

SPLA-IN

AIX MARSEILLE PROVENCE

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 Intervention Multisites pour la
réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation
d'immeubles dégradés

SOMMAIRE

1.	Rapport de présentation de la concession.....	1
1.1.	Caractéristiques de la concession d'aménagement.....	1
1.2.	Éléments financiers de l'opération.....	1
2.	Contexte et objectifs de l'opération.....	2
2.1.	Contexte de l'opération.....	2
2.2.	Périmètre de la concession.....	3
2.3.	Objectifs de la concession.....	3
3.	Analyse poste par poste de dépenses.....	5
3.1.	Etudes.....	5
3.1.1.	Etudes structure, sols, sondages.....	6
3.1.2.	Géomètres.....	7
3.1.3.	Diagnostics immobiliers.....	8
3.1.4.	Autres BET.....	9
3.1.5.	Prévisions globales sur le poste « Etudes ».....	10
3.2.	Acquisitions.....	10
3.2.1.	Acquisitions de logements.....	11
3.2.2.	Acquisitions pieds d'immeubles.....	13
3.2.3.	Acquisitions terrains nus.....	13
3.2.4.	Evictions commerciales.....	14
3.2.5.	Charges augmentatives.....	15
3.2.6.	Frais de notaires.....	16
3.2.7.	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques).....	17
3.2.8.	Frais de Relogement.....	18
3.2.9.	Impôts fonciers liés à l'acte.....	19
3.2.10.	Prévisions globales sur le poste « Acquisitions ».....	19
3.3.	Travaux.....	20
3.3.1.	Travaux de réhabilitation.....	20
3.3.2.	Prévisions globales sur le poste « Travaux ».....	21
3.4.	Honoraires.....	21
3.4.1.	Maîtrise d'œuvre bâtiments.....	22
3.4.2.	Honoraires techniques.....	24
3.4.3.	Autres honoraires liés aux travaux.....	25
3.4.4.	Prévisions globales sur le poste « Honoraires ».....	26
3.5.	Frais divers.....	26
3.5.1.	Assurances.....	27
3.5.2.	Frais de communication et autres.....	27
3.5.3.	Frais de portage.....	28
3.5.4.	Frais d'hébergement.....	29
3.5.5.	Prévisions globales sur le poste « Frais divers ».....	30
3.6.	Rémunération de la conduite d'opération.....	30
3.6.1.	Suivi des rémunérations forfaitaires.....	30
3.6.2.	Suivi des rémunérations proportionnelles.....	31
3.6.3.	Prévisions globales sur le poste « Rémunération ».....	32
3.7.	Frais financiers.....	32
3.7.1.	Frais financiers sur emprunts.....	32
3.7.2.	Frais financiers sur court terme.....	33
3.7.3.	Suivi des autres frais financiers.....	34
3.7.4.	Prévisions globales sur le poste « Frais financiers ».....	35
3.8.	Aléas.....	35

3.9.	Suivi du régime fiscal de l'opération d'aménagement.....	36
4.	Analyse poste par poste de recettes.....	37
4.1.	Cessions (Bailleurs sociaux et produits innovants).....	37
4.2.	Recettes locatives (Loyers logement).....	37
4.3.	Participations du concédant.....	38
4.4.	Subventions.....	38
4.5.	Recettes annexes (Produits financiers).....	40
5.	Annexes.....	40

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) l'opération d'aménagement « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » 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 de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés multisites
Titulaire de la concession	SPLA-IN AMP
Concédant	Métropole AMP
Durée initiale	8 ans
Période	Date de début : 23 janvier 2023 Date de fin : 23 janvier 2031
Recyclage foncier prévisionnel	69 immeubles
Mode de rémunération	-Rémunération forfaitaire : 6 898 k€ (à date de signature du traité) -Rémunération / liquidation : 272 k€ (à date de signature du traité) -Rémunération annuelle fixée à 7,90 % des dépenses (HT + TVA déductibles) de travaux payés

1.2. Éléments financiers de l'opération

Budget		
Initial		94 852 k€ HT
Actualisé CRAC 2023		95 245 k€ HT
Suivi des réalisations 2023		
Prévision dépenses 2023		15 049 k€ HT
Réalisation dépenses 2023		9 477 k€ HT
Prévision recettes 2023		4 400 k€ HT
Réalisation recettes 2023		7 750 k€ HT
Participation du concédant au financement de l'opération		
Initiale		44 000 k€
Actualisée		44 000 k€
Versée		4 400 k€

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.

2. Contexte et objectifs de l'opération

2.1. Contexte de l'opération

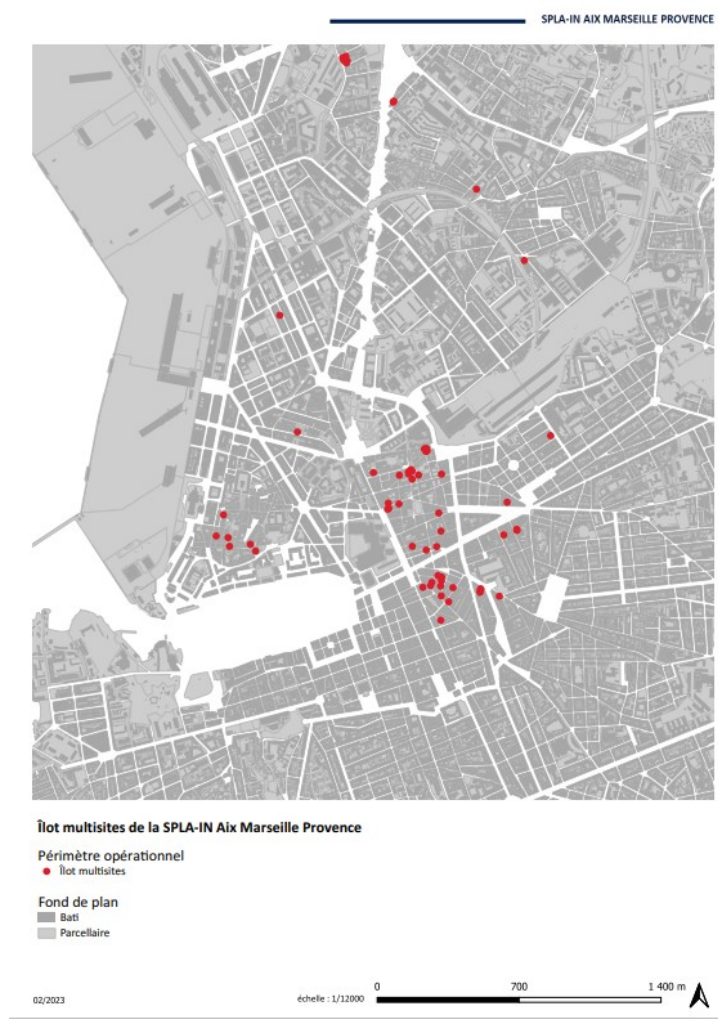
Depuis plusieurs décennies, dans le cadre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne, la Ville de Marseille et la Métropole AMP ont maîtrisé de nombreux immeubles présentant des situations d'indignité, d'insalubrité ou de danger, directement ou par le biais de concessionnaires d'aménagement et de l'établissement Public Foncier (EPF) PACA. Les deux collectivités ont souhaité mobiliser une partie de ces immeubles et micro-ilots, situés dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la ville « Grand Centre-Ville » et du PPA, et dont l'état de dégradation impose une intervention lourde.

66 parcelles ont ainsi été identifiées à proximité des secteurs d'aménagement prioritaires auxquelles s'ajoutent 3 parcelles non ciblées à la signature du traité de concession. Il s'agira d'adresses mitoyennes ou situées à proximité immédiate des 66 adresses initiales.

Les principaux objectifs du projet de requalification urbaine de l'îlot multisites portent sur :

- Le recyclage des 69 parcelles visées par la concession d'aménagement, via l'acquisition desdites parcelles et la mise en œuvre de travaux de recyclage ou de démolition avant cession à des preneurs selon les principes définis dans le cadre du projet de renouvellement urbain (production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, contreparties foncières à l'association Foncière Logement, programmation diversifiée et innovante)
- La qualification des rez-de-chaussée des immeubles objets de l'intervention en recyclage

2.2. Périmètre de la concession



2.3. Objectifs de la concession

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 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. 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, 6 adresses situées dans le périmètre de l'ilot Multisites ont été proposées en novembre 2022 à l'AFL.

Adresses			SDP totale (en m ²)
9	Académie (rue)	13001	296
13	Aubagne (rue)	13001	557
9	Longue des Capucins (rue)	13001	560
13	Curiol (rue)	13001	340
15	Curiol (rue)	13001	300
48	Sainte Françoise (rue)	13002	240
Nombre d'adresses proposées :		6	2293

3. Analyse poste par poste de dépenses

3.1. 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

Le prévisionnel d'acquisitions pour 2023 était de 39 adresses. Il en a été acquis 28 (Cf. 3.2.1.). Plus de la moitié l'a été entre septembre et décembre. Les diverses études, objet des paragraphes 3.1.1 – 3.1.2. et 3.1.3., n'ont de fait, pu être lancées ou réglées avant le 31.12.2023, ce qui explique les écarts financiers entre les prévisionnels et les réalisés.

3.1.1. 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	190 k€	7 k€	- 183 k€	- 96,32 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

- Il a été réalisé des diagnostics géotechniques G5 sur les immeubles des rues Jean Roque et Joliette, pour caractériser les sols d'assises et préconiser d'éventuels travaux de confortement.
- Sur le site Léo Lagrange, une étude géotechnique préalable (G1) a été réalisée en phase Principes Généraux de Construction (G1PGC) afin de contextualiser une future construction.
- Afin d'établir un diagnostic complet des immeubles acquis par la SPLA-IN AMP permettant d'identifier les causes possibles des désordres et des pathologies des bâtiments, il a été réalisé des diagnostics des réseaux humides des immeubles acquis au cours de l'année.

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

- Pour 2024, il est prévu la réalisation d'études géotechniques (G5, G2 AVP/PRO, parfois G4) sur une vingtaine d'immeubles.

Les diagnostics réseaux se poursuivront pour les immeubles en recyclage.

Il est également prévu d'investiguer plus précisément les puits découverts sur différentes adresses.

- Pour les années suivantes, les mêmes études seront réalisées suivant les pathologies constatées par les bureaux d'étude structure, et suivant le rythme d'acquisition desdits immeubles.
- Le cadencement général opérationnel a été recalé en fonction du prévisionnel des acquisitions et 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 structure, sols, sondages	906 k€	906 k€	0 k€	0 %

3.1.2. Géomètres

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Géomètres	126 k€	17 k€	- 109 k€	- 86,51 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Il a été réalisé des relevés géomètres (plan de niveaux, façades, toitures, coupes, abords...) sur les immeubles suivants :

- 34-36-38-40, rue Jean Roque et 50/52, rue de la Joliette
- 16, rue d'Aubagne / 49, rue Clovis Hugues / 49, rue Albrand / 7-9, bld Battala
- 29-30, rue du Musée
- 12, bis rue Léo Lagrange
- 1, rue du Poirier
- 57-59, rue des Petites Maries

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

- Pour 2024, il est prévu la réalisation de relevés sur une quinzaine d'adresses.
- Pour les années suivantes, les relevés seront commandés en fonction du rythme d'acquisition des immeubles et des éléments récupérés auprès des vendeurs.
- Le cadencement général opérationnel a été recalé en fonction du prévisionnel des acquisitions et 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	604 k€	604 k€	0 k€	0 %

3.1.3. Diagnostics immobiliers

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Diagnostics immobiliers	95 k€	35 k€	- 60 k€	- 63,16 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La réalisation des diagnostics immobiliers réglementaires comprend les repérages amiante / plomb / parasitaires avant travaux ou démolition.

En 2023, ils ont été commandés sur les adresses suivantes :

- 34-36-38-40, rue Jean Roque et 50/52, rue de la Joliette
- 4, rue Nationale
- 8, rue François Barbini
- 16, rue d'Aubagne / 49, rue Clovis Hugues / 49, rue Albrand / 7-9, bld Battala
- 28, montée des Accoules

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

- Pour 2024, les diagnostics immobiliers d'une quinzaine d'immeubles sont prévus.
- Pour les années suivantes, les diagnostics seront commandés en fonction du rythme d'acquisition des immeubles, et des éléments récupérés auprès des vendeurs.
- Le cadencement général opérationnel a été recalé en fonction du prévisionnel des acquisitions et 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	453 k€	453 k€	0 k€	0 %

3.1.4. Autres BET

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Autres BET	221 k€	- 0 k€	- 221 k€	- 100%

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2022, la SPLA-IN AMP a procédé au lancement d'un appel d'offre pour désigner un groupement de prestataires pour mener des missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage et stratégie environnementale. Le groupement lauréat a été désigné en mai 2023. Sa mission d'état des lieux des enjeux urbains sur les îlots prioritaires (hors multisites) a été lancée en juin 2023. Sur le multisites, la commande d'études de faisabilité approfondies et d'élaboration de fiches de cadrage pour les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé n'interviendra qu'à partir de 2024.

De plus, 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.

Aussi, 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,
 - o 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 réalisera des études de faisabilité sur des fonciers propriété de la SPLA-IN AMP, en amont des missions de maîtrise d'œuvre de recyclage.
 - o 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.
 - o dans le cadre de la mission de cotation, 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 par le CSTB. Pour appliquer la méthode et procéder aux cotations nécessaires, la SPLA-IN AMP retiendra un prestataire dans le cadre d'une consultation. Il sera chargé en 2024 de réaliser des diagnostics d'immeubles en multisites et leurs restitutions.

- Pour les années suivantes,
 - o 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 adresses en multisites des opérations de recyclage foncier le nécessitant.
 - o Enfin, 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 dans le multisites et leurs restitutions.

- Le cadencement général opérationnel a été recalé et l'économie générale du poste « Autres BET » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 332 k€ qui ont été affectés sur le poste D140 « Autres honoraires liés aux travaux ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres BET	1 058 k€	725 k€	- 332 k€	- 31,38%

3.1.5. Prévisions globales sur le poste « Etudes »

L'économie générale du poste « ETUDES » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 332k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Ecart %
Etudes	3 021 k€	2 689 k€	- 332 k€	- 10,99 %

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

3.2.1. Acquisitions de logements

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart valeur	Ecart %
Acquisitions logements	9 497 k€	7 341 k€	- 1 211 k€	- 12,75 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Le prévisionnel 2023, établi fin d'année 2021 pour la présentation au CNE de l'ANRU de mars 2022, prévoyait l'acquisition de 33 adresses pour un montant total estimatif de 9 497 k€.

Au total sur les 66 adresses identifiées, ce sont 28 adresses qui ont été acquises comme présenté dans le tableau des acquisitions (voir annexe).

5 adresses ont été décalées à 2024.

Ont été acquis :

- 5 immeubles entiers ont été acquis auprès d'Urbanis Aménagement ;
- 7 immeubles entiers ont été acquis auprès de Marseille Habitat ;
- 13 immeubles entiers ont été acquis auprès de la Ville de Marseille ;
- 2 immeubles entiers ont été acquis auprès de la SOLEAM ;
- 1 immeuble entier a été acquis auprès d'UNICIL.

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

- Pour 2024, il est prévu :

- En acquisition de logements :
 - Des immeubles appartenant à la Ville de Marseille qui doit en faire approuver la cession auprès de la SPLA-IN AMP, par délibération du Conseil Municipal.
 - Des immeubles appartenant à Marseille Habitat, à l'EPF PACA et à la SOLEAM.

Le coût du foncier relatif à ces acquisitions représente 4 768k€. Les frais de notaire sont imputés en poste B600.

- Pour 2025, il sera procédé à la suite des acquisitions auprès de la Ville de Marseille et des opérateurs.
- Le cadencement général opérationnel a été recalé en fonction de la disponibilité des adresses, par les actuels propriétaires (Ville de Marseille – Marseille Habitat – EPF PACA et SOLEAM) et l'économie générale du poste « Acquisitions logements » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de – 863 k€. Cela s'explique par un transfert de ligne budgétaire sur les postes B300 « Acquisitions pieds d'immeubles » et B500 « Acquisitions terrains nus » (Cf 3.2.3. et 3.2.4.).

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions logements	20 373 k€	19 510 k€	- 863 k€	- 4,24 %

3.2.2. 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.

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

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

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

- Les acquisitions interviendront au fur et à mesure de leur disponibilité.
- L'économie générale du poste « Acquisitions pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 65 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions pieds d'immeubles	0 k€	65 k€	+ 65 k€	+100%

3.2.3. Acquisitions terrains nus

A compter de l'année 2023, un poste « B500 - Acquisitions terrains nus » a été créé afin de disposer d'un suivi analytique sur ces acquisitions.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Acquisitions terrains nus	0 k€	78 k€	+78 k€	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, un terrain nu a été acquis auprès de la Ville de Marseille comme présenté dans le tableau des acquisitions (voir Annexe).

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

- Pour 2024, il est prévu l'acquisition de 3 terrains nus.

Le coût du foncier relatif à ces acquisitions représente 348k€. Les frais de notaire sont imputés en poste B600.

- Pour les années suivantes, les acquisitions se feront au fur et à mesure des opportunités.
- L'économie générale du poste « Acquisitions terrains nus » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 798 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions terrains nus	0 k€	798 k€	+ 798 k€	+ 100 %

3.2.4. Evictions commerciales

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Evictions commerciales	158 k€	0 k€	- 158 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

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

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

Les évictions commerciales sont soit remboursées par la SPLA-IN AMP à l'opérateur ou la Ville de Marseille au moment de l'acquisition des immeubles/terrains, 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 acquisitions :

- Pour 2024, 1 éviction commerciale est prévue. Le coût lié à cette éviction représente 76k€. Les frais de notaire sont imputés en poste B600.
- Pour les années suivantes sont prévues 3 évictions commerciales à ce stade.

Les hypothèses prises lors de l'établissement du dossier présenté en CNE de l'ANRU (de la FAT 23) et pour la concession multisites prenaient en compte un estimatif de 56 évictions commerciales, selon la documentation disponible à date. Le travail conduit par la suite dans le cadre du mandat préalable confié par la Métropole à la SPLA-IN AMP pour documenter les 44 premières adresses, a permis de constater que le nombre d'évictions de 56 était surévalué. En effet, sur les 28 adresses acquises en 2023, seule une devrait conduire à une éventuelle éviction commerciale à l'issue d'une procédure contentieuse en cours dont l'issue est plutôt prévue courant 2025.

Au regard de ces nouveaux éléments, dans le présent CRAC, les prévisions de dépenses sur le poste « Evictions commerciales » ont donc été révisées à la baisse pour un montant de 5 461 k€, avec un passage de 8 820 k€ à 3 359 k€.

- L'écart sur l'économie générale sur le poste « Evictions commerciales » est réaffecté sur les autres postes suivants, permettant :
 - o d'équilibrer le poste B560 « Charges augmentatives » à hauteur de 506 k€
 - o d'équilibrer le poste B 700 « Autres frais » à hauteur de 20 k€
 - o d'équilibrer le poste B900 « Impôts fonciers liés à l'acte » à hauteur de 98 k€
 - o de créer une ligne « Aléas » à hauteur de 4 839 k€

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Evictions commerciales	8 820 k€	3 359 k€	-5 461 k€	- 61,92 %

3.2.5. Charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Charges augmentatives	0 k€	506 k€	+ 506 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 et la Ville de Marseille 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.

Dans le cas de la Ville de Marseille ces charges augmentatives correspondent au remboursement par la SPLA-IN AMP de diverses dépenses engagées au titre de rachat par la Ville de Marseille à l'office public de l'Habitat dénommé 13 HABITAT à savoir des frais d'études et de diagnostics pré-opérationnels sur quinze immeubles suite à l'abandon d'un projet de cession portée par la Ville.

Le montant de ces études représente un montant total de 110 472,24€, ventilé par adresse aux termes de l'acte d'acquisition.

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 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 + 506 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Charges augmentatives	0k€	506k€	+ 506 k€	+ 100 %

3.2.6. Frais de notaires

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de notaires	475 k€	164 k€	- 311 k€	- 65,47 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, les frais de notaire liés aux acquisitions des 29 adresses (28 immeubles entiers + 1 terrain nu) sont de 164 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 , avec accord du Concédant, sur les 29 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 et 2025, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel est calé sur le prévisionnel des acquisitions et 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	1 018 k€	1 018k€	0 k€	0 %

3.2.7. 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 de « l'article 700 » et les dépenses fixés par le juge de l'expropriation dans le cadre de la fixation des indemnités de dépossession.

De plus, 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.

Hors ilots prioritaires, pour la période du 19/12/2022 au 31/12/2023, la SPLA-IN AMP a reçu et instruit 9 DIA susceptibles de l'intéresser au vu de la proximité/mitoyenneté des adresses concernées avec des adresses des immeubles ciblés dans l'ilot « multisites ».

Sur les 9 DIA instruites, 7 n'ont pas fait l'objet de suite et pour les 2 adresses, une visite a été organisée avec France Domaines. Elles ont conduit à la préemption d'1 immeuble.

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Autres frais (huissiers, hypothèques)	0 k€	0 k€ (319 €)	+ 0 k€ (+319 €)	+ 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

En 2023, les autres frais liés aux acquisitions sont de 319 €.

Ces frais correspondent à des frais de Commissaire de justice.

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

- Pour 2024, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.

- L'économie générale du poste « Autres frais (huissiers, hypothèques) » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 20 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres frais (huissiers, hypothèques)	0 k€	20 k€	+20 k€	+ 100 %

3.2.8. Frais de Relogement

Afin d'anticiper les premiers déménagements, la SPLA-IN AMP a procédé à un appel d'offres pour la désignation d'un déménageur.

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0323017F00	Prestations de déménagement de mobilier, de garde-meuble et d'enlèvement d'encombrants pour les besoins de la SPLA-IN AMP

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de relogement	29 k€	0 k€	- 29 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Le prévisionnel était de 4 relogements. Un relogement a été réalisé en 2023, il concerne l'adresse du 40, J. Roque. La personne s'est relogée par ses propres moyens.

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

- Pour 2024, il est prévu de reloger 5 ménages issus des immeubles acquis se trouvant actuellement en hébergement, ayant un droit au relogement définitifs. 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 demeure globalement inchangé.
- 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	581 k€	581 k€	0 k€	0 %

3.2.9. Impôts fonciers liés à l'acte

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Impôts fonciers liés à l'acte	0 k€	28 k€	+ 28 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).

Le montant pour les 29 adresses acquises est de 28 K€.

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 opérationnel est calé 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 98 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Impôts fonciers liés à l'acte	0 k€	98 k€	+98 k€	+ 100 %

3.2.10. Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »

Au global, les prévisions pour le poste « Acquisitions » sont en diminution de – 4 837 k€ principalement du fait de la révision et de la réaffectation budgétaire des dépenses prévisionnelles du poste « Evictions commerciales ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Acquisitions	30 792 k€	25 955 k€	- 4 837 k€	- 15,71%

3.3. Travaux

Le poste « Travaux » correspond aux travaux nécessaires :

- à 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

3.3.1. Travaux de réhabilitation

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Travaux de réhabilitation	2 281k€	23 k€	-2 258 k€	- 98,99 %

Commentaire des réalisations de l’année 2023 :

Le prévisionnel prévoyait les 1ères acquisitions au T1 2023 et un enchaînement de premiers travaux sur cette même année. Le décalage des acquisitions n’a pas permis de respecter ces hypothèses.

En 2023, 19 immeubles multisites ont fait l’objet de travaux de mise en sécurité urgente par 23 bons de commande.

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 423 k€ HT en 2024.
 - 8 marchés subséquents de mise en sécurité sont prévus pour l’année 2024, avec notamment le confortement structurel de 7 immeubles.
 - Les mesures de mise en sécurité mises en place sont vérifiées régulièrement (contrôle trimestriel de la tension des étais, contrôle des couvertures, contrôle des façades).
 - 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 « Impôts fonciers liés à l'acte » 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	38 600 k€	38 600 k€	0 k€	0 %

3.3.2. Prévisions globales sur le poste « Travaux »

Au global, 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	38 600 k€	38 600 k€	0 k€	0 %

3.4. Honoraires

Le poste « Honoraires » correspond aux prestations 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 projet de la SPLA-IN Aix Marseille Provence
0323022F00	Mission de Contrôle Technique (CT) portant sur les projets de la SPLA-IN Aix Marseille Provence

3.4.1. Maîtrise d'œuvre bâtiments

Les missions qui intègrent ce poste sont celles du 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	388 k€	151 k€	-237 k€	- 61,08 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Mise en sécurité provisoire :

- Pilotage de la mise en sécurité : 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 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 28 immeubles multisites acquis ont fait l'objet d'une visite d'un de ces bureaux d'études, de préconisations de mise en sécurité et d'un suivi de la réalisation de ces travaux dans les cas les plus complexes.

Recyclage/ Réhabilitation définitive :

- Une consultation pour la réalisation de mission de maitrise d'œuvre portant sur le recyclage / réhabilitation d'immeubles dégradés acquis par la SPLA- IN AMP a été lancée. Six groupements de maitrise d'œuvre ont été retenus.

Par la suite, cinq marchés subséquents ont été attribués :

Marché subséquent (MS)	Adresses concernées
MS	34-36-38-40 rue Jean Roque et 50/52 rue de la Joliette
MS	49 rue Clovis Hugues / 49 rue Albrand
MS	57-59 rue des Petites Maries / 78-80-82 rue Bernard Dubois

MS	4-6-7 rue Nationale / 23 rue des Petites Maries
MS	29-30 rue du Musée

En 2023 :

- Les adresses 34-36-38-40, rue Jean Roque et 50/52, rue de la Joliette ont atteint le stade de APS APD PRO etc.
- Les adresses 49, rue Clovis Hugues, 49, rue Pierre Albrand et 7/9, Bd Battala ont atteint le stade APS.

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

- Pour 2024 : Il est prévu le lancement des marchés subséquents pour les travaux de recyclage sur une dizaine d'adresses.

Il est également prévu d'atteindre les jalons suivants :

- Pour 4 immeubles, OS travaux octobre 2024.
- Pour 3 immeubles, OS travaux en hiver 2024-2025.
- Pour 4 immeubles, les OS travaux sont aussi prévus à l'hiver 2024-2025.
- Pour 6 immeubles, les autorisations d'urbanisme seront déposées au T3 2024.
- Pour 2 immeubles, les autorisations d'urbanisme seront déposées au T3 2024.

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 la vingtaine d'immeubles multisites qui est prévue à l'acquisition. Des préconisations de mise en sécurité seront établies et 7 marchés subséquents travaux de mise en sécurité sont prévus pour cette année.
- 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 multisites 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).
- 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 – 812 k€ qui sont reportés sur le poste « D130 – Honoraires » .

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	6 562 k€	5 750 k€	-812 k€	- 12,37%

3.4.2. Honoraires techniques

A compter de l'année 2023, un poste « D130 – Honoraires techniques » est 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).

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

- Des missions de contrôle technique (CT) et de coordination santé et prévention de la sécurité (CSPS) ont été attribuées pour les adresses suivantes :
 - 34-36-38-40, rue Jean Roque et 50/52, rue de la Joliette ;
 - 49, rue Clovis Hugues / 49, rue Albrand / 7-9, bld Battala ;
 - 4-6-7, rue Nationale / 23, rue des Petites Maries.

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

- Pour 2024, des marchés subséquents pour des missions de contrôle technique et de coordination santé et prévention de la sécurité seront également lancés pour accompagner les opérations dont les études de conception seront lancées en 2024.
- 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).
- L'économie générale du poste « Honoraires techniques » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 812 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Honoraires techniques	0 k€	812 k€	+812 k€	+100%

3.4.3. Autres honoraires liés aux travaux

A compter de l'année 2023, un poste « D140 – Autres Honoraires liés aux travaux » est 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.

Référé préventifs

Pour 2024, 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.

Missions conseil juridique

Pour 2024 , diverses missions juridiques seront confiées aux AMO juridiques, notamment sur des sujets de servitudes.

- L'économie générale du poste « Autres honoraires liés aux travaux » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de + 330 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres honoraires liés aux travaux	0 k€	330 k€	+ 330 k€	+ 100%

3.4.4. 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 + 330 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Honoraires	6 562 k€	6 892 k€	+ 330 k€	+ 5,03 %

3.5. 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 aux 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

3.5.1. 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€	60 k€	+ 60 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 + 376 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Assurances	0 k€	376 k€	+376 k€	+ 100 %

3.5.2. Frais de communication et autres

Libellé	Prévision HT 2023	Réalisé HT 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Frais de communication et autres	18 k€	0 k€	-18 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 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 et autres	36 k€	36 k€	0 k€	0 %

3.5.3. 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	328 k€	61 k€	-267 k€	- 81,40 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Pour l'année 2023, outre les missions classiques liées à la gestion du patrimoine, les 28 immeubles acquis en multisites 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.

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 20 immeubles multisites 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.

Sont également prévus en 2024, le débarrassage et des prestations de lutte contre les nuisibles, et plus précisément de dératisation / désinfection et nettoyage.

- 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 -376 k€, reporté sur la ligne F100 « Assurances ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais de portage	1 568 k€	1 192k€	-376 k€	- 24 %

3.5.4. 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	78 k€	2 k€	-76 k€	- 97,44 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Des frais d'hébergement ont été réglés à SOLIHA, la Ville de Marseille n'ayant pas encore procédé au recouvrement pour les 2 ménages hébergés à ses frais avancés.

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 recouvreraient.
- 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 de portage » 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	214 k€	214 k€	0 k€	0 %

3.5.5. Prévisions globales sur le poste « Frais divers»

Le cadencement général opérationnel demeure globalement inchangé et 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	1 818 k€	1 818 k€	0 k€	0 %

3.6. Rémunération de la conduite d'opération

3.6.1. Suivi des rémunérations forfaitaires

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Rémunération forfaitaire	985 k€	985 k€	-	-
Rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération	0 €	0 €	-	-
Total	985 k€	985k€	0	-

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 985 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 6 898 k€. Les prévisions sur les années 2024 à 2029 intègrent l'effet des révisions annuelles de cette rémunération.

Pour l'année 2024, le montant de la rémunération forfaitaire est révisé à 1 027 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 $1+(1\,026\,646,73-985\,424,59)/985\,424,59 * 50\% = 1,0209159\dots$).

La rémunération forfaitaire du nouveau bilan prévisionnel est ainsi actualisée à hauteur de 7 477 k€.

Par application de ce même pourcentage de variation annuelle la rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération est réévaluée à 321 k€.

Le montant global des rémunérations forfaitaires est ainsi réestimé à :

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération forfaitaire	6 898 k€	7 477 k€	+579 k€	+8,39%
Rémunération pour la liquidation de l'opération	272 k€	321 k€	+49 k€	+18.01%
Total	7 170 k€	7 797 k€	+ 627 k€	+8,74%

3.6.2. 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 7,90 % des dépenses (HT et TVA non déductible) de travaux payés dans l'opération ».

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Rémunération annuelle proportionnelle	180 k€	2 k€	-178 k€	-98,89 %

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

La rémunération proportionnelle annuelle a été de 2 k€ contre 180 k€ initialement fixée dans le bilan financier prévisionnel de l'opération. Cet écart s'explique essentiellement par un niveau de dépenses de travaux payés dans l'opération en 2023, base de calcul de cette rémunération proportionnelle, inférieur aux prévisions.

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

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

Pour l'année 2024, la rémunération proportionnelle a été recalculée à 146 k€ contre 869 k€ prévue initialement.

Sur la durée totale de l'opération d'aménagement, les prévisions restant inchangées à date pour les dépenses de travaux, la rémunération proportionnelle est maintenue à 3 049 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération annuelle proportionnelle	3 049 k€	3 049 k€	-	-

3.6.3. Prévisions globales sur le poste « Rémunération »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Rémunération	10 219 k€	10 847 k€	+ 627 k€	+ 6,14 %

3.7. Frais financiers

3.7.1. Frais financiers sur emprunts

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

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 :

Lors de la construction initiale du bilan sur la base des premiers éléments prévisionnels de recettes et de dépenses, il a été identifié un besoin spécifique de financement pour l'opération à hauteur 13 000 k€.

Un contrat de prêt à taux fixe in fine d'un montant maximum de 13 000 k € a ainsi été souscrit par la SPLA-IN AMP exclusivement pour le financement de l'opération d'aménagement « Intervention multisites pour les travaux de recyclage/ réhabilitation d'immeubles dégradés ». La phase de mobilisation des fonds est jusqu'au 20 septembre 2024.

En cas de fonds non-mobilisés à la date de fin de la phase de mise à disposition des fonds, le prêt est réduit au montant des sommes déjà versées.

La durée de remboursement est de 5 ans. Le taux d'intérêt fixe annuel est de 3,73%

Préalablement à cette souscription, comme le prévoit l'article 3.4 « Garantie des emprunts » du traité de concession, une convention de garantie d'emprunt entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la SPLA-IN AMP a été signée le 13 avril 2023.

Pour l'année 2023, aucune mise à disposition de fonds n'a été sollicitée par la SPLA-IN AMP dans le cadre de ce contrat de prêt notamment du fait :

- De l'encaissement de 3 329 k€ correspondant à l'acompte de 20% de la subvention de l'ANRU suite au pré-conventionnement de l'opération « Stratégie multisite – Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé 50%» (cf 4.4 du CRAC)
- Du choix, conformément à l'article 3.1.4 du traité de concession, de mobiliser les fonds propres de la société 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.

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 7 000 k€ en 2026 et 9 000 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
Emprunt 2026	7 000 k€	Annuités constantes	4 %	48 mois	Trimestrielle
Emprunt 2027	9 000 k€	In fine	5 %	36 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	3 840 k€	1 960 k€	- 1 880 k€	- 48,96 %

3.7.2. Frais financiers sur court terme

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	0 k€	0 k€	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 1 831 k€.

Le taux de rémunération du compte courant de la société fixé à 1,8%/an est effectivement inférieur au taux d'intérêt du prêt bancaire fixé à 3.73%/an.

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 14 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	1 830 k€	714 k€	2 544 k€
Remboursement des avances	-	2 544 k€	2 544 k€

Pour les années suivantes, aucune mobilisation de fonds propres n'est prévu 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€	14 k€	+ 14 k€	+ 100 %

3.7.3. Suivi des autres frais financiers

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0	15 k€	+ 15 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 :

Ces frais financiers ont été enregistrés à hauteur de 15 k€ pour l'année 2023.

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

Les dépenses globales du poste autres frais financiers sont fixées de manière prévisionnelle à 92 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0 k€	92 k€	92 k€	100 %

3.7.4. Prévisions globales sur le poste « Frais financiers »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Frais financiers	3 840 k€	2 066 k€	- 1 774 k€	- 46,2 %

3.8. Aléas

La modification de l'économie générale des postes « frais d'éviction » et « frais financiers » permet de créer une ligne « Aléas » destinée à couvrir les aléas budgétaires opérationnels et financiers de l'opération.

Le montant global des aléas, estimé à 6 379 k€, est composé comme suit :

- Aléas budgétaires opérationnels : 4 839 k€

Ces aléas ont été évalués suite à la révision budgétaire prévisionnelle à la baisse des frais d'éviction.

L'économie sur le poste « Evictions commerciales » permet de couvrir les variations budgétaires prévisionnelles de différents postes de dépenses.

Le calcul de ces aléas est établi comme suit :

Libellé	Montant
Evictions commerciales	5 461 k€
Charges augmentatives	- 506 k€
Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	- 20 k€
Impôts fonciers liés à l'acte	- 98 k€
Autres BET	+ 332 k€
Honoraires liés aux travaux	- 330 k€
Montant des aléas budgétaires opérationnels	4 839 k€

- Aléas budgétaires financiers : 1 540 k€

Ces aléas ont été évalués suite à la révision budgétaire prévisionnelle à la baisse des frais financiers (plus particulièrement des frais financiers sur emprunt) et à l'estimation de produits financiers liés à la rémunération du compte bancaire de l'opération.

D'une part, la modification des modalités de financement de l'opération, dont notamment la mobilisation des fonds propres de la société de préférence au recours à l'emprunt pour assurer les relais de trésorerie nécessaires au financement de l'opération en 2023, permet en effet de décaler le recours prévisionnel au financement par emprunt et de réduire les charges d'intérêts.

D'autre part, la trésorerie du compte bancaire spécifiquement dédié à l'opération bénéficie d'une rémunération contractuelle établie à 1.8%/an en 2023. Ces produits financiers, non prévus au bilan prévisionnel initial de l'opération, complètent les recettes prévisionnelles de l'opération.

L'économie sur le poste « Frais financiers » et l'estimation de « Produits financiers » permettent de couvrir les variations budgétaires prévisionnelles de la rémunération du concessionnaire.

Le calcul de ces aléas est établi comme suit :

Libellé	Evolution budgétaire
Frais financiers	1 774 k€
Produits financiers	+ 393 k€
Rémunération du concessionnaire	- 627 k€
Montant des aléas budgétaires financiers	1 540 k€

Prévisions globales sur le poste « Aléas »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Aléas	0 k€	6 379 k€	+ 6 379 k€	+ 100 %

3.9. 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.

Suite à 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. Analyse poste par poste de recettes

4.1. 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 2022 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 » ne présente aucun écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Cessions acquisitions / amélioration	9 327 k€	9 327 k€	0 k€	0 %
Produits innovants	281 k€	281 k€	0 k€	0 %
Autres cessions	1 142 k€	1 142 k€	0 k€	0 %
Total	10 750 k€	10 750 k€	0 k€	0 %

4.2. 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 : 8 k€ de recettes locatives sont prévues
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel est calé sur le rythme des acquisitions et des prévisions de relogement.
- Au global, 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	150 k€	150 k€	0 k€	0 %

4.3. Participations du concédant

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart Valeur	Ecart %
Participation d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence	4 400 k€	4 400 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 4 400 k€ conformément au 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 reste fixée à 44 000 k€.

Les versements annuels prévisionnels ont été actualisés en intégrant notamment les besoins annuels de trésorerie.

Ainsi, le versement du solde de la participation 2024 fixé à 4 400 k€ est reporté en intégralité sur l'année 2025. La participation prévisionnelle 2025 passe de 12 320 k€ à 16 720 k€.

Le rythme de versement de la participation du concédant est modifiée comme suit :

Participation d'équilibre	Bilan initial approuvé	Nouveau Bilan	Ecart Valeur	Variation %
2023	4 400 k€	4 400 k€		
2024	17 600 k€	13 200 k€	- 4 400 k€	-25%
2025	12 320 k€	16 720 k€	+ 4 400 k€	+ 35,71 %
2026	8 360 k€	8 360 k€		
2027	0 k€	0 k€		
2028	0 k€	0 k€		
2029	1 320 k€	1 320 k€		
2030	0 k€	0 k€		
Total	44 000 k€	44 000 k€	- k€	- %

4.4. Subventions

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Variation %
Subventions ANRU	0 k€	3 329k€	+ 3 329 k €	-
Total	0 k€	3 329 k€	+ 3 329 k €	-

Commentaire des réalisations de l'année 2023 :

Suite à 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 « Stratégie multisites-Opération de recyclage habitat ancien dégradé (50%) » est de 16 647 k€.

En application de la Décision Attributive de Subvention initiale (DASi) du 25 mai 2023 le versement d'un acompte de 20% de subvention a été réalisée soit 3 329 k€ en 2023.

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

Les subventions de l'ANRU affectée à l'opération Multisites sont exclusivement des subventions de 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 25 mai 2023 précise les modalités de versement de cette subvention de 16 647 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 23 306 k€ a été estimé avec une hypothèse d'engagement de l'opération en 2024.

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.

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 pour l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé est le suivant :

Subvention ANRU	Bilan initial approuvé	Nouveau Bilan	Ecart Valeur	Variation %
2023	0	3 329 k€	+ 3 329 k€	+ 100 %
2024	7 991 k€	6 326 k€	- 1 665 k€	- 20,84 %
2025	3 995 k€	3 995 k€		
2026	3 995 k€	3 995 k€		
2027	7 991 k€	3 995 k€	- 3 996 k€	- 50 %
2028	7 991 k€	5 660 k€	- 2 331 k€	- 29,17 %
2029	7 991 k€	7 991 k€		
2030	0 k€	4 661 k€	+ 4 661 k€	+ 100 %
Total	39 953 k€	39 953 k€	- k€	-

4.5. Recettes annexes (Produits financiers)

Libellé	Prévision 2023	Réalisé 2023	Ecart	Variation %
Produits financiers	0 k€	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 HT	Nouveau bilan HT	Ecart valeur	Variation %
Produits financiers	0 k€	393 k€	+ 393 k€	+ 100 %

5. Annexes

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan global de trésorerie actualisés

Annexe 2 : Tableau des acquisitions 2023

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2023 - Intervention Multisites pour la réalisation de travaux de recyclage / réhabilitation d'immeubles dégradés

ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE ACTUALISES

Ligne	Intitulé	Bilan en €		Prévisions en €							Bilan en €	
		Initial	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	94 852 296	9 477 189	12 253 411	26 652 444	22 002 052	15 334 165	5 955 160	1 811 122	1 759 691	95 245 234	392 938
A	ETUDES	3 021 480	59 082	461 356	885 752	712 370	496 947	73 573			2 689 080	-332 400
A100	Etudes sols et réseaux	906 444	6 800	193 239	352 350	224 912	129 143				906 444	
A200	Géomètres	604 296	17 428	122 108	86 760	200 000	178 000				604 296	
A300	Diagnostics immobiliers	453 222	34 854	72 780	238 400	68 000	39 188				453 222	
A800	Autres BET	1 057 518	73 229	208 242	219 458	150 616		73 573			725 118	-332 400
B	ACQUISITIONS	30 792 006	8 117 931	5 949 261	5 318 869	4 717 987	1 235 943	615 300			25 955 291	-4 836 715
B200	Acquisitions logements	20 372 719	7 340 966	4 767 556	4 303 542	3 097 460					19 509 524	-863 195
B300	Acquisitions pieds d'immeubles				65 000						65 000	65 000
B500	Acquisitions terrains nus		78 057	696 138	24 000						798 195	798 195
B550	Evictions commerciales	8 820 000		76 950	500 000	1 200 000	1 082 080	500 000			3 359 030	-5 460 970
B560	Charges augmentatives		506 335								506 335	506 335
B600	Frais notaires	1 018 637	163 953	336 817	229 777	197 077	66 013	25 000			1 018 637	
B700	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)		319	10 000	5 000	5 000					20 319	20 319
B800	Frais de relogement	580 650		35 000	169 050	198 450	87 850	90 300			580 650	
B900	Impôts fonciers liés à l'acte		28 301	26 800	22 500	20 000					97 601	97 601
C	TRAVAUX	38 600 016	23 043	1 845 861	14 160 409	11 232 923	9 095 150	2 242 630			38 600 016	
C1	TRAVAUX BATIMENTS	38 600 016	23 043	1 845 861	14 160 409	11 232 923	9 095 150	2 242 630			38 600 016	
C120	Travaux de réhabilitation	38 600 016	23 043	1 845 861	14 160 409	11 232 923	9 095 150	2 242 630			38 600 016	
D	HONORAIRES	6 562 002	151 507	1 843 435	1 875 976	1 229 930	1 166 381	624 773			6 892 002	330 000
D1	Honoraires liés aux travaux	6 562 002	151 507	1 843 435	1 875 976	1 229 930	1 166 381	624 773			6 892 002	330 000
D100	Maîtrise d'œuvre bâtiments	6 562 002	151 507	1 615 101	1 501 941	1 005 773	932 169	543 325			5 749 816	-812 186
D130	Honoraires techniques			153 334	274 035	144 157	159 212	81 448			812 186	812 186
D140	Autres honoraires liés aux travaux			75 000	100 000	80 000	75 000				330 000	330 000
E	FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION											
E1	FRAIS NON REFACTURABLES											
E2	FRAIS REFACTURABLES											
F	FRAIS DIVERS	1 817 574	123 794	286 657	548 793	460 455	278 525	119 350			1 817 574	
F100	Assurances		59 865	67 600	83 200	84 500	50 700	29 900			375 765	375 765
F300	Frais de communication et autres	36 000		22 000	4 500	4 500	2 500	2 500			36 000	
F600	Frais de portage	1 567 500	61 528	173 057	399 000	321 425	175 375	61 350			1 191 735	-375 765
F900	Frais d'hébergement	214 074	2 401	24 000	62 093	50 030	49 950	25 600			214 074	
G	REMUNERATION	10 219 218	987 245	1 172 470	2 166 792	1 957 443	1 810 940	1 292 440	1 138 599	320 670	10 846 600	627 382
G1	Rémunération forfaitaire	7 169 817	985 425	1 026 647	1 048 120	1 070 042	1 092 423	1 115 272	1 138 599	320 670	7 797 199	627 382
G101	Rémunération forfaitaire concessionnaire	6 897 972	985 425	1 026 647	1 048 120	1 070 042	1 092 423	1 115 272	1 138 599		7 476 529	578 556
G170	Liquidation de la concession	271 845								320 670	320 670	48 825
G2	Rémunération proportionnelle	3 049 401	1 820	145 823	1 118 672	887 401	718 517	177 168			3 049 401	
G201	Rémunération recyclage	3 049 401	1 820	145 823	1 118 672	887 401	718 517	177 168			3 049 401	

Ligne	Intitulé	Bilan en €		Prévisions en €							Bilan en €	
		Initial	Réalisé en € Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Nouveau	Ecart
H	FRAIS FINANCIERS	3 840 000	14 587	25 720	24 957	218 102	219 680	591 666	516 139	455 030	2 065 881	-1 774 119
H100	Frais financiers sur emprunts	3 840 000				197 791	205 596	586 697	515 001	454 709	1 959 795	-1 880 205
	Emprunt tranche 2026					197 791	205 596	136 697	65 001	4 709	609 795	
	Emprunt tranche 2027							450 000	450 000	450 000	1 350 000	
H200	Frais financiers sur court terme			14 161							14 161	14 161
H300	Autres frais financiers		14587	11 559	24957	20311	14084	4968	1139	321	91 925	91 925
I	ALEAS			668 651	1 670 896	1 472 841	1 030 599	395 429	156 383	983 992	6 378 790	6 378 790
I100	Aléas			668 651	1 670 896	1 368 239	886 182	245 148			4 839 115	4 839 115
I200	Aléas financiers					104 603	144 417	150 281	156 383	983 992	1 539 675	1 539 675
	RECETTES	94 852 296	7 749 652	19 726 838	21 804 483	16 826 221	6 709 150	7 556 334	10 167 127	4 705 430	95 245 234	392 938
N	CESSIONS	10 749 525			984 186	4 422 174	2 660 930	1 869 954	812 282		10 749 525	
N100	Cessions bailleurs sociaux	9 326 625			880 364	3 850 938	2 139 410	1 711 528	744 385		9 326 625	
N300	Produits innovants	280 500					280 500				280 500	
N500	Autres cessions	1 142 400			103 822	571 236	241 020	158 426	67 897		1 142 400	
P	PARTICIPATIONS	44 000 000	4 400 000	13 200 000	16 720 000	8 360 000			1 320 000		44 000 000	
P100	Participations d'équilibre AMP	44 000 000	4 400 000	13 200 000	16 720 000	8 360 000			1 320 000		44 000 000	
Q	SUBVENTIONS	39 952 974	3 329 415	6 325 888	3 995 297	3 995 297	3 995 297	5 660 005	7 990 595	4 661 180	39 952 974	
Q1	Subventions AMP											
Q2	Subventions ANRU	39 952 974	3 329 415	6 325 888	3 995 297	3 995 297	3 995 297	5 660 005	7 990 595	4 661 180	39 952 974	
Q220	ANRU FAT 23	39 952 974	3 329 415	6 325 888	3 995 297	3 995 297	3 995 297	5 660 005	7 990 595	4 661 180	39 952 974	
T	RECETTES LOCATIVES	149 797		8 000	40 000	33 000	42 797	26 000			149 797	
T100	Loyers logements	149 797		8 000	40 000	33 000	42 797	26 000			149 797	
U	PRODUITS FINANCIERS		20 237	192 950	65 000	15 750	10 125	375	44 250	44 250	392 938	392 938
U101	Produits financiers		20 237	192 950	65 000	15 750	10 125	375	44 250	44 250	392 938	392 938
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-1 727 537	7 473 427	-4 847 961	-5 175 830	-8 625 016	1 601 173	8 356 005	2 945 739		
	AMORTISSEMENTS	16 000 000		2 544 241		1 229 045	1 696 852	1 765 751	1 837 448	9 470 903	18 544 241	2 544 241
R	AMORTISSEMENTS	16 000 000		2 544 241		1 229 045	1 696 852	1 765 751	1 837 448	9 470 903	18 544 241	2 544 241
R010	Remboursements d'emprunts	16 000 000				1 229 045	1 696 852	1 765 751	1 837 448	9 470 903	16 000 000	
	Emprunt tranche 2026					1 229 045	1 696 852	1 765 751	1 837 448	470 903	7 000 000	
	Emprunt tranche 2027									9 000 000	9 000 000	
R020	Remboursements d'avances			2 544 241							2 544 241	2 544 241
	MOBILISATIONS	16 000 000	1 830 634	713 608		7 000 000	9 000 000				18 544 241	2 544 241
M	MOBILISATION FINANCEMENTS	16 000 000	1 830 634	713 608		7 000 000	9 000 000				18 544 241	2 544 241
M010	Mobilisation emprunt	16 000 000				7 000 000	9 000 000				16 000 000	
	Emprunt tranche 2026					7 000 000					7 000 000	
	Emprunt tranche 2027						9 000 000				9 000 000	
M020	Mobilisation avance		1 830 634	713 608							2 544 241	2 544 241
	FINANCEMENT		1 830 634	-1 830 634		5 770 955	7 303 148	-1 765 751	-1 837 448	-9 470 903		
	TRESORERIE		10 029	5 747 706	899 745	1 494 870	173 002	8 424	6 526 981			
	TVA sur dépense	16 158 616	94 884	2 192 164	4 870 999	3 923 481	2 621 686	778 175			14 481 388	
	TVA sur recette	2 179 864			196 837	884 435	532 186	373 991	162 456		2 149 905	
	TVA sur financement											
	TVA période			-2 192 164	-4 674 162	-3 039 046	-2 089 499	-404 184	162 456		-12 236 599	

Ligne	Intitulé	Bilan en €		Prévisions en €							Bilan en €	
		Initial	Réalisé en € Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Nouveau	Ecart
	TVA déclarée (CA3)			-2 287 048	-4 674 162	-3 039 046	-2 089 499	-404 184	162 456		-12 331 483	
	Dépenses TTC	111 010 912	9 572 073	14 445 575	31 523 442	25 925 532	17 955 851	6 733 335	1 811 122	1 759 691	109 726 622	
	Recettes TTC	97 032 161	7 749 652	19 726 838	22 001 320	17 710 656	7 241 336	7 930 324	10 329 583	4 705 430	97 395 139	
	Amortissements	16 000 000		2 544 241		1 229 045	1 696 852	1 765 751	1 837 448	9 470 903	18 544 241	
	Mobilisations	16 000 000	1 830 634	713 608		7 000 000	9 000 000				18 544 241	
	Dépot de garantie		1 816							-1 816		
	TRESORERIE PERIODE	-13 978 751	10 029	5 737 677	-4 847 961	595 124	-1 321 868	-164 578	6 518 557	-6 526 981		
	TRESORERIE CUMUL		10 029	5 747 706	899 745	1 494 870	173 002	8 424	6 526 981			

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2022: Opération d'aménagement de recyclage de l'habitat dégradé de l'ilot Multisites

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	Eléments constitutifs 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
Multisites	MARSEILLE HABITAT	37, rue Thubaneau	13001	MARSEILLE	132018010D0140	Immeuble	22/12/2023	396 000,00 €	27 658,82 €	amiable	Non	bail d'habitation	14/04/1997			378,47 €	43,98 €
Multisites	UNICIL	1, rue Porte Bausseque	13002	MARSEILLE	132028090A0352	Immeuble	15/12/2023	85 456,00 €		amiable	Non						
Multisites	MARSEILLE HABITAT	57, rue des Petites Maries	13001	MARSEILLE	132018010B0057	Immeuble	27/11/2023	159 000,00 €	13027,63	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	1, rue Puits Bausseque	13002	MARSEILLE	132028090A0335	Immeuble	22/09/2023	22 582,00 €	5 110,48 €	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	12b, rue Léo Lagrange	13014	MARSEILLE	132148920A0067	Terrain nu	22/09/2023	78 057,00 €		amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	13, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030A0089	Immeuble	22/09/2023	657 886,00 €		amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	2, rue Puits Bausseque	13002	MARSEILLE	132028090A0338	Immeuble	22/09/2023	87 178,00 €	8 811,76 €	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	23, rue des Petites Maries	13001	MARSEILLE	132018010A0142	Immeuble	22/09/2023	796 300,00 €	14 671,60 €	amiable	Non	bail d'habitation	inconnu			inconnu	inconnu
Multisites	Ville de Marseille	23, rue des Petites Maries	13001	MARSEILLE	132018010A0142	Immeuble	22/09/2023				Non	bail d'habitation	inconnu			inconnu	inconnu
Multisites	Ville de Marseille	25, Boulevard National	13001	MARSEILLE	132018010B0090	Immeuble	22/09/2023	183 329,00 €	14 876,08 €	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	28, montée des Accoules	13002	MARSEILLE	132028090A0333	Immeuble	22/09/2023	91 950,00 €	11 117,68 €	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	29, rue du Musée	13001	MARSEILLE	132018030A0187	Immeuble	22/09/2023	114 223,00 €	10 054,48 €	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	30, rue du Musée	13001	MARSEILLE	132018030A0196	Immeuble	22/09/2023	259 896,00 €	4 308,16 €	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	4, rue Nationale	13001	MARSEILLE	132018010C0232	Immeuble	22/09/2023	315 600,00 €		amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	5, montée des Accoules	13002	MARSEILLE	132028090A0246	Immeuble	22/09/2023	56 210,00 €		amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	6, rue Nationale	13001	MARSEILLE	132018010C0211	Immeuble	22/09/2023	79 638,00 €	13 181,60 €	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	7, rue Nationale	13001	MARSEILLE	132018010C0016	Immeuble	22/09/2023	507 000,00 €	13 945,84 €	amiable	Non						
Multisites	Ville de Marseille	8, rue François Barbini	13003	MARSEILLE	132018060A0155	Immeuble	22/09/2023	47 232,00 €			Non						
Multisites	SOLEAM	13 rue Curiol	13001	MARSEILLE	132018060A0155	Immeuble	02/06/2023	291 000,00 €	9 758,00 €	amiable	Non						
Multisites	SOLEAM	15 rue Curiol	13001	MARSEILLE	132018060A0156	Immeuble	02/06/2023	287 100,00 €	9 626,18 €	amiable	Non						
Multisites	MARSEILLE HABITAT	34 rue Jean Roque	13006	MARSEILLE	132068250A0299	Immeuble	25/05/2023	492 500,00 €	32 624,62 €	amiable	Non	bail d'habitation	01/05/2017			415,00 €	40,00 €
Multisites	MARSEILLE HABITAT	34 rue Jean Roque	13006	MARSEILLE	132068250A0299	Immeuble	25/05/2023				Non	bail d'habitation	01/01/2018			535,00 €	50,00 €
Multisites	MARSEILLE HABITAT	36 rue Jean Roque	13006	MARSEILLE	132068250A0298	Immeuble	25/05/2023	173 000,00 €	21 985,52 €	amiable	Non	bail d'habitation	18/12/1978			342,33 €	104,10 €
Multisites	MARSEILLE HABITAT	38 rue Jean Roque	13006	MARSEILLE	132068250A0297	Immeuble	25/05/2023	376 000,00 €	10 472,33 €	amiable	Non						
Multisites	MARSEILLE HABITAT	40 rue Jean Roque	13006	MARSEILLE	132068250A0296	Immeuble	25/05/2023	121 000,00 €	32 969,00 €	amiable	Non	bail d'habitation	17/05/2010			585,00 €	40,00 €
Multisites	MARSEILLE HABITAT	59 rue des Petites Maries	13001	MARSEILLE	132018010B0058	Immeuble	25/05/2023	150 000,00 €		amiable	Non						
Multisites	URBANIS AMENAGEMENT	49 rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0023	Immeuble	09/05/2023	256 902,00 €	20 638,15 €	amiable	Non						
Multisites	URBANIS AMENAGEMENT	49 rue Pierre Albrand	13002	MARSEILLE	132028100B0119	Immeuble	09/05/2023	565 224,00 €	99 963,99 €	amiable	Non						
Multisites	URBANIS AMENAGEMENT	50 rue de la Joliette	13003	MARSEILLE	132038080B0190	Immeuble	09/05/2023	553 760,00 €	12 928,20 €	amiable	Non						
Multisites	URBANIS AMENAGEMENT	7 Boulevard Battala	13003	MARSEILLE	132038130D0060	Immeuble	09/05/2023	115 000,00 €	23 544,59 €	amiable	Non						
Multisites	URBANIS AMENAGEMENT	9 Boulevard Battala	13003	MARSEILLE	132038130D0061	Immeuble	09/05/2023	100 000,00 €	49 655,21 €	amiable	Non						