaires (FAT 32)					12 000							12 000	12 000
E	FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION													
E1	FRAIS NON REFACTURABLES													
E2	FRAIS REFACTURABLES													
F	FRAIS DIVERS	984 084	28 010	175 985	171 300	150 000	144 946	108 800	106 200	66 247	32 596		984 084	
F100	Assurances		12 728	23 400	27 300	26 000	24 700	14 300	11 700	9 100	2 600		151 828	151 828
F300	Frais de communication et autres	32 000		8 100	5 000	5 000	3 900	2 500	2 500	2 500	2 500		32 000	
F600	Frais de portage	898 700	12 644	133 085	125 000	105 000	105 000	92 000	92 000	54 647	27 496		746 871	-151 829
F900	Frais d'hébergement	53 384	2 638	11 400	14 000	14 000	11 346						53 384	
G	REMUNERATION	7 507 691	776 547	660 602	863 248	1 128 448	1 263 696	601 859	727 112	604 323	615 444	853 819	8 095 097	587 406
G1	Rémunération forfaitaire	5 255 384	506 769	527 968	539 011	550 285	561 795	573 545	585 542	597 789	610 292	853 819	5 906 814	651 431
G101	Rémunération forfaitaire concessionnaire	5 067 691	506 769	527 968	539 011	550 285	561 795	573 545	585 542	597 789	610 292	623 057	5 676 053	608 361
G170	Liquidation de la concession	187 692										230 762	230 762	43 069

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé en €	Prévisions en €									Bilan en €	
		Initial	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart
G2	Rémunération proportionnelle	2 252 307	269 778	132 634	324 236	578 163	701 901	28 314	141 570	6 534	5 153		2 188 283	-64 025
G201	Rémunération recyclage	1 910 490	269 778	120 839	254 906	485 854	563 634	28 314	141 570	6 534	5 153		1 876 582	-33 908
G202	Rémunération aménagement espaces publics	341 818		11 795	69 330	92 310	138 266						311 701	-30 117
H	FRAIS FINANCIERS	477 965	1 370	6 381	10 769	16 100	78 914	448 185	341 112	224 620	106 710	869	1 235 027	757 063
H100	Frais financiers sur emprunts	477 965					60 000	445 871	336 980	223 734	105 958		1 172 542	694 577
	2026						60 000	45 871	31 176	15 894			152 940	
	2027							400 000	305 804	207 840	105 958		1 019 602	
H200	Frais financiers sur court terme			1 492									1 492	1 492
H300	Autres frais financiers		1 370	4 889	10 769	16 100	18 914	2 315	4 132	886	752	869	60 993	60 993
	RECETTES	65 641 296	4 542 129	7 520 343	12 453 614	12 655 535	9 319 552	8 420 371	5 015 820	6 865 910	251 830	605 662	67 650 765	2 009 469
N	CESSIONS	6 630 830				224 358		3 513 070	851 795	1 871 776	169 830	605 000	7 235 829	605 000
N100	Cessions bailleurs sociaux	5 646 800				224 358		3 120 404	673 077	1 628 961			5 646 800	
N130	Cessions des logements temporaires (FAT 32)											605 000	605 000	605 000
N300	Produits innovants	169 830									169 830		169 830	
N500	Autres cessions	814 200						392 666	178 718	242 815			814 199	
P	PARTICIPATIONS	31 005 000	2 440 650	2 820 263	9 621 488	9 611 550	6 511 050	1 050 000					32 055 000	1 050 000
P100	Participations d'équilibre AMP	31 005 000	2 440 650	2 820 263	9 621 488	9 611 550	6 511 050	1 050 000					32 055 000	1 050 000
Q	SUBVENTIONS	28 001 266	2 066 328	4 571 579	2 812 127	2 806 127	2 806 127	3 834 801	4 144 025	4 972 134	57 000		28 070 246	68 980
Q1	Subventions AMP													
Q2	Subventions ANRU	28 001 266	2 057 348	4 571 579	2 812 127	2 806 127	2 806 127	3 834 801	4 144 025	4 972 134	57 000		28 061 266	60 000
Q210	ANRU FAT 14	225 000		45 000	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	45 000		225 000	
Q220	ANRU FAT 23	24 688 170	2 057 348	3 908 960	2 468 817	2 468 817	2 468 817	3 497 491	2 880 287	4 937 634			24 688 170	
Q230	ANRU FAT 24	3 088 096		617 619	308 810	308 810	308 810	308 810	1 235 238				3 088 096	
Q240	ANRU FAT 32				12 000	6 000	6 000	6 000	6 000	12 000	12 000		60 000	60 000
Q3	Subventions ANAH													
Q5	Subventions autres		8 980										8 980	8 980
Q500	Subventions autres		8 980										8 980	8 980
T	RECETTES LOCATIVES	4 200	15 125	26 001		3 500	2 075	2 500					49 201	45 001
T100	Loyers logements	4 200				3 500	2 075	2 500					8 075	3 875
T200	Loyers pieds d'immeubles		15 125	26 001									41 126	41 126
U	PRODUITS FINANCIERS		20 026	102 500	20 000	10 000	300	20 000	20 000	22 000	25 000	662	240 488	240 488
U101	Produits financiers		20 026	102 500	20 000	10 000	300	20 000	20 000	22 000	25 000	662	240 488	240 488
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-2 251 085	2 625 316	1 674 303	-3 460 071	-9 672 936	5 657 308	542 738	5 755 463	-607 011	-264 026		
	AMORTISSEMENTS		277 168	360 707			353 235	2 722 265	2 831 156	2 944 402	2 648 943		12 137 875	12 137 875
R	AMORTISSEMENTS		277 168	360 707			353 235	2 722 265	2 831 156	2 944 402	2 648 943		12 137 875	12 137 875
R010	Remboursements d'emprunts						353 235	2 722 265	2 831 156	2 944 402	2 648 943		11 500 000	11 500 000
	2026						353 235	367 364	382 059	397 341			1 500 000	
	2027							2 354 900	2 449 096	2 547 060	2 648 943		10 000 000	
R020	Remboursements d'avances		277 168	360 707									637 875	637 875
	MOBILISATIONS		531 823	106 052		1 500 000	10 000 000						12 137 875	12 137 875
M	MOBILISATION FINANCEMENTS		531 823	106 052		1 500 000	10 000 000						12 137 875	12 137 875
M010	Mobilisation emprunt					1 500 000	10 000 000						11 500 000	11 500 000
	2026					1 500 000							1 500 000	
	2027						10 000 000						10 000 000	
M020	Mobilisation avance		531 823	106 052									637 875	637 875
	FINANCEMENT		254 655	-254 655		1 500 000	9 646 765	-2 722 265	-2 831 156	-2 944 402	-2 648 943			
	TRESORERIE		-2 107 709	374 231	2 048 534	88 463	62 292	2 997 335	708 918	3 519 979	264 026			
	TVA sur dépense	11 531 128	111 279	838 929	1 974 399	2 987 412	3 523 836	339 744	678 632	54 481	26 817	3 000	10 538 528	
	TVA sur recette	1 326 166		5 200		45 572	415	703 114	170 359	374 355	33 966	121 000	1 453 981	
	TVA sur financement													
	TVA période			-833 729	-1 974 399	-2 941 840	-3 523 421	363 370	-508 273	319 874	7 149	118 000	-8 973 268	
	TVA déclarée (CA3)			-945 008	-1 974 399	-2 941 840	-3 523 421	363 370	-508 273	319 874	7 149	118 000	-9 084 547	
	Dépenses TTC	77 172 424	6 904 492	5 733 956	12 753 710	19 103 017	22 516 323	3 102 807	5 151 714	1 164 928	885 658	872 687	78 189 292	
	Recettes TTC	66 967 462	4 542 129	7 525 543	12 453 614	12 701 106	9 319 967	9 123 485	5 186 179	7 240 265	285 796	726 662	69 104 746	

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé en €	Prévisions en €									Bilan en €	
		Initial	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart
	Amortissements		277 168	360 707			353 235	2 722 265	2 831 156	2 944 402	2 648 943		12 137 875	
	Mobilisations		531 823	106 052		1 500 000	10 000 000						12 137 875	
	TRESORERIE PERIODE	-10 204 962	-2 107 709	2 481 940	1 674 303	-1 960 071	-26 171	2 935 043	-2 288 417	2 811 062	-3 255 954	-264 026		
	TRESORERIE CUMUL		-2 107 709	374 231	2 048 534	88 463	62 292	2 997 335	708 918	3 519 979	264 026			

COMpte Rendu Annuel au Concedant 2023 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"

BILAN PREVISIONNEL CŒUR BELLE DE MAI

Ligne	Intitulé	Bilan	Prévisions en €										Bilan en €	
		Initial	2023	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau
	DEPENSES	46 654 081	2 132 144	3 411 295	5 727 437	11 129 204	11 594 038	4 110 286	3 683 861	2 524 688	2 347 504	965 180	47 625 637	971 556
A	ETUDES	2 235 000	15 312	467 454	562 018	305 871	225 081	256 921	208 933	18 410			2 060 000	-174 999
A100	Etudes sols et réseaux	460 495		63 750	145 000	71 250	78 000	64 469	38 026				460 495	
A200	Géomètres	306 990		35 990	66 000	59 000	61 000	60 000	25 000				306 990	
A300	Diagnostics immobiliers	230 265		33 300	45 500	20 421	34 605	47 237	49 202				230 265	
A400	MCO (FAT14)	200 000	15 312	88 413	81 469	54 536	10 270						250 000	50 000
A500	Mise en oeuvre du projet (FAT14)	100 000		14 861	66 994	47 684	20 461						150 000	50 000
A600	Dispositifs sécurisation (FAT14)	150 000		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000					50 000	-100 000
A700	Analyse de site (FAT24)	250 000		178 160	71 840								250 000	
A800	Autres BET	537 250		42 980	75 215	42 980	10 745	75 215	96 705	18 410			362 250	-175 000
B	ACQUISITIONS	8 762 702	1 683 750	2 064 848	1 650 019	1 094 342	2 005 615	347 866	260 262	84 000			9 190 702	428 000
B200	Acquisitions logements	6 141 266	1 255 012	2 003 500	876 464	660 059	1 456 345						6 251 380	110 114
B300	Acquisitions pieds d'immeubles	674 595			40 377	94 050	51 300						185 727	-488 868
B400	Acquisitions logements temporaires (FAT 32)				428 000								428 000	428 000
B550	Evictions commerciales	640 000			60 000	160 000	158 000	114 641	47 525				540 166	-99 834
B560	Charges augmentatives		160 063										160 063	160 063
B561	Autres charges augmentatives (Acquisitions EPF)		218 691										218 691	218 691
B600	Frais notaires	326 841	41 750	23 513	23 513	61 133	94 970	37 225	44 737				326 841	
B700	Autres Frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)		624	3 500	3 500	3 500	34 000						45 124	45 124
B800	Frais de relogement	980 000		22 335	201 665	112 000	196 000	196 000	168 000	84 000			980 000	
B900	Impôts fonciers liés à l'acte		7 610	12 000	16 500	3 600	15 000						54 710	54 710
C	TRAVAUX	25 489 977	2 460	109 987	2 236 152	8 055 938	7 798 431	2 419 785	2 086 375	1 460 463	1 460 463	84 923	25 714 977	225 000
C1	TRAVAUX BATIMENTS	16 843 825	2 460	49 987	60 000	5 345 938	4 098 431	2 419 785	2 086 375	1 460 463	1 460 463	84 923	17 068 825	225 000
C120	Travaux de réhabilitation	16 843 825	2 460	49 987	60 000	5 225 938	4 098 431	2 329 785	2 086 375	1 460 463	1 460 463	69 923	16 843 825	
C160	Travaux logements temporaires (FAT32)					120 000		90 000				15 000	225 000	225 000
C2	TRAVAUX DEMOLITION													
C3	TRAVAUX VOIRIE ESPACES PUBLICS	8 646 152		60 000	2 176 152	2 710 000	3 700 000						8 646 152	
C300	Réseaux - voiries	8 646 152		60 000	2 176 152	2 710 000	3 700 000						8 646 152	
D	HONORAIRES	3 728 065	10 570	236 289	670 509	771 049	630 212	348 779	340 023	325 023	317 950	264 661	3 915 065	187 000
D1	Honoraires liés aux travaux	3 728 065	10 570	236 289	670 509	771 049	630 212	348 779	340 023	325 023	317 950	264 661	3 915 065	187 000
D100	Maîtrise d'œuvre bâtiments	2 863 450	10 570	36 217	236 382	527 717	388 420	296 246	296 246	296 246	292 928	257 150	2 638 122	-225 328
D120	Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	864 615		192 000	380 000	135 000	157 615						864 615	
D130	Honoraires techniques			6 572	44 127	56 332	35 677	22 533	18 777	18 777	15 022	7 511	225 328	225 328
D140	Autres honoraires liés aux travaux			1 500	10 000	40 000	48 500	30 000	25 000	10 000	10 000		175 000	175 000
D150	Honoraires logements temporaires (FAT 32)					12 000							12 000	12 000
E	FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION													
E1	FRAIS NON REFACTURABLES													
E2	FRAIS REFACTURABLES													
F	FRAIS DIVERS	913 972	14 208	64 684	121 285	133 255	144 995	109 117	189 218	88 480	35 705	13 025	913 972	
F100	Assurances		6 080	15 600	21 175	13 750	15 050	9 850	6 950	4 650	4 650	4 275	102 030	102 030
F300	Frais de communication et autres	32 000		6 600	4 500	4 500	3 900	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	32 000	
F600	Frais de portage	827 750	8 128	28 284	89 025	99 505	113 545	91 330	179 768	81 330	28 555	6 250	725 720	-102 030
F900	Frais d'hébergement	54 222		14 200	6 585	15 500	12 500	5 437					54 222	
G	REMUNERATION	5 039 454	404 475	464 349	481 733	757 631	778 121	507 828	500 881	473 552	481 945	576 577	5 427 091	387 637
G1	Rémunération forfaitaire	3 527 618	340 163	354 393	361 805	369 373	377 098	384 986	393 038	401 259	409 652	573 116	3 964 883	437 265
G101	Rémunération forfaitaire concessionnaire	3 401 631	340 163	354 393	361 805	369 373	377 098	384 986	393 038	401 259	409 652	418 220	3 809 987	408 356
G170	Liquidation de la concession	125 986										154 896	154 896	28 910

Ligne	Intitulé	Bilan	Prévisions en €										Bilan en €	
		2023	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart
G2	Rémunération proportionnelle	1 511 836	64 311	109 956	119 927	388 258	401 023	122 842	107 843	72 293	72 293	3 461	1 462 208	-49 629
G201	Rémunération recyclage	1 219 013	64 311	102 812	52 488	306 958	290 023	122 842	107 843	72 293	72 293	3 461	1 195 323	-23 690
G202	Rémunération aménagement espaces publics	292 823		7 145	67 440	81 300	111 000						266 885	-25 938
H	FRAIS FINANCIERS	484 911	1 370	3 684	5 722	11 118	11 582	119 990	98 169	74 760	51 442	25 994	403 830	-81 082
H100	Frais financiers sur emprunts	484 911						116 000	94 583	72 310	49 145	25 055	357 093	-127 818
	Emprunt tranche 2027							116 000	94 583	72 310	49 145	25 055	357 093	
H200	Frais financiers sur court terme			276									276	276
H300	Autres frais financiers		1 370	3 408	5 722	11 118	11 582	3 990	3 586	2 450	2 296	939	46 461	46 461
	RECETTES	46 654 081	4 277 304	5 509 148	6 118 886	6 740 187	8 556 328	6 111 152	5 059 501	760 603	3 346 975	1 145 553	47 625 637	971 556
N	CESSIONS	4 057 351					1 850 086	920 606	139 803	607 803			1 144 053	605 000
N100	Cessions bailleurs sociaux	3 765 800					1 769 549	885 000		590 000			521 251	3 765 800
N130	Cessions des logements temporaires (FAT 32)												605 000	605 000
N300	Produits innovants	122 000							122 000					122 000
N500	Autres cessions	169 551					80 537	35 606	17 803	17 803		17 802	169 551	
P	PARTICIPATIONS	21 995 000	2 859 350	1 979 550	3 959 100	4 639 400	4 639 400	2 419 450	1 419 450	79 300			21 995 000	
P100	Participations d'équilibre AMP	21 995 000	2 859 350	1 979 550	3 959 100	4 639 400	4 639 400	2 419 450	1 419 450	79 300			21 995 000	
Q	SUBVENTIONS	20 597 179	1 397 928	3 424 962	2 071 718	2 065 718	2 065 718	2 760 192	3 477 448	57 000	3 345 475		20 666 159	68 980
Q1	Subventions AMP													
Q2	Subventions ANRU	20 597 179	1 388 948	3 424 962	2 071 718	2 065 718	2 065 718	2 760 192	3 477 448	57 000	3 345 475		20 657 179	60 000
Q210	ANRU FAT 14	225 000		45 000	22 500	22 500	22 500	22 500	45 000	45 000			225 000	
Q220	ANRU FAT 23	16 667 377	1 388 948	2 639 001	1 666 738	1 666 738	1 666 738	2 361 212	1 944 527		3 333 475		16 667 377	
Q230	ANRU FAT 24	3 704 802		740 960	370 480	370 480	370 480	370 480	1 481 921				3 704 802	
Q240	ANRU FAT 32				12 000	6 000	6 000	6 000	6 000	12 000	12 000		60 000	60 000
Q3	Subventions ANAH													
Q5	Subventions autres		8 980										8 980	8 980
Q500	Subventions autres		8 980										8 980	8 980
T	RECETTES LOCATIVES	4 551		2 136	1 068	569	374	404					4 551	
T100	Loyers logements	4 551		2 136	1 068	569	374	404					4 551	
U	PRODUITS FINANCIERS		20 026	102 500	87 000	34 500	750	10 500	22 800	16 500	1 500	1 500	297 576	297 576
U101	Produits financiers		20 026	102 500	87 000	34 500	750	10 500	22 800	16 500	1 500	1 500	297 576	297 576
	RESULTAT D'EXPLOITATION		2 145 580	2 097 853	391 449	-4 389 017	-3 037 710	2 000 866	1 375 640	-1 764 085	999 471	180 373		
	AMORTISSEMENTS			92 462				535 419	556 835	579 109	602 273	626 364	2 992 462	2 992 462
R	AMORTISSEMENTS			92 462				535 419	556 835	579 109	602 273	626 364	2 992 462	2 992 462
R010	Remboursements d'emprunts							535 419	556 835	579 109	602 273	626 364	2 900 000	2 900 000
	Emprunt tranche 2027							535 419	556 835	579 109	602 273	626 364	2 900 000	
R020	Remboursements d'avances			92 462									92 462	92 462
	MOBILISATIONS		44 878	47 584				2 900 000					2 992 462	2 992 462
M	MOBILISATION FINANCEMENTS		44 878	47 584				2 900 000					2 992 462	2 992 462
M010	Mobilisation emprunt							2 900 000					2 900 000	2 900 000
	Emprunt tranche 2027							2 900 000					2 900 000	
M020	Mobilisation avance		44 878	47 584									92 462	92 462
	FINANCEMENT		44 878	-44 878				2 900 000	-535 419	-556 835	-579 109	-602 273	-626 364	
	TRESORERIE		2 138 822	4 243 432	4 634 881	245 864	108 154	1 573 601	2 392 406	49 213	446 411			
	TVA sur dépense	8 225 943	51 636	583 132	1 040 462	2 068 621	2 154 857	694 524	615 572	394 345	361 894	71 667	8 036 709	
	TVA sur recette	811 470					370 017	184 121	27 961	121 561		228 811	932 470	
	TVA sur financement													
	TVA période			-583 132	-1 040 462	-2 068 621	-1 784 840	-510 402	-587 612	-272 785	-361 894	157 144	-7 052 603	
	TVA déclarée (CA3)			-634 768	-1 040 462	-2 068 621	-1 784 840	-510 402	-587 612	-272 785	-361 894	157 144	-7 104 239	
	Dépenses TTC	54 880 024	2 183 780	3 994 428	6 767 899	13 197 825	13 748 895	4 804 810	4 299 433	2 919 033	2 709 398	1 036 847	55 662 346	
	Recettes TTC	47 465 551	4 277 304	5 509 148	6 118 886	6 740 187	8 926 345	6 295 273	5 087 462	882 164	3 346 975	1 374 364	48 558 107	

Ligne	Intitulé	Bilan	2023	Prévisions en €										Bilan en €	
		Initial	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart	
	Amortissements			92 462				535 419	556 835	579 109	602 273	626 364	2 992 462		
	Mobilisations		44 878	47 584			2 900 000						2 992 462		
	Dépôt de garantie		420									-420			
	TRESORERIE PERIODE	-7 414 473	2 138 822	2 104 611	391 449	-4 389 017	-137 710	1 465 447	818 805	-2 343 193	397 198	-446 411			
	TRESORERIE CUMUL		2 138 822	4 243 432	4 634 881	245 864	108 154	1 573 601	2 392 406	49 213	446 411				

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2023 - Opérations d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé de l'îlot Noailles _ Cœur Belle de Mai

ANNEXE 2: TABLEAU DES ACQUISITIONS 2023

Concession	Précédent propriétaire	Adresse Bien	Code Postal	Commune	Parcelle cadastrale	Nature du bien	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Éléments onstitutifs du prix (Charges augmentatives)	Condition d'acquisition	Occupé physiquement	Type de contrat	Date du bail d'origine	Montant du loyer charges comprises mensuelles	Relogement temporaire	Montant mensuel du loyer du relogement	Montant mensuel des Charges du relogement
Noailles	EPF PACA	65, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B0184	Terrain nu	20/12/2023	253 926,00 €	45 148,94 €	amiable	Non						
Noailles	EPF PACA	67, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B0200	Terrain nu	20/12/2023	278 220,00 €	26 700,94 €	amiable	Non						
Noailles	EPF PACA	69, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B201	Immeuble	20/12/2023	734 102,00 €	34 328,80 €	amiable	Non						
Noailles	EPF PACA	71, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B202	Immeuble	20/12/2023	270 306,00 €	42 187,13 €	amiable	Non						
Noailles	EPF PACA	73, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B2023	Immeuble	20/12/2023	366 030,00 €	29 570,94 €	amiable	Non						
Noailles	EPF PACA	75, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B204	Immeuble	20/12/2023	578 500,00 €	32 589,97 €	amiable	Non						
Noailles	EPF PACA	77, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B205	Immeuble	20/12/2023	551 567,00 €	20 017,64 €	amiable	Non	bail d'habitation	inconnue		Oui	416,08 €	48,91 €
Noailles	EPF PACA	77, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B205	Immeuble	20/12/2023				Non	bail d'habitation	inconnue		Oui	460,00 €	94,00 €
Noailles	EPF PACA	77, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B205	Immeuble	20/12/2023				Non	bail d'habitation	inconnue		Oui	450,00 €	60,00 €
Noailles	EPF PACA	77, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B205	Immeuble	20/12/2023				Non	bail d'habitation	inconnue		Oui	350,00 €	50,00 €
Noailles	EPF PACA	79, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B208	Immeuble	20/12/2023	388 105,00 €	42 160,03 €	amiable	Non	bail d'habitation	01/10/2018		Oui	302,46 €	50,84 €
Noailles	EPF PACA	81, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B209	Immeuble	20/12/2023	403 730,00 €	61 647,01 €	amiable	Non						
Noailles	EPF PACA	83, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B210	Immeuble	20/12/2023	379 147,10 €	31 156,48 €	amiable	Non	bail d'habitation	inconnue		Oui	411,09 €	102,25 €
Noailles	EPF PACA	83, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B0210	Immeuble	20/12/2023				Non	bail d'habitation	inconnue		Oui	610,00 €	75,00 €
Noailles	MARSEILLE HABITAT	16 rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030A0249	Immeuble	25/05/2023	624 000,00 €	3 560,25 €	amiable	Oui	bail commercial	01/02/2018	971,69 €	Non		
Noailles	MARSEILLE HABITAT	16 rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030A0249	Immeuble	25/05/2023				Oui	bail commercial	01/02/2018	647,46 €	Non		
Noailles	MARSEILLE HABITAT	16 rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030A0249	Immeuble	25/05/2023				Oui	bail commercial	22/06/1995	3 810,15 €	Non		
Noailles	MARSEILLE HABITAT	16 rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030A0249	Immeuble	25/05/2023				Non	bail d'habitation	17/01/2015		Oui	504,65 €	107,54 €
Noailles	MARSEILLE HABITAT	8 rue Halle Delacroix	13001	MARSEILLE	132018030A0258	Immeuble	25/05/2023	248 792,00 €	92 057,01 €	amiable	Non						
Noailles	SOLEAM	7 rue de la Palud et 8A rue Halle Delacroix	13001	MARSEILLE	132018030A0257	Immeuble	14/04/2023	239 800,00 €	14 806,63 €	amiable	Non						
Belle de Mai	EPF PACA	50, rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110E0028	Immeuble	18/12/2023	325 000,00 €	11 176,26 €	amiable	Oui	Bail d'habitation	juin-68	205,00 €			
Belle de Mai	EPF PACA	71 rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0008	Immeuble	06/07/2023	198 560,00 €	204596,43€ (montant commun avec le 73 rue Clovis Hugues)	amiable	Non	Bail d'habitation	01/02/2013		Oui	410,00 €	35,00 €
Belle de Mai	EPF PACA	71 rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0008	Immeuble	06/07/2023				Non	Bail d'habitation	01/01/2016		Oui	56,50€ la nuité	
Belle de Mai	EPF PACA	73 rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0007	Immeuble	06/07/2023	100 000,00 €	204596,43€ (montant commun avec le 71 rue Clovis Hugues)	amiable	Non						
Belle de Mai	EPF PACA	85 rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0001	Immeuble	06/07/2023	166 500,00 €	2 918,25 €	amiable	Non						
Belle de Mai	Propriétaire privé	83 rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0002	Appartement	02/06/2023	52 000,00 €	- €	Préemption	Non						
Belle de Mai	URBANIS AMENAGEMENT	5 rue Roger Schiaffini	13003	MARSEILLE	132038110M0169	Immeuble	09/05/2023	182 000,00 €	79 541,55 €	amiable	Non						
Belle de Mai	URBANIS AMENAGEMENT	68 rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110M0153	Immeuble	09/05/2023	230 952,00 €	80 521,59 €	amiable	Non						