

SPLA-IN

AIX MARSEILLE PROVENCE

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT (CRAC)

Situation au 31 décembre 2024

**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.....	6
3.1.	Études.....	6
3.1.1.	Études structure, sols, sondages.....	7
3.1.2.	Géomètres.....	8
3.1.3.	Diagnostics immobiliers	8
3.1.4.	Autres BET	9
3.1.5.	Prévisions globales sur le poste « Études ».....	11
3.2.	Acquisitions	11
3.2.1.	Acquisitions de logements	11
3.2.2.	Acquisitions pieds d'immeubles.....	12
3.2.3.	Acquisitions terrains nus.....	13
3.2.4.	Évictions commerciales	14
3.2.5.	Charges augmentatives.....	15
3.2.6.	Frais de notaires.....	16
3.2.7.	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires spécifiques)	17
3.2.8.	Frais de Relogement.....	17
3.2.9.	Impôts fonciers liés à l'acte.....	18
3.2.10.	Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »	19
3.3.	Travaux	19
3.3.1.	Travaux de réhabilitation	19
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	25
3.4.3.	Autres honoraires liés aux travaux.....	26
3.4.4.	Prévisions globales sur le poste « Honoraires ».....	27
3.5.	Frais divers.....	28
3.5.1.	Assurances.....	28
3.5.2.	Frais de communication et autres.....	29
3.5.3.	Frais de portage.....	30
3.5.4.	Impôts (TF)	31
3.5.5.	Frais d'hébergement	31
3.5.6.	Prévisions globales sur le poste « Frais divers»	32
3.6.	Rémunération de la conduite d'opération.....	32
3.6.1.	Suivi des rémunérations forfaitaires.....	32
3.6.2.	Suivi des rémunérations proportionnelles.....	33
3.6.3.	Prévisions globales sur le poste « Rémunération »	34
3.7.	Frais financiers.....	34
3.7.1.	Frais financiers sur emprunts.....	34
3.7.2.	Frais financiers sur court terme	36
3.7.3.	Suivi des autres frais financiers	37
3.7.4.	Prévisions globales sur le poste « Frais financiers »	37

3.8.	Alés	37
3.9.	Suivi du régime fiscal de l'opération d'aménagement.....	39
4.	Analyse poste par poste de recettes	39
4.1.	Cessions	39
4.1.1.	Cessions bailleurs sociaux	39
4.1.2.	Terrains nus	40
4.1.3.	Cessions AFL	40
4.1.4.	Produits innovants	41
4.1.5.	Autres cessions.....	41
4.1.6.	Prévisions globales sur le poste « Cessions».....	42
4.2.	Recettes locatives (Loyers logement).....	42
4.3.	Participations du concédant.....	42
4.4.	Subventions.....	43
4.5.	Recettes annexes (Produits financiers)	44
5.	Annexes	45

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 (à date de signature du traité)	
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
Actualisé CRAC 2024	98 198 k€ HT
Suivi des réalisations 2024	
Prévision dépenses 2024	12 253 k€ HT
Réalisation dépenses 2024	6 001 k€ HT
Prévision recettes 2024	19 727 k€ HT
Réalisation recettes 2024	19 784 k€ HT
Participation du concédant au financement de l'opération	
Initiale	44 000 k€
Actualisée	44 000 k€
Versée	17 600 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 (dont les adresses en gras dans le tableau ci-dessous pour la concession multisites). 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
	2	Puits Baussenque	13002	VILOGIA GRAND SUD
	28	Accoules (montée)	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 voie d'avenant, les adresses suivantes ont été ajoutées ou transférées :

Panier	Numéro	Rue	Code postal	Acquéreur final
1	1	Puits Baussenque	13002	VILOGIA GRAND SUD
	1	Porte Baussenque	13002	VILOGIA GRAND SUD
	1	Poirier	13002	A contractualiser

Par ailleurs, au titre des contre parties foncières du NPNRU, environ 25% de la production de logements sera réalisée par Action Logement via l'Association Foncière Logement (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	Curisol (rue)	13001	340
15	Curisol (rue)	13001	300
48	Sainte Françoise (rue)	13002	240
Nombre d'adresses proposées :		6	2 293

Il a été acté courant 2024 entre la SPLA-IN AMP et FONCIERE LOGEMENT après validation du Concédant le recours à un dispositif de coopération entre adjudicateurs publics quasi similaire à celui appliqué pour les opérations de recyclage en logements sociaux. La convention de coopération correspondante sera signée en 2025.

Les dépenses afférentes au recyclage (hors travaux de mise en sécurité) de ces adresses nouvellement intégrées génèrent une augmentation des dépenses d' « études et travaux » inscrites au bilan en 2023, mais seront compensées par des recettes de cession de charge foncière, selon les modalités spécifiques de ladite convention de coopération entre la SPLA-IN AMP et l'AFL.

Pour mémoire, conformément à cette convention de coopération reprenant l'avenant 1 du traité de concession, le prix de cession de chacun de ces immeubles correspondra à la valeur ajoutée du bien par la réalisation des travaux pérennes (gros œuvre / clos et couvert compris) en complément de la valeur du bien - correspondant au cas A au sens de la convention NPNRU Grand Centre-Ville - fixé à l'euro symbolique.

Plus précisément, la valeur ajoutée correspond à la réalisation des éléments suivants :

- Diagnostics techniques et structure complémentaires liés aux études de faisabilité / projet,
- Prestations de services et intellectuelles liées au projet (AMO, missions MOE (à partir de la phase esquisse/programmation) hors étude de faisabilité), BET, ...),
- Travaux liés au projet relevant de la garantie décennale (hors mise en sécurité/reprises/renforcements) :
 - o Gros-œuvre (infrastructure, maçonnerie, structures bois et façades [dont revêtements de façades]),
 - o Charpente, couverture et étanchéité,
 - o Menuiseries extérieures.

Les principales évolutions résultant du CRAC 2024 et présentées ci-dessous portent sur :

- **Une augmentation du programme avec la prise en compte de 3 adresses supplémentaires à la liste initiale figurant en annexe de la concession d'aménagement. Elles sont mitoyennes de parcelles acquises ou à acquérir et permettent une cohérence dans le traitement urbain d'îlots .**

Cela explique pour partie des augmentations des postes de dépenses comme les acquisitions ou les travaux .

- L'intégration de surcoûts opérationnels et le surcoût « travaux » lié principalement à l'état du patrimoine dégradé, voire très dégradé à traiter et au-delà des estimations prises lors du montage de la concession d'aménagement. En effet, les hypothèses prenaient alors en compte 3 états de dégradation du bâti, à savoir « moyennement dégradé », « dégradé » et « très dégradé ». Il s'avère qu'à date, la classification « moyenne » n'est pas représentative du patrimoine acquis.

Le bilan présenté ne sera pas modifié économiquement et n'appellera pas de participation financière supplémentaire du concédant en raison d'économies faites sur plusieurs postes de dépenses (notamment « Évictions commerciales ») venant compenser les dépenses complémentaires présentées ci-dessus.

3. Analyse poste par poste de dépenses

3.1. Études

Le poste « Études » 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 différents appels d'offres pour la désignation de divers prestataires en accord-cadre. 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	Études 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
⇒ 0325011F00	⇒ Accord-cadre relancé en 2024
0322006F00	Lot 2 - Géomètre-expert - Prestations de géomètre-topographe et de géomètre-expert dans le cadre des opérations de la SPLA-IN AMP
⇒ 0325012F00	⇒ Accord-cadre relancé en 2024
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 2024 était de 20 adresses. Il en a été acquis 8 (Cf. 3.2.1.).

3.1.1. Études structure, sols, sondages

Le poste « Études 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 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Études sols et réseaux	193 k€	170 k€	- 23 k€	- 11.92 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Au fil de l'avancement des études de maîtrise d'œuvre, ont été réalisées les études géotechniques (G5, G2 AVP/PRO, parfois G4) sur les immeubles suivants : 29 et 30 rue du Musée, 50-52 rue Joliette, 34-36-38-40 rue Jean Roque, 49 rue Pierre Albrand, 1 rue Porte Baussenque, 2 rue Puits Baussenque, 1 rue Puits Baussenque, 28 montée des Accoules, 23 rue Petites Maries, 7 rue Nationale, 4-6 rue Nationale, 49 rue Clovis Hugues, 25 boulevard National, 37 rue Thubaneau, 8 rue Barbini.
- 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.
- Des investigations spécifiques ont été réalisées sur les puits découverts sur les immeubles 34-36-38-40 rue Jean Roque.
- Des mesures de suivis d'instrumentation ont été entreprises ou réitérées sur certains immeubles le nécessitant (57 et 59 rue des Petites Maries notamment).

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

- Pour 2025, 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.
- 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 ou d'avancement des études de maîtrise d'œuvre dont ils font l'objet.
- L'économie générale du poste « Études sols et réseaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -224 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Études sols et réseaux	906 k€	906 k€	682 k€	-224 k€	-24.8 %

3.1.2. Géomètres

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Géomètres	122 k€	75 k€	- 47 k€	- 38.52 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Il a été réalisé des relevés géomètres (plan de niveaux, façades, toitures, coupes, abords...), et ponctuellement des relevés complémentaires sur les immeubles suivants : 29 et 30 rue du Musée, 1 rue Porte Baussenque, 2 rue Puits Baussenque, 1 rue Puits Baussenque, 28 montée des Accoules, 13 rue d'Aubagne, 4, 6, et 7 rue Nationale, 23 rue Petites Maries, 37 rue Thubaneau, 8 rue Barbini, 1 et 3 rue du Poirier, 25 boulevard National, 23 rue de la Palud.
- Des prestations spécifiques ont également été réalisées pour répondre à des besoins ponctuels : attestation de relevé de surface de plancher réglementaire au 49 rue Clovis Hugues, bornage du 30 rue du Musée, plans de synthèse des réseaux au 2 rue Puits Baussenque, création d'un lot spécifique au futur local ENEDIS au 36 rue Jean Roque.

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

- Pour 2025, il est prévu la réalisation de relevés sur une vingtaine 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.
- L'économie générale du poste « Géomètres » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -345 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Géomètres	604 k€	604 k€	260 k€	-345 k€	- 57 %

3.1.3. Diagnostics immobiliers

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Diagnostics immobiliers	73 k€	30 k€	- 43 k€	- 58.90 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- La réalisation des diagnostics immobiliers réglementaires comprend les repérages amiante / plomb / parasitaires avant travaux ou démolition.
- En 2024, ils ont été commandés (ou fait l'objet de prestations complémentaires) sur les adresses suivantes : 13 et 15 rue Curisol, 49 rue Clovis Hugues, 1 rue Porte Baussenque, 2 rue Puits Baussenque, 1 rue Puits Baussenque, 28 montée des Accoules, 10 montée des Accoules, 7 boulevard Battala, 48 rue Sainte Françoise, 57-59 rue des Petites Maries, 29 et 30 rue du Musée, 34-36-38-40 rue Jean Roque, 1-3 rue du Poirier.

- En phase travaux, des prestations complémentaires spécifiques peuvent être nécessaires (mesures d'empoussièremment, mise à jour des diagnostics précédemment réalisés, notamment en matière d'état parasitaire, etc.). En 2024, ces prestations ont été commandées sur les adresses suivantes : 34-36-38-40 rue Jean Roque.

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

- Pour 2025, les diagnostics immobiliers ou prestations complémentaires sont prévus sur une dizaine d'immeubles (et des mises à jour et compléments sur une quarantaine d'immeubles).
- Pour les années suivantes, les diagnostics seront commandés en fonction du rythme d'acquisition des immeubles et des éléments récupérés auprès des vendeurs.
- L'économie générale du poste « Diagnostics immobiliers » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 251 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Diagnostics immobiliers	453 k€	453 k€	202 k€	-251 k€	-55,5%

3.1.4. Autres BET

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Autres BET	73 k€	42 k€	- 31 k€	- 42.47 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

La SPLA-IN AMP avait désigné en 2023 un groupement de prestataires pour mener des missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage et stratégie environnementale. Sa mission d'état des lieux des enjeux urbains sur les îlots prioritaires (hors multisites) a été rendue à l'été 2024. Sur la concession 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 a concerné 1 opération en 2024 (le 12 bis Léo Lagrange).

La SPLA-IN AMP avait désigné en 2023 un groupement de prestataires pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus de ses chantiers. Sa mission, qui avait été lancée fin 2023, s'est poursuivie toute l'année 2024.

En 2024, le prestataire a notamment animé des ateliers de travail, et réalisé un état des lieux des filières de réemploi présentes sur le territoire, des fiches matériaux, ainsi que, pour le multisite, 1 diagnostic PEMD "Produits, Équipements Matériaux et Déchets" (opération Jean Roque) et 6 diagnostics ressources.

La SPLA-IN AMP avait désigné en 2023 le CSTB pour établir la méthode et l'outil de cotation technique des immeubles, permettant à l'ANRU de se positionner sur un financement à hauteur de 50% ou de 70% du déficit des opérations de recyclage de l'habitat ancien selon leur niveau de dégradation. Le prestataire a produit une grille de cotation technique des immeubles ainsi que sa notice méthodologique, rendues au printemps 2024. Pour appliquer la méthode et procéder aux cotations nécessaires, la SPLA-IN AMP a retenu en mai 2024 un prestataire dans le cadre d'une consultation. Il a été chargé en 2024 de réaliser les diagnostics de 24 immeubles en multisites et leurs restitutions à

l'attention de l'ANRU. Ce travail de cotation a ainsi permis à l'ANRU d'arrêter les niveaux de financements pour ces 24 immeubles.

La SPLA-IN AMP a par ailleurs installé fin 2024 une caméra de type timelapse tournée vers le chantier des immeubles de la rue Jean Roque afin de renforcer le dispositif de sécurisation.

L'écart entre le prévisionnel et le réalisé s'explique notamment par le fait que le besoin de diagnostics liés au réemploi s'est avéré moins important que prévu, et également qu'il y a eu un décalage de facturation de la mission de cotation concernant les 24 immeubles en multisites (prestation réalisée en 2024, mais facturée et payée en 2025).

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

- Pour 2025,
 - 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 poursuivra, sur décision de la SPLA-IN AMP, la réalisation d'études de faisabilité sur des fonciers propriété de la SPLA-IN AMP, en amont des missions de maîtrise d'œuvre de recyclage.
 - Le groupement de prestataires désigné pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP poursuivra, sur décision de la SPLA-IN AMP, la réalisation de diagnostics ressources et de DPEMD sur les adresses en multisites des opérations de recyclage foncier le nécessitant.
 - Le prestataire retenu pour réaliser la cotation technique des immeubles à recycler, sera chargé, sur décision de la SPLA-IN AMP, de réaliser des diagnostics d'immeubles dans le multisite et leurs restitutions.
 - Un marché de réemploi des matériaux sera lancé fin 2025 afin de recruter un prestataire (ou groupement de prestataires) chargé de travailler au reconditionnement/nettoyage des matériaux à réemployer, d'organiser la gestion du stock, etc. avant réemploi des matériaux.
 - Une étude à l'échelle d'un ou plusieurs immeubles pourra être réalisée en 2025 par un prestataire afin d'accompagner les opérateurs ou futurs acquéreurs dans la mise en œuvre d'un projet "en programmation diversifiée et innovante habitat – 5% des immeubles recyclés".
 - La démarche de mise en place de caméras timelapse pourra être réitérée sur certains immeubles au cas par cas selon le contexte propre à chaque opération qui démarrera en travaux.
- Pour les années suivantes,
 - Le groupement de prestataires désigné pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP poursuivra, sur décision de la SPLA-IN AMP, la réalisation de diagnostics ressources et de DPEMD sur les adresses en multisites des opérations de recyclage foncier le nécessitant.
 - Le prestataire retenu pour réaliser la cotation technique des immeubles à recycler, sera chargé pour les années suivantes (2026-2027) de réaliser des diagnostics d'immeubles dans le multisites et leurs restitutions.
 - D'autres études à l'échelle d'un ou plusieurs immeubles pourront être réalisées par un prestataire/des prestataires afin d'accompagner les opérateurs ou futurs acquéreurs dans la mise en œuvre de projets "en programmation diversifiée et innovante habitat - 5% des immeubles recyclés".

- L'économie générale du poste « Autres BET » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 516 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres BET	1 058 k€	725 k€	209 k€	-516 k€	- 71,1 %

3.1.5. Prévisions globales sur le poste « Études »

L'économie générale du poste « ETUDES » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 1 336 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Écart %
Études	3 021 k€	2 689 k€	1 353 k€	-1 336 k€	- 49,7 %

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 2024	Réalisé HT 2024	Écart valeur	Écart %
Acquisitions logements	4 768 k€	1 823 k€	- 2 945 k€	- 61.77 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Au total sur les 66 adresses identifiées, ce sont 28 adresses qui ont été acquises en 2023 et 7 adresses acquises en 2024 comme présenté dans le tableau des acquisitions (voir annexe).

Sur les 17 adresses prévues en acquisitions, 3 adresses ont été décalées à 2025, 5 adresses ont été décalées à 2026 et une adresse à 2027. Ces adresses ont été décalées en fonction de leur maîtrise ou de la purge de procédures ou travaux en cours par les actuels propriétaires.

Ont été acquis :

- 4 immeubles entiers ont été acquis auprès de la Ville de Marseille ;
- 1 immeuble entier a été acquis auprès de Marseille Habitat ;

- 1 immeuble à 99% maîtrisé a été acquis auprès de l'EPF (un lot de copropriété appartient encore à un propriétaire privé) ;
- 1 immeuble entier acquis auprès d'un propriétaire privé.

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

- Pour 2025, il est prévu :
 - o 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 et à la SOLEAM.

Le coût du foncier relatif à ces acquisitions représente 4 672k€. Les frais de notaire sont imputés en poste B600.

- Pour 2026, 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 et SOLEAM).
- L'économie générale du poste « Acquisitions logements » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 1 531 k€. Cela s'explique par un transfert de ligne budgétaire sur les postes B300 « Acquisitions pieds d'immeubles ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions logements	20 373 k€	19 510 k€	17 978 k€	-1 531 k€	- 7,8 %

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 a commencé à 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.

La ventilation des superficies et des prix entre la partie logements et la partie activités en pieds d'immeubles a pu être réalisée sur un certain nombre d'adresses.

Un ajustement du bilan sera effectué sur ce poste au fur et à mesure de l'avancement du travail des géomètres.

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart valeur	Écart %
Acquisitions pieds d'immeubles	0 k€	85 k€	+ 85k€	+100 %

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

- Pour 2025 il est prévu :
 - o L'acquisition d'un pied d'immeuble appartenant à un propriétaire privé ;
 - o Un pied d'immeuble appartenant à la SOLEAM ;
 - o Un pied d'immeuble appartenant à Marseille Habitat ;
- Pour 2026 il sera procédé à la suite des acquisitions au fur et à mesure de leur disponibilité.
- L'économie générale du poste « Acquisitions pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 1 282 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions pieds d'immeubles	0 k€	65 k€	1 347 k€	+ 1 282 k€	19.8 %

3.2.3. Acquisitions terrains nus

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Acquisitions terrains nus	696 k€	124 k€	- 572 k€	-82,18 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, un terrain nu a été acquis auprès de la Ville de Marseille comme présenté dans le tableau des acquisitions (voir Annexe 2).

Sur les 3 acquisitions de terrains prévues en 2024, 2 ont été décalées en 2025, une acquisition auprès d'un propriétaire privé a été décalée pour des raisons de complétude du dossier d'acquisition et un terrain appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui devait en faire approuver la cession auprès de la SPLA-IN AMP, par délibération du Conseil Métropolitain.

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

- Pour 2025, il est prévu l'acquisition :
 - o D'une parcelle appartenant à un propriétaire privé ;
 - o D'une parcelle appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
 - o D'une parcelle appartenant à la SOLEAM ;

Le coût du foncier relatif à ces acquisitions représente 170 k€. Les frais de notaire sont imputés en poste B600.

- Pour les années suivantes, les acquisitions se feront au fur et à mesure des disponibilités des terrains.
- L'économie générale du poste « Acquisitions terrains nus » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 327 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions terrains nus	0 k€	798 k€	472 k€	- 327 k€	- 40,9%

3.2.4. Évictions commerciales

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Évictions commerciales	77 k€	77 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Une seule éviction était prévue et 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 2025, 1 éviction commerciale est prévue. Le coût lié à cette éviction représente 117k€. Les frais de notaire sont imputés en poste B600.
- Pour les années suivantes une seule éviction est prévue 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, aucune acquisition n'a conduit à une éviction commerciale.

Concernant une adresse acquise en 2024, il a été prévu à l'acte le paiement forfaitaire et définitif d'une éviction commerciale avant même l'issue d'une procédure contentieuse engagée par le vendeur.

Comme pour le CRAC 2023, au regard de la connaissance des futures adresses à acquérir, dans le présent CRAC, les prévisions de dépenses sur le poste « Évictions commerciales » ont donc été révisées à la baisse pour un montant de -3 145 k€, avec un passage de 3 359 k€ à 214 k€.

- L'économie générale du poste « Évictions commerciales » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 3 145 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Évictions commerciales	8 820 k€	3 359 k€	214 k€	-3 145 k€	- 93,6%

3.2.5. Charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Charges augmentatives	0 k€	127 k€	+ 127 k€	+100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

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.

En 2024, le montant des charges augmentatives liés aux acquisitions des 9 adresses (7 immeubles entiers + 1 immeuble partiellement maîtrisé + 1 terrain nu) sont de 127 k€.

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 approuvé et le nouveau bilan de + 1 173 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Charges augmentatives	0 k€	506 k€	1 680 k€	+1 173 k€	+ 232.02 %

3.2.6. Frais de notaires

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de notaires	337 k€	51 k€	- 286 k€	- 84.87 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, les frais de notaire liés aux acquisitions des 8 adresses (6 immeubles entiers + 1 immeuble partiellement maîtrisé + 1 terrain nu) sont de 51 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 9 adresses acquises en 2024, 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 2025 et 2026, 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 « Frais de notaire » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 497 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de notaire	1 019 k€	1 019 k€	522 k€	-497 k€	-48.7%

3.2.7. Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires spécifiques)

Le montant de ces frais correspond en partie à des frais engagés pour la signification d'acte auprès des commissaires 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.

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 01/01/2024 au 31/12/2024, la SPLA-IN AMP a reçu et instruit 6 DIA susceptibles de l'intéresser au vu de la proximité/mitoyenneté des adresses concernées avec des adresses des immeubles ciblés dans l'ilot « multisites ».

Aucune de ces 6 DIA instruites, n'a fait l'objet de suite.

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Autres frais (huissiers, hypothèques)	10 k€	11 k€	+1 k€	+ 10 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, les autres frais liés aux acquisitions sont de 11 k€.

Ces frais correspondent à des frais de Commissaire de justice, à des demandes de renseignements sommaires urgents et demandes de copies d'acte auprès du Service de la Publicité Foncière, à des honoraires d'avocats pour la rédaction de note juridique et de suivi/lancement de procédure pour les immeubles acquis.

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

- Pour 2025, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.
- L'économie générale du poste « Autres frais (huissiers, hypothèques) » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 31 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres frais (huissiers, hypothèques)	0 k€	20 k€	51 k€	+31 k€	+151.8 %

3.2.8. Frais de Relogement

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de relogement	35 k€	6 k€	- 29 k€	- 80 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Le prévisionnel était de 5 relogements, seuls 2 ont été réalisés.

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

- Pour 2025, 4 relogements ont été prévus.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel est calé sur le rythme des acquisitions.

La durée du relogement a un véritable impact sur les coûts de portage et la possibilité de mettre en Recyclage les immeubles.

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.

Néanmoins sur cette concession, à date, il est noté une baisse du nombre de relogements estimés initialement.

- L'économie générale du poste « Frais de relogement » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 435 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de relogement	581 k€	581 k€	146 k€	- 435 k€	- 74,9 %

3.2.9. Impôts fonciers liés à l'acte

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Impôts fonciers liés à l'acte	27 k€	16 k€	-11 k€	- 40.74 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Le montant pour les 9 adresses acquises est de 16 K€.

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

- Pour 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.

L'économie générale du poste « Impôts fonciers liés à l'acte » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 2 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Impôts fonciers liés à l'acte	0 k€	98 k€	100 k€	+2 k€	+2 %

3.2.10. Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »

Au global, les prévisions pour le poste « Acquisitions » sont en diminution de – 3 447 k€ principalement du fait de la révision et de la réaffectation budgétaire des dépenses prévisionnelles du poste « Évictions commerciales ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions	30 792 k€	25 955 k€	22 509 k€	- 3 447 k€	- 13.3 %

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 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Travaux de réhabilitation	1 846 k€	798 k€	-1 048 k€	- 56.77 %

L'écart entre prévisionnel et réalisé est dû au décalage du démarrage des travaux des immeubles situés 34-36-38-40 rue Jean Roque à la fin du T3 2024 (septembre) et du 49 rue Clovis Hugues (démarrage début 2025).

Par ailleurs, les immeubles situés dans le Panier (28 montée des Accoules, 1 et 2 rue Puits Baussenque, 1 rue Porte Baussenque), au 30 rue du Musée ont également été décalés de 2 trimestres.

La consultation de l'immeuble 49 rue Albrand a été déclarée sans suite en 2024.

Pour finir, l'acquisition du 10 Montée des Accoules a été retardée.

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

a- Travaux de mise en sécurité :

- En 2024, 18 immeubles de l'ilot multisites ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité urgente par 31 bons de commande. Ces bons de commande concernaient précisément des travaux de mise en sécurité, des travaux de vérification de ces mesures de mise en sécurité et des sondages structurels demandés par les maîtres d'œuvre dans le cadre des travaux de recyclage.

b- Travaux de recyclage :

- Des consultations relatives aux marchés de travaux de recyclage ont été lancées pour les immeubles suivants : 34-36-38-40 rue Jean Roque, 50-52 rue Joliette, 49 rue Pierre Albrand (appel d'offre classé sans suite), 49 rue Clovis Hugues, 29-30 rue du Musée, 1 rue Porte Baussenque, 2 rue Puits Baussenque, 1 rue Puits baussenque, 28 montée des Accoules, 4/6/7 rue Nationale et 23 rue des Petites Maries.
- Ces consultations ont abouti à l'attribution des marchés et au lancement des travaux pour les immeubles suivants : 34-36-38-40 rue Jean Roque.

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

a- Travaux de mise en sécurité :

- Pour 2025, 10 acquisitions sont prévues pour 2025. 2 marchés subséquents de mise en sécurité sont prévus cette année sur des immeubles acquis en 2024. Un marché de déconstruction est également prévu sur 3 immeubles prévus à l'acquisition. 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) et les sondages structurels se poursuivront sur les immeubles actuellement à l'étude.
- Pour les années suivantes, les travaux de mise en sécurité seront commandés en fonction du rythme d'acquisition des immeubles et de la bonne avancée des études.

b- Travaux de recyclage :

- Pour 2025, la consultation des marchés de travaux est prévue sur une demi-douzaine d'immeubles, le lancement des chantiers sur une quinzaine d'immeubles, la livraison des travaux de gros-œuvre / clos-couvert sur 4 immeubles.
- Pour les années suivantes : il est prévu de continuer à mettre en chantier les autres adresses, dont notamment celles pour lesquelles la convention de coopération

nouvellement signée avec l'Association Foncière Logement (AFL) prévoit le pilotage par la SPLA-IN AMP de projets de recyclage.

Les dépenses afférentes au recyclage (hors travaux de mise en sécurité) de ces adresses nouvellement intégrées génèrent une variation des dépenses inscrites au bilan actualisé en 2023, mais seront compensées par des recettes de cession de charge foncière, selon les modalités spécifiques de ladite convention de coopération entre la SPLA-IN AMP et l'AFL (cf. §2.3).

Ainsi, des travaux pour un montant prévisionnel de 3 368 k€ sont prévus à ce titre, ce qui explique notamment l'écart reporté ci-dessous.

- Par ailleurs, une augmentation générale des coûts travaux a été provisionnée, en raison de l'état de dégradation des bâtiments traités et des premiers retours de consultation des entreprises de travaux.
- L'économie générale du poste « Travaux de réhabilitation » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 5 543 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Travaux de réhabilitation	38 600 k€	38 600 k€	44 143 k€	+ 5 543 k€	+14.4 %

3.3.2. Prévisions globales sur le poste « Travaux »

Au global, l'économie générale du poste « Travaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 5 543 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Travaux	38 600 k€	38 600 k€	44 143 k€	+ 5 543 k€	+14.4 %

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. Ils sont proportionnels au montant des travaux.

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

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0322010F00	Mission de pilotage de la mise en sécurité provisoire et des diagnostics complémentaires relatifs au patrimoine de la SPLA-IN Aix Marseille Provence

0323004F00	Mission de maîtrise d'œuvre portant sur le recyclage réhabilitation d'immeubles dégradés acquis par la SPLA-IN AMP
0323018F00	Mission de coordination Sécurité et Protection de la Santé (SPS) portant sur les projets de la SPLA-IN Aix Marseille Provence
0323022F00	Mission de Contrôle Technique (CT) portant sur les projets de la SPLA-IN Aix Marseille Provence

3.4.1. 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 2024	Réalisé 2024	Écart	Écart %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	1 615 k€	1 048 k€	-567 k€	-35.11 %

L'écart entre prévisionnel et réalisé est dû au décalage du démarrage des travaux des immeubles situés 34 -36-38-40 rue Jean Roque à la fin du T3 2024 (septembre) et du 49 rue Clovis Hugues (démarrage début 2025). Par ailleurs, les immeubles situés dans le Panier (28 montée des Accoules, 1 et 2 rue Puits Bausseque, 1 rue Porte Bausseque), au 30 rue du Musée ont également été décalés de 2 trimestres afin de ne pas accumuler les consultations travaux sur une même période (demande formulée par les entreprises travaux candidates). La consultation de l'immeubles 49 rue Albrand a été déclarée sans suite en 2024. Pour finir, l'acquisition du 10 Montée des Accoules a été retardée en raison de difficultés d'agenda avec le notaire du vendeur.

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

a- Travaux de mise en sécurité :

- 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. Suite à la première visite et aux travaux de mise en sécurité provisoire, une nouvelle visite est organisée

annuellement pour contrôler l'état de l'immeuble et les potentielles évolutions des pathologies.

- Pour l'année 2024, les 8 immeubles 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. 7 marchés subséquents travaux de mise en sécurité ont été réalisés au cours de cette année.
- 2 marchés subséquents de maîtrise d'œuvre ont été lancés pour piloter la démolition totale ou partielle de deux immeubles. Ces marchés sont en cours d'études et doivent démarrer en 2025 et se poursuivre en 2026.

b- Travaux de recyclage :

Trois nouveaux marchés subséquents ont été attribués sur des adresses (10 immeubles) concernées par la concession.

Marché subséquent (MS)	Adresses concernées
MS6	1 Porte Baussenque – 1-2 Puits Baussenque – 28 Montée des Accoules
MS7	8 Barbini - 25 National - 37 Thubaneau - 23 Palud
MS9	1-3 rue du Poirier

Ceux-ci ont atteint les jalons suivants :

- Les immeubles du 28 montée des Accoules, 1 rue Porte Baussenque, 1 et 2 rue Puits Baussenque (MS6), ont atteint le stade consultation travaux / AMT.
- Les immeubles du 8 Barbini - 25 National - 37 Thubaneau - 23 Palud (MS7) ont atteint le stade APS.
- Les immeubles du 1-3 rue du Poirier (MS9) ont fait l'objet d'une consultation et attribution en fin d'année.

Les marchés subséquents lancés les années précédentes ont atteint les jalons suivants :

- Pour les 34-36-38-40 rue Jean Roque (MS1) : EXE-VISA-DET.
- Pour le 50/52, rue de la Joliette (MS1) : AMT.
- Les immeubles du 49 rue Pierre Albrand et 49 rue Clovis Hugues (MS2) ont atteint le stade consultation travaux / AMT.
- Les immeubles du 7 et 9 boulevard Battala (MS2) ont atteint le stade APS, à partir duquel le projet a été réorienté sur une démolition.
- Les immeubles des 57-59 rue des Petites Maries et 78-80-82 rue Bernard Dubois n'ont pas démarré en études, ces dernières ne pouvant être réalisées qu'à l'issue de relevés géométriques qui pourront être commandés lorsque le projet de mise en sécurité des immeubles Bernard Dubois aura été achevé sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille, a priori au T3 2025.
- Les immeubles du 4, 6 et 7 rue Nationale et du 23 rue des Petites Maries (MS4) ont atteint le stade du PRO.
- Les immeubles du 29 et 30 rue du Musée (MS5) ont atteint le stade de l'AMT.

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

a- Travaux de mise en sécurité :

- 10 acquisitions sont prévues pour 2025. 2 marchés subséquents de mise en sécurité sont prévus cette année sur des immeubles acquis en 2024. 2 marchés subséquents de maîtrise d'œuvre ont été lancés pour piloter la démolition totale ou partielle de deux immeubles et les travaux devraient se dérouler en 2025.
- 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.

b- Travaux de recyclage :

- Pour 2025 : Il est prévu le lancement des marchés subséquents pour les travaux de recyclage sur une dizaine d'adresses.
- Il est également prévu d'atteindre en 2025 les jalons suivants :
 - Pour les 34-36-38-40 rue Jean Roque (MS1) : réception du marché travaux (gros œuvre clos couvert).
 - Pour le 50/52, rue de la Joliette (MS1) : VISA-EXE-DET.
 - Pour les 49 rue Pierre Albrand et 49 rue Clovis Hugues (MS2) : consultation travaux / AMT + DET
 - Pour les immeubles des 57-59 rue des Petites Maries et 78-80-82 rue Bernard Dubois, remise de la phase DIAG-ESQ.
 - Pour les 4, 6 et 7 rue Nationale et du 23 rue des Petites Maries (MS4) : consultation travaux / AMT + DET.
 - Pour les 29 et 30 rue du Musée (MS5) : VISA-EXE-DET.
 - Pour les 28 montée des Accoules, 1 rue Porte Bausseque, 1 et 2 rue Puits Bausseque (MS6) : VIS + EXE + DET.
 - Pour les 8 Barbini - 25 National - 37 Thubaneau - 23 Palud (MS7) : APD, PRO, AMT, DET
 - Pour les 61, et 71 à 83 Aubagne (MS08) : PRO.
 - Pour les 1 et 3 rue du Poirier (MS9) : APD-PRO.
 - Pour les 13 Aubagne, 9 Longue des Capucins, 9 Académie et 3 Palud (MS10) : APS.
 - Pour les 13-15 Curiol, 48 Sainte Françoise, 71-73 Clovis Hugues (MS11) : APD.
- L'économie générale du poste « Maîtrise d'œuvre bâtiments » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 1 354 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	6 562 k€	5 750 k€	7 104 k€	+ 1 354 k€	+23.6 %

3.4.2. Honoraires techniques

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

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Écart %
Honoraires techniques	153 k€	49 k€	- 104 k€	- 67.97%

L'écart entre le prévisionnel et le réalisé est dû au décalage du démarrage des travaux des immeubles situés 34 -36-38-40 rue Jean Roque à la fin du T3 2024 (septembre) et du 49 rue Clovis Hugues (démarrage début 2025). Par ailleurs, les immeubles situés dans le Panier (28 montée des Accoules, 1 et 2 rue Puits Baussenque, 1 rue Porte Baussenque), au 30 rue du Musée ont également été décalés de 2 trimestres afin de ne pas accumuler les consultations travaux sur une même période (demande formulée par les entreprises travaux candidates). La consultation de l'immeubles 49 rue Albrand a été déclarée sans suite en 2024. Pour finir, l'acquisition du 10 Montée des Accoules a été retardée en raison de difficultés d'agenda avec le notaire du vendeur.

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Des missions de contrôle technique (CT) et de coordination santé et prévention de la sécurité (CSPS) ont été attribuées pour les adresses suivantes :
 - o 4, 6 et 7 rue Nationale et du 23 rue des Petites Maries (MS4)
 - o 8 rue Barbini, 25 boulevard National, 37 rue Thubaneau, 23 rue de la Palud (MS7)
 - o 29 et 30 rue du Musée (MS5)
 - o 28 montée des Accoules, 1 rue Porte Baussenque, 1 et 2 rue Puits Baussenque (MS6)
 - o 1-3 rue du Poirier (MS9) (CT uniquement)
- Les missions lancées les années précédentes se sont poursuivies en coordination logique avec les missions de maîtrise d'œuvre sur les immeubles concernés (34-36-38-40 rue Jean Roque et 50/52 rue de la Joliette ; 49 rue Clovis Hugues / 49 rue Albrand / 7-9 boulevard Battala ; 4-6-7 rue Nationale / 23 rue des Petites Maries).

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

- Pour 2025, 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 dans l'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).
- L'économie générale du poste « Honoraires techniques » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 56 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Honoraires techniques	0 k€	812 k€	757 k€	- 56 k€	-6.77 %

3.4.3. Autres honoraires liés aux travaux

Ce poste comprend les honoraires juridiques liés par exemples aux référés préventifs engagés avant chaque démarrage de travaux de recyclage ou honoraires liés à des contentieux. L'écart de dépense est lié au décalage des commandes afférentes.

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Écart %
Autres honoraires liés aux travaux	75 k€	53 k€	- 22 k€	- 29.33 %

a- Référé préventifs

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- En 2024, des commandes ont été passées et exécutées par le cabinet d'avocat de la SPLA-IN AMP afin de saisir le tribunal judiciaire en vue de procédures de référés préventifs sur les projets suivants :
 - o 34-36-38-40 rue Jean Roque,
 - o 50/52 rue de la Joliette,
 - o 49 rue Clovis Hugues,
 - o 49 rue Pierre Albrand,
 - o 29 et 30 rue du Musée,
 - o 4, 6 et 7 rue Nationale,
 - o 23 rue des Petites Maries,
 - o 8 rue Barbini,
 - o 25 boulevard National,
 - o 37 rue Thubaneau,
 - o 23 rue de la Palud,
 - o 29 et 30 rue du Musée,
 - o 28 montée des Accoules,
 - o 1 rue Porte Baussenque,
 - o 1 et 2 rue Puits Baussenque,
 - o 7 et 9 boulevard Battala.

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

- Pour 2025, des dépenses seront effectuées sur ces mêmes immeubles afin de rémunérer huissiers et experts.
- Pour les années suivantes, 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.

b- Missions conseil juridique

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

- Pour 2025, diverses missions juridiques seront confiées aux AMO juridiques, notamment sur des sujets de servitudes. Les procédures devraient également être initiées sur une demi-douzaine d'immeubles supplémentaires.
- Pour les années suivantes, les prestations liées aux référés préventifs (systématiques) et aux missions de conseil juridique (au cas par cas) seront commandées au fur et à mesure de l'avancée des études sur les programmes de travaux.

c- Assurances

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- En 2024, un contrat DO-TRC-CNR a été commandé auprès de l'assureur de la SPLA-IN AMP afin de lancer le chantier des immeubles 34-36-38-40 rue Jean Roque.

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

- Pour 2025, les contrats DO-TRC-CNR seront vraisemblablement passés sur une quinzaine d'immeubles en démarrage travaux.
- Pour les années suivantes, les prestations liées aux assurances construction seront commandées au fur et à mesure de l'avancée des démarrages des programmes de travaux.
- L'économie générale du poste « Autres honoraires liés aux travaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 920 k€. Cet écart est lié à l'intégration dans ce poste (initialement prévues dans le poste « Études – autres BET ») des assurances DO-TRC-CNR avec RC PRO dans ce poste bilan, et à la réévaluation à la hausse du cumul des honoraires avocats / huissiers / experts mobilisés dans le cadre des procédures de référés préventifs suite aux premiers retours sur 2024 et à la systématisation de cette procédure compte tenu des programmes de travaux récurrentement prévus.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres honoraires liés aux travaux	0 k€	330 k€	1 250 k€	+ 920 k€	+278.9 %

3.4.4. Prévisions globales sur le poste « Honoraires »

Au global, l'économie générale du poste « Honoraires » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 2 219 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Honoraires	6 562 k€	6 892 k€	9 111 k€	+ 2 219 k€	+32.2 %

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

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Assurances	68 k€	44 k€	- 24 k€	- 35.29 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

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

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

- Pour 2025, les montants provisionnés sont calés sur le provisionnel des acquisitions.

- Pour les années suivantes, le nouveau bilan découle du cadencement opérationnel des acquisitions/cessions.
- L'économie générale du poste « Assurances » ne présente aucun écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Assurances	0 k€	376 k€	376 k€	0 k€	0 %

3.5.2. Frais de communication et autres

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de communication et autres	22 k€	5 k€	- 17 k€	- 77.27 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, deux accords-cadres ont été 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 réglementaires (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

Ainsi qu'un marché négocié de prestations photographiques dans l'objectif de définir une méthodologie de productions photographiques sur les 3 temps principaux de réhabilitation d'un immeuble et de réaliser les premières séries photographiques des immeubles dégradés avant le démarrage des travaux.

Ces documents cadres ont permis la déclinaison, au long de l'année 2024, des supports de communication (dépliants d'information riverains, panneaux d'information chantier...) pour chaque chantier qui a débuté, notamment l'opération aux 34-36-38 et 40 rue Jean Roque.

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

- Pour l'année 2025 et les années suivantes, ces supports de communication seront édités pour toutes les opérations qui démarreront.
- L'économie générale du poste « Frais de communication et autres » ne présente aucun écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de communication et autres	36 k€	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 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de portage	173 k€	158 k€	- 15 k€	- 8.67 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Outre les missions classiques liées à la gestion du patrimoine, les 36 immeubles acquis en multisites ont fait l'objet d'une sécurisation des accès selon les modalités suivantes :

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

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

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

Ce dispositif a d'ores et déjà été amélioré courant 2024 et continuera à l'être au fur et à mesure des retours d'expérience avec l'implémentation des retours d'expérience au processus et l'intégration des entreprises en charge des travaux de recyclage (responsables des bâtiments lors de la phase chantier) à ce même processus.

Il est noté une augmentation de ces frais, principalement sur les postes de gardiennage actif.

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

- Pour 2025, la sécurisation des accès par pose de portes et d’alarmes se poursuivra sur la vingtaine d’immeubles de l’ilot multisites qui sont prévus à l’acquisition.
- 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 approuvé et le nouveau bilan de - 261 k€, reporté sur la ligne F800 « Impôts (TF) ».

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de portage	1 568 k€	1 192 k€	931 k€	- 261 k€	-21.9 %

3.5.4. Impôts (TF)

Commentaire des réalisations de l’année 2024 :

A compter de l’année 2024, un poste « F800 – Impôts fonciers (TF) » a été créé afin de disposer d’un suivi analytique sur ces dépenses.

Ces frais correspondent à la taxe foncière due par la SPLA-IN AMP pendant qu’elle est propriétaire des différentes adresses.

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Impôts (TF)	0 k€	98 k€	+98 k€	+100 %

Commentaire des réalisations de l’année 2024 :

- Pour 2024, les dépenses correspondent aux impôts fonciers réglés pour le patrimoine acquis.

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

- Pour 2025, et pour les années suivantes, les prévisionnels sont calés sur les acquisitions / cessions du patrimoine.
- L’économie générale du poste « Impôts (TF) » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 505 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Impôts (TF)	0 k€	0 k€	505 k€	+ 505 k€	100 %

3.5.5. 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 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais d'hébergement	24 k€	4 k€	- 20 k€	- 83.33 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Les montants dépensés correspondent aux frais d'hébergement dont la SPLA-IN AMP est redevable pour 2 hébergés, dans le cadre de convention d'occupation tripartite.

Le décalage entre le prévisionnel et le réalisé tient lieu au fait que la Ville de Marseille doit appeler des sommes dues et que ce recouvrement a été décalé.

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

- Pour 2025, il est prévu le recouvrement des sommes dues à la Ville de Marseille ainsi que le versement des indemnités à SOLIHA.
- Pour les années suivantes, le montant total a été revu à la baisse compte tenu du fait que le nombre global de locataires restant à reloger a diminué.
- L'économie générale du poste « Frais d'hébergement » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 31 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais d'hébergement	214 k€	214 k€	183 k€	-31 k€	-14.3 %

3.5.6. Prévisions globales sur le poste « Frais divers»

L'économie générale du poste « Frais divers » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 213 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais divers	1 818 k€	1 818 k€	2 030 k€	+213 k€	+11.7 %

3.6. Rémunération de la conduite d'opération

3.6.1. Suivi des rémunérations forfaitaires

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Rémunération forfaitaire	1 027 k€	1 027 k€	0 k€	0 %
Rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Total	1 027 k€	1 027 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

La rémunération forfaitaire de la SPLA-IN AMP pour l'exercice 2024 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 après application de la formule de révision prévue au contrat.

La rémunération forfaitaire 2024 est conforme aux prévisions effectuées dans le bilan financier prévisionnel de l'opération établi dans le cadre du CRAC 2023, soit un montant de 1 027 k€.

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

La rémunération forfaitaire prévue à l'article 3.5 du traité de concession a été estimée dans le cadre du CRAC 2023 à hauteur de 7 797 k€ sur la période de la concession.

Les nouvelles prévisions effectuées sur les années 2025 à 2030 intègrent l'effet des révisions annuelles de cette rémunération. Le montant global des rémunérations forfaitaires est ainsi réestimé à 7 832 k€.

- 7 509 k€ pour la rémunération forfaitaire annuelle.
- 323 k€ pour la rémunération forfaitaire liée à la liquidation.

La méthode de calcul des prévisions est la suivante :

- Pour l'année 2025, le montant de la rémunération forfaitaire est révisé à 1 054 k€ en application de la formule de révision contractuelle définie à l'article 3.5 du traité de concession et de l'indice SYNTEC connu au 1^{er} janvier 2025.
- Pour les prévisions sur les années suivantes (2026-2030), la méthode de prévision reste identique à celle appliquée dans le cadre du CRAC 2023. 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 $1+(1\,026\,646,73-985\,424,59)/985\,424,59 * 50\% = 1,0209159\dots$).

Le montant global de la rémunération forfaitaire se répartit comme suit :

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Rémunération forfaitaire	6 898 k€	7 477 k€	7 509 k€	+33 k€	+0,4%
Rémunération pour la liquidation de l'opération	272 k€	321 k€	323 k€	+2 k€	+0,6%
Total	7 170 k€	7 797 k€	7 832 k€	+35 k€	+0,4%

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 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Rémunération annuelle proportionnelle	146 k€	63 k€	-83 k€	-57 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

La rémunération proportionnelle annuelle a été de 63 k€ contre 146 k€ estimée dans le bilan financier prévisionnel de l'opération établi pour le CRAC 2023. Cet écart s'explique essentiellement par un niveau de dépenses de travaux payées dans l'opération en 2024, base de calcul de cette rémunération proportionnelle, inférieur aux prévisions en 2024.

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 2025, la rémunération proportionnelle a été recalculée à 876 k€ contre 1 119 k€ prévue dans le bilan financier prévisionnel de l'opération établi pour le CRAC 2023.

Sur la durée totale de l'opération d'aménagement, la rémunération proportionnelle est réestimée à 3 487 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Rémunération annuelle proportionnelle	3 049 k€	3 049 k€	3 487 k€	+438 k€	+14,4 %

3.6.3. Prévisions globales sur le poste « Rémunération »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Rémunération	10 219 k€	10 847 k€	11 319 k€	+473 k€	+4,4 %

3.7. Frais financiers**3.7.1. Frais financiers sur emprunts**

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart valeur	Variation %
Frais financiers sur emprunts	0 k€	0 k€	0 k€	0 %

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

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

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 de 13 000 k€.

Un contrat de prêt à taux fixe in fine d'un montant maximum de 13 000 k€ a ainsi été souscrit le 10 septembre 2023 par la SPLA-IN AMP auprès de la Caisse d'Épargne exclusivement pour le financement

de l'opération d'aménagement « Intervention multisites pour les travaux de recyclage/ réhabilitation d'immeubles dégradés » aux conditions principales suivantes :

- Le taux d'intérêt fixe annuel est de 3,73%.
- La durée de remboursement est de 5 ans.
- La phase de mobilisation des fonds est fixée 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.

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.

A l'échéance de la phase de mobilisation des fonds, aucune demande de versement n'a été sollicitée par la SPLA-IN AMP dans le cadre de ce contrat de prêt notamment du fait :

- De l'encaissement des acomptes de subvention de l'ANRU pour les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé « Stratégie multisite – Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé 50% » et « Stratégie multisite – Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé 70% » pour un montant global de 9 655 k€ sur les années 2023 et 2024

- 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 2025, le financement de l'opération ne nécessitant pas de mobilisation de fonds dans le cadre d'un emprunt bancaire, 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 4 800 k€ en 2026 et 8 700 k€ en 2027 et 6 500 k€ en 2028.

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

Emprunt	Montant	Modalités de remboursement	Taux*	Durée (en mois)	Périodicité des remboursements
Emprunt 2026	4 800 k€	Annuités constantes	3,4 %	48	Trimestrielle
Emprunt 2027	8 700 k€	Annuités constantes	3,5 %	36	Trimestrielle
Emprunt 2028	6 500 k€	In fine	3,8 %	24	Trimestrielle

* Les simulations de taux sont effectuées aux conditions de marché du mois de juin 2025

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 ainsi qu'au regard de l'évolution des conditions de marchés en matière d'emprunt.

Les simulations de financement de l'opération effectuées dans le cadre du CRAC sont des simulations prévisionnelles et n'intègrent pas les autres possibilités de financement (mobilisation de fonds propres, avances...).

En pratique, une analyse sera menée avant le lancement de chaque consultation en matière d'emprunt sur l'équilibre optimal de financement entre mobilisation des fonds propres, avances de trésorerie entre les différentes opérations, emprunt (conformément à l'article 3.1.4 du traité de concession) et sollicitation auprès du concédant d'avances remboursables (conformément à l'article 3.2.4 du traité de concessions).

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais financiers sur emprunts	3 840 k€	1 960 k€	1 351 k€	-609 k€	-31,1 %

3.7.2. Frais financiers sur court terme

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	14 k€	14 k€	0 k€	0 %

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 2024 :

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 de 2 544 k€ sur les années 2023 et 2024.

Les montants des intérêts pour ces avances de trésorerie ont été calculés après restitution des fonds et reversés du compte de l'opération vers le compte courant de la société sur l'exercice 2024 à hauteur de 14 k€. Le taux de rémunération appliqué est le taux de rémunération du compte courant de la société (1.8% pour la partie des fonds mobilisés sur l'année 2023 et le taux ester minoré de 50 points de base pour la partie des fonds mobilisés sur l'année 2024).

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

La totalité des avances du compte courant 2023 et 2024 est intégralement remboursée en 2024.

Seul un virement du compte de l'opération vers le compte courant de la société est prévu à hauteur de 62 k€. Il s'agit de réaffecter les intérêts moratoires dus par le concédant suite à un retard de versement de sa participation en 2023. Ces intérêts moratoires ont été versés à tort sur le compte de l'opération en 2024.

Pour les années suivantes, les simulations n'intègrent pas de mobilisation de fonds propres 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 ainsi qu'au regard de l'évolution des conditions de marchés en matière d'emprunt.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	0 k€	14 k€	14 k€	0 k€	0 %

3.7.3. Suivi des autres frais financiers

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart valeur	Variation %
Autres frais financiers	12 k€	5 k€	-6 k€	-0,5 %

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 2024 :

Ces frais financiers ont été enregistrés à hauteur de 5 k€ pour l'année 2024.

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

Les dépenses globales du poste autres frais financiers sont fixées de manière prévisionnelle à 144 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0 k€	92 k€	144 k€	+52 k€	+57,1 %

3.7.4. Prévisions globales sur le poste « Frais financiers »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais financiers	3 840 k€	2 066 k€	1 509 k€	-556 k€	-26,9 %

3.8. Aléas

Initialement, la modification de l'économie générale des postes « frais d'éviction » et « frais financiers » dans le cadre du CRAC 2023 a permis de créer une ligne « Aléas » destinée à couvrir les aléas budgétaires opérationnels et financiers de l'opération.

Le montant global des aléas, a été initialement estimé à 6 379 k€.

Le montant de ces aléas est ajusté en fonction de l'évolution budgétaire des différents postes de dépenses et de recettes effectuée dans le cadre des nouvelles prévisions en distinguant les mouvements afférents à la partie opérationnelle et ceux afférents à la partie financière.

Le montant global des aléas réestimés est de 6 224 k€ et se décompose comme suit :

- Aléas budgétaires opérationnels : 4 402 k€

Le calcul de ces aléas est établi comme suit :

Libellé	Montant
Aléas budgétaires opérationnels CRAC 2023	4 839 k€
Évolution des dépenses budgétaires opérationnelles	+3 192 k€
Études	-1 336 k€
Acquisitions	-3 446 k€
Travaux	+5 543 k€
Honoraires	+2 219 k€
Frais divers	+213 k€
Évolution des recettes budgétaires opérationnelles	+2 755 k€
Cession	+2 888 k€
Recettes locatives	-133 k€
Écart évolution recettes – dépenses budgétaires opérationnelles	-437 k€
Montant des aléas budgétaires opérationnels CRAC 2024	4 402 k€

- Aléas budgétaires financiers : 1 821 k€

Le calcul de ces aléas est établi comme suit :

Libellé	Montant
Montant des aléas budgétaires financiers CRAC 2023	1 540 k€
Évolution des dépenses budgétaires financières	-84 k€
Rémunération du concessionnaire	+473 k€
Frais financiers	-556 k€
Évolution des recettes budgétaires financières	+198 k€
Produits financiers	+198 k€
Écart évolution recettes – dépenses budgétaires financières	+282 k€
Montant des aléas budgétaires financiers CRAC 2024	1 821 k€

Prévisions globales sur le poste « Aléas »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Aléas	0 k€	6 379 k€	6 224 k€	-155 k€	-2,4 %

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 dont notamment la Direction de la législation fiscale (Direction générale des finances publiques). Il est confirmé le droit pour la société à déduire la TVA grevant les dépenses des opérations dès lors que les reventes d'immeubles sont soumises à TVA.

Les éléments financiers présentés dans le bilan prévisionnel sont donc hors TVA.

4. Analyse poste par poste de recettes

4.1. Cessions

Aucune cession n'était programmée en 2024.

Globalement les variations constatées (hors poste « Cessions AFL ») entre 2024 et 2025 correspondent à une mise à jour des surfaces relatives à chaque produit : Logement social – Produits innovants et Autres cessions.

En effet, au fur et à mesure de l'avancement des études et des déclarations d'urbanisme déposées, les surfaces définitives se précisent année après année (à date avec une légère baisse) et impactent ainsi les montants de cession prévisionnels.

4.1.1. Cessions bailleurs sociaux

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, il a été procédé à la signature de 2 promesses synallagmatiques de vente portant sur les immeubles :

- 34 à 40 rue Jean Roque avec le bailleur VILOGIA ;
- 50/52 rue de la Joliette avec le bailleur VILOGIA.

Pour 2024, aucune cession n'était programmée.

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

- Pour 2025, il est prévu la signature de 11 promesses synallagmatiques de vente, relatives aux adresses du 1^{er} AMI.
- En qui concerne les cessions, il est prévu en 2025 la cession des immeubles des 34 à 40 rue Jean Roque.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel est calé sur le rythme de livraison des opérations. En 2026, une douzaine d'adresses pourraient être cédées.

- L'économie générale du poste « Cessions bailleurs sociaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 256 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions bailleurs sociaux	9 327 k€	9 327 k€	9 071 k€	-256 k€	-2.7 %

4.1.2. Terrains nus

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

A compter de 2024, un poste « N120 » a été créé afin de disposer d'un suivi analytique sur ces acquisitions.

Pour 2024, aucune cession n'était programmée.

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

- Pour 2025, aucune cession n'est programmée.
- Pour 2026, deux terrains sont prévus pour être cédés à VILOGIA et à SOGIMA.
- Pour les années suivantes, les cessions se feront en fonction des acquisitions et selon la bonne avancée des travaux de démolition.
- L'économie générale du poste « Terrains nus » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 97k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Terrains nus	0 k€	0 k€	97 k€	+97 k€	+100 %

4.1.3. Cessions AFL

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Pour 2024, aucune cession n'était programmée.

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

- Pour 2025, aucune cession n'est programmée.
- Pour les années suivantes, les cessions se feront selon la bonne avancée des travaux.
- L'économie générale du poste « Cessions AFL » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de +3 368 k€.

En effet, le montage de coopération entre SPLA-IN AMP et AFL a été entériné en 2024, il s'agit donc de cessions qui n'étaient jusque-là pas prévues (cf. article 2.3. « Objectifs de la concession » - page 5).

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions AFL	0 k€	0 k€	3 368 k€	+3 368 k€	+100 %

4.1.4. Produits innovants

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Pour 2024, aucune cession n'était programmée.

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

- Pour 2025, aucune cession n'est programmée mais des premières adresses seront ciblées pour ces sorties d'opérations.
- Pour les années suivantes, les cessions se feront en fonction de la programmation et des travaux réalisés.
- L'économie générale du poste « Produits innovants » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 40 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Produits innovants	281 k€	281 k€	241 k€	-40 k€	-14.1 %

4.1.5. Autres cessions

Il s'agit essentiellement des pieds d'immeubles qui peuvent être des locaux d'activités, artisanaux ou commerciaux, ainsi que de petits équipements publics (cf. FAT 23).

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Pour 2024, aucune cession n'était programmée.

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

- Pour 2025 et les années suivantes, les cessions se feront selon la réception des travaux.
- L'économie générale du poste « Autres cessions » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 281 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres cessions	1 142 k€	1 142 k€	861 k€	-281 k€	-24.6 %

4.1.6. Prévisions globales sur le poste « Cessions »

L'économie générale du poste « Cessions » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 2 888 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions	10 750 k€	10 750 k€	13 637 k€	+2 888 k€	+26.86 %

4.2. Recettes locatives (Loyers logement)

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Variation %
Loyers logements	8 k€	0 k€	- 8 k€	-100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Pour 2024 : 8 k€ de recettes locatives étaient prévues. En fait, les locataires des immeubles acquis par la SPLA-IN AMP sont en situation d'hébergement et ne règlent pas de loyer à la SPLA-IN AMP.

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

- Pour 2025 et les années suivantes, la projection a été réalisée au vu des locataires encore en place dans les adresses qui doivent être acquises par la SPLA-IN AMP. Sachant que l'estimation du nombre de locataires est revue à la baisse, une diminution des recettes locatives a été prévue.
- Au global, l'économie générale du poste « Loyers logements » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 133 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Loyers logements	150 k€	150 k€	17 k€	-133 k€	-89 %

4.3. Participations du concédant

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Participation d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence	13 200 k€	13 200 k€	0 K€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

La participation d'équilibre versée par la Métropole Aix-Marseille Provence pour l'année 2024 est de 13 200 k€ conformément au bilan financier prévisionnel de l'opération établi dans le cadre du CRAC 2023.

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 de la société comme suit :

- le versement du solde de la participation prévu en 2025 et fixé à 4 180 k€ est reporté en intégralité sur l'année 2026.
- le versement de la participation prévue sur l'année 2029 est avancée sur l'année 2027.

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

Participation d'équilibre	Bilan initial approuvé	Bilan actualisé CRAC 2023	Nouveau Bilan	Écart Valeur	Variation %
2023	4 400 k€	4 400 k€	4 400 k€	0 k€	0 %
2024	17 600 k€	13 200 k€	13 200 k€	0 k€	0 %
2025	12 320 k€	16 720 k€	12 540 k€	-4 180 k€	-25 %
2026	8 360 k€	8 360 k€	12 540 k€	+4 180 k€	+50 %
2027	0 k€	0 k€	1 320 k€	+1 320 k€	ns
2028	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
2039	1 320 k€	1 320 k€	0 k€	-1 320k€	ns
2030	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Total	44 000 k€	44 000 k€	44 000 k€	0 k€	0 %

4.4. Subventions

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Variation %
Subventions ANRU	6 326 k€	6 326 k€	0 k€	0 %
Total	6 326 k€	6 326 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Les subventions de l'ANRU affectée à l'opération Multisites sont exclusivement des subventions de recyclage de l'habitat ancien dégradé (FAT 23).

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

- Un taux de subvention de 50% pour l'opération de recyclage des immeubles qualifiés de "dégradés". Une Décision Attributive de Subvention (DAS) du 25 mai 2023 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 16 647 k€.
- Un taux de subvention majoré à 70% pour l'opération de recyclage des immeubles qualifiés de "très dégradés" relevant notamment d'une situation d'insalubrité. Une Décision Attributive de Subvention (DAS) du 22 avril 2024 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 23 306 k€.

Le versement des subventions ANRU en 2024 est conforme aux prévisions établies dans le cadre du CRAC 2023 à partir du rythme de versement prévu dans chaque DAS, à savoir :

Libellé	Versement 2024
Subventions ANRU (FAT23) – taux de subvention 50%	1 665 k€
Subventions ANRU (FAT23) – taux de subvention 70%	4 661 k€
Total	6 326 k€

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

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

Pour les prévisions sur la période 2025-2030, l'échéancier de versement des subventions tel que défini dans les DAS est ajusté de manière prudentielle lorsque le décalage entre l'avancement financier de l'opération présente un écart significatif (supérieur à 15%) avec le montant des versements de l'ANRU.

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	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau Bilan	Écart Valeur	Variation %
2023	0 k€	3 329 k€	3 329 k€	0 k€	0 %
2024	7 991 k€	6 326 k€	6 326 k€	0 k€	0 %
2025	3 995 k€	3 995 k€	2 331 k€	-1 665 k€	-42 %
2026	3 995 k€	3 995 k€	3 995 k€	0 k€	0 %
2027	7 991 k€	3 995 k€	3 995 k€	0 k€	0 %
2028	7 991 k€	5 660 k€	3 995 k€	-1 665 k€	-29 %
2029	7 991 k€	7 991 k€	7 991 k€	0 k€	0 %
2030	0 k€	4 661 k€	7 991 k€	+3 330 k€	+71 %
Total	39 953 k€	39 953 k€	39 953 k€	0 k€	0 %

4.5. Recettes annexes (Produits financiers)

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Variation %
Produits financiers	193 k€	258 k€	+65 k€	+33,9 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Au cours de l'exercice 2024, la rémunération du compte bancaire spécifiquement dédié à l'opération a été renégociée. Le taux annuel de rémunération est calculé contractuellement sur la base du taux Ester minoré de 50 points de base.

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

Pour l'année 2024, le montant des produits financiers encaissés est de 258 k€.

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

Le prévisionnel pour la période 2025-2030 intègre les estimations de produits financiers liés à la rémunération de la trésorerie de l'opération.

En 2025, 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 moyenne de taux annuel retenue est de 1,5%.

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	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Produits financiers	0 k€	393 k€	591 k€	+198 k€	+50,4 %

5. Annexes

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan global de trésorerie actualisés

Annexe 2 : Tableau des acquisitions 2024

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Intervention Multisites pour la réalisation de travaux de recyclage / réhabilitation d'immeubles dégradés

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

Ligne	Intitulé	Bilan en €		Réalisé en €				Prévisions en €					Bilan en €		
		Initial	En cours	Cumul fin 2024	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Nouveau	Ecart valeur	Ecart %
	DEPENSES	94 852 296	95 245 234	15 478 374	9 477 189	6 001 185	24 623 185	27 282 750	17 060 235	8 466 889	4 139 326	1 147 297	98 198 055	2 952 821	3,1%
A	ETUDES	3 021 480	2 689 080	375 150	59 082	316 068	340 636	353 699	247 319	36 000			1 352 804	-1 336 276	-49,7%
A100	Etudes sols et réseaux	906 444	906 444	176 401	6 800	169 601	193 325	177 250	117 000	18 000			681 976	-224 468	-24,8%
A200	Géomètres	604 296	604 296	92 664	17 428	75 236	64 960	66 000	36 000				259 624	-344 672	-57,0%
A300	Diagnostics immobiliers	453 222	453 222	64 435	34 854	29 581	42 845	60 000	34 500				201 780	-251 442	-55,5%
A800	Autres BET	1 057 518	725 118	41 650		41 650	39 506	50 449	59 819	18 000			209 424	-515 694	-71,1%
B	ACQUISITIONS	30 792 006	25 955 291	10 437 126	8 117 931	2 319 195	7 413 617	4 586 922	71 245				22 508 910	-3 446 381	-13,3%
B200	Acquisitions logements	20 372 719	19 509 524	9 163 887	7 340 966	1 822 921	4 897 019	3 917 276					17 978 182	-1 531 342	-7,8%
B300	Acquisitions pieds d'immeubles		65 000	84 651		84 651	1 056 000	206 000					1 346 651	1 281 651	ns
B500	Acquisitions terrains nus		798 195	201 666	78 057	123 609	170 800	83 847	15 245				471 558	-326 637	-40,9%
B550	Evictions commerciales	8 820 000	3 359 030	76 950		76 950	117 000	20 000					213 950	-3 145 080	-93,6%
B560	Charges augmentatives		506 335	633 241	506 335	126 906	929 698	116 870					1 679 809	1 173 474	ns
B600	Frais notaires	1 018 637	1 018 637	215 567	163 953	51 614	184 900	122 000					522 467	-496 170	-48,7%
B700	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)		20 319	11 163	319	10 844	5 000	35 000					51 163	30 844	151,8%
B800	Frais de logement	580 650	580 650	5 528		5 528	28 000	56 000	56 000	56 000			145 528	-435 122	-74,9%
B900	Impôts fonciers liés à l'acte		97 601	44 472	28 301	16 171	25 200	29 929					99 601	2 000	2,0%
C	TRAVAUX	38 600 016	38 600 016	821 081	23 043	798 038	11 094 606	14 965 847	11 156 000	4 512 900	1 592 500		44 142 934	5 542 918	14,4%
C1	TRAVAUX BATIMENTS	38 600 016	38 600 016	821 081	23 043	798 038	11 094 606	14 965 847	11 156 000	4 512 900	1 592 500		44 142 934	5 542 918	14,4%
C120	Travaux de réhabilitation	38 600 016	38 600 016	821 081	23 043	798 038	11 094 606	14 965 847	11 156 000	4 512 900	1 592 500		44 142 934	5 542 918	14,4%
D	HONORAIRES	6 562 002	6 892 002	1 301 519	151 507	1 150 012	1 897 536	2 944 279	1 751 829	981 321	227 539	6 800	9 110 823	2 218 821	32,2%
D1	Honoraires liés aux travaux	6 562 002	6 892 002	1 301 519	151 507	1 150 012	1 897 536	2 944 279	1 751 829	981 321	227 539	6 800	9 110 823	2 218 821	32,2%
D100	Maîtrise d'œuvre bâtiments	6 562 002	5 749 816	1 199 816	151 507	1 048 309	1 525 965	2 139 476	1 294 229	734 944	202 678	6 800	7 103 908	1 354 092	23,6%
D130	Honoraires techniques		812 186	49 096		49 096	168 571	248 979	174 992	90 039	24 861		756 538	-55 648	-6,9%
D140	Autres honoraires liés aux travaux		330 000	52 607		52 607	203 000	555 824	282 608	156 338			1 250 377	920 377	278,9%
F	FRAIS DIVERS	1 817 574	1 817 574	432 504	123 794	308 710	442 388	391 405	309 379	252 000	146 497	56 144	2 030 317	212 743	11,7%
F100	Assurances		375 765	103 938	59 865	44 073	43 580	60 000	55 000	55 000	53 247	5 000	375 765		0,0%
F300	Frais de communication et autres	36 000	36 000	5 341		5 341	14 800	6 180	6 179	3 500			36 000		0,0%
F600	Frais de portage	1 567 500	1 191 735	219 570	61 528	158 042	180 740	170 225	153 200	126 500	49 250	31 144	930 629	-261 106	-21,9%
F800	Impôts (TF)		97 530	97 530		97 530	110 000	110 000	80 000	55 000	32 000	20 000	504 530	504 530	
F900	Frais d'hébergement	214 074	214 074	6 125	2 401	3 724	93 268	45 000	15 000	12 000	12 000		183 393	-30 681	-14,3%
G	REMUNERATION	10 219 218	10 846 600	2 076 937	987 245	1 089 692	1 930 888	2 258 770	1 980 308	1 478 489	1 271 245	322 596	11 319 233	472 633	4,4%
G1	Rémunération forfaitaire	7 169 817	7 797 199	2 012 071	985 425	1 026 647	1 054 414	1 076 468	1 098 984	1 121 970	1 145 437	322 596	7 831 941	34 742	0,4%
G101	Rémunération forfaitaire du concessionnaire	6 897 972	7 476 529	2 012 071	985 425	1 026 647	1 054 414	1 076 468	1 098 984	1 121 970	1 145 437		7 509 345	32 816	0,4%
G170	Liquidation de la concession	271 845	320 670									322 596	322 596	1 926	0,6%
G2	Rémunération proportionnelle	3 049 401	3 049 401	64 865	1 820	63 045	876 474	1 182 302	881 324	356 519	125 808		3 487 292	437 891	14,4%
G201	Rémunération recyclage	3 049 401	3 049 401	64 865	1 820	63 045	876 474	1 182 302	881 324	356 519	125 808		3 487 292	437 891	14,4%
H	FRAIS FINANCIERS	3 840 000	2 065 881	34 057	14 587	19 470	32 609	150 395	355 055	475 699	390 086	71 503	1 509 403	-556 478	-26,9%
H100	Frais financiers sur emprunts	3 840 000	1 959 795					115 206	329 648	458 340	376 539	71 117	1 350 850	-608 945	-31,1%
H200	Frais financiers sur court terme		14 161	14 153		14 153							14 153	-8	-0,1%
H300	Autres frais financiers		91 925	19 904	14 587	5 317	32 609	35 189	25 407	17 358	13 547	386	144 400	52 475	57,1%
I	ALEAS		6 378 790				1 470 904	1 631 432	1 189 100	730 480	511 460	690 254	6 223 631	-155 159	-2,4%
I100	Aléas opérationnels		4 839 115				1 470 904	1 553 917	892 263	358 654	4 402 298		4 402 298	-436 817	-9,0%
I200	Aléas financiers		1 539 675					77 515	296 838	371 826	384 899	690 254	1 821 333	281 658	18,3%
	RECETTES	94 852 296	95 245 234	27 535 320	7 751 468	19 783 852	16 181 124	21 111 217	11 339 810	5 584 108	8 222 263	8 224 213	98 198 055	2 952 821	3,1%
N	CESSIONS	10 749 525	10 749 525				1 062 600	4 538 720	6 007 013	1 575 061	224 168	229 868	13 637 430	2 887 905	26,9%
N100	Cessions bailleurs sociaux	9 326 625	9 326 625				1 062 600	4 008 417	2 423 263	1 122 628	224 168	229 868	9 070 944	-255 681	-2,7%
N120	Terrains nus							65 074	31 827				96 901	96 901	
N200	Cessions AFL								3 367 554				3 367 554	3 367 554	
N300	Produits innovants	280 500	280 500						176 549	64 404			240 953	-39 547	-14,1%
N500	Autres cessions	1 142 400	1 142 400					465 229	7 820	388 029			861 078	-281 322	-24,6%
P	PARTICIPATIONS	44 000 000	44 000 000	17 600 000	4 400 000	13 200 000	12 540 000	12 540 000	1 320 000				44 000 000		0,0%
P100	Participations d'équilibre AMP	44 000 000	44 000 000	17 600 000	4 400 000	13 200 000	12 540 000	12 540 000	1 320 000				44 000 000		0,0%
Q	SUBVENTIONS	39 952 974	39 952 974	9 655 302	3 329 415	6 325 888	2 330 590	3 995 297	3 995 297	3 995 297	3 995 297	7 990 595	39 952 974		0,0%
Q2	Subventions ANRU	39 952 974	39 952 974	9 655 302	3 329 415	6 325 888	2 330 590	3 995 297	3 995 297	3 995 297	3 995 297	7 990 595	39 952 974		0,0%

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Intervention Multisites pour la réalisation de travaux de recyclage / réhabilitation d'immeubles dégradés

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

Ligne	Intitulé	Bilan en €		Réalisé en €			Prévisions en €						Bilan en €		
		Initial	En cours	Cumul fin 2024	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Nouveau	Ecart valeur	Ecart %
Q220	ANRU FAT 23	39 952 974	39 952 974	9 655 302	3 329 415	6 325 888	2 330 590	3 995 297	3 995 297	3 995 297	7 990 595	7 990 595	39 952 974		0,0%
T	RECETTES LOCATIVES	149 797	149 797	1 336	1 816	-480	2 964	7 200	2 500	2 500			16 500	-133 297	-89,0%
T100	Loyers logements	149 797	149 797				4 300	7 200	2 500	2 500			16 500	-133 297	-89,0%
T500	Produits divers			1 336	1 816	-480	-1 336								
U	PRODUITS FINANCIERS		392 938	278 682	20 237	258 444	244 970	30 000	15 000	11 250	7 500	3 750	591 151	198 213	50,4%
U101	Produits financiers		392 938	278 682	20 237	258 444	244 970	30 000	15 000	11 250	7 500	3 750	591 151	198 213	50,4%
	RESULTAT D'EXPLOITATION			12 056 946	-1 725 721	13 782 667	-8 442 061	-6 171 532	-5 720 425	-2 882 781	4 082 937	7 076 916			
	AMORTISSEMENTS	16 000 000	18 544 241	2 544 241		2 544 241	62 062	851 195	3 259 564	4 083 015	4 226 566	7 579 659	22 606 303	4 062 062	21,9%
R	AMORTISSEMENTS	16 000 000	18 544 241	2 544 241		2 544 241	62 062	851 195	3 259 564	4 083 015	4 226 566	7 579 659	22 606 303	4 062 062	21,9%
R010	Remboursements d'emprunts	16 000 000	16 000 000					851 195	3 259 564	4 083 015	4 226 566	7 579 659	20 000 000	4 000 000	25,0%
R020	Remboursements d'avances		2 544 241	2 544 241		2 544 241	62 062						2 606 303	62 062	2,4%
	MOBILISATIONS	16 000 000	18 544 241	2 606 303	1 830 634	775 670		4 800 000	8 700 000	6 500 000			22 606 303	4 062 062	21,9%
M	MOBILISATION FINANCEMENTS	16 000 000	18 544 241	2 606 303	1 830 634	775 670		4 800 000	8 700 000	6 500 000			22 606 303	4 062 062	21,9%
M010	Mobilisation emprunt	16 000 000	16 000 000					4 800 000	8 700 000	6 500 000			20 000 000	4 000 000	25,0%
M020	Mobilisation avance		2 544 241	2 606 303	1 830 634	775 670							2 606 303	62 062	2,4%
	FINANCEMENT			62 062	1 830 634	-1 768 572	-62 062	3 948 805	5 440 436	2 416 985	-4 226 566	-7 579 659			
	TRESORERIE			10 029	11 449 773	3 614 885	1 392 158	1 112 169	646 373	502 743					
	TVA sur dépense	16 158 616	14 481 389	669 235	94 884	574 351	4 477 528	4 910 228	2 855 607	1 203 775	399 170	7 589	14 523 131		
	TVA sur recette	2 179 864	2 149 905				212 520	907 744	1 201 403	315 012	44 834	45 974	2 727 486		
	TVA période						-4 265 008	-4 002 484	-1 654 204	-888 763	-354 336	38 385	-11 126 410		
	TVA déclarée (CA3)						-4 934 243	-4 002 484	-1 654 204	-888 763	-354 336	38 385	-11 795 645		
	Dépenses TTC	111 010 912	109 726 623	16 147 609	9 572 073	6 575 536	29 100 712	32 192 978	19 915 842	9 670 664	4 538 496	1 154 885	112 721 187		
	Recettes TTC	97 032 161	97 395 139	27 535 320	7 751 468	19 783 852	16 393 644	22 018 961	12 541 213	5 899 121	8 267 096	8 270 186	100 925 542		
	Amortissements	16 000 000	18 544 241	2 544 241		2 544 241	62 062	851 195	3 259 564	4 083 015	4 226 566	7 579 659	22 606 303		
	Mobilisations	16 000 000	18 544 241	2 606 303	1 830 634	775 670		4 800 000	8 700 000	6 500 000			22 606 303		
	TRESORERIE PERIODE	-13 978 751	-12 331 484	11 449 773	10 029	11 439 744	-7 834 888	-2 222 727	-279 989	-465 796	-143 630	-502 743			
	TRESORERIE CUMUL			10 029	11 449 773	3 614 885	1 392 158	1 112 169	646 373	502 743					

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Opération d'aménagement de recyclage de l'habitat dégradé Multisites

ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS 2024

Concession	Précédent propriétaire	Adresse Bien	Code Postal	Commune	Parcelle Cadastrale	Lots	Nature du bien	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Élément constitutif du prix (charges augmentatives)	Conditions d'acquisition	Occupé physiquement	Type de contrat	Montant du loyer mensuel charges comprises	Relogement temporaire	Montant mensuel du loyer du relogement	Montant mensuel des charges du relogement
Multisites	SAS EDONY	3, rue du Poirier	13002	MARSEILLE	132028090A0238		Immeuble	06/02/2024	330 000,00 €		Amiable	non					
Multisites	VILLE DE MARSEILLE	48, rue Sainte Françoise	13002	MARSEILLE	132028090A0022		Immeuble	20/03/2024	281 280,00 €		Amiable	non					
Multisites	VILLE DE MARSEILLE	1, rue du Poirier	13002	MARSEILLE	132028090A0239		Immeuble	20/03/2024	11 753,00 €		Amiable	non					
Multisites	VILLE DE MARSEILLE	9, rue Longue des Capucins	13001	MARSEILLE	132018030A0095		Immeuble	20/03/2024	209 356,00 €	76 950,00 €	Amiable	non					
Multisites	VILLE DE MARSEILLE	15, rue de la Fare	13001	MARSEILLE	132018010A0100		Terrain nu	20/03/2024	123 609,00 €	10 698,00 €	Amiable	non					
Multisites	VILLE DE MARSEILLE	9, rue de l'Académie	13001	MARSEILLE	132018030A0311		Immeuble	20/03/2024	221 000,00 €		Amiable	non					
Multisites	MARSEILLE HABITAT	23, rue de la Palud	13001	MARSEILLE	132018030A0264		Immeuble	18/07/2024	221 200,00 €	59 058,47 €	Amiable	non					
Multisites	EPF PACA	20, rue des Petites Maries	13003	MARSEILLE	132018010A0101	2, 16, 17, 18 19, 20, 21, 22	Appartements	18/12/2024	632 500,00 €	57 026,67 €	Amiable	non					