
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 Opération de Renouvellement
Urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai »

SOMMAIRE

1.	Rapport de présentation de la concession	6
1.1.	<i>Caractéristiques de la concession d'aménagement.....</i>	6
1.2.	<i>Éléments financiers de l'opération.....</i>	6
1.2.1.	Opération « Noailles » et « Cœur Belle de Mai »	7
1.2.2.	Opération « Noailles »	7
1.2.3.	Opération « Cœur Belle de Mai »	7
2.	Contexte et objectifs de l'opération.....	8
2.1.	<i>Contexte de l'opération</i>	8
2.2.	<i>Périmètre de l'opération « Noailles »</i>	9
2.3.	<i>Périmètre de l'opération « Cœur Belle de Mai »</i>	10
2.4.	<i>Objectifs de la concession</i>	10
3.	Analyse opération « Noailles »	13
3.1.	<i>Analyse poste par poste de dépenses</i>	15
3.1.1.	Études	15
3.1.1.1.	Études sols et réseaux.....	15
3.1.1.2.	Géomètres.....	16
3.1.1.3.	Diagnostics immobiliers	17
3.1.1.4.	Mission de conseil opérationnel	18
3.1.1.5.	Mise en œuvre du projet	19
3.1.1.6.	Dispositifs de sécurisation.....	20
3.1.1.7.	Analyse de site	21
3.1.1.8.	Autres BET	22
3.1.1.9.	Prévisions globales sur le poste « Études ».....	23
3.1.2.	Acquisitions.....	23
3.1.2.1.	Acquisitions de logements	24
3.1.2.2.	Acquisitions pieds d'immeubles.....	24
3.1.2.3.	Acquisitions logements temporaires	25
3.1.2.4.	Évictions commerciales.....	25
3.1.2.5.	Charges augmentatives.....	26
3.1.2.6.	Autres charges augmentatives.....	27
3.1.2.7.	Frais de notaires.....	28
3.1.2.8.	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	29
3.1.2.9.	Frais de Relogement.....	30
3.1.2.10.	Impôts fonciers liés à l'acte.....	31
3.1.2.11.	Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »	31
3.1.3.	Travaux	31
3.1.3.1.	Travaux de réhabilitation Recyclage	32
3.1.3.2.	Travaux logements temporaires	33
3.1.3.3.	Travaux réseaux et voiries.....	33
3.1.3.4.	Prévisions globales sur le poste « Travaux »	34
3.1.4.	Honoraires	34
3.1.4.1.	Maîtrise d'œuvre bâtiments	35
3.1.4.2.	Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics	37
3.1.4.3.	Honoraires techniques	38
3.1.4.4.	Autres honoraires liés aux travaux.....	39

3.1.4.5.	Honoraires logements temporaires	40
3.1.4.6.	Prévisions globales sur le poste « honoraires »	40
3.1.5.	Frais divers	41
3.1.5.1.	Assurances	41
3.1.5.2.	Frais de communication et autres.....	42
3.1.5.3.	Frais de portage	43
3.1.5.4.	Impôts (TF)	44
3.1.5.5.	Frais d'hébergement	45
3.1.5.6.	Prévisions globales sur le poste « Frais divers »	45
3.1.6.	Rémunération de la conduite d'opération	46
3.1.6.1.	Suivi des rémunérations forfaitaires	46
3.1.6.2.	Suivi des rémunérations proportionnelles	47
3.1.6.3.	Prévisions globales sur le poste « Rémunération »	47
3.1.7.	Frais financiers	48
3.1.7.1.	Frais financiers sur emprunts.....	48
3.1.7.2.	Frais financiers sur court terme	49
3.1.7.3.	Autres frais financiers	49
3.1.7.4.	Prévisions globales sur le poste « Frais financiers »	50
3.1.8.	Suivi du régime fiscal de l'opération d'aménagement	50
3.2.	Analyse poste par poste de recettes	50
3.2.1.	Cessions	50
3.2.1.1.	Cessions bailleurs sociaux	51
3.2.1.2.	Terrains nus.....	51
3.2.1.3.	Cessions des logements temporaires (FAT 32)	51
3.2.1.4.	Cessions AFL	52
3.2.1.5.	Produits innovants	52
3.2.1.6.	Pieds d'immeubles	53
3.2.1.7.	Autres cessions.....	53
3.2.1.8.	Prévisions globales sur le poste « Cessions »	53
3.2.2.	Recettes locatives	54
3.2.2.1.	Loyers logements	54
3.2.3.	Loyers pieds d'immeubles	54
3.2.4.	Autres loyers	55
3.2.4.1.	Prévisions globales sur le poste « Recettes locatives ».....	55
3.2.5.	Participations du concédant	55
3.2.6.	Subventions	56
3.2.6.1.	Prévisions globales sur le poste « Subventions ».....	58
3.2.7.	Recettes annexes (Produits financiers).....	58
4.	Analyse opération « Cœur Belle de Mai »	59
4.1.	Analyse poste par poste de dépenses	60
4.1.1.	Études	60
4.1.1.1.	Études structure, sols, sondages.....	60
4.1.1.2.	Géomètres.....	61
4.1.1.3.	Diagnostics immobiliers	62
4.1.1.4.	Mission de conseil opérationnel	62
4.1.1.5.	Mise en œuvre du projet	63
4.1.1.6.	Dispositifs de sécurisation.....	64
4.1.1.7.	Analyse de site	65
4.1.1.8.	Autres BET	66
4.1.1.9.	Prévisions globales sur le poste « Études »	67
4.1.2.	Acquisitions.....	67

4.1.2.1.	Acquisitions de logements	68
4.1.2.2.	Acquisitions pieds d'immeubles.....	68
4.1.2.3.	Acquisitions logements temporaires	69
4.1.2.4.	Évictions commerciales.....	69
4.1.2.5.	Charges augmentatives.....	70
4.1.2.6.	Autres charges augmentatives.....	71
4.1.2.7.	Frais de notaires.....	72
4.1.2.8.	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	73
4.1.2.9.	Frais de Relogement.....	74
4.1.2.10.	Impôts fonciers liés à l'acte.....	74
4.1.2.11.	Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »	75
4.1.3.	Travaux	75
4.1.3.1.	Travaux de réhabilitation	76
4.1.3.2.	Travaux logements temporaires	77
4.1.3.3.	Travaux réseaux et voiries.....	77
4.1.3.4.	Prévisions globales sur le poste « Travaux »	78
4.1.4.	Honoraires	78
4.1.4.1.	Honoraires Maîtrise d'œuvre bâtiments.....	79
4.1.4.2.	Honoraires Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics.....	80
4.1.4.3.	Honoraires techniques	81
4.1.4.4.	Autres honoraires liés aux travaux.....	82
4.1.4.5.	Honoraires logements temporaires	84
4.1.4.6.	Prévisions globales sur le poste « Honoraires »	84
4.1.5.	Frais divers	84
4.1.5.1.	Assurances	85
4.1.5.2.	Frais de communication et autres.....	86
4.1.5.3.	Frais de portage	87
4.1.5.4.	Impôts (TF)	88
4.1.5.5.	Frais d'hébergement	88
4.1.5.6.	Prévisions globales sur le poste « Frais divers »	89
4.1.6.	Rémunération de la conduite d'opération	89
4.1.6.1.	Suivi des rémunérations forfaitaires	89
4.1.6.2.	Suivi des rémunérations proportionnelles	90
4.1.6.3.	Prévisions globales sur le poste « Rémunération »	91
4.1.7.	Frais Financiers	92
4.1.7.1.	Frais financiers sur emprunt	92
4.1.7.2.	Frais financiers sur court terme	93
4.1.7.3.	Suivi des autres frais financiers.....	93
4.1.7.4.	Prévisions globales sur le poste « Frais financiers »	94
4.1.8.	Suivi du régime fiscal de l'opération d'aménagement	94
4.2.	Analyse poste par poste de recettes	94
4.2.1.	Cessions	94
4.2.1.1.	Cessions bailleurs sociaux	95
4.2.1.2.	Cessions des logements temporaires (FAT 32)	95
4.2.1.3.	Cessions AFL	95
4.2.1.4.	Produits innovants	96
4.2.1.5.	Autres cessions.....	96
4.2.2.	Prévisions globales sur le poste « Cessions»	96
4.2.3.	Recettes locatives	97
4.2.3.1.	Loyers logements	97
1.2.3.2.	Loyers pieds d'immeubles.....	97
4.2.3.2.	Prévisions globales sur le poste « Recettes locatives ».....	98

4.2.4.	Participations du concédant	98
4.2.5.	Subventions	99
4.2.5.1.	Prévisions globales sur le poste « Subventions ».....	100
4.2.6.	Recettes annexes (Produits financiers).....	100
-	Annexes	101

1. Rapport de présentation de la concession

1.1. Caractéristiques de la concession d'aménagement

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

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

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

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

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

1.2. Éléments financiers de l'opération

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

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

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

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

Budget	
Initial	112 295 k€ HT
Actualisé CRAC 2023	115 276 k€ HT
Actualisé CRAC 2024	115 803 k€ HT
Suivi des réalisations 2023	
Prévision dépenses 2024	8 306 k€ HT
Réalisation dépenses 2024	4 899 k€ HT
Prévision recettes 2024	13 029 k€ HT
Réalisation recettes 2024	13 006 k€ HT
Participation du concédant au financement de l'opération	
Initiale	53 000 k€
Actualisée (par avenant n°1 signé le 9 janvier 2025)	54 050 k€
Versée	10 100 k€

1.2.2. Opération « Noailles »

Budget	
Initial	65 641 k€ HT
Actualisé CRAC 2023	67 651 k€ HT
Actualisé CRAC 2024	67 799 k€ HT
Suivi des réalisations 2023	
Prévision dépenses 2024	4 895 k€ HT
Réalisation dépenses 2024	2 448 k€ HT
Prévision recettes 2024	7 520 k€ HT
Réalisation recettes 2024	7 510 k€ HT
Participation du concédant au financement de l'opération	
Initiale	31 005 k€
Actualisée (par avenant n°1 signé le 9 janvier 2025)	32 055 k€
Versée	5 261 k€

1.2.3. Opération « Cœur Belle de Mai »

Budget	
Initial	46 654 k€ HT
Actualisé CRAC 2023	47 626 k€ HT
Actualisé CRAC 2024	48 004 k€ HT
Suivi des réalisations 2023	
Prévision dépenses 2024	3 411 k€ HT
Réalisation dépenses 2024	2 451 k€ HT
Prévision recettes 2024	5 509 k€ HT
Réalisation recettes 2024	5 496 k€ HT
Participation du concédant au financement de l'opération	
Initiale	21 995 k€
Actualisée (par avenant n°1 signé le 9 janvier 2025)	21 995 k€
Versée	4 839 k€

2. Contexte et objectifs de l'opération

2.1. Contexte de l'opération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Périmètre de l'opération « Noailles »



2.3. Périmètre de l'opération « Cœur Belle de Mai »



2.4. Objectifs de la concession

Les principaux objectifs de ces projets de renouvellement urbain portent sur :

- **Le recyclage de l'habitat privé dégradé**, en procédant à l'acquisition de certains immeubles les plus dégradés (du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires) et à 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 : accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif) ;
- **La qualification des rez-de-chaussée contribuant à l'animation et l'attractivité commerciale et artisanale des quartiers**, en promouvant le maintien d'une activité artisanale et en assurant le développement d'une activité commerciale qualitative ciblée sur certains secteurs

stratégiques. Cet objectif devra notamment être poursuivi dans le cadre des interventions en matière de recyclage de l'habitat privé dégradé, conduites par la SPLA-IN AMP au titre du présent traité de concession ;

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

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

Afin de s'entourer de partenaires bailleurs sociaux qui auront vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de second œuvre et la gestion des logements sociaux produits, la SPLA-IN AMP a lancé un premier Appel à Manifestation d'Intérêt portant sur une « première vague » de 30 adresses dont 1 située sur l'îlot Noailles.

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.

Par ailleurs, un deuxième Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé le 23/12/2023. Celui-ci portait sur les sept immeubles situés 71 à 83 rue d'Aubagne (côté impair) sur l'îlot Noailles. Le bailleur lauréat a également signé une « convention de coopération » avec la SPLA-IN AMP le 25 juin 2024 et se verra également céder ces immeubles dans les mêmes conditions.

Un premier AMI à destination des bailleurs sociaux a été lancé fin décembre 2022. 30 adresses sont concernées, dont une concernant le secteur de Noailles (en gras pour la concession Noailles - Cœur Belle de Mai dans le tableau ci-dessous). 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 Bausseque	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 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, les adresses suivantes situées dans le périmètre des opérations d'aménagement « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » ont été proposées à l'AFL :

Adresses			SDP totale (en m ²)
61	Rue d'Aubagne	13001	298
71	Rue Clovis Hugues	13003	187
73	Rue Clovis Hugues	13003	176
Nombre d'adresses proposées :			3
			661

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) :
 - Gros-œuvre (infrastructure, maçonnerie, structures bois et façades [dont revêtements de façades]),
 - Charpente, couverture et étanchéité,
 - Menuiseries extérieures.

3. Analyse opération « Noailles »

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

- **L'augmentation des coûts d'acquisition foncières**

Dans le CRAC 2023, la SPLA-IN AMP avait mentionné ce point de vigilance qui s'est confirmé :

Pour mémoire et rappel CRAC 2023 (3.1.2.1. Acquisitions de logements) :

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

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

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

Compte tenu, des éléments de prix ressortant de l'analyse ci-dessus, et en vue des projections financières sur ces futures acquisitions, la valeur moyenne utilisée pour construire le

prévisionnel financier à compter de 2024 est largement supérieure aux hypothèses prises selon les éléments disponibles en 2021.

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

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

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

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

Au cours de l'année 2024, l'augmentation des valeurs moyennes d'acquisition s'étant confirmée, le parti pris a donc été, cette année, de recalculer le prévisionnel pour les acquisitions futures avec les nouvelles valeurs observées, soit des coûts prévisionnels d'acquisition se situant entre 1 450€/m² et 1800€/m² SDP.

- L'augmentation des coûts travaux liés à l'état du patrimoine dégradé voire très dégradé à traiter et aux retours des premiers appels d'offres lancés. En effet, l'état de dégradation du patrimoine dégradé, voire très dégradé à traiter est 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.
- L'augmentation des frais de portage d'environ 25% par rapport aux 1ères estimations s'expliquant principalement par une obligation de sécurisation active H24 des sites les plus dégradés.

A date, il est présenté un CRAC respectant l'équilibre financier de la concession sans augmentation de la participation du Concédant.

Pour ce faire, une révision des objectifs opérationnels est ici présentée.

	RAPPEL FAT 23	CRAC 2024	DELTA
Objectifs	38 adresses	29 adresses	- 9 adresses
SDP acquise m²	13 927	8 878	- 5 094
SDP produite m²	11 191	10 149	- 1 042

3.1. Analyse poste par poste de dépenses

3.1.1. 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 7 appels d'offres pour la désignation de divers prestataires.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0323030F00	Lot 1 : Missions de diagnostic des réseaux humides et de conduits portant sur le patrimoine de la SPLA-IN AMP et sur les espaces dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage
0323031F00	Lot 2 : Missions de détection / géolocalisation de réseaux, piquetage et/ou marquage au sol et relevés de récolements géoréférencés des ouvrages souterrains, à l'échelle des périmètres sur lesquels la SPLA-IN AMP sera mandatée pour les aménagements (secteur Noailles et secteur Cœur Belle-de-Mai)
0323005F00	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
323002F00	Réalisation de diagnostics immobiliers sur l'ensemble du patrimoine de la SPLA-IN AMP
0223027A00	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le déploiement d'une démarche de réemploi des matériaux dans le cadre des opérations de la SPLA-IN AMP

3.1.1.1. Études sols et réseaux

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.) et 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 %
Étude sols et réseaux	123 k€	25 k€	- 98 k€	- 79.67 %

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) sur les immeubles suivants :

- 16 rue d'Aubagne ;
- 63, 65, 67 rue d'Aubagne ;
- 69 rue d'Aubagne.

Le poste « Études structure, sols, sondages » présente un écart entre le prévisionnel et le montant consolidé, en raison du règlement des prestations de diagnostics et de sondages sur seulement 5 des 13 adresses initialement prévues.

Les opérations de sondages et de diagnostics vont être poursuivies en 2025 sur les adresses restantes à savoir les 71,73,75,77,79,81 et 83 rue d'Aubagne. Le 61 rue d'Aubagne n'a fait l'objet d'aucun diagnostic car les modalités de rétrocession entre la SPLA-IN et l'AFL sont en cours de discussion.

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 approuvé et le nouveau bilan de – 79 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Étude sols et réseaux	504 k€	504 k€	425 k€	- 79 k€	-15.67 %

3.1.1.2. Géomètres

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Géomètres	37 k€	28 k€	- 9 k€	- 24.32 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- L'année 2024 a été marquée par plusieurs opérations techniques, parmi lesquelles :
- La réalisation de relevés topographiques par un géomètre sur les sites suivants :
 - 61 à 83 rue d'Aubagne (relevés mais non payés en 2024),
 - 8 Halle Delacroix,
 - 16 rue d'Aubagne (relevé mais non payées en 2024).
- Le relevé d'état des lieux au 67 rue d'Aubagne ;
- Des opérations de bornage, de délimitation et de division parcellaire sur les sites suivants :
 - 63-65-67 rue d'Aubagne,
 - 8 Halle Delacroix.
- Le dispositif d'auscultation des immeubles du 61 au 83 de la rue d'Aubagne, initialement mis en place par la Ville de Marseille, a été maintenu par la SPLA-IN AMP afin de poursuivre l'instrumentation des mouvements éventuels des bâtiments à partir de juillet 2024 pour une durée de 18 mois complémentaires. Il a volontairement été décidé de poursuivre l'exécution de ce contrat afin de bénéficier d'une continuité de la donnée entre les deux maîtres d'ouvrages.

Le poste « géomètres » présente un écart entre le prévisionnel et le montant consolidé, en raison de la réalisation de prestations sur 5 des 13 adresses initialement prévues.

Les relevés des 61, 71, 73, 75, 77, 79, 81 et 83 rue d'Aubagne ont néanmoins été réalisés en 2024 mais ne seront facturés qu'en 2025.

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

- Pour 2024, il est prévu de procéder au règlement des relevés géomètre sur les huit adresses mentionnées et de procéder au relevé d'une adresse supplémentaire ;
- Pour les années suivantes, des relevés précis des plans, façades et toitures ainsi que des bornages seront réalisés sur les futures acquisitions.

L'économie générale du poste « Géomètres » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -201 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Géomètres	336 k€	336 k€	135 k€	-201 k€	-59.82 %

3.1.1.3. Diagnostics immobiliers

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Diagnostics immobiliers	46 k€	0 k€	- 46 k€	- 100 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- La réalisation des diagnostics immobiliers réglementaires comprend les repérages amiante / plomb / parasitaires avant travaux ou démolition.
- Les diagnostics immobiliers des 61, 71, 73, 75, 77, 79, 81 et 83 rue d'Aubagne ont été réalisés en 2024 mais ne seront facturés qu'en 2025.

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

- Pour 2025, des diagnostics amiante, plomb, termites seront réalisés sur un immeuble complémentaire ;
- Pour les années suivantes, des diagnostics seront réalisés afin de préparer la documentation nécessaire au lancement des marchés subséquents de maîtrise d'œuvre. Ces diagnostics seront réalisés selon le cadencement des acquisitions.

L'économie générale du poste « Diagnostics immobiliers » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -138 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Diagnostics immobiliers	252 k€	252 k€	114 k€	-138 k€	- 54.76 %

3.1.1.4. Mission de conseil opérationnel

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
MCO	119 k€	113 k€	- 6 k€	- 5.04 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, sur la base du diagnostic approfondi réalisé en 2023, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics a produit un guide évolutif d'orientation et de préconisations pour l'action de la SPLA-IN AMP. Sur le volet de l'aménagement des espaces publics de proximité, ce guide a valeur de préprogramme d'aménagement, préalable à l'approfondissement des études techniques et à la définition d'un avant-projet global. Pour cela, un Cotech et COPIL mais aussi plusieurs réunions avec des représentants d'association issus du COMU ont été tenues.

Enfin, à Noailles, 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 une opération de 7 immeubles (Haut de la rue d'Aubagne).

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

- Pour 2025 et les années suivantes, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de

maîtrise d'œuvre d'espaces publics pourra, sur décision de la SPLA-IN AMP, réaliser des études de faisabilité approfondies et l'élaboration de fiches de cadrage pour les prochaines opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé sur le secteur de Noailles, ou de lancement de procédures de DUP.

L'économie générale du poste « Mission de conseil opérationnel » 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 %
Mission de conseil opérationnel	200 k€	250 k€	250k€	0 k€	0 %

3.1.1.5. Mise en œuvre du projet

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Mise en œuvre du projet	19 k€	10 k€	- 9 k€	- 47.37 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2023, la SPLA-IN AMP avait procédé au lancement d'un appel d'offre pour désigner un groupement de prestataires pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus de ses chantiers. La mission du groupement a commencé au mois de novembre 2023 et s'est poursuivie toute l'année 2024. Le prestataire a notamment animé des ateliers de travail, et réalisé un état des lieux des filières présentes sur le territoire, des fiches matériaux, ainsi que, pour le secteur de Noailles, 1 diagnostic PEMD (opération 16 Aubagne) et 7 diagnostics ressources.

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

- Pour 2025,
 - 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 à Noailles des opérations de recyclage foncier le nécessitant.
 - Un prestataire sera retenu pour une mission de conseil et d'expertise sur du montage immobilier et opérationnel en bail réel solidaire (BRS) dans le cadre des "5% d'immeubles en programmation habitat diversifiée et innovante". Un besoin d'expertises sur les montages immobiliers complexes liés pourra donner lieu, selon les besoins, à d'autres missions ponctuelles avec des prestataires à retenir.
 - Un besoin d'accompagnement en matière d'habitat participatif pourra faire l'objet d'une mission avec un prestataire
 - Un besoin d'expertises sur des sujets d'opportunité et de montages liés aux statuts et montages concernant les rez-de-chaussée d'immeubles en recyclage donnera lieu, selon les besoins, à des missions ponctuelles avec des prestataires à retenir.

Par ailleurs, selon les besoins de la SPLA-IN AMP et sur sollicitation de celle-ci dans le cadre de l'accord-cadre, des juristes accompagneront la SPLA-IN AMP sur les procédures d'urbanisme opérationnel, dont

les procédures relatives au recyclage de l’habitat ancien dégradé, rédigeront des notes juridiques afin de lever des incertitudes sur les opérations en cours.

Pour les années suivantes :

- Le groupement de prestataires désigné pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP poursuivra, sur décision de la SPLA-IN AMP, la réalisation de diagnostics ressources et de DPEMD sur les opérations le nécessitant.
- Par ailleurs, les juristes désignés pour accompagner la SPLA-IN AMP (accord-cadre) sur les procédures d’urbanisme opérationnel, dont les procédures relatives au recyclage de l’habitat ancien dégradé, rédigeront des notes juridiques afin de lever des incertitudes sur les opérations en cours.
- Un besoin d’expertises sur d’autres sujets d’opportunité et de montages immobiliers complexes liés aux “5% d’immeubles en programmation habitat diversifiée et innovante” donnera lieu, selon les besoins, à des missions ponctuelles avec des prestataires à retenir.
- Un besoin d’expertises sur des sujets d’opportunité et de montages liés aux statuts et montages concernant les rez-de-chaussée d’immeubles en recyclage donnera lieu, selon les besoins, à des missions ponctuelles avec des prestataires à retenir.
- Enfin, en complément des accords-cadres déjà initiés, le besoin en études complémentaires visant à faciliter la mise en œuvre des projets de la SPLA-IN AMP pourrait être identifié.

L’économie générale du poste « Mise en œuvre du projet » 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 %
Mise en œuvre du projet	100 k€	150 k€	150 k€	0 k€	0 %

3.1.1.6. Dispositifs de sécurisation

Commentaire des réalisations de l’année 2024 :

Aucune dépense n’a été réalisée sur ce poste en 2024.

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

- Pour 2025, une caméra de type timelapse sera installée sur les immeubles du haut de la rue d’Aubagne afin de suivre la bonne sécurité des chantiers.
- Pour les années suivantes, des caméras seront installées au cas par cas selon le contexte propre à chaque opération qui démarrera en travaux.

L’économie générale du poste « Dispositifs de sécurisation » 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 %
Dispositifs de sécurisation	150 k€	50 k€	50 k€	0 k€	0 %

3.1.1.7. Analyse de site

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Analyse de site	163 k€	53 k€	- 110 k€	- 67.48 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

L'année 2024 a été consacrée à réaliser une grande partie des diagnostics techniques permettant la réalisation des études de maîtrise d'œuvre.

En 2024, ont été réalisés :

- Les relevés topographiques sur l'ensemble des espaces publics de proximité de Noailles ;
- Les diagnostics amiante et HAP dans les enrobés ;
- Les diagnostics réseaux, comprenant la géo-détection et géolocalisation de l'ensemble des réseaux souterrains, sensibles ou non, afin d'obtenir un repérage précis de l'encombrement des sous-sols ;
- Une enquête circulation et stationnement, comprenant des comptages automatiques, des comptages directionnels aux carrefours ainsi que l'évaluation de l'offre de stationnement et la détermination du taux de rotation des véhicules dans l'emprise des espaces publics de proximité ;
- Les investigations préalables aux études géotechniques et notamment les études de portance de sol.

En 2024, l'étude géotechnique de type G2 AVP n'a pu être entreprise en raison de la difficulté à obtenir les DAET (Déclarations d'Autorisations d'Entreprendre des Travaux) nécessaires à la réalisation des carottages, à la pose de piézomètres, expliquant l'écart entre les prévisions 2024 et le réalisé durant l'année. L'étude géotechnique de G2 PRO n'a pu être réalisée en raison de l'avancement du projet.

En 2024, ont également été réalisés :

- Une note juridique concernant la réalisation de la concertation réglementaire pour l'aménagement des espaces publics, ayant permis de consolider la nécessité de faire délibérer les modalités de la concession par le concédant ;
- La publication des avis légaux de concertation réglementaire dans la presse quotidienne régionale conformément aux modalités définies pour la concertation réglementaire.

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

- Pour 2025, il est prévu de faire réaliser les prestations suivantes :
 - Des compléments et des mises à jour de relevés topographiques pour affiner les études de nivellement réalisées par la maîtrise d'œuvre ;

- Des compléments d'études géotechniques et notamment une étude de dimensionnement des chaussées ainsi qu'une étude G2 PRO conformément à l'avancée des études de maîtrise d'œuvre ;
 - Une étude hydrogéologique du secteur permettant notamment de déterminer les capacités d'infiltration des sols et de désimperméabilisation des voiries au regard du risque retrait gonflement des argiles d'une part, et, du contexte de bâti ancien dégradé d'autre part, de manière à consolider les études de maîtrise d'œuvre ;
 - Des mises à jour des diagnostics réseaux préalablement aux travaux d'aménagement des espaces publics de proximité ;
 - Des référés préventifs préalables aux travaux si nécessaire.
- Pour les années suivantes, il est prévu de faire réaliser des mises à jour des prestations ainsi que d'autres études techniques.

L'économie générale du poste « Analyse de site » 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 %
Analyse de site	351 k€	351 k€	351 k€	0k€	0 %

3.1.1.8. Autres BET

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Autres BET	12 k€	0 k€	- 12 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Faisant suite à la décision du comité d'engagement de l'ANRU qui a décidé de financer à hauteur de 50% ou 70% le déficit des opérations de recyclage de l'habitat ancien en fonction du niveau de dégradation initial des immeubles, il convenait d'établir puis d'utiliser une méthode de cotation technique des dits immeubles afin de déterminer le taux de financement de l'ANRU. Le CSTB a été ainsi désigné en juillet 2023, dans le cadre d'un marché de gré à gré, pour établir la méthode et l'outil de cotation technique des immeubles. La prestation a commencé en septembre 2023 et s'est terminée en juin 2024. La grille de cotation technique des immeubles ainsi que sa notice méthodologique ont été validées avec la métropole AMP et les représentants de l'ANRU. 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 des diagnostics de 3 immeubles à Noailles et leurs restitutions qui ont été adressés à l'attention de l'ANRU. Ce travail de cotation a ainsi permis à l'ANRU d'arrêter les niveaux de financements de ces 3 immeubles.

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

- Pour les années suivantes, le prestataire retenu pour réaliser la cotation technique des immeubles à recycler, sera chargé pour les années suivantes (2025-2027) de réaliser des diagnostics d'immeubles à Noailles et leurs restitutions à l'attention de l'ANRU.
- 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 ou des 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".
- Un besoin non identifié à ce jour d'études complémentaires pourrait se révéler.

L'économie générale du poste « Autres BET » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -470 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres BET	588 k€	588 k€	118 k€	-470 k€	-79.93 %

3.1.1.9. Prévisions globales sur le poste « Études »

Au global, l'économie générale du poste « Études » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 888 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Études	2 481 k€	2 481 k€	1 593 k€	-888 k€	-35.79 %

3.1.2. Acquisitions

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

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

3.1.2.1. Acquisitions de logements

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart valeur	Écart %
Acquisitions logements	1 011 k€	432 k€	- 579 k€	- 57.27 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, 3 immeubles entiers ont été acquis contre un prévisionnel de 5, auprès des opérateurs suivants et ce, comme présenté dans le tableau des acquisitions (Annexe 2) :

- 2 immeubles auprès de Marseille Habitat ;
- 1 adresse appartenant un propriétaire privé (acquisition par l'exercice du droit de préemption sur un immeuble situé dans un sous-secteur à enjeux).

L'acquisition d'un immeuble appartenant à Marseille Habitat a été décalée au premier trimestre 2025.

L'acquisition d'un immeuble appartenant à la SOLEAM a été décalée en 2025, une procédure d'éviction commerciale n'étant pas encore terminée.

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

- Pour 2025, il est prévu l'acquisition de 2 immeubles, un immeuble appartenant à Marseille Habitat (initialement prévu en 2024) et un immeuble appartenant à la SOELAM et le début des acquisitions à l'amiable de lots de copropriété dans 2 immeubles appartenant à des propriétaires privés, immeubles ciblés en maîtrise foncière via une procédure d'utilité publique.
- Pour les années suivantes il est prévu les acquisitions d'immeubles qui pourront faire l'objet de procédures DUP de droit commun et situés sur des secteurs à enjeux ainsi que d'immeubles qui pourront faire l'objet de procédures de DUP d'Opération de restauration immobilière.

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

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions logements	11 448 k€	10 443 k€	10 553 k€	+ 110 k€	+ 1.05 %

3.1.2.2. Acquisitions pieds d'immeubles

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart valeur	Écart %
Acquisitions pieds d'immeubles	0 k€	55 k€	+ 55 k€	+100 %

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.

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

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

- Acquisition de locaux commerciaux dans un immeuble appartenant à la SOLEAM et dans les immeubles ciblés en DUP.

L'économie générale du poste « Acquisitions pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan approuvé et le bilan prévisionnel de + 522 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions pieds d'immeubles	0 k€	790 k€	1 312 k€	+ 522 k€	+ 66.08 %

3.1.2.3. Acquisitions logements temporaires

Les acquisitions des 5 logements sont prévues entre 2025 et 2026 en fonction des opportunités foncières via la veille foncière par le SPLA-IN AMP dans le cadre de sa délégation du droit de préemption urbain renforcé.

Pour 2024, aucune dépense n'a donc été réalisée.

L'économie générale du poste « Acquisitions logements temporaires » ne présente aucun écart entre le bilan approuvé et le bilan prévisionnel.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions logements temporaires	428 k€	428 k€	428 k€	0 k€	0 %

3.1.2.4. Évictions commerciales

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Évictions commerciales	450 k€	0 k€	- 450 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

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

En 2024, il était prévu le remboursement correspondant à 4 évictions commerciales sur une adresse appartenant à la SOLEAM, l'acquisition ayant été décalé en 2025, une procédure d'éviction commerciale n'étant pas encore terminée, ce remboursement n'a pu être réalisé.

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

Il est prévu :

- Des évictions commerciales sur les immeubles ciblés en DUP ainsi que sur un immeuble acquis en 2024 par la SPLA-IN AMP auprès d'un propriétaire privé dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.
- Des relocalisations d'activités occupant des locaux dont la SPLA-IN AMP est propriétaire. Les commerçants devront être relocalisés pendant la durée des travaux de recyclage des immeubles concernés. L'ensemble des frais afférents sera imputé sur ce poste de dépenses.
- Le remboursement correspondant à 4 évictions commerciales sur une adresse appartenant à la SOLEAM, dont l'acquisition a été décalée à 2025.

L'économie générale du poste « Évictions commerciales » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -1 205 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Évictions commerciales	2 880 k€	2 470 k€	1 265 k€	- 1 205 k€	- 48.79 %

3.1.2.5. Charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Charges augmentatives	100 k€	130 k€	+ 30 k€	+ 30 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

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

- Travaux de curetage, de démolition totale ou partielle, de restructuration et de préparation à la réhabilitation ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques liés aux travaux ;
- Coûts préparatoires nécessaires à l'opération (sécurisation passive, travaux confortatifs et conservatoire, travaux d'urgence, ...) ;

- Frais engagés pour le relogement des ménages ;
- Frais de portage, à savoir l'ensemble des frais générés par la possession et la gestion des biens portés.

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

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

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

L'économie générale du poste « Charges augmentatives » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de +640 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Charges augmentatives	0 k€	210 k€	850 k€	+ 640 k€	+ 304.76 %

3.1.2.6. Autres charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Autres charges augmentatives	0 k€	153 k€	+ 153 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Ce poste a été créé afin d'identifier les charges augmentatives de prix, charges liées spécifiquement aux acquisitions auprès de l'EPF PACA.

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

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

En 2024, aucune acquisition n'a été réalisée auprès de l'EPF et par conséquent aucun remboursement n'a eu lieu au titre de ces charges.

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

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

Toutefois aucune acquisition n'est prévue auprès de l'EPF PACA.

L'économie générale du poste « Autres charges augmentatives » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de +153 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres charges augmentatives	0 k€	365 k€	517 k€	+ 153 k€	+ 41.64 %

3.1.2.7. Frais de notaires

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de notaires	68 k€	22 k€	- 46 k€	- 67.65 %

En 2024, les frais de notaire liés aux acquisitions des 3 adresses sont de 22 k€.

Les frais de notaire comprennent principalement :

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

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

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

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

Tel est le choix que nous avons fait sur 2 des adresses acquises, réduisant donc le montant de frais de notaire par rapport au prévisionnel (la 3ème adresse il n'a pas été besoin d'opter pour ce type d'engagement, sont exonérés de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les biens acquis par l'exercice du droit de préemption).

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

L'économie générale du poste « Frais de notaires » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -141 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de notaire	580 k€	520 k€	379 k€	- 141 k€	-27.12 %

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

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

Ce montant comprendra également les frais engagés lors des procédures d'expropriation à savoir, les frais de représentation d'avocat, le paiement des articles 700 et les dépens fixés par le juge de l'expropriation dans le cadre de la fixation des indemnités de dépossession, ainsi que les frais engagés lors de la tenue des enquêtes publique et parcellaire (rémunération du commissaire enquêteur, publication et affichage de l'avis d'enquête publique).

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	0 k€	13 k€	+ 13 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

La SPLA-IN AMP est délégataire du droit de préemption urbain depuis le 19/12/2022 dans le périmètre des ilots prioritaires. Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP a organisé une veille systématique des DIA sur ces périmètres. Sur les ilots prioritaires de Noailles Ventre et Delacroix, pour la période du 01/12/2024 - 31/12/2024, la SPLA-IN AMP a reçu et instruit 31 DIA.

Sur les 31 DIA instruites :

- 8 visites officielles ont été organisées avec France Domaines. L'instruction de ces 8 DIA a conduit à la préemption d'1 lot de copropriété (le bien a été retiré de la vente après une offre en révision de prix par la SPLA-IN AMP) et d'un immeuble entier (immeuble acquis). L'instruction de ces dossiers a entraîné les frais suivants : signification par exploit d'huissier des demandes de visite et des notifications de décisions de préemption ;
- 23 adresses ont été orientées vers le Pôle Accompagnement des Acteurs Privés pour organisation d'une visite non officielle, et proposition en cas de besoin d'un accompagnement au propriétaire.

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

- Pour 2025 et les années suivantes, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions et selon les biens analysés dans le cadre de la veille foncière.

L'économie générale du poste « Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques) » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 82 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres frais	0 k€	81 k€	162 k€	+ 82 k€	+ 100 %

3.1.2.9. Frais de Relogement

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de relogement	15 k€	6 k€	- 9 k€	- 60 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- 2 relogements ont été effectués en 2024
- 2 relogements ont été effectués en 2023 mais réglés en 2024

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

- Pour 2025, il est prévu 2 relogements.
- 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.

L'économie générale du poste « Frais de relogement » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 239 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de relogement	525 k€	525 k€	286 k€	- 239 k€	- 45.52 %

3.1.2.10. Impôts fonciers liés à l'acte

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Impôts fonciers liés à l'acte	10 k€	0 k€	- 10 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, aucun impôt foncier lié aux acquisitions n'a été remboursé les avis d'impôts n'ayant pas été transmis.

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

- Pour 2025 et les années suivantes, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.

L'économie générale du poste « Impôts fonciers liés à l'acte » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 25 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€	30 k€	55 k€	+ 25 k€	+ 83.33 %

3.1.2.11. Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »

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

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions	15 433 k€	15 861 k€	15 856 k€	- 5 k€	- 0.03 %

3.1.3. Travaux

Le poste « Travaux » correspond aux travaux nécessaires :

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

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

Les prestations concernées sont les suivantes :

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

3.1.3.1. Travaux de réhabilitation Recyclage

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Travaux de réhabilitation	912 k€	115 k€	- 797 k€	- 87.39 %

L’écart entre prévisionnel et réalisé est principalement dû au décalage du démarrage des travaux de l’immeuble situé 16 rue d’Aubagne à 2025.

Commentaire des réalisations de l’année 2024 :

a- Travaux de mise en sécurité :

- En 2024, 9 immeubles de l’îlot Noailles ont fait l’objet de travaux de mise en sécurité urgente via le recours à un marché subséquent de sécurisation (immeuble du 16 rue d’Aubagne) et par 7 bons de commande. Ces bons de commande concernaient des travaux de mise en sécurité, des travaux de vérification de ces mesures de mise en sécurité et des sondages structurels préconisés par les maîtres d’œuvre dans le cadre des travaux de recyclage. Plus spécifiquement, 5 des 7 bons de commande concernaient la sécurisation et le curage du second œuvre des immeubles du 69 au 83 (côté impair) de la rue d’Aubagne, en prévision des travaux de recyclage.

b- Travaux de recyclage :

- En 2024, une consultation travaux a été lancée pour un immeuble. Cette dernière a été déclarée sans suite et sera relancée en 2025.

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

a- Travaux de mise en sécurité :

- Pour 2025 : deux immeubles sont prévus à l’acquisition dans l’îlot Noailles. Un marché subséquent de mise en sécurité est prévu cette année sur un de ces deux immeubles. Un second marché de travaux sera conduit pour le confortement lourd d’un immeuble en avance de phase et pour la démolition d’un second immeuble déjà partiellement déconstruit.

- 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.

b- Travaux de recyclage :

- Les premières consultations de travaux pour le recyclage immobilier ou foncier seront programmées sur une douzaine de sites notamment ceux du haut de la rue d'Aubagne.
- Les travaux seront commandés en fonction du rythme d'acquisition des immeubles et de la bonne avancée des études.

L'économie générale du poste « Travaux de réhabilitation » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 1 355 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Travaux de réhabilitation	23 688 k€	23 688 k€	25 042 k€	+ 1 355 k€	+ 5.72 %

3.1.3.2. Travaux logements temporaires

Ce poste comprend :

- Les travaux de remise en état effectués à la suite des acquisitions et avant la revente en fin de portage par la SPLA-IN AMP ;
- Les appels de fonds « travaux » auxquels la SPLA-IN AMP pourraient avoir à faire face en sa qualité de copropriétaire.
- Aucune dépense n'a été réalisée en 2024.

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

L'économie générale du poste « Travaux logements temporaires » 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 %
Travaux logements temporaires	0 k€	225 k€	225 k€	0 k€	0 %

3.1.3.3. Travaux réseaux et voiries

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Travaux réseaux voiries	230 k€	0 k€	- 230 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, les études de maîtrise d'œuvre n'ont pas permis de faire aboutir les travaux d'aménagement « pionniers » hormis de premiers travaux d'aménagements ponctuels (pose de jardinières plantées), qui ont été réalisés à Noailles. La non-réalisation des travaux d'aménagement « pionniers » explique en partie l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

Les travaux de mise en sécurité des voiries préalables aux aménagements définitifs n'ont pu être réalisés en raison d'ajustements de la planification des travaux concessionnaires ne permettant pas la réalisation des travaux de voirie, expliquant en partie l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

Les études de maîtrise d'œuvre ont permis de définir une priorisation géographique des travaux en deux sous-secteurs opérationnels.

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

- Pour 2025, les travaux suivants sont prévus :
 - Travaux d'aménagement définitif des espaces publics de proximité du sous-secteur opérationnel 1 (rue Jean Roque, rue Méolan, du n° 1 au 15 rue d'Aubagne, du n°1 au n°21 rue du Musée, du n°1 au n°21 rue Longue des Capucins) ;
 - Travaux de mise en sécurité des voiries préalables aux aménagements définitifs dans les rues du sous-secteur opérationnel 2.
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser les travaux d'aménagement définitif des espaces publics de proximité du sous-secteur opérationnel 2 selon un phasage qui sera précisé par les études de maîtrise d'œuvre.

L'économie générale du poste « Réseaux, voiries » ne présente un 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 %
Travaux réseaux voiries	10 039 k€	10 039 k€	10 039 k€	0 k€	0 %

3.1.3.4. Prévisions globales sur le poste « Travaux »

Au global, L'économie générale du poste « Travaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 1 355 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Travaux	33 726 k€	33 951 k€	35 306 k€	+ 1 355 k€	+ 3.99 %

3.1.4. Honoraires

Le poste « Honoraires » correspond aux prestations nécessaires de maîtrise d'œuvre des travaux de mise en sécurité et de recyclage, de contrôle technique et de coordination sécurité et de protection

de la santé nécessaires à la définition des programmes et projets de mise en sécurité puis de recyclage de l’habitat dégradé.

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

Les prestations concernées sont les suivantes :

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

3.1.4.1. Maîtrise d’œuvre bâtiments

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

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart	Écart %
Maîtrise d’œuvre bâtiments	486 k€	225 k€	- 261 k€	- 53.7 %

L’écart entre prévisionnel et réalisé est principalement dû au décalage du démarrage des travaux de l’immeuble situé 16 rue d’Aubagne à 2025.

Commentaire des réalisations de l’année 2024 :

a- Travaux de 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 immeubles 61 rue d'Aubagne et 6 Halle Delacroix, de l'ilot Noailles acquis au cours de l'année 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. Un marché subséquent travaux de mise en sécurité a été réalisé.
- Un marché subséquent de maîtrise d'œuvre a été lancé afin de piloter le confortement du 61 rue d'Aubagne et la déconstruction du 69 rue d'Aubagne. Ce marché est en cours d'études, les travaux se dérouleront en 2025.

b- Travaux de recyclage :

- En 2024, la conception de la totalité du projet de l'immeuble situé 16 rue d'Aubagne (jusqu'en phase DCE travaux) a été achevée.
- Par ailleurs, la conception du projet des immeubles situés 71 à 83 rue d'Aubagne a été initiée après désignation du groupement de maîtrise d'œuvre.

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

a- Travaux de mise en sécurité :

- Pour 2025 : deux immeubles sont prévus à l'acquisition dans l'ilot Noailles. Un marché subséquent de mise en sécurité est prévu cette année sur un de ces deux immeubles.
- 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 de l'ilot Noailles 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 de déposer la demande d'autorisation d'urbanisme sur le projet des immeubles situés 71 à 83 rue d'Aubagne.
- A minima un autre immeuble se verra attribuer une maîtrise d'œuvre en 2025.
- Le reste des immeubles démarrera en conception au fur et à mesure des acquisitions.

L'économie générale du poste « Maîtrise d'œuvre bâtiments » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 219 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	4 027 k€	3 451 k€	3 233 k€	- 219 k€	- 6.32 %

3.1.4.2. Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Écart %
Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	212 k€	125 k€	- 87 k€	- 41.04 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

L'année 2024 a permis d'engager les études de maîtrise d'œuvre sur la base du préprogramme d'aménagement.

En 2024, un premier marché subséquent a permis de réaliser des Études Préliminaires et un Avant-Projet pour les aménagements « pionniers ». Ces premières études n'ont pas permis de donner suite aux aménagements « pionniers », expliquant en partie l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

En 2024, un deuxième marché subséquent portant sur les Études Préliminaires et l'Avant-Projet pour les aménagements définitifs a été lancé et a permis la réalisation de ces deux phases sur la globalité du périmètre des espaces publics de proximité de Noailles, donnant lieu à deux COTECH et deux COPIL validant chacune de ces phases.

Le COPIL validant l'AVP s'étant tenu mi-décembre, le solde de la phase n'a pu être facturée durant l'exercice 2024, expliquant en partie l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

Ce deuxième marché subséquent a également permis la participation de la maîtrise d'œuvre aux réunions et ateliers publics prévus par la phase de concertation règlementaire, ainsi qu'à la tenue de plusieurs réunions avec des représentants d'associations et de collectifs issus du COMU.

Ces deux phases d'études ont notamment permis :

- La définition des aménagements définitifs des espaces publics de proximité ;
- La tenue de la concertation règlementaire du 6 novembre au 13 décembre 2024 ;
- La définition d'une priorisation géographique des travaux en deux-sous-secteurs opérationnels, permettant de cadencer les prochains marchés subséquents de maîtrise d'œuvre ainsi que les marchés de travaux.

En 2024, un troisième marché subséquent de maîtrise d'œuvre des espaces publics de proximité a été lancé pour :

- La réalisation des missions complémentaires OPC et OPC-IC sur la globalité du périmètre ;
- L'établissement de perspectives.

Ce marché subséquent donnera lieu à la réalisation des prestations en 2025.

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

- Pour 2025, le troisième marché subséquent de maîtrise d'œuvre (lancé en 2024) permettra l'établissement de perspectives et la mise en œuvre des phases OPC/OPC-IC, dont la

réalisation suivra un cadencement mensuel jusqu'à la fin de l'opération. Des marchés subséquents de maîtrise d'œuvre des espaces publics de proximité seront lancés pour :

- L'établissement des phases PROJET et ACT pour chacun des deux sous-secteurs ;
 - L'établissement de la phase VISA et DET pour le sous-secteur opérationnel 1 ;
 - Un montant d'honoraires de 355 k€ est prévu en dépenses en 2025.
- Pour les années suivantes, les dépenses sur ce poste seront liées au cadencement des travaux mis en œuvre dans les espaces publics de proximité.

L'économie générale du poste « Maîtrise d'œuvre - espaces publics » 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 %
Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	1 004 k€	1 004 k€	1 004 k€	0 k€	0 %

3.1.4.3. 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	19 k€	6 k€	- 13 k€	- 68.42 %

L'écart entre prévisionnel et réalisé est principalement dû au décalage du démarrage des travaux de l'immeuble situé 16 rue d'Aubagne à 2025.

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- En 2024, des marchés de contrôle technique ainsi que de CSPS ont été passés pour les immeubles situés 16 et 71 à 83 rue d'Aubagne.

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

- Pour 2025, il est prévu de lancer des consultations CT et CSPS pour environ 3 immeubles ;
- Pour les années suivantes, les missions seront lancées parallèlement aux diverses études.

L'économie générale du poste « Honoraires techniques » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -124k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Honoraires techniques	0 k€	434 k€	311 k€	- 124 k€	-28.34 %

3.1.4.4. 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	20 k€	11 k€	- 9 k€	- 45 %

a- Référé préventifs

Pour 2025, 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.

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- En 2024, une commande a été passée avec un cabinet d'avocat en accord-cadre afin de représenter la SPLA-IN AMP au tribunal judiciaire dans le cadre de la procédure de référé préventif lié au projet du 16 rue d'Aubagne.

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

- Pour 2025, des dépenses seront effectuées sur ce même immeuble afin de rémunérer huissiers et experts.
Une commande sera passée également en 2025 pour les immeubles situés 61 et 71 à 83 rue d'Aubagne pour initier la démarche de référés préventifs.
- 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 juridiquePour 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.
- 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- AssurancesCommentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Aucun contrat n'a été passé en 2024 sur cette concession.

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

- En 2025, un contrat DO-TRC-CNR sera passé sur un immeuble.
- 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 + 556k€. 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€	141 k€	697 k€	+ 556 k€	+ 394.33 %

3.1.4.5. Honoraires logements temporaires

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Aucune dépense n'était prévue en 2024 et aucune n'a été faite.

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

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

L'économie générale du poste « Honoraires logements temporaires » 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 %
Honoraires logements temporaires	12 k€	12 k€	12 k€	0 k€	0 %

3.1.4.6. 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 + 214 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Honoraires	5 031 k€	5 043 k€	5 257 k€	+ 214 k€	+ 4.24 %

3.1.5. Frais divers

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

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

Les prestations concernées sont les suivantes :

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

3.1.5.1. Assurances

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Assurances	23 k€	25 k€	+ 2 k€	+ 8.7 %

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 prévisionnel des acquisitions.

- Pour les années suivantes, le nouveau bilan découle du cadencement opérationnel des acquisitions.

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€	152 k€	152 k€	0 k€	0 %

3.1.5.2. Frais de communication et autres

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de communication et autres	8 k€	1 k€	- 7 k€	- 87.5 %

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 règlementaires (permis de construire, déclarations préalables de travaux)
 La réalisation, la fabrication et l'affichage des panneaux d'informations chantiers
 La publication de dépliants d'informations chantiers à destination des riverains
 La fabrication et l'affichage de panneaux d'informations dédiés à la concertation sur l'aménagement des espaces publics de proximité

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, panneaux de concertation...) pour chaque chantier qui a débuté ou travaux à venir.

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 de réhabilitation qui démarreront et tous les travaux d'aménagement des espaces public de proximité qui seront réalisés.

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

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de communication	32 k€	32 k€	32 k€	0 k€	0 %

3.1.5.3. Frais de portage

Ces frais correspondent notamment à :

- De la mise en sécurité ;
- Des frais de gardiennage ;
- 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	133 k€	253 k€	+ 120 k€	+ 90.23 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

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

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

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

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

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

L'écart entre le prévisionnel et le réalisé s'explique par :

- la prise en charge d'un gardiennage actif sur site H24 sur le linéaire de la rue d'Aubagne tant que les affaires des personnes évacuées n'avaient pas été débarrassées.
- Le débarrassage desdites affaires.

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 les immeubles qui sont prévus à l'acquisition. Le dispositif d'astreinte continue de se renforcer 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.
- 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 -167 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	899 k€	747 k€	580 k€	- 167 k€	- 22.36 %

3.1.5.4. 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€	23 k€	+ 23 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 provisionnels 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 +167 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Impôts (TF)	0 k€	0 k€	167 k€	+ 167 k€	100 %

3.1.5.5. Frais d'hébergement

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

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais d'hébergement	11 k€	3 k€	- 8 k€	- 72.73 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024

Les montants dépensés correspondent aux frais d'hébergement dont la SPLA-IN AMP est redevable pour 1 ménage hébergé, 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, le prévisionnel prend en compte les ménages hébergés actuels ainsi que ceux liés au prévisionnel des acquisitions et les sommes dues au titre des mois passés que la Ville de Marseille recouvrerait.
- Pour les années suivantes, le cadencement a été recalé en fonction des relogements et des prévisionnels des futures acquisitions pour lesquelles certains ménages seraient en situation d'hébergement.

L'économie générale du poste « Frais d'hébergement » 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 d'hébergement	53 k€	53k€	53 k€	0 k€	0 %

3.1.5.6. Prévisions globales sur le poste « Frais divers »

Au global, l'économie générale du poste « Frais divers » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 77 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais divers	984 k€	984 k€	1 061 k€	+ 77 k€	+ 7.83 %

3.1.6. Rémunération de la conduite d'opération

3.1.6.1. Suivi des rémunérations forfaitaires

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Rémunération forfaitaire	528 k€	528 k€	0 k€	0 %
Rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Total	528 k€	528 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 528 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 5 907 k€.

Les nouvelles prévisions effectuées sur les années 2025 à 2032 intègrent l'effet des révisions annuelles de cette rémunération. Le montant global des rémunérations forfaitaires est ainsi réestimé à 5 936 k€.

- 5 704 k€ pour la rémunération forfaitaire annuelle.
- 232 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 542 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 (2026-2032), 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	5 068 k€	5 676 k€	5 704 k€	+28 k€	+0,5 %
Rémunération pour la liquidation de l'opération	188 k€	231 k€	232 k€	+1 k€	+0,6 %
Total	5 255 k€	5 907 k€	5 936 k€	+29 k€	+0,5 %

3.1.6.2. Suivi des rémunérations proportionnelles

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

Rémunération annuelle fixée à :

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

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Rémunération annuelle proportionnelle	133 k€	38 k€	-94 k€	-70,7 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

La rémunération proportionnelle a été de 38 k€ contre 133 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 notamment avec les nouvelles prévisions de dépenses d'acquisition, de travaux de recyclage, d'études et de travaux d'aménagement sur la durée de la concession.

Pour l'année 2025, la rémunération proportionnelle a été recalculée à 201 k€ contre 324 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 2 252 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Rémunération annuelle proportionnelle	2 252 k€	2 188 k€	2 252 k€	+64 k€	+2,9 %
Dont rémunération recyclage	1 910 k€	1 877 k€	1 916 k€	+39 k€	+2,1 %
Dont rémunération aménagement	342 k€	312 k€	336 k€	+25 k€	+7,9 %

3.1.6.3. Prévisions globales sur le poste « Rémunération »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Rémunération	7 508 k€	8 095 k€	8 188 k€	+93 k€	+1,2 %

3.1.7. Frais financiers

3.1.7.1. Frais financiers sur emprunts

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	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 :

Pour l'année 2024, la SPLA-IN AMP n'a pas sollicitée de prêt bancaire pour les besoins en financement de l'opération.

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

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

Pour l'année 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 3 000 k€ en 2028, 2 500 en 2029 et 1 500 k€ en 2030.

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 2028	3 000 k€	Annuités constantes	3,8 %	48	Trimestrielle
Emprunt 2029	2 500 k€	Annuités constantes	4 %	36	Trimestrielle
Emprunt 2030	1 500 k€	In fine	4 %	12	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	478 k€	1 173 k€	473 k€	-699 k€	-59,6 %

3.1.7.2. Frais financiers sur court terme

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	1 k€	1 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 634 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 1 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. 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€	1 k€	1 k€	0 k€	0 %

3.1.7.3. Autres frais financiers

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart valeur	Variation %
Autres frais financiers	5 k€	3 k€	-2 k€	-33,7 %

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 :

Les dépenses globales du poste autres frais financiers sont fixées de manière prévisionnelle à 62 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0 k€	61 k€	63 k€	+2 k€	+2,7 %

3.1.7.4. 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	478 k€	1 235 k€	+538 k€	-697 k€	-56,5 %

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

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

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 ventes d'immeubles sont soumises à TVA.

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

3.2. *Analyse poste par poste de recettes*

3.2.1. 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 baisse) et impactent ainsi les montants de cession prévisionnels.

3.2.1.1. Cessions bailleurs sociauxCommentaire des réalisations de l'année 2024 :

Une cession a été réalisée en 2024 auprès de la Ville de Marseille, compte tenu du statut de collectivité, les fonds ont été versés qu'après la signature soit au début de l'année 2025.

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

- Pour 2025, il est prévu la signature de 2 promesses synallagmatiques de vente, aucune cession n'est prévue.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel est calé sur le rythme de livraison des opérations.

L'économie générale du poste « Cessions bailleurs sociaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 866 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions bailleurs sociaux	5 647 k€	5 647 k€	4 761 k€	- 886 k€	- 15.69 %

3.2.1.2. Terrains nus

Aucune cession n'était prévue en 2024.

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

Pour 2025, aucune cession n'est prévue.

- L'économie générale du poste « Terrains nus » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 173 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Terrains nus	0k€	0 k€	173 k€	+ 173 k€	100%

3.2.1.3. Cessions des logements temporaires (FAT 32)

Aucune cession n'était prévue en 2024.

Sur ce patrimoine acquis, les cessions seront réalisées en dernière année de concession.

- L'économie générale du poste « Cessions des logements temporaires (FAT 32) » 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 %
Cessions des logements temporaires (FAT 32)	0 k€	605 k€	605 k€	0 k€	0%

3.2.1.4. Cessions AFL

Pour 2024, aucune cession n'était prévue.

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 +875 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. Il est à noter que les produits de cession viendront en compensation des dépenses les plus significatives (mentionnées ci-avant) sur les projets fléchés AFL (Cf. article 2.4. « Objectifs de la concession » - p. 12 & 13).

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions AFL	0k€	0 k€	875 k€	+ 875 k€	100%

3.2.1.5. Produits innovants

Pour 2024, aucune cession n'était prévue.

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 - 78 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Produits innovants	170k€	170 k€	92 k€	-78 k€	- 45.88 %

3.2.1.6. Pieds d'immeubles

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

- Il est prévu la cession d'un fonds de commerce qui sera acquis en 2025 et cédé en fin de concession. Ce fonds de commerce permettra de relocaliser des activités lors des travaux de recyclage des immeubles.

L'économie générale du poste «Pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 169 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Pieds d'immeubles	0 k€	0 k€	169 k€	+169 k€	+ 100 %

3.2.1.7. 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).

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

- Pour 2025, aucune cession est prévue.
- Pour les années suivantes, les cessions se feront en fonction de la programmation et des travaux réalisés.

L'économie générale du poste « Autres cessions » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de - 247 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres cessions	814 k€	814 k€	567 k€	-247 k€	- 30.34 %

3.2.1.8. Prévisions globales sur le poste « Cessions »

L'économie générale du poste « Cessions » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 7 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions	5 631 k€	7 236 k€	7 242 k€	+7 k€	+ 0.08 %

3.2.2. Recettes locatives

3.2.2.1. Loyers logements

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Aucune recette locative de logements n'était prévue en 2024.

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

- Pour 2025, aucune recette locative « logements » n'est prévue, la SPLA-IN AMP n'ayant aucun locataire dans les immeubles acquis.
- Pour les années suivantes, des recettes sont prévues en fonction des acquisitions qui seront faites.

L'économie générale du poste « Loyers logements » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 16 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Loyers logements	4 k€	8 k€	24 k€	+ 16 k€	+ 200 %

3.2.3. Loyers pieds d'immeubles

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Variation %
Loyers pieds d'immeubles	26 k€	29 k€	+ 3 k€	+ 11.54 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Les recettes perçues proviennent des loyers des 2 locaux occupés.

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

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

L'économie générale du poste « Loyers pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 15 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Loyers pieds d'immeubles	0 k€	41 k€	56 k€	+ 15 k€	+ 36.59 %

3.2.4. Autres loyers

A compter de l'année 2024, un poste «Autres loyers» est créé afin de disposer d'un suivi analytique sur ces dépenses.

Ce poste correspond aux recettes locatives perçues dans le cadre de la relocalisation d'activités pendant la durée de travaux.

L'économie générale du poste « Autres loyers » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 36 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres loyers	0 k€	0 k€	36 k€	+ 36 k€	100%

3.2.4.1. Prévisions globales sur le poste « Recettes locatives »

L'économie générale du poste « Recettes locatives » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 66 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Recettes locatives	4 k€	49 k€	115 k€	+ 66 k€	%

3.2.5. Participations du concédant

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Participation d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence	2 820 k€	2 820 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 2 820 k€ conformément au bilan financier prévisionnel de l'opération établi dans le cadre du CRAC 2024.

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 32 055 k€.

Les versements annuels prévisionnels ont été actualisés en intégrant notamment les besoins annuels de trésorerie de la société comme suit :

Participation d'équilibre	Bilan initial approuvé	Bilan actualisé CRAC 2023	Nouveau Bilan	Écart Valeur	Variation %
2023	2 441 k€	2 441 k€	2 441 k€	0 k€	0 %
2024	3 760 k€	2 820 k€	2 820 k€	0 k€	0 %
2025	8 681 k€	9 621 k€	7 216 k€	-2 405 k€	-25 %
2026	7 751 k€	9 612 k€	7 800 k€	-1 812 k€	-18,9 %
2027	3 101 k€	6 511 k€	6 500 k€	-11 k€	-0,2 %
2028	1 860 k€	1 050 k€	2 000 k€	+950 k€	+47,5 %
2039	1 550 k€	-	2 000 k€	+2 000 k€	ns
2030	930 k€	-	1 278 k€	+1 278 k€	ns
2031	465 k€	-	-	-	-
2032	465 k€	-	-	-	-
Total	31 005 k€	32 055 k€	32 055 k€	0 k€	0 %

3.2.6. Subventions

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Variation %
Subventions ANRU	4 572 k€	4 567 k€	-5 k€	-0,1 %
Autres subventions (Subvention ARS...)	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Total	4 572 k€	4 567 k€	-5 k€	-0,1 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, les subventions de l'ANRU versées et affectées à l'opération Noailles portent sur les natures d'opérations Recyclage de l'habitat ancien dégradé (FAT 23), Aménagement d'ensemble (FAT 24) et études et conduite de projet (FAT 14) comme indiqué à l'article 3.1.3 du Traité de concession.

Pour la nature d'opération 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 30 mai 2023 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 10 287 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 23 avril 2024 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 14 401 k€.

Pour la nature d'opération Aménagement d'ensemble (FAT 24), une Décision Attributive de Subvention (DAS) du 6 juin 2024 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 3 088 k€.

Pour la nature d'opération Études et conduite de projet (FAT 14 - Études nécessaires pour la conduite du projet de renouvellement urbain), une Décision Attributive de Subvention (DAS) du 1^{er} décembre 2024 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 600 k€. Cette subvention est répartie à parts égales entre les opérations Noailles, Belle de Mai et Hoche Versailles.

Le versement des subventions ANRU en 2024 est conforme au rythme de versement prévu dans chaque DAS, à savoir :

Libellé	Versement 2024
Subventions (FAT 14)	40 k€
Subventions ANRU (FAT23) – taux de subvention 50%	1 029 k€
Subventions ANRU (FAT23) – taux de subvention 70%	2 880 k€
Subventions (FAT 24)	618 k€
Total	4 567 k€

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

Pour les années suivantes, la SPLA-IN AMP va procéder aux derniers engagements de subventions ANRU relatives à la nature d'opération Études et conduite de projet (FAT 14 – Sécurisation active nécessaire pour la conduite du projet de renouvellement urbain) et Production d'une offre de logement temporaire (FAT 32).

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 2025-2032, 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		2 057 k€	2 057 k€	0 k€	0 %
2024	5 600 k€	4 572 k€	4 567 k€	-5 k€	-0,1 %
2025	2 800 k€	2 812 k€	1 479 k€	-1 333 k€	-47,4 %
2026	2 800 k€	2 806 k€	2 817 k€	+11 k€	+0,4 %
2027	2 800 k€	2 806 k€	2 817 k€	+11 k€	+0,4 %
2028	2 800 k€	3 834 k€	2 831 k€	-1 003 k€	-26,2 %
2029	2 800 k€	4 144 k€	4 287 k€	+143 k€	+3,5 %
2030	2 800 k€	4 972 k€	2 269 k€	-2 703 k€	-54,4 %
2031	5 601 k€	57 k€	4 938 k€	+4 881 k€	ns
2032					
Total	28 001 k€	28 061 k€	28 061 k€	0 k€	0 %

3.2.6.1. Prévisions globales sur le poste « Subventions »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Subventions	28 001 k€	28 070 k€	28 070 k€	0 k€	0 %

3.2.7. Recettes annexes (Produits financiers)

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Variation %
Produits financiers	103 k€	94 k€	-8 k€	-7,9 %

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 94 k€.

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

Le prévisionnel pour la période 2025-2032 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€	240 k€	316 k€	+ 76 k€	+ 31,4 %

4. Analyse opération « Cœur Belle de Mai »

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

- L'augmentation des coûts d'acquisition foncières

Il a été procédé à une analyse des prix du foncier sur les acquisitions des dernières adresses ainsi que dans le cadre du suivi du Droit de Préemption.

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

Compte tenu, des éléments de prix ressortant de l'analyse ci-dessus, et en vue des projections financières sur les futures acquisitions, la valeur moyenne utilisée pour construire le prévisionnel financier à compter de 2025 est de 1 300€/m², largement supérieure aux hypothèses prises selon les éléments disponibles en 2021.

- L'augmentation des coûts travaux liés à l'état du patrimoine dégradé voire très dégradé à traiter et aux retours des premiers appels d'offres lancés. En effet, l'état de dégradation du patrimoine est 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 » est la moins représentative du patrimoine acquis.
- L'augmentation des frais de portage d'environ 25% par rapport aux 1ères estimations s'expliquant principalement par une obligation de sécurisation active H24 des sites les plus dégradés.

Ces variations à la hausse ont un impact en projection financière à bilan équivalent, sur le volume des acquisitions initialement prévues (35 immeubles).

A date, il est présenté un CRAC respectant l'équilibre financier de la concession sans augmentation de la participation du Concédant.

Pour ce faire, une révision des objectifs opérationnels est ici présentée.

	RAPPEL FAT 23	CRAC 2024	DELTA
Objectifs	35 adresses	31 adresses	- 4 adresses
SDP acquise m ²	7 964	7 034	- 930 m ²
SDP produite m ²	6 679	6 275	- 404 m ²

4.1. Analyse poste par poste de dépenses

4.1.1. 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 7 appels d'offres pour la désignation de divers prestataires.

Les prestations concernées sont les suivantes :

N° de marché	Intitulé du marché / lot
0323030F00	Lot 1 : Missions de diagnostic des réseaux humides et de conduits portant sur le patrimoine de la SPLA-IN AMP et sur les espaces dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage
0323031F00	Lot 2 : Missions de détection / géolocalisation de réseaux, piquetage et/ou marquage au sol et relevés de récolements géoréférencés des ouvrages souterrains, à l'échelle des périmètres sur lesquels la SPLA-IN AMP sera mandatée pour les aménagements (secteur Noailles et secteur Cœur Belle-de-Mai)
0323005F00	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

4.1.1.1. 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 %
Étude sols et réseaux	64 k€	5 k€	- 59 k€	- 92.19 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Aucune étude de sol géotechnique n'a été réalisée en 2024 sur cette concession en raison du décalage des acquisitions sur cet ilot.

Afin d'établir un diagnostic complet des immeubles acquis par la SPLA-IN AMP permettant d'identifier en avance de phase les causes possibles des désordres et des pathologies des bâtiments, il a néanmoins été réalisé des diagnostics des réseaux humides des immeubles suivants : 50 et 71-73 rue Clovis Hugues.

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

- Pour 2025, il est prévu de réaliser des essais géotechniques et des diagnostics réseaux sur environ 2 immeubles ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser ces prestations sur les immeubles au fur et à mesure de leur acquisition.

L'économie générale du poste « Études structure, sols, sondages » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -125 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Études sols et réseaux	460 k€	460 k€	336 k€	- 125 k€	- 26.96 %

4.1.1.2. Géomètres

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Géomètres	36 k€	19 k€	- 17 k€	- 47.22 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Il a été confié aux géomètres en contrat l'instrumentation et le suivi mensuel de fissures en façade sur les immeubles suivants : 71/73 rue Clovis Hugues.

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

- Pour 2025, il est prévu de faire des relevés sur une demi-douzaine d'immeubles ;

- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser ces prestations sur les immeubles au fur et à mesure de leur acquisition.

L'économie générale du poste « Géomètres » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -173 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Géomètres	307 k€	307 k€	134 k€	-173 k€	- 56.35 %

4.1.1.3. Diagnostics immobiliers

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Diagnostics immobiliers	33 k€	0 k€	- 33 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Aucun diagnostic n'a été commandé sur ce poste en 2024.

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

- Pour 2025, il est prévu de réaliser des diagnostics immobiliers sur environ une demi-douzaine immeubles ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser ces prestations sur les immeubles au fur et à mesure de leur acquisition ;

L'économie générale du poste « Diagnostics immobiliers » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -119 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Diagnostics immobiliers	230 k€	230 k€	111 k€	- 119 k€	- 51.74 %

4.1.1.4. Mission de conseil opérationnel

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
MCO	88 k€	84 k€	- 4 k€	- 4.55 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, sur la base du diagnostic approfondi réalisé en 2023, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale

et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics a produit un guide évolutif d'orientation et de préconisations pour l'action de la SPLA-IN AMP.

Sur le volet de l'aménagement des espaces publics de proximité, ce guide a valeur de préprogramme d'aménagement, préalable à l'approfondissement des études techniques et à la définition d'un avant-projet global. Pour cela, un Cotech et COPIL mais aussi plusieurs réunions avec des représentants d'association issus du COMU ont été tenues.

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

- Pour les années suivantes, le groupement de prestataires désigné pour réaliser les missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics pourra, sur décision de la SPLA-IN AMP, réaliser des études de faisabilité approfondies et l'élaboration de fiches de cadrage pour les prochaines opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé sur le secteur de Belle de Mai, ou de lancement de procédures de DUP.

L'économie générale du poste « Mission de conseil opérationnel » 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 %
MCO	200 k€	250 k€	250 k€	0 k€	0 %

4.1.1.5. Mise en œuvre du projet

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Mise en œuvre du projet	15 k€	8 k€	- 7 k€	- 46.67 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

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

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

- Pour 2025 :
 - o 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 à Belle de mai des opérations de recyclage foncier le nécessitant.

- Un prestataire sera retenu pour une mission de conseil et d’expertise sur du montage immobilier et opérationnel en bail réel solidaire (BRS) dans le cadre des “5% d’immeubles en programmation habitat diversifiée et innovante”.
Un besoin d’expertises sur les montages immobiliers complexes liés pourra donner lieu, selon les besoins, à d’autres missions ponctuelles avec des prestataires à retenir.
- Un besoin d’accompagnement en matière d’habitat participatif pourra faire l’objet d’une mission avec un prestataire.
- Un besoin d’expertises sur des sujets d’opportunité et de montages liés aux statuts et montages concernant les rez-de-chaussée d’immeubles en recyclage donneront lieu, selon les besoins, à des missions ponctuelles avec des prestataires à retenir.

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

Pour les années suivantes :

- Le groupement de prestataires désigné pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP poursuivra, sur décision de la SPLA-IN AMP, la réalisation de diagnostics ressources et de DPEMD sur les opérations le nécessitant.
- Par ailleurs, les juristes désignés pour accompagner la SPLA-IN AMP (accord-cadre) sur les procédures d’urbanisme opérationnel, dont les procédures relatives au recyclage de l’habitat ancien dégradé, rédigeront des notes juridiques afin de lever des incertitudes sur les opérations en cours.
- Un besoin d’expertises sur d’autres sujets d’opportunité et de montages immobiliers complexes liés aux “5% d’immeubles en programmation habitat diversifiée et innovante” donnera lieu, selon les besoins, à des missions ponctuelles avec des prestataires à retenir.
- Un besoin d’expertises sur des sujets d’opportunité et de montages liés aux statuts et montages concernant les rez-de-chaussée d’immeubles en recyclage donnera lieu, selon les besoins, à des missions ponctuelles avec des prestataires à retenir.
- Enfin, en complément des accords-cadres déjà initiés, le besoin en études complémentaires visant à faciliter la mise en œuvre des projets de la SPLA-IN AMP pourrait être identifié.

L’économie générale du poste « Mise en œuvre du projet » 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 %
Mise en œuvre du projet	100 k€	150 k€	150 k€	0 k€	0 %

4.1.1.6. Dispositifs de sécurisation

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Dispositifs sécurisation	10 k€	0 k€	- 10 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2024.

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

- Pour les années à venir, des caméras seront installées au cas par cas selon le contexte propre à chaque opération qui démarrera en travaux.

L'économie générale du poste « Dispositifs de sécurisation » 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 %
Dispositifs sécurisation	150 k€	50 k€	50 k€	0 k€	0 %

4.1.1.7. Analyse de site

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Analyse de site	178 k€	163 k€	- 15 k€	- 8.43 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

L'année 2024 a été consacrée à réaliser les diagnostics techniques permettant la réalisation des études de maîtrise d'œuvre.

En 2024, ont été réalisés :

- Les relevés topographiques sur l'ensemble des espaces publics de proximité de Cœur Belle de Mai ;
- Les diagnostics amiante et HAP dans les enrobés ;
- Les diagnostics réseaux, comprenant la géo-détection et géolocalisation de l'ensemble des réseaux souterrains, sensibles ou non, afin d'obtenir un repérage précis de l'encombrement des sous-sols ;
- Une enquête circulation et stationnement, comprenant des comptages automatiques, des comptages directionnels aux carrefours ainsi que l'évaluation de l'offre de stationnement et la détermination du taux de rotation des véhicules dans l'emprise des espaces publics de proximité ;
- L'étude géotechnique de type G2 AVP comprenant la pose de piézomètres et la réalisation de carottages ;
- Une note juridique concernant la réalisation de la concertation réglementaire pour l'aménagement des espaces publics, ayant permis de consolider la nécessité de faire délibérer les modalités de la concession par le concédant ;
- La publication des avis légaux de concertation réglementaire dans la presse quotidienne régionale conformément aux modalités définies pour la concertation réglementaire.

L'étude géotechnique G2PRO n'a pu être réalisée, expliquant l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

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

- Pour 2025, il est prévu de faire réaliser les prestations suivantes :
 - Des compléments et des mises à jour de relevés topographiques pour affiner les études de nivellement réalisées par la maîtrise d'œuvre ;
 - Des compléments d'études géotechniques et notamment une étude de dimensionnement des chaussées ainsi qu'une étude G2 PRO conformément à l'avancée des études de maîtrise d'œuvre ;
 - Une étude hydrogéologique du secteur permettant notamment de déterminer les capacités d'infiltration des sols et de désimpermeabilisation des voiries au regard du risque retrait gonflement des argiles d'une part, et, du contexte de bâti ancien dégradé d'autre part, de manière à consolider les études de maîtrise d'œuvre ;
 - Des mises à jour des diagnostics réseaux préalablement aux travaux d'aménagement des espaces publics de proximité ;
 - Des référés préventifs préalables aux travaux si nécessaire.
- Pour les années suivantes, il est prévu de faire réaliser des mises à jour des prestations ainsi que d'autres études techniques.

L'économie générale du poste « Analyse de site » 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 %
Analyse de site	250 k€	250 k€	250 k€	0 k€	0 %

4.1.1.8. Autres BET

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Autres BET	43 k€	0 k€	- 43 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Faisant suite à la décision du comité d'engagement de l'ANRU qui a décidé de financer à hauteur de 50% ou 70% le déficit des opérations de recyclage de l'habitat ancien en fonction du niveau de dégradation initial des immeubles, il convenait d'établir puis d'utiliser une méthode de cotation technique des dits immeubles afin de déterminer le taux de financement de l'ANRU. Le CSTB a été ainsi désigné en juillet 2023, dans le cadre d'un marché de gré à gré, pour établir la méthode et l'outil de cotation technique des immeubles. La prestation a commencé en septembre 2023 et s'est terminée en juin 2024. La grille de cotation technique des immeubles ainsi que sa notice méthodologique ont été validées avec la métropole AMP et les représentants de l'ANRU. 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 des diagnostics de 2 immeubles à Belle de mai et leurs restitutions qui ont été adressés à l'attention de l'ANRU. Ce travail de cotation a ainsi permis à l'ANRU d'arrêter les niveaux de financements de ces 2 immeubles.

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

- Pour les années suivantes, le prestataire retenu pour réaliser la cotation technique des immeubles à recycler, sera chargé pour les années suivantes (2025-2027) de réaliser des diagnostics d'immeubles à Belle de mai et leurs restitutions à l'attention de l'ANRU.
- 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 ou des 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 -270 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres BET	537 k€	362 k€	92 k€	-270 k€	- 74.59 %

4.1.1.9. Prévisions globales sur le poste « Études »

Au global, l'économie générale du poste « Études » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 687 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Études	2 235 k€	2 060 k€	1 373 k€	- 687 k€	- 33.35 %

4.1.2. Acquisitions

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

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

4.1.2.1. Acquisitions de logements

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart valeur	Écart %
Acquisitions logements	2 004 k€	1 330 k€	- 674 k€	- 33.63 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, 4 immeubles entiers ont été acquis et ce comme présenté dans le tableau des acquisitions (Annexe 2) :

- 3 immeubles auprès de l'EPF PACA;
- 1 immeuble auprès d'un propriétaire privé dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.

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

Il était prévu en acquisition 2 lots de copropriété appartenant à l'EPF PACA, la vente n'a pu avoir lieu le logement étant occupé par un locataire. L'occupant étant en déplacement la visite préalable à l'acquisition du bien n'a donc pu avoir lieu, visite obligatoire afin de déterminer avant l'acquisition les éventuels travaux de mise aux normes à réaliser dès que le bien sera devenu la propriété de la SPLA-IN AMP.

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

- Pour 2025, il est prévu l'acquisition :
 - de 2 lots de copropriété appartenant à l'EPF PACA
 - d'1 immeuble entier auprès de l'EPF PACA
 - d'1 immeuble en opportunité foncière
- Pour les années suivantes il est prévu les acquisitions d'immeubles qui pourront faire l'objet de procédures DUP de droit commun et de DUP d'opérations de restauration immobilière et situés sur des secteurs à enjeux.

L'économie générale du poste « Acquisitions logements » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de +1 986 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions logements	6 141 k€	6 251 k€	8 237 k€	+ 1 986 k€	+ 31.77 %

4.1.2.2. Acquisitions pieds d'immeubles

En 2024, aucune acquisition n'était prévue et n'a été réalisée.

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.

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

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

En 2025, il est prévu l'acquisition d'un local commercial dans un immeuble en copropriété appartenant à l'EPF PACA ;

- Pour les années suivantes il est prévu l'acquisition de locaux dépendant d'immeubles ciblés en DUP d'opération de restauration immobilière ou en DUP de droit commun.

L'économie générale du poste « Acquisitions pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de +484 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions pieds d'immeubles	675 k€	186 k€	669 k€	+484 k€	+ 259.68 %

4.1.2.3. Acquisitions logements temporaires

Les acquisitions des 5 logements sont prévues entre 2025 et 2026 en fonction des opportunités foncières via la veille foncière par le SPLA-IN AMP dans le cadre de sa délégation du droit de préemption urbain renforcé.

Pour 2024, aucune dépense n'a donc été réalisée.

L'économie générale du poste « Acquisitions logements temporaires » 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 %
Acquisitions logements temporaires	428 k€	428 k€	428 k€	0 k€	0 %

4.1.2.4. Évictions commerciales

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Aucune éviction commerciale n'était prévue en 2024 et aucune n'a été réalisée.

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

- Pour 2025, aucune éviction n'est prévue ;
- Pour les années suivantes, des évictions commerciales sont prévues dans les immeubles ciblés en DUP d'opérations de restauration immobilière. Sur ce secteur, pour une majorité des immeubles ciblés, il n'y a pas d'activité commerciale en rez-de-chaussée venant donc baisser le montant du bilan initial.

L'économie générale du poste « Évictions commerciales » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 190k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Évictions commerciales	640 k€	540 k€	350 k€	-190 k€	- 35.19 %

4.1.2.5. Charges augmentatives

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

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

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

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

En 2024, aucune acquisition n'a été réalisée prévoyant le remboursement de ce type de charges.

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

- Aucune acquisition n'est prévue avec ce type de charges augmentatives.

L'économie générale du poste « Charges augmentatives » présente un écart entre le bilan initial approuvé et le nouveau bilan de +71 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Charges augmentatives	0 k€	160 k€	231 k€	+71 k€	+ 44.38 %

4.1.2.6. Autres charges augmentatives

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Autres charges augmentatives	0 k€	190 k€	+ 190 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Ce poste a été créé afin d'identifier les charges augmentatives de prix, charges liées spécifiquement aux acquisitions auprès de l'EPF PACA.

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

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

En 2024, il est donc prévu l'acquisition d'un immeuble entier et de 3 lots de copropriété, acquisitions qui donneront lieu à un remboursement au titre de ces charges.

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

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

Toutefois aucune acquisition n'est prévue auprès de l'EPF PACA.

L'économie générale du poste « Autres charges augmentatives » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de +190 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres charges augmentatives	0 k€	219 k€	409 k€	+ 190k€	+ 86.76 %

4.1.2.7. Frais de notaires

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de notaires	24 k€	37 k€	+ 13 k€	+ 54.17 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024:

Les frais de notaire comprennent principalement :

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

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

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

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

Tel est le choix que la SPLA-IN AMP a fait en accord avec le Concédant, sur 3 immeubles sur 4 acquis réduisant donc le montant de frais de notaire par rapport au prévisionnel.

Concernant l'immeuble et le lot de copropriété acquis auprès des propriétaires privés il n'a pas été besoin d'opter pour ce type d'engagement, sont exonérés de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les biens acquis par l'exercice du droit de préemption.

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

L'économie générale du poste « Frais de notaires » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -7 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de notaire	327 k€	327 k€	320 k€	-7 k€	- 2.14 %

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

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.

Ce montant comprendra également les frais engagés lors des procédures d'expropriation à savoir, les frais de représentation d'avocat, le paiement des articles 700 et les dépens fixés par le juge de l'expropriation dans le cadre de la fixation des indemnités de dépossession, ainsi que les frais engagés lors de la tenue des enquêtes publique et parcellaire (rémunération du commissaire enquêteur, publication et affichage de l'avis d'enquête publique).

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	4 k€	2 k€	- 2 k€	- 50 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

La SPLA-IN AMP est délégataire du droit de préemption urbain depuis le 19/12/2022 dans le périmètre des ilots prioritaires. Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP a organisé une veille systématique des DIA sur ces périmètres. Sur l'ilot prioritaire de Belle de Mai, pour la période du 01/12/2024 - 31/12/2024, la SPLA-IN AMP a reçu et instruit 32 DIA.

Sur les 32 DIA instruites :

- 8 visites officielles ont été organisées avec France Domaines. L'instruction de ces 8 DIA a conduit à la préemption d'1 lot de copropriété (lot acquis) et d'un immeuble entier (immeuble acquis).
L'instruction de ces dossiers a entraîné les frais suivants : signification par exploit d'huissier des demandes de visite et des notifications de décisions de préemption ;
- 24 adresses ont été orientées vers le Pôle Accompagnement des Acteurs Privés pour organisation d'une visite non officielle, et proposition en cas de besoin d'un accompagnement au propriétaire.

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

- Pour 2025 et les années suivantes l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions et selon les biens analysés dans le cadre de la veille foncière. Le lancement des procédures de DUP va engendrer une augmentation des dépenses sur ce poste avec les frais engagés listés ci-dessus.

L'économie générale du poste « Autre frais (huissiers, hypothèques) » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de +92 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)	0 k€	45 k€	138 k€	+92 k€	+ 206.67 %

4.1.2.9. Frais de Relogement

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de relogement	22 k€	1 k€	- 21 k€	- 95.45 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

4 relogements étaient prévus, 1 seul a été réalisé.

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

- Pour 2025, il est prévu 5 relogements.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel a été recalé en fonction des acquisitions. Le nombre total de relogements est revu à la baisse.

L'économie générale du poste « Frais de relogement » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -307 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Frais de relogement	980 k€	980 k€	673 k€	-307 k€	- 31.33 %

4.1.2.10. Impôts fonciers liés à l'acte

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Impôts fonciers liés à l'acte	12 k€	0 k€	- 12 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, aucun impôt foncier lié aux acquisitions n'a été remboursé les avis d'impôts n'ayant pas été transmis et de convention expresse à l'acte, les parties ont convenu d'une dispense de tout remboursement du prorata de taxe foncière compte tenu de la date de signature en toute fin d'année 2024 (immeuble entier acquis par l'exercice du droit de préemption).

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

- Pour 2025 et les années suivantes, l'estimation est calée sur le prévisionnel des acquisitions.

L'économie générale du poste « Impôts fonciers liés à l'acte » 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 %
Impôts fonciers liés à l'acte	0 k€	55 k€	55 k€	0 k€	0 %

4.1.2.11. Prévisions globales sur le poste « Acquisitions »

Au global, l'économie générale du poste « Acquisitions » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 2 318 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Acquisitions	8 763 k€	9 191 k€	11 509 k€	+ 2 318 k€	+ 25.22 %

4.1.3. Travaux

Le poste « Travaux » correspond aux travaux nécessaires :

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

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

Les prestations concernées sont les suivantes :

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

4.1.3.1. Travaux de réhabilitation

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Travaux de réhabilitation	50 k€	22 k€	- 28 k€	- 56 %

a. Mise en sécurité provisoire

En 2024, les 4 immeubles nouvellement acquis sur l'îlot Belle de Mai et les 5 immeubles préalablement acquis ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité urgente par 5 bons de commande. Ces bons de commande concernaient précisément des travaux de mise en sécurité et des travaux de vérification de ces mesures de mise en sécurité. De nombreuses purges ont été effectuées sur les façades afin de sécuriser les abords des immeubles. Un périmètre de sécurité a ainsi pu être levé dans la rue Clovis Hugues.

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

- Pour 2025 : deux immeubles sont prévus à l'acquisition dans l'îlot Belle de Mai. Un marché subséquent de mise en sécurité est prévu en 2025 sur un immeuble acquis en 2024.
- 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.

b. Recyclage / réhabilitationCommentaire des réalisations de l'année 2024 :

Les travaux de recyclage n'ont pas été initiés en 2024.

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

- Pour 2025, il n'est pas prévu de démarrage des travaux de recyclage sur l'îlot ;
- Pour les années suivantes, il est prévu de mettre en œuvre les travaux de recyclage sur les adresses acquises ;

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

- L'économie générale du poste « Travaux de réhabilitation » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 1 382 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Travaux de réhabilitation	16 844 k€	16 844 k€	15 462 k€	- 1 382 k€	- 8.2 %

4.1.3.2. Travaux logements temporaires

Ce poste comprend :

- Les travaux de remise en état effectués à la suite des acquisitions et avant la revente en fin de portage par la SPLA-IN AMP ;
- Les appels de fonds « travaux » auxquels la SPLA-IN AMP pourraient avoir à faire face en sa qualité de copropriétaire.
- Aucune dépense n'a été réalisée en 2024.

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

L'économie générale du poste « Travaux logements temporaires » 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 %
Travaux logements temporaires	0 k€	225 k€	225 k€	0 k€	0 %

4.1.3.3. Travaux réseaux et voiries

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Travaux réseaux voiries	60 k€	0 k€	- 60 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, les premiers travaux d'aménagements ponctuels prévus n'ont pas pu être réalisés, expliquant l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

Les études de maîtrise d'œuvre ont permis de définir une priorisation géographique des travaux d'aménagement définitif en deux sous-secteurs opérationnels.

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

- Pour 2025, les travaux suivants sont prévus :
 - Travaux d'aménagement définitif des espaces publics de proximité du sous-secteur opérationnel 1 (rue Bonnardel, rue Mouronval, du n°26 au n°30 rue Despieds, du n°47 au 55 rue Fortuné Jourdan, du n°41 au n°57 rue Bernard) ;
 - Travaux de mise en sécurité des voiries préalables aux aménagements définitifs dans les rues du sous-secteur opérationnel 2.
- Pour les années suivantes, il est prévu de réaliser les travaux d'aménagement définitif des espaces publics de proximité du sous-secteur opérationnel 2 selon un phasage qui sera précisé par les études de maîtrise d'œuvre.

L'économie générale du poste « Travaux réseaux voiries » 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 %
Travaux réseaux voiries	8 646 k€	8 646 k€	8 646 k€	0 k€	0 %

4.1.3.4. Prévisions globales sur le poste « Travaux »

Au global, l'économie générale du poste « Travaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 1 382 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Travaux	25 490 k€	25 715 k€	24 333 k€	- 1 382 k€	%

4.1.4. Honoraires

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

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

Les prestations concernées sont les suivantes :

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

4.1.4.1. Honoraires Maîtrise d'œuvre bâtiments

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

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Écart %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	36 k€	6 k€	- 30 k€	- 83.33 %

a. Mise en sécurité provisoire :Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- 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 4 immeubles de l'ilot Belle de Mai 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.

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

- Pour 2025 : deux immeubles sont prévus à l'acquisition dans l'ilot Belle de Mai. Un marché subséquent de mise en sécurité est prévu cette année sur un immeuble acquis en 2024. Un second marché de maîtrise d'œuvre sera conduit pour la déconstruction d'un immeuble à acquérir cette année et pour lequel les travaux devraient se dérouler en 2026.
- 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 de l'ilot Belle de Mai 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. Recyclage / réhabilitationCommentaire des réalisations de l'année 2024 :

- La conception des travaux de recyclage n'a pas été initiée en 2024 en raison du décalage des acquisitions et de l'identification des bailleurs sociaux coopérateurs sur cet ilot.

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

- Pour 2025, il est prévu de lancer une consultation en vue de retenir un maître d'œuvre sur 2 immeubles.
- Pour les années suivantes, il est prévu les consultations MOE au fur et à mesure de la disponibilité des adresses et du lancement du prochain AMI.

L'économie générale du poste « Maîtrise d'œuvre bâtiments » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 499 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Maîtrise d'œuvre bâtiments	2 863 k€	2 638 k€	2 139 k€	- 499 k€	%

4.1.4.2. Honoraires Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Écart %
Maîtrise d'œuvre voiries – espaces publics	192 k€	110 k€	- 82 k€	- 42.71 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

L'année 2024 a permis d'engager les études de maîtrise d'œuvre sur la base du préprogramme d'aménagement.

En 2024, un premier marché subséquent a permis de réaliser des Études Préliminaires et un Avant-Projet pour les aménagements « pionniers ». Ces premières études n'ont pas permis de donner suite aux études pour les aménagements « pionniers », expliquant en partie l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

En 2024, un deuxième marché subséquent portant sur les Études Préliminaires et l'Avant-Projet pour les aménagements définitifs a été lancé et a permis la réalisation de ces deux phases sur la globalité du périmètre des espaces publics de proximité de Cœur Belle de Mai, donnant lieu à deux COTECH et deux COPIL validant chacune de ces phases.

Le COPIL de validation de l'AVP s'étant tenu mi-décembre, le solde de la facturation AVP n'a pu être réalisé sur l'exercice 2024, expliquant en partie l'écart entre le prévisionnel et le réalisé.

Ce marché subséquent a également permis la participation de la maîtrise d’œuvre aux réunions et ateliers publics prévus par la phase de concertation règlementaire, ainsi qu’à la tenue de plusieurs réunions avec des représentants d’associations et de collectifs issus du COMU.

Ces deux phases d’études ont notamment permis :

- La définition des aménagements définitifs des espaces publics de proximité ;
- La tenue de la concertation règlementaire du 6 novembre au 13 décembre 2024 ;
- La définition d’une priorisation géographique des travaux en deux-sous-secteurs opérationnels, permettant de cadencer les prochains marchés subséquents de maîtrise d’œuvre ainsi que les marchés de travaux.

En 2024, un troisième marché subséquent de maîtrise d’œuvre des espaces publics de proximité a été lancé pour :

- La réalisation des missions complémentaires OPC et OPC-IC sur la globalité du périmètre ;
- L’établissement de perspectives.

Ce marché subséquent donnera lieu à la réalisation des prestations en 2025.

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

- Pour 2025, le troisième marché subséquent de maîtrise d’œuvre (lancé en 2024) permettra l’établissement de perspectives et la mise en œuvre des phases OPC/OPC-IC, dont la réalisation suivra un cadencement mensuel jusqu’à la fin de l’opération. Des marchés subséquents de maîtrise d’œuvre des espaces publics de proximité seront lancés pour :
 - L’établissement des phases PROJET et ACT pour chacun des deux sous-secteurs ;
 - L’établissement de la phase VISA et DET pour le sous-secteur opérationnel 1 ;
 - Un montant d’honoraires de 337 k€ est prévu en dépenses en 2025.
- Pour les années suivantes, les dépenses sur ce poste seront liées au cadencement des travaux mis en œuvre dans les espaces publics de proximité.

L’économie générale du poste « Honoraires » ne présente un 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 %
Maîtrise d’œuvre voiries	865 k€	865 k€	865 k€	0 k€	0%

4.1.4.3. Honoraires techniques

Un poste « D130 – Honoraires techniques » a été créé afin de disposer d’un suivi analytique des honoraires techniques hors maîtrise d’œuvre.

Les missions qui intègrent ce poste sont celles de contrôle technique (CT) et coordination santé et prévention de la sécurité (CSPS) nécessaires aux études et travaux de mise en sécurité des immeubles

dégradés (le cas échéant), et des travaux de réhabilitation pérenne de ces mêmes immeubles (systématiquement).

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Écart %
Honoraires techniques	7 k€	0 k€	- 7 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Aucun marché subséquent de contrôle technique ou de coordination de sécurité et protection de la santé n'a été notifié en 2024 en raison du décalage des acquisitions et de l'identification des bailleurs sociaux coopérateurs sur cet ilot.

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

- Pour 2025 : il est prévu de lancer des consultations CT et CSPS sur 2 immeubles ;
- Pour les années suivantes, les missions seront lancées parallèlement aux diverses études ;

L'économie générale du poste « Honoraires techniques » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 21 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Honoraires techniques	0 k€	225 k€	246 k€	+21k€	%

4.1.4.4. 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	2 k€	0 k€	- 2 k€	0 %

d- Référés préventifs

Pour 2025, 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.

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Aucun référé préventif n'a été lancé en 2024.

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

- Pour 2025 : il est prévu de lancer des référés préventifs sur 2 adresses : 71/73 rue Clovis Hugues ;
- 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.

e- 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.
- 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.

f- Assurances

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

- Aucun contrat n'a été passé en 2024 sur cette concession.

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

- Pour les années à venir, 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 +420k€

L'économie générale du poste « Autre honoraires liés aux travaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 420 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€	175 k€	595 k€	+420 k€	%

4.1.4.5. Honoraires logements temporairesCommentaire des réalisations de l'année 2024 :

Aucune dépense n'était prévue en 2024 et aucune n'a été faite.

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

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

L'économie générale du poste « Honoraires logements temporaires » 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 %
Honoraires logements temporaires	0 k€	12 k€	12 k€	0 k€	0 %

4.1.4.6. 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 - 58 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Honoraires	3 728 k€	3 915 k€	3 857 k€	-58 k€	%

4.1.5. Frais divers

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

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

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

4.1.5.1. Assurances

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Assurances	16 k€	16 k€	0 k€	0 %

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 prévisionnel des acquisitions.
- Pour les années suivantes, le nouveau bilan découle du cadencement opérationnel des acquisitions.

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€	102 k€	102 k€	0 k€	0 %

4.1.5.2. Frais de communication et autres

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Écart %
Frais de communication et autres	7 k€	1 k€	- 6 k€	- 85.71 %

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 règlementaires (permis de construire, déclarations préalables de travaux)
 La réalisation, la fabrication et l'affichage des panneaux d'informations chantiers
 La publication de dépliants d'informations chantiers à destination des riverains
 La fabrication et l'affichage de panneaux d'informations dédiés à la concertation sur l'aménagement des espaces publics de proximité

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, panneaux de concertation...) pour chaque chantier qui a débuté ou travaux à venir.

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 de réhabilitation qui démarreront et tous les travaux d'aménagement des espaces public de proximité qui seront réalisés.

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	32 k€	32 k€	0 k€	0 k€	0 %

4.1.5.3. Frais de portage

Ces frais correspondent notamment à :

- De la mise en sécurité ;
- Des frais de gardiennage
- 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	28 k€	18 k€	- 10 k€	- 35.71 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Outre les missions de gestion classique du patrimoine, les immeubles acquis ont fait l'objet d'une sécurisation des accès selon les modalités suivantes :

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

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

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

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

- Pour 2025, la sécurisation des accès par pose de portes et d'alarmes se poursuivra sur les immeubles acquis. Le dispositif d'astreinte continue de se renforcer 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.
- 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 - 218 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	828 k€	726 k€	508 k€	-218 k€	%

4.1.5.4. 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€	10 k€	+ 10 k€	0 %

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 +218 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Impôts (TF)	0 k€	0 k€	218 k€	+218 k€	100 %

4.1.5.5. 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	14 k€	0 k€	- 14 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Aucun frais d'hébergement n'a été réglé, la Ville de Marseille n'a pas encore procédé au recouvrement des sommes dues.

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

- Pour 2025, le prévisionnel prend en compte les ménages hébergés actuels ainsi que ceux liés au prévisionnel des acquisitions et les sommes dues au titre des mois passés que la Ville de Marseille recouvrerait.
- Pour les années suivantes, le cadencement a été recalé en fonction des relogements et des prévisionnels des futures acquisitions pour lesquelles certains ménages seraient en situation d'hébergement.

L'économie générale du poste « Frais d'hébergement » 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 d'hébergement	54 k€	54 k€	54 k€	0 k€	0 %

4.1.5.6. Prévisions globales sur le poste « Frais divers »

Au global, l'économie générale du poste « Frais divers » 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 divers	914 k€	914 k€	914 k€	0 k€	0 %

4.1.6. Rémunération de la conduite d'opération

4.1.6.1. Suivi des rémunérations forfaitaires

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Rémunération forfaitaire	354 k€	354 k€	0 k€	0 %
Rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Total	354 k€	354 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 354 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 3 965 k€.

Les nouvelles prévisions effectuées sur les années 2025 à 2032 intègrent l'effet des révisions annuelles de cette rémunération. Le montant global des rémunérations forfaitaires est ainsi réestimé à 3 985 k€.

- 3 829 k€ pour la rémunération forfaitaire annuelle.
- 156 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 364 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 (2026-2032), 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	3 402 k€	3 810 k€	3 829 k€	+19 k€	+0,5 %
Rémunération pour la liquidation de l'opération	126 k€	155 k€	156 k€	+1 k€	+0,6 %
Total	3 528 k€	3 965 k€	3 985 k€	+20 k€	+0,5 %

4.1.6.2. Suivi des rémunérations proportionnelles

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

Rémunération annuelle fixée à :

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

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Rémunération annuelle proportionnelle	110 k€	74 k€	-36 k€	-33 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

La rémunération proportionnelle a été de 74 k€ contre 110 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 notamment avec les nouvelles prévisions de dépenses d'acquisition, de travaux de recyclage, d'études et de travaux d'aménagement sur la durée de la concession.

Pour l'année 2025, la rémunération proportionnelle a été recalculée à 97 k€ contre 120 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 1 529 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Rémunération annuelle proportionnelle	1 512 k€	1 462 k€	1 529 k€	+67 k€	+4,6 %
Dont rémunération recyclage	1 219 k€	1 195 k€	1 244 k€	+49 k€	+4,1 %
Dont rémunération aménagement	293 k€	267 k€	285 k€	+18 k€	+6,7 %

4.1.6.3. Prévisions globales sur le poste « Rémunération »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Rémunération	5 039 k€	5 427 k€	5 513 k€	+86 k€	+1,6 %

4.1.7. Frais Financiers

4.1.7.1. Frais financiers sur emprunt

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Variation %
Frais financiers sur emprunt	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 :

Pour l'année 2024, la SPLA-IN AMP n'a pas sollicitée de prêt bancaire pour les besoins en financement de l'opération.

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

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

Pour l'année 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 3 000 k€ en 2028, 1 000 k€ en 2030 et 3 000 k€ en 2031.

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 2028	3 000 k€	Annuités constantes	3,8 %	48	Trimestrielle
Emprunt 2030	1 000 k€	In fine	4.1 %	24	Trimestrielle
Emprunt 2031	3 000 k€	In fine	4.2 %	12	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	485 k€	357 k€	456 k€	+99 k€	+27,7 %

4.1.7.2. Frais financiers sur court terme

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart valeur	Variation %
Frais financiers sur court terme	0,3 k€	0,3 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 92 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 0,3 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. 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€	0,3 k€	0,3 k€	0 k€	0 %

4.1.7.3. Suivi des autres frais financiers

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart valeur	Variation %
Autres frais financiers	3 k€	3 k€	0 k€	0 %

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 :

Les dépenses globales du poste autres frais financiers sont fixées de manière prévisionnelle à 62 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres frais financiers	0 k€	46 k€	48 k€	+1 k€	+2,3 %

4.1.7.4. 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	485 k€	404 k€	504 k€	+100 k€	+24,8 %

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

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

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.

4.2. *Analyse poste par poste de recettes*

4.2.1. 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 et impactent ainsi les montants de cession prévisionnels.

4.2.1.1. Cessions bailleurs sociaux

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

- Pour 2025, aucune cession n'est prévue.
- Pour les années suivantes, le cadencement général opérationnel est calé sur le rythme de livraison des opérations.

L'économie générale du poste « Cessions bailleurs sociaux » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de – 528 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions bailleurs sociaux	3 766 k€	3 766 k€	3 238 k€	- 528 k€	%

4.2.1.2. Cessions des logements temporaires (FAT 32)

Aucune cession n'était prévue en 2024.

Sur ce patrimoine acquis, les cessions seront réalisées en dernière année de concession.

L'économie générale du poste « Cessions des logements temporaires (FAT 32) » 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 %
Cessions des logements temporaires (FAT 32)	0k€	605 k€	605 k€	0 k€	0%

4.2.1.3. Cessions AFL

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 + 714 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. Il est à noter que les produits de cession viendront en compensation des dépenses les plus significatives (mentionnées ci-avant) sur les projets fléchés AFL (Cf. § 2.4).

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions AFL	0 k€	0 k€	714 k€	+ 714 k€	%

4.2.1.4. Produits innovants

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

- Pour 2025, aucune cession n'est programmée mais une première adresse est ciblée pour cette sortie d'opération.
- Pour les années suivantes, les cessions se feront selon la bonne avancée des travaux de recyclage.

L'économie générale du poste « Produits innovants » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -19 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Produits innovants	122 k€	122 k€	103 k€	-19 k€	%

4.2.1.5. 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).

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

- Pour 2025, aucune cession est prévue.
- Pour les années suivantes, les cessions se feront en fonction de la programmation et des travaux réalisés.

L'économie générale du poste « Autres cessions » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de -10 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Autres cessions	170 k€	170 k€	159 k€	-10 k€	%

4.2.2. Prévisions globales sur le poste « Cessions »

L'économie générale du poste « Cessions » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 157 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Cessions	4 057 k€	4 662 k€	4 819 k€	+157 k€	%

4.2.3. Recettes locatives

4.2.3.1. Loyers logements

Libellé	Prévision HT 2024	Réalisé HT 2024	Écart Valeur	Variation %
Loyers logements	2 k€	2 k€	0 k€	0 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

Les recettes prévues ont été réalisées.

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

Les recettes sont recalées en fonction du prévisionnel d'acquisition, de relogement et de cession. Elles sont augmentées car les adresses ciblées en acquisition sont occupées.

L'économie générale du poste « Loyers logements » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 101 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Loyers logements	5 k€	5 k€	106 k€	+ 101 k€	%

1.2.3.2. Loyers pieds d'immeubles

A compter de l'année 2025, un poste «Loyers pieds d'immeubles» est créé afin de disposer d'un suivi analytique sur ces dépenses.

Pour les années suivantes, les recettes évoluent en fonction des acquisitions.

L'économie générale du poste « Loyers pieds d'immeubles » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de +10 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Loyers pieds d'immeubles	0 k€	0 k€	10 k€	+10 k€	100 %

4.2.3.2. Prévisions globales sur le poste « Recettes locatives »

L'économie générale du poste « Recettes locatives » présente un écart entre le bilan approuvé et le nouveau bilan de + 111 k€.

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Recettes locatives	5k€	5k€	116 k€	+ 111 k€	%

4.2.4. Participations du concédant

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart Valeur	Écart %
Participation d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence	1 980 k€	1 980 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 1 980 k€ conformément au bilan financier prévisionnel de l'opération établi dans le cadre du CRAC 2024.

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 21 995 k€.

Les versements annuels prévisionnels ont été actualisés en intégrant notamment les besoins annuels de trésorerie de la société comme suit :

Participation d'équilibre	Bilan initial approuvé	Bilan actualisé CRAC 2023	Nouveau Bilan	Écart Valeur	Variation %
2023	2 859 k€	2 859 k€	2 859 k€	0 k€	0 %
2024	2 639 k€	1 980 k€	1 980 k€	0 k€	0 %
2025	3 299 k€	3 959 k€	2 969 k€	-990 k€	-25 %
2026	3 299 k€	4 639 k€	4 000 k€	-639 k€	-13,8 %
2027	2 639 k€	4 639 k€	6 500 k€	+1 861 k€	+40,1 %
2028	2 419 k€	2 419 k€	2 000 k€	-419 k€	-17,3 %
2039	2 419 k€	1 419 k€	1 400 k€	-19 k€	-1,3 %
2030	2 200 k€	79 k€	287 k€	+208 k€	ns
2031	220 k€	-	-	-	-
2032	-	-	-	-	-
Total	21 995 k€	21 995 k€	21 995 k€	0 k€	0 %

4.2.5. Subventions

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Variation %
Subventions ANRU	3 425 k€	3 420 k€	-5 k€	-0,1%
Autres subventions (Subvention ARS...)	0 k€	0 k€	0 k€	0 %
Total	3 425 k€	3 420 k€	-5 k€	-0,1 %

Commentaire des réalisations de l'année 2024 :

En 2024, les subventions de l'ANRU versées et affectées à l'opération Belle de Mai portent sur les natures d'opérations Recyclage de l'habitat ancien dégradé (FAT 23), Aménagement d'ensemble (FAT 24) et études et conduite de projet (FAT 14) comme indiqué à l'article 3.1.3 du Traité de concession. Pour la nature d'opération 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 30 mai 2023 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 6 945 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 9 723 k€.

Pour la nature d'opération Aménagement d'ensemble (FAT 24), une Décision Attributive de Subvention (DAS) du 5 juin 2024 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 3 705 k€.

Pour la nature d'opération Etudes et conduite de projet (FAT 14 - Etudes nécessaires pour la conduite du projet de renouvellement urbain), une Décision Attributive de Subvention (DAS) du 1^{er} décembre 2024 précise les modalités de versement de cette subvention dont le montant est de 600 k€. Cette subvention est répartie à parts égales entre les opérations Noailles, Belle de Mai et Hoche Versailles.

Le versement des subventions ANRU en 2024 est conforme au rythme de versement prévu dans chaque DAS, à savoir :

Libellé	Versement 2024
Subventions (FAT 14)	40 k€
Subventions ANRU (FAT23) – taux de subvention 50%	694 k€
Subventions ANRU (FAT23) – taux de subvention 70%	1 945 k€
Subventions (FAT 24)	741 k€
Total	3 420 k€

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

Pour les années suivantes, la SPLA-IN AMP va procéder aux derniers engagements de subventions ANRU relatives à la nature d'opération Études et conduite de projet (FAT 14 – Sécurisation active

nécessaire pour la conduite du projet de renouvellement urbain) et Production d'une offre de relogement temporaire (FAT 32).

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 2025-2032, 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		1 389 k€	1 389 k€	0 k€	0 %
2024	4 120 k€	3 425 k€	3 420 k€	-5 k€	-0,1 %
2025	2 060 k€	2 072 k€	39 k€	-2 033 k€	ns
2026	2 060 k€	2 066 k€	1 382 k€	-684 k€	-33,1 %
2027	2 060 k€	2 066 k€	2 077 k€	+11 k€	+0,5 %
2028	2 060 k€	2 760 k€	2 090 k€	-670 k€	-24,3 %
2029	2 060 k€	3 477 k€	2 106 k€	-1 371 k€	-39,4 %
2030	2 060 k€	57 k€	4 126 k€	+4 069 k€	ns
2031	2 060 k€	3 345 k€	694 k€	-2 651 k€	ns
2032	-	-	3 333 k€	+3 333 k€	ns
Total	20 597 k€	20 657 k€	20 657 k€	0 k€	0 %

4.2.5.1. Prévisions globales sur le poste « Subventions »

Libellé	Bilan initial approuvé HT	Bilan actualisé CRAC 2023 HT	Nouveau bilan HT	Écart valeur	Variation %
Subventions	20 597 k€	20 666 k€	20 666 k€	0 k€	0 %

4.2.6. Recettes annexes (Produits financiers)

Libellé	Prévision 2024	Réalisé 2024	Écart	Variation %
Produits financiers	103 k€	94 k€	-8 k€	-7,9 %

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 94 k€.

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

Le prévisionnel pour la période 2025-2032 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€	298 k€	408 k€	+111 k€	+37,2 %

- Annexes

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan global de trésorerie actualisés

Annexe 2 : Tableau des acquisitions 2024

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés "Noailles"

Ligne	Intitulé	Bilan en €		Réalisé en €					Prévisions en €					Bilan en €		Ecart %	
		Initial	En cours	Cumul fin 2024	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau		Ecart valeur
	DEPENSES	65 641 296	67 650 764	9 240 782	6 793 213	2 447 569	7 170 556	13 664 525	13 264 477	8 113 141	8 023 103	4 986 459	2 441 624	894 237	67 798 904	148 140	0,2%
A	ETUDES	2 481 155	2 481 155	255 553	26 435	229 119	506 380	191 360	275 703	255 781	102 089	6 000			1 592 866	-888 289	-35,8%
A100	Etudes sols et réseaux	503 994	503 994	25 878	1 218	24 660	177 410	13 850	70 000	91 000	41 000	6 000			425 138	-78 856	-15,6%
A200	Géomètres	335 996	335 996	28 558	160	28 398	31 210	3 000	32 000	28 000	12 000				134 768	-201 228	-59,9%
A300	Diagnostos immobiliers	252 016	252 016	9 745		9 745	36 990	7 000	32 000	20 000	8 000				113 735	-138 281	-54,9%
A400	MCO (FAT14)	200 000	250 000	127 934	15 312	112 622	16 098	34 135	34 135	37 698					250 000		0,0%
A500	Mise en oeuvre du projet (FAT14)	100 000	150 000	10 137		10 137	40 480	18 603	18 603	31 088	31 089				150 000		0,0%
A600	Dispositifs sécurisation (FAT14)	150 000	50 000				14 700	22 425	12 875						50 000		0,0%
A700	Analyse de site (FAT24)	351 155	351 155	53 301		53 301	201 312	66 542	30 000						351 155		0,0%
A800	Autres BET	587 994	587 994				2 880	33 530	36 540	35 120	10 000				118 070	-469 924	-79,9%
B	ACQUISITIONS	15 433 200	15 861 200	6 783 247	5 923 210	860 038	2 879 062	1 928 711	2 127 740	2 081 595	56 000				15 856 355	-4 845	0,0%
B200	Acquisitions logements	11 448 239	10 443 128	5 729 367	5 297 279	432 088	1 238 743	1 118 291	1 146 020	1 320 595					10 553 016	109 888	1,1%
B300	Acquisitions pieds d'immeubles			55 000			91 695	291 920	543 450	330 000					1 312 065	522 065	66,1%
B400	Acquisitions logements temporaires (FAT 32)		428 000				214 000	214 000							428 000		0,0%
B500	Acquisitions terrains nus			49 000		49 000									49 000	49 000	0,0%
B550	Evictions commerciales	2 880 000	2 469 973	19 973	19 973		616 436	120 000	238 770	270 000					1 265 179	-1 204 794	-48,8%
B560	Charges augmentatives		209 924	240 827	110 424	130 403	608 988								849 815	639 891	304,8%
B561	Autres charges augmentatives (Acquisitions EPF)		364 508	517 078	364 508	152 570									517 078	152 570	41,9%
B600	Frais notaires	579 961	520 091	151 450	129 450	22 000	57 200	73 500	60 000	37 000					379 150	-140 941	-27,1%
B700	Autres frais (huissiers hypothèques, honoraires juridiques)		80 576	14 680	1 576	13 104	16 000	63 000	49 500	19 000					162 180	81 604	101,3%
B800	Frais de logement	525 000	525 000	5 873		5 873	28 000	35 000	70 000	91 000	56 000				285 873	-239 127	-45,5%
B900	Impôts fonciers liés à l'acte		30 000				8 000	13 000	20 000	14 000					55 000	25 000	83,3%
C	TRAVAUX	33 726 430	33 951 430	118 341	3 352	114 989	2 105 333	9 446 471	8 746 684	3 930 625	5 875 478	3 535 609	1 532 756	15 000	35 306 297	1 354 867	4,0%
C1	TRAVAUX BATIMENTS	23 687 550	23 912 550	118 341	3 352	114 989	1 196 000	5 492 804	4 270 804	3 230 625	5 875 478	3 535 609	1 532 756	15 000	25 267 417	1 354 867	5,7%
C120	Travaux de réhabilitation	23 687 550	23 687 550	118 341	3 352	114 989	1 172 000	5 396 804	4 180 804	3 230 625	5 875 478	3 535 609	1 532 756		25 042 417	1 354 867	5,7%
C160	Travaux logements temporaires (FAT32)		225 000				24 000	96 000	90 000					15 000	225 000		0,0%
C3	TRAVAUX VOIRIE ESPACES PUBLICS	10 038 880	10 038 880				909 333	3 953 667	4 475 880	700 000					10 038 880		0,0%
C300	Réseaux - voiries	10 038 880	10 038 880				909 333	3 953 667	4 475 880	700 000					10 038 880		0,0%
D	HONORAIRES	5 030 771	5 042 771	402 247	34 290	367 957	782 419	917 231	953 690	800 837	856 509	442 541	101 130		5 256 604	213 833	4,2%
D1	Honoraires liés aux travaux	5 030 771	5 042 771	402 247	34 290	367 957	782 419	917 231	953 690	800 837	856 509	442 541	101 130		5 256 604	213 833	4,2%
D100	Maîtrise d'œuvre bâtiments	4 026 883	3 451 434	259 497	34 290	225 207	390 771	465 462	565 768	576 433	610 474	297 611	66 905		3 232 921	-218 513	-6,3%
D120	Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	1 003 888	1 003 888	125 455		125 455	355 030	249 850	224 090	49 463					1 003 888		0,0%
D130	Honoraires techniques		434 360	6 280		6 280	14 218	46 819	47 533	74 441	75 110	37 774	8 492		310 667	-123 693	-28,5%
D140	Autres honoraires liés aux travaux		141 089	11 015		11 015	20 000	145 500	116 299	100 500	170 925	107 156	25 733		697 128	956 039	394,1%
D150	Honoraires logements temporaires (FAT 32)		12 000				2 400	9 600							12 000		0,0%
F	FRAIS DIVERS	984 084	984 083	332 329	28 010	304 319	146 765	138 884	134 973	99 477	92 584	56 715	43 797	15 292	1 060 816	76 733	7,8%
F100	Assurances		151 828	37 410	12 728	24 682	22 000	25 000	25 000	10 500	12 500	9 418	5 000	5 000	151 828		0,0%
F1000	Dépenses loyers fonds de commerce						7 938	10 584	10 584	10 584	10 584	10 584	10 584	5 292	76 734	76 734	0,0%
F300	Frais de communication et autres	32 000	32 000	1 311		1 311	5 800	7 500	7 389	2 500	2 500	2 500	2 500		32 000		0,0%
F600	Frais de portage	898 700	746 871	265 474	12 644	252 830	70 827	55 000	52 000	50 000	42 000	19 713	19 713	5 000	579 727	-167 144	-22,4%
F800	Impôts (TF)			22 544		22 544	25 200	28 800	32 000	20 600	20 000	12 000	6 000		167 144	-167 144	0,0%
F900	Frais d'hébergement	53 384	53 384	5 591	2 638	2 952	15 000	12 000	8 000	5 293	5 000	2 500			53 384		0,0%
G	REMUNERATION	7 507 691	8 095 098	1 342 963	776 547	566 416	743 434	1 028 217	1 012 435	856 290	879 894	776 391	689 828	858 946	8 188 399	93 301	1,2%
G1	Rémunération forfaitaire	5 255 384	5 906 815	1 034 737	506 769	527 968	542 248	553 590	565 169	576 990	589 058	601 379	613 957	858 946	5 936 073	29 258	0,5%
G101	Rémunération concessionnaire	5 067 691	5 676 053	1 034 737	506 769	527 968	542 248	553 590	565 169	576 990	589 058	601 379	613 957	858 946	5 703 926	27 873	0,5%
G170	Liquidation de la concession	187 692	230 762												232 148	1 386	0,6%
G2	Rémunération proportionnelle	2 252 307	2 188 283	308 225	269 778	38 448	201 186	474 627	447 267	279 301	290 836	175 013	75 871		2 252 307	64 043	2,9%
G201	Rémunération recyclage	1 910 490	1 876 582	308 225	269 778	38 448	157 216	346 525	305 368	256 817	290 836	175 013	75 871		1 915 871	39 289	2,1%
G202	Rémunération aménagement espaces publics	341 818	311 701				43 970	128 102	141 899	22 484					336 455	24 754	7,9%
H	FRAIS FINANCIERS	477 965	1 235 027	6 101	1 370	4 732	7 163	13 651	13 251	8 025	7 863	4 817	2 368	889	62 635	1 642	2,7%
H100	Frais financiers sur emprunts	477 965	1 172 542							80 511	152 687	164 386	71 745	4 110	473 438	-699 104	-59,6%
H200	Frais financiers sur court terme		1 492	1 492		1 492									1 492		0,0%
H300	Autres frais financiers		60 993	4 609	1 370	3 239	7 163	13 651	13 251	8 025	7 863	4 817	2 368	889	62 635	1 642	2,7%
	RECETTES	65 641 296	67 650 764	12 051 884	4 542 129	7 509 755	8 955 206	10 696 017	13 304 467	5 423 471	6 627 704	4 951 437	5 011 759	776 960	67 798 904	148 140	0,2%
N	CESSIONS	6 630 830	7 235 829	137 000			137 000	32 568	569 246	3 955 576	317 078	1 391 653	64 975	774 260	7 242 356	6 527	0,1%
N100	Cessions bailleurs sociaux	5 646 800	5 646 800						2 873 694	496 531	173 973	1 195 276	21 531		4 761 005	-885 795	-15,7%
N120	Terrains nus						137 000								172 828	172 828	0,0%
N130	Cessions des logements temporaires (FAT 32)		605 000										605 000	605 000		0,0%	
N200	Cessions AFL								874 754						874 754	874 754	0,0%
N300	Produits innovants	169 830	169 830									46 142	46 142		92 284	-77 546	-45,7%
N400	Pieds d'immeubles													169 260	169 260	0,0%	
N500	Autres cessions	814 200	814 199				32 568	207 128	72 715	61 135	150 235</						

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"
Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés "Noailles"

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	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart valeur	Ecart %
Q	SUBVENTIONS	28 001 266	28 070 246	6 632 907	2 066 328	4 566 579	1 478 810	2 817 291	2 817 291	2 830 625	4 286 776	2 268 912	4 937 634		28 070 246		0,0%
Q2	Subventions ANRU	28 001 266	28 061 266	6 623 927	2 057 348	4 566 579	1 478 810	2 817 291	2 817 291	2 830 625	4 286 776	2 268 912	4 937 634		28 061 266		0,0%
Q210	ANRU FAT 14	225 000	225 000	40 000		40 000	26 667	31 667	31 667	45 000	45 000	5 000		225 000		0,0%	
Q220	ANRU FAT 23	24 688 170	24 688 170	5 966 308	2 057 348	3 908 960	1 440 143	2 468 817	2 468 817	2 468 817	3 908 960	1 028 674	4 937 634	24 688 170		0,0%	
Q230	ANRU FAT 24	3 088 096	3 088 096	617 619		617 619		308 810	308 810	308 810	308 810	1 235 238		3 088 096		0,0%	
Q240	ANRU FAT 32		60 000				12 000	7 998	7 998	7 998	24 006			60 000		0,0%	
Q5	Subventions autres		8 980	8 980	8 980									8 980		0,0%	
Q500	Subventions autres		8 980	8 980	8 980									8 980		0,0%	
T	RECETTES LOCATIVES	4 200	49 201	43 655	15 125	28 530	12 012	8 316	16 600	8 600	12 600	5 400	5 400	2 700	115 283	66 082	134,3%
T100	Loyers logements	4 200	8 075					2 400	11 200	3 200	7 200				24 000	15 925	197,2%
T200	Loyers pieds d'immeubles		41 126	43 655	15 125	28 530	12 012			5 400	5 400	5 400	5 400	2 700	55 667	14 541	35,4%
T300	Autres loyers							5 916	5 400	5 400	5 400				35 616	35 616	
U	PRODUITS FINANCIERS		240 488	114 409	20 026	94 383	111 268	37 842	15 000	15 000	11 250	7 500	3 750		316 019	75 531	31,4%
U101	Produits financiers		240 488	114 409	20 026	94 383	111 268	37 842	15 000	15 000	11 250	7 500	3 750		316 019	75 531	31,4%
	RESULTAT D'EXPLOITATION			2 811 102	-2 251 085	5 062 187	1 784 649	-2 968 508	39 991	-2 689 670	-1 395 400	-35 023	2 570 135	-117 277			
	AMORTISSEMENTS		12 137 875	637 875	277 168	360 707				528 484	1 325 673	1 581 096	3 143 737	421 011	7 637 875	-4 500 000	-37,1%
R	AMORTISSEMENTS		12 137 875	637 875	277 168	360 707				528 484	1 325 673	1 581 096	3 143 737	421 011	7 637 875	-4 500 000	-37,1%
R010	Remboursements d'emprunts		11 500 000							528 484	1 325 673	1 581 096	3 143 737	421 011	7 000 000	-4 500 000	-39,1%
R020	Remboursements d'avances		637 875	637 875	277 168	360 707									637 875		0,0%
	MOBILISATIONS		12 137 875	637 875	531 823	106 052				3 000 000	2 500 000	1 500 000			7 637 875	-4 500 000	-37,1%
M	MOBILISATION FINANCEMENTS		12 137 875	637 875	531 823	106 052				3 000 000	2 500 000	1 500 000			7 637 875	-4 500 000	-37,1%
M010	Mobilisation emprunt		11 500 000							3 000 000	2 500 000	1 500 000			7 000 000	-4 500 000	-39,1%
M020	Mobilisation avance		637 875	637 875	531 823	106 052									637 875		0,0%
	FINANCEMENT			254 655	-254 655					2 471 516	1 174 327	-81 096	-3 143 737	-421 011			
	TRESORERIE				-2 107 709	2 440 202	4 595 751	1 627 244	1 667 234	1 449 080	1 228 007	1 111 889	538 288				
	TVA sur dépense	11 531 128	10 538 854	370 900	111 279	259 621	1 271 364	2 509 055	2 430 241	1 422 526	1 387 915	801 773	331 220	4 000	10 528 994		
	TVA sur recette	1 326 166	1 453 981				27 400	7 697	792 195	114 929	64 496	279 411	14 075	155 392	1 455 594		
	TVA sur financement																
	TVA période						-1 243 964	-2 501 358	-1 638 046	-1 307 597	-1 323 420	-522 362	-317 145	151 392	-8 702 499		
	TVA déclarée (CA3)						-1 614 864	-2 501 358	-1 638 046	-1 307 597	-1 323 420	-522 362	-317 145	151 392	-9 073 400		
	Dépenses TTC	77 172 424	78 189 618	9 611 682	6 904 492	2 707 190	8 441 921	16 173 580	15 694 718	9 535 667	9 411 019	5 788 232	2 772 843	898 237	78 327 898		
	Recettes TTC	66 967 462	69 104 745	12 051 884	4 542 129	7 509 755	8 982 606	10 703 714	14 096 662	5 538 400	6 692 199	5 230 847	5 025 834	932 352	69 254 499		
	Amortissements		12 137 875	637 875	277 168	360 707				528 484	1 325 673	1 581 096	3 143 737	421 011	7 637 875		
	Mobilisations		12 137 875	637 875	531 823	106 052				3 000 000	2 500 000	1 500 000			7 637 875		
	TRESORERIE PERIODE	-10 204 962	-9 084 873	2 440 202	-2 107 709	4 547 911	2 155 549	-2 968 508	39 991	-218 154	-221 073	-116 118	-573 601	-538 288			
	TRESORERIE CUMUL				-2 107 709	2 440 202	4 595 751	1 627 244	1 667 234	1 449 080	1 228 007	1 111 889	538 288				

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés "Cœur Belle de Mai"

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	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart valeur	Ecart %
	DEPENSES	46 654 081	47 625 637	4 583 312	2 132 144	2 451 168	3 615 124	7 888 285	10 380 370	8 292 146	2 878 285	5 300 542	4 392 823	672 847	48 003 734	378 097	0,8%
A	ETUDES	2 235 000	2 060 000	293 575	15 312	278 264	152 357	276 567	196 857	236 569	149 300	68 000			1 373 225	-686 775	-33,3%
A100	Etudes sols et réseaux	460 495	460 495	4 700		4 700	20 000	90 000	57 000	49 000	82 000	33 000			335 700	-124 795	-27,1%
A200	Géomètres	306 990	306 990	19 325		19 325	3 000	40 000	8 000	16 000	28 000	20 000			134 325	-172 665	-56,2%
A300	Diagnostics immobiliers	230 265	230 265				3 000	37 000	12 000	16 000	28 000	15 000			111 000	-119 265	-51,8%
A400	MCO (FAT14)	200 000	250 000	99 142	15 312	83 830	16 098	34 135	34 135	66 490					250 000		0,0%
A500	Mise en oeuvre du projet (FAT14)	100 000	150 000	7 869		7 869	23 609	36 982	36 982	44 559					150 000		0,0%
A600	Dispositifs sécurisation (FAT14)	150 000	50 000					12 500	15 000		11 300				50 000		0,0%
A700	Analyse de site (FAT24)	250 000	250 000	162 540		162 540	83 560	3 900							250 000		0,0%
A800	Autres BET	537 250	362 250				3 090	22 050	33 740	33 320					92 200	-270 050	-74,5%
B	ACQUISITIONS	8 762 702	9 190 702	3 244 094	1 683 750	1 560 344	1 395 448	1 867 257	1 714 259	2 970 189	289 000	28 000			11 508 747	2 318 045	25,2%
B200	Acquisitions logements	6 141 266	6 251 380	2 585 012	1 255 012	1 330 000	1 021 500	1 357 257	1 406 159	1 867 249					8 237 177	1 985 797	31,8%
B300	Acquisitions pieds d'immeubles	674 595	185 727				15 000	110 500		543 840					669 340	483 613	260,4%
B400	Acquisitions logements temporaires (FAT 32)		428 000				214 000	214 000							428 000		0,0%
B550	Evictions commerciales	640 000	540 166								100 000				350 000	-190 166	-35,2%
B560	Charges augmentatives		160 063	160 063	160 063		70 548			200 000					230 611	70 548	44,1%
B561	Autres charges augmentatives (Acquisitio		218 691	408 924	218 691	190 233									408 924	190 233	87,0%
B600	Frais notaires	326 841	326 841	78 600	41 750	36 850	34 000	67 000	53 000	87 000					319 600	-7 241	-2,2%
B700	Autres Frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)		45 124	3 009	624	2 385	400	10 000	66 100	58 000					137 509	92 385	204,7%
B800	Frais de relogement	980 000	980 000	875	875	875	35 000	91 000	126 000	203 000	189 000	28 000			672 875	-307 125	-31,3%
B900	Impôts fonciers liés à l'acte		54 710	7 610	7 610		5 000	18 000	13 000	11 100					54 710		0,0%
C	TRAVAUX	25 489 977	25 714 977	24 321	2 460	21 861	1 045 557	4 394 104	6 869 117	3 559 088	1 255 559	3 859 337	3 311 216	15 000	24 333 299	-1 381 678	-5,4%
C1	TRAVAUX BATIMENTS	16 843 825	17 068 825	24 321	2 460	21 861	80 346	719 614	3 362 965	3 058 789	1 255 559	3 859 337	3 311 216	15 000	15 687 147	-1 381 678	-8,1%
C120	Travaux de réhabilitation	16 843 825	16 843 825	24 321	2 460	21 861	56 346	623 614	3 272 965	3 058 789	1 255 559	3 859 337	3 311 216		15 462 147	-1 381 678	-8,2%
C160	Travaux logements temporaires (FAT32)		225 000				24 000	96 000	90 000					15 000	225 000		0,0%
C3	TRAVAUX VOIRIE ESPACES PUBLICS	8 646 152	8 646 152				965 211	3 674 490	3 506 152	500 299					8 646 152		0,0%
C300	Réseaux - voiries	8 646 152	8 646 152				965 211	3 674 490	3 506 152	500 299					8 646 152		0,0%
D	HONORAIRES	3 728 065	3 915 065	126 133	10 570	115 563	467 376	611 764	712 630	599 962	511 013	547 157	281 218		3 857 253	-57 812	-1,5%
D1	Honoraires liés aux travaux	3 728 065	3 915 065	126 133	10 570	115 563	467 376	611 764	712 630	599 962	511 013	547 157	281 218		3 857 253	-57 812	-1,5%
D100	Maîtrise d'œuvre bâtiments	2 863 450	2 638 122	16 430	10 570	5 860	119 280	305 933	365 711	407 142	398 655	361 623	164 059		2 138 833	-499 289	-18,9%
D120	Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publi	864 615	864 615	109 703		109 703	338 294	208 520	163 048	45 050					864 615		0,0%
D130	Honoraires techniques		225 328				4 402	33 711	45 133	49 899	47 425	45 010	20 823		264 403	21 075	9,4%
D140	Autres honoraires liés aux travaux		175 000				3 000	54 000	138 738	97 871	64 933	140 524	96 336		595 402	420 402	240,2%
D150	Honoraires logements temporaires (FAT 32)		12 000				2 400	9 600							12 000		0,0%
F	FRAIS DIVERS	913 972	913 972	57 810	14 208	43 602	89 406	135 175	150 983	149 000	124 502	111 838	58 258	37 000	913 972		0,0%
F100	Assurances		102 030	21 585	6 080	15 505	7 624	18 669	19 500	17 500	8 502	8 650			102 030		0,0%
F300	Frais de communication et autres	32 000	32 000	612		612	3 700	5 500	5 500	5 500	5 688				32 000		0,0%
F600	Frais de portage	827 750	725 720	26 109	8 128	17 980	48 849	72 000	75 000	85 000	78 000	65 000	36 258	22 000	508 216	-217 504	-30,0%
F800	Impôts (TF)			9 504		9 504	20 000	25 000	38 000	32 000	28 000	28 000	22 000	15 000	217 504	217 504	
F900	Frais d'hébergement	54 222	54 222				9 233	14 006	12 983	9 000	4 500	4 500			54 222		0,0%
G	REMUNERATION	5 039 454	5 427 091	832 493	404 475	428 019	461 369	595 038	726 154	688 624	462 499	594 706	576 017	576 558	5 513 457	86 366	1,6%
G1	Rémunération forfaitaire	3 527 618	3 964 883	694 556	340 163	354 393	363 978	371 591	379 363	387 298	395 399	403 669	412 112	379 363	3 984 523	19 640	0,5%
G101	Rémunération forfaitaire	3 401 631	3 809 987	694 556	340 163	354 393	363 978	371 591	379 363	387 298	395 399	403 669	412 112	420 731	3 828 696	18 709	0,5%
G170	Liquidation de la concession	125 986	154 896											155 826	155 826	930	0,6%
G2	Rémunération proportionnelle	1 511 836	1 462 208	137 937	64 311	73 626	97 391	223 447	346 791	301 326	67 100	191 037	163 905		1 528 935	66 727	4,6%
G201	Rémunération recyclage	1 219 013	1 195 323	137 937	64 311	73 626	55 779	106 839	236 715	284 965	67 100	191 037	163 905		1 244 279	48 956	4,1%
G202	Rémunération aménagement espaces publics	292 823	266 885				41 612	116 607	110 076	116 360					284 656	17 771	6,7%
H	FRAIS FINANCIERS	484 911	403 830	4 885	1 370	3 515	3 612	7 880	10 370	88 714	86 412	91 504	166 114	44 289	503 780	99 950	24,8%
H100	Frais financiers sur emprunts	484 911	357 093							80 511	83 620	86 295	161 888	43 660	455 974	98 881	27,7%
H200	Frais financiers sur court terme		276	276											276		0,0%
H300	Autres frais financiers		46 461	4 609	1 370	3 239	3 612	7 880	10 370	8 203	2 792	5 209	4 227	629	47 530	1 069	2,3%
	RECETTES	46 654 081	47 625 637	9 773 659	4 277 724	5 495 935	3 227 842	5 448 459	9 351 132	5 199 774	4 087 420	4 658 484	1 770 832	4 486 132	48 003 734	378 097	0,8%
N	CESSIONS	4 057 351	4 662 351						737 349	1 073 730	542 646	236 183	1 076 358	1 152 657	4 818 923	156 572	3,4%
N100	Cessions bailleurs sociaux	3 765 800	3 765 800							972 647	429 337	236 183	1 051 979		3 237 803	-527 997	-14,0%
N130	Cessions des logements temporaires (FAT 32)		605 000											605 000	605 000		0,0%
N200	Cessions AFL								713 672						713 672	713 672	
N300	Produits innovants	122 000	122 000									102 977			102 977	-19 023	-15,6%
N500	Autres cessions	169 551	169 551						23 677	101 083	10 332		24 379		159 471	-10 080	-5,9%
P	PARTICIPATIONS	21 995 000	21 995 000	4 838 900	2 859 350	1 979 550	2 969 325	4 000 000	6 500 000	2 000 000	1 400 000	286 775			21 995 000		0,0%
P100	Participations d'équilibre AMP	21 995 000	21 995 000	4 838 900	2 859 350	1 979 550	2 969 325	4 000 000	6 500 000	2 000 000	1 400 000	286 775			21 995 000		0,0%
Q	SUBVENTIONS	20 597 179	20 666 159	4 817 890	1 397 928	3 419 962	38 667	1 382 409	2 076 883	2 090 216	2 106 224	4 125 922	694 474	3 333 475	20 666 159		0,0%
Q2	Subventions ANRU	20 597 179	20 6														

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"
Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés "Cœur Belle de Mai"

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	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart valeur	Ecart %
Q220	ANRU FAT 23	16 667 377	16 667 377	4 027 949	1 388 948	2 639 001		972 264	1 666 738	1 666 738	1 666 738	2 639 001	694 474	3 333 475	16 667 377		0,0%
Q230	ANRU FAT 24	3 704 802	3 704 802	740 960		740 960		370 480	370 480	370 480	370 480	1 481 921			3 704 802		0,0%
Q240	ANRU FAT 32		60 000				12 000	7 998	7 998	7 998	24 006				60 000		0,0%
Q5	Subventions autres		8 980	8 980	8 980										8 980		0,0%
Q500	Subventions autres		8 980	8 980	8 980										8 980		0,0%
T	RECETTES LOCATIVES	4 551	4 551	2 460	420	2 040	32 240	12 800	14 400	24 000	28 800	800			115 500	110 949	2437,9%
T100	Loyers logements	4 551	4 551	2 460		2 460	22 460	12 800	14 400	24 000	28 800	800			105 720	101 169	ns
T200	Loyers pieds d'immeubles						9 780								9 780	9 780	
U	PRODUITS FINANCIERS		297 576	114 409	20 026	94 383	187 611	53 250	22 500	11 828	9 750	8 804			408 152	110 576	37,2%
U101	Produits financiers		297 576	114 409	20 026	94 383	187 611	53 250	22 500	11 828	9 750	8 804			408 152	110 576	37,2%
	RESULTAT D'EXPLOITATION			5 190 347	2 145 580	3 044 768	-387 282	-2 439 827	-1 029 239	-3 092 372	1 209 135	-642 058	-2 621 991	3 813 286			
	AMORTISSEMENTS		2 992 462	92 462		92 462				528 484	728 373	756 449	785 606	4 201 088	7 092 462	4 100 000	137,0%
R	AMORTISSEMENTS		2 992 462	92 462		92 462				528 484	728 373	756 449	785 606	4 201 088	7 092 462	4 100 000	137,0%
R010	Remboursements d'emprunts		2 900 000							528 484	728 373	756 449	785 606	4 201 088	7 000 000	4 100 000	141,4%
R020	Remboursements d'avances		92 462	92 462		92 462									92 462	4 100 000	0,0%
	MOBILISATIONS		2 992 462	92 462	44 878	47 584				3 000 000		1 000 000	3 000 000		7 092 462	4 100 000	137,0%
M	MOBILISATION FINANCEMENTS		2 992 462	92 462	44 878	47 584				3 000 000		1 000 000	3 000 000		7 092 462	4 100 000	137,0%
M010	Mobilisation emprunt		2 900 000							3 000 000		1 000 000	3 000 000		7 000 000	4 100 000	141,4%
M020	Mobilisation avance		92 462	92 462	44 878	47 584									92 462		0,0%
	FINANCEMENT				44 878	-44 878				2 471 516	-728 373	243 551	2 214 394	-4 201 088			
	TRESORERIE				2 138 822	5 013 901	4 803 065	2 363 239	1 334 000	713 144	1 193 906	795 399	387 802				
	TVA sur dépense	8 225 943	8 036 709	176 446	51 636	124 810	621 657	1 441 938	1 912 073	1 489 042	457 674	914 636	725 738	7 400	7 746 605		
	TVA sur recette	811 470	932 470						147 470	214 746	108 529	47 237	215 272	230 531	963 785		
	TVA sur financement																
	TVA période						-621 657	-1 441 938	-1 764 603	-1 274 296	-349 145	-867 400	-510 467	223 131	-6 606 375		
	TVA déclarée (CA3)						-798 103	-1 441 938	-1 764 603	-1 274 296	-349 145	-867 400	-510 467	223 131	-6 782 820		
	Dépenses TTC	54 880 024	55 662 346	4 759 758	2 183 780	2 575 978	4 236 782	9 330 223	12 292 443	9 781 187	3 335 959	6 215 178	5 118 562	680 247	55 750 339		
	Recettes TTC	47 465 551	48 558 107	9 773 659	4 277 724	5 495 935	3 227 842	5 448 459	9 498 601	5 414 520	4 195 949	4 705 721	1 986 104	4 716 664	48 967 519		
	Amortissements		2 992 462	92 462		92 462				528 484	728 373	756 449	785 606	4 201 088	7 092 462		
	Mobilisations		2 992 462	92 462	44 878	47 584				3 000 000		1 000 000	3 000 000		7 092 462		
	TRESORERIE PERIODE	-7 414 473	-7 104 239	5 013 901	2 138 822	2 875 079	-210 836	-2 439 827	-1 029 239	-620 856	480 762	-398 506	-407 597	-387 802			
	TRESORERIE CUMUL				2 138 822	5 013 901	4 803 065	2 363 239	1 334 000	713 144	1 193 906	795 399	387 802				

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"

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	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart valeur	Ecart %
	DEPENSES	112 295 376	115 276 401	13 824 094	8 925 358	4 898 736	10 785 681	21 552 810	23 644 847	16 405 287	10 901 388	10 287 001	6 834 447	1 567 084	115 802 638	526 237	0,5%
A	ETUDES	4 716 155	4 541 155	549 129	41 746	507 383	658 737	467 927	472 560	492 350	251 389	74 000	6 834 447	1 567 084	2 966 091	-1 575 064	-34,7%
A100	Etudes sols et réseaux	964 489	964 489	30 578	1 218	29 360	197 410	103 850	127 000	140 000	123 000	39 000			760 838	-203 651	-21,1%
A200	Géomètres	642 986	642 986	47 883	160	47 723	34 210	43 000	40 000	44 000	40 000	20 000			269 093	-373 893	-58,1%
A300	Diagnostics immobiliers	482 281	482 281	9 745	9 745		39 990	44 000	44 000	36 000	36 000	15 000			224 735	-257 546	-53,4%
A400	MCO (FAT14)	400 000	500 000	227 076	30 623	196 452	32 196	68 270	68 270	104 188					500 000		0,0%
A500	Mise en oeuvre du projet (FAT14)	200 000	300 000	18 005		18 005	64 089	55 585	55 585	75 647	31 089				300 000		0,0%
A600	Dispositifs sécurisation (FAT14)	300 000	100 000					27 200	37 425	24 075	11 300				100 000		0,0%
A700	Analyse de site (FAT24)	601 155	601 155	215 841		215 841	284 872	70 442	30 000						601 155		0,0%
A800	Autres BET	1 125 244	950 244				5 970	55 580	70 280	68 440	10 000				210 270	-739 974	-77,9%
B	ACQUISITIONS	24 195 902	25 051 902	10 027 341	7 606 960	2 420 381	4 274 510	3 796 468	3 841 999	5 051 784	345 000	28 000			27 365 102	2 313 200	9,2%
B200	Acquisitions logements	17 589 505	16 694 508	8 314 379	6 552 291	1 762 088	2 260 243	2 475 548	2 552 179	3 187 844					18 790 193	2 095 685	12,6%
B300	Acquisitions pieds d'immeubles	674 595	975 727	55 000		55 000	106 695	402 420	543 450	873 840					1 981 405	1 005 678	103,1%
B400	Acquisitions logements temporaires (FAT 32)		856 000					428 000	428 000						856 000		0,0%
B500	Acquisitions terrains nus			49 000		49 000									49 000	49 000	0,0%
B550	Evictions commerciales	3 520 000	3 010 139	19 973	19 973		616 436	120 000	288 770	470 000	100 000				1 615 179	-1 394 960	-46,3%
B560	Charges augmentatives		369 987	400 890	270 487	130 403	679 536								1 080 426	710 439	192,0%
B561	Autres charges augmentatives (Acquisitions EPF)		583 199	926 003	583 199	342 804									926 003	342 804	58,8%
B600	Frais notaires	906 802	846 932	230 050	171 200	58 550	91 200	140 500	113 000	124 000					698 570	-148 182	-17,5%
B700	Autres frais (huissiers, hypothèques, honoraires juridiques)		125 700	17 689	2 200	15 489	16 400	73 000	115 600	77 000					299 689	173 989	138,4%
B800	Frais de relogement	1 505 000	1 505 000	6 748	6 748		63 000	126 000	196 000	294 000	245 000	28 000			958 748	-546 252	-36,3%
B900	Impôts fonciers liés à l'acte		84 710	7 610	7 610		13 000	31 000	33 000	25 100					109 710	25 000	29,5%
C	TRAVAUX	59 216 407	59 666 407	142 662	5 812	136 850	3 150 890	13 840 575	15 615 801	7 489 713	7 131 037	7 394 946	4 843 972	30 000	59 639 596	-26 811	0,0%
C1	TRAVAUX BATIMENTS	40 531 375	40 981 375	142 662	5 812	136 850	1 276 346	6 212 418	7 633 769	6 289 414	7 131 037	7 394 946	4 843 972	30 000	40 954 564	-26 811	-0,1%
C120	Travaux de réhabilitation	40 531 375	40 531 375	142 662	5 812	136 850	1 228 346	6 020 418	7 453 769	6 289 414	7 131 037	7 394 946	4 843 972		40 504 564	-26 811	-0,1%
C160	Travaux logements temporaires (FAT32)		450 000				48 000	192 000	180 000					30 000	450 000		0,0%
C3	TRAVAUX VOIRIE ESPACES PUBLICS	18 685 032	18 685 032				1 874 544	7 628 157	7 982 032	1 200 299					18 685 032		0,0%
C300	Réseaux - voiries	18 685 032	18 685 032				1 874 544	7 628 157	7 982 032	1 200 299					18 685 032		0,0%
D	HONORAIRES	8 758 836	8 957 836	528 380	44 860	483 520	1 249 795	1 528 995	1 666 320	1 400 799	1 367 522	989 698	382 348		9 113 857	156 021	1,7%
D1	Honoraires liés aux travaux	8 758 836	8 957 836	528 380	44 860	483 520	1 249 795	1 528 995	1 666 320	1 400 799	1 367 522	989 698	382 348		9 113 857	156 021	1,7%
D100	Maîtrise d'œuvre bâtiments	6 890 333	6 089 556	275 927	44 860	231 067	510 051	771 395	931 479	983 575	1 009 129	659 234	230 964		5 371 754	-717 802	-11,8%
D110	Maîtrise d'œuvre démolition			0													#DIV/0!
D120	Maîtrise d'œuvre voiries - espaces publics	1 868 503	1 868 503	235 158		235 158	693 324	458 370	387 138	94 513					1 868 503		0,0%
D130	Honoraires techniques		659 688	6 280		6 280	18 620	80 530	92 666	124 340		122 535	82 784	29 315	557 070	-102 618	-15,6%
D140	Autres honoraires liés aux travaux		316 089	11 015		11 015	23 000	199 500	255 037	198 371	235 858	247 680	122 069		1 292 530	976 441	308,9%
D150	Honoraires logements temporaires (FAT 32)		24 000				4 800	19 200							24 000		0,0%
F	FRAIS DIVERS	1 898 056	1 898 056	390 139	42 219	347 921	236 171	274 059	285 956	248 477	217 086	168 553	102 055	52 292	1 974 788	76 733	4,0%
F100	Assurances		253 858	58 995	18 808	40 187	29 624	43 669	44 500	28 000	21 002	18 068	5 000	5 000	253 858		0,0%
F1000	Dépenses loyers fonds de commerce			1 923			7 938	10 584	10 584	10 584	10 584	10 584	5 292		76 734	76 734	0,0%
F300	Frais de communication et autres	64 000	64 000			1 923	9 500	13 000	12 889	8 000	8 188	2 500			64 000		0,0%
F600	Frais de portage	1 726 450	1 472 591	291 582	20 772	270 810	119 676	127 000	135 000	120 000	84 713	55 971	27 000		1 087 942	-384 649	-26,1%
F800	Impôts (TF)			32 048		32 048	45 200	53 800	70 000	52 600	48 000	40 000	28 000		384 648	384 648	0,0%
F900	Frais d'hébergement	107 606	107 606	5 591	2 638	2 952	24 233	26 006	20 983	14 293	9 500	7 000			107 606		0,0%
G	REMUNERATION	12 547 145	13 522 189	2 175 456	1 181 021	994 434	1 204 803	1 623 255	1 738 590	1 544 914	1 342 393	1 371 097	1 265 845	1 435 504	13 701 857	179 668	1,3%
G1	Rémunération forfaitaire	8 783 001	9 871 698	1 729 293	846 932	882 361	906 226	925 181	944 532	964 288	984 456	1 005 047	1 026 069	1 435 504	9 920 596	48 898	0,5%
G101	Rémunération forfaitaire concessionnaire	8 469 323	9 486 040	1 729 293	846 932	882 361	906 226	925 181	944 532	964 288	984 456	1 005 047	1 026 069	1 047 530	9 532 622	46 582	0,5%
G170	Liquidation de la concession	313 679	385 658												387 974	2 316	0,6%
G2	Rémunération proportionnelle	3 764 143	3 650 491	446 163	334 089	112 073	298 577	698 074	794 058	580 627	357 936	366 050	239 777		3 781 261	130 770	3,6%
G201	Rémunération recyclage	3 129 503	3 071 905	446 163	334 089	112 073	212 995	453 365	542 083	541 822	357 936	366 050	239 777		3 160 150	88 245	2,9%
G202	Rémunération aménagements espaces publics	634 641	578 586				85 582	244 709	251 975	38 844					621 111	42 525	7,3%
H	FRAIS FINANCIERS	962 876	1 638 857	10 986	2 739	8 247	10 775	21 531	23 621	177 250	246 961	260 707	240 227	49 288	1 041 346	-597 511	-36,5%
H100	Frais financiers sur emprunts	962 876	1 529 635							161 022	236 307	250 681	233 622	47 770	929 412	-600 223	-39,2%
H200	Frais financiers sur court terme		1 768	1 768		1 768									1 768		0,0%
H300	Autres frais financiers		107 454	9 218	2 739	6 478	10 775	21 531	23 621	16 228	10 654	10 026	6 594	1 518	110 166	2 712	2,5%
R	RECETTES	112 295 376	115 276 401	21 825 543	8 819 853	13 005 691	12 183 048	16 144 476	22 655 599	10 623 245	10 715 123	9 609 921	6 782 591	5 263 092	115 802 638	526 237	0,5%
N	CESSIONS	10 688 181	11 898 180				137 000	32 568	4 692 925	1 642 976	859 724	1 627 836	1 141 333	1 926 917	12 061 279	163 099	1,4%
N100	Cessions bailleurs sociaux	9 412 600	9 412 600						2 873 694	1 469 178	603 310	1 431 459	1 073 510	547 657	7 998 808	-1 413 792	-15,0%
N120	Terrains nus						137 000								172 828	172 828	0,0%
N130	Cessions des logements temporaires (FAT 32)		1 210 000											1 210 000	1 210 000	0,0%	
N200	Cessions AFL								1 588 426						1 5		

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"

Annexe 1 : Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés "Noailles" et "Cœur Belle de Mai"

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	Année 2031	Année 2032	Nouveau	Ecart valeur	Ecart %	
P	PARTICIPATIONS	53 000 000	54 050 000	10 099 813	5 300 000	4 799 813	10 185 441	11 800 000	13 000 000	4 000 000	3 400 000	1 564 747		54 050 000		0,0%		
P100	Participations d'équilibre AMP	53 000 000	54 050 000	10 099 813	5 300 000	4 799 813	10 185 441	11 800 000	13 000 000	4 000 000	3 400 000	1 564 747		54 050 000		0,0%		
Q	SUBVENTIONS	48 598 445	48 736 405	11 450 797	3 464 256	7 986 541	1 517 477	4 199 700	4 894 174	4 920 841	6 392 999	6 394 834	5 632 108	3 333 475	48 736 405	0,0%		
Q2	Subventions ANRU	48 598 445	48 718 445	11 432 837	3 446 296	7 986 541	1 517 477	4 199 700	4 894 174	4 920 841	6 392 999	6 394 834	5 632 108	3 333 475	48 718 445	0,0%		
Q210	ANRU FAT 14	450 000	450 000	80 000		80 000	53 333	63 333	63 333	90 000	90 000	10 000			450 000	0,0%		
Q220	ANRU FAT 23	41 355 547	41 355 547	9 994 257	3 446 296	6 547 962	1 440 143	3 441 081	4 135 555	4 135 555	5 575 698	3 667 675	5 632 108	3 333 475	41 355 547	0,0%		
Q230	ANRU FAT 24	6 792 898	6 792 898	1 358 580		1 358 580		679 290	679 290	679 290	679 290	2 717 159			6 792 898	0,0%		
Q240	ANRU FAT 32		120 000				24 000	15 996	15 996	15 996	48 012				120 000	0,0%		
Q5	Subventions autres		17 960	17 960	17 960										17 960	0,0%		
Q500	Subventions autres		17 960	17 960	17 960										17 960	0,0%		
T	RÉCETTES LOCATIVES	8 751	53 752	46 115	15 545	30 570	44 252	21 116	31 000	32 600	41 400	6 200	5 400	2 700	230 783	177 031	329,3%	
T100	Loyers logements	8 751	12 626	2 460		2 460	2 460	22 460	15 200	25 600	27 200	36 000	800		129 720	117 094	ns	
T200	Loyers pieds d'immeubles		41 126	43 655		15 125	28 530	21 792							65 447	24 321	59,1%	
T300	Autres loyers								5 916	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	35 616	35 616		
T500	Produits divers					-420								2 700				
U	PRODUITS FINANCIERS		538 064	228 819	40 052	188 767	298 879	91 092	37 500	26 828	21 000	16 304	3 750		724 172	186 108	34,6%	
U101	Produits financiers		538 064	228 819	40 052	188 767	298 879	91 092	37 500	26 828	21 000	16 304	3 750		724 172	186 108	34,6%	
	RESULTAT D'EXPLOITATION			8 001 449	-105 505	8 106 954	1 397 367	-5 408 334	-989 248	-5 782 042	-186 265	-677 080	-51 856	3 696 009				
	AMORTISSEMENTS		15 130 337	730 337	277 168	453 169				1 056 968	2 054 046	2 337 544	3 929 343	4 622 099	14 730 337	-400 000	-2,6%	
R	AMORTISSEMENTS		15 130 337	730 337	277 168	453 169				1 056 968	2 054 046	2 337 544	3 929 343	4 622 099	14 730 337	-400 000	-2,6%	
R010	Remboursements d'emprunts		14 400 000															
R020	Remboursements d'avances		730 337	730 337	277 168	453 169				1 056 968	2 054 046	2 337 544	3 929 343	4 622 099	14 000 000	-400 000	-2,8%	
	MOBILISATIONS		15 130 337	730 337	576 701	153 636				6 000 000	2 500 000	2 500 000	3 000 000		14 730 337	-400 000	-2,6%	
M	MOBILISATION FINANCEMENTS		15 130 337	730 337	576 701	153 636				6 000 000	2 500 000	2 500 000	3 000 000		14 730 337	-400 000	-2,6%	
M010	Mobilisation emprunt		14 400 000							6 000 000	2 500 000	2 500 000	3 000 000		14 000 000	-400 000	-2,8%	
M020	Mobilisation avance		730 337	730 337	576 701	153 636									730 337		0,0%	
	FINANCEMENT				299 533	-299 533				4 943 032	445 954	162 456	-929 343	-4 622 099				
	TRESORERIE				31 113	7 454 103	9 398 817	3 990 482	3 001 234	2 162 224	2 421 913	1 907 289	926 090					
	TVA sur dépense	19 757 071	18 575 563	547 346	162 915	384 431	1 890 022	3 948 593	4 340 714	2 910 509	1 844 590	1 715 909	1 056 958	11 400	18 266 040			
	TVA sur recette	2 137 636	2 386 451				27 400	7 697	939 665	329 675	173 025	326 647	229 347	385 923	2 419 379			
	TVA sur financement																	
	TVA période						-1 862 622	-3 940 896	-3 401 049	-2 580 834	-1 671 565	-1 389 262	-827 612	374 523	-15 299 315			
	TVA déclarée (CA3)						-2 409 968	-3 940 896	-3 401 049	-2 580 834	-1 671 565	-1 389 262	-827 612	374 523	-15 846 661			
	Dépenses TTC	132 052 448	133 851 964	14 371 440	9 088 273	5 283 167	12 675 702	25 501 403	27 985 561	19 315 796	12 745 978	12 002 910	7 891 405	1 578 484	134 068 679			
	Recettes TTC	114 433 013	117 662 852	21 825 543	8 819 853	13 005 691	12 210 448	16 152 173	23 595 264	10 952 920	10 888 148	9 936 568	7 011 938	5 649 016	118 222 018			
	Amortissements		15 130 337	730 337	277 168	453 169				1 056 968	2 054 046	2 337 544	3 929 343	4 622 099	14 730 337			
	Mobilisations		15 130 337	730 337	576 701	153 636				6 000 000	2 500 000	2 500 000	3 000 000		14 730 337			
	TRESORERIE PERIODE	-17 619 435	-16 189 112	7 454 103	31 113	7 422 990	1 944 713	-5 408 334	-989 248	-839 010	259 689	-514 624	-981 199	-926 090				
	TRESORERIE CUMUL				31 113	7 454 103	9 398 817	3 990 482	3 001 234	2 162 224	2 421 913	1 907 289	926 090					

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT 2024 - Opération d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé Noailles _ Coeur Belle de Mai

ANNEXE 2 : TABLEAU DES ACQUISITIONS 2024

Ilot	Précédent propriétaire	Adresse Bien	Code Postal	Commune	Parcelle Cadastrale	Lots	Nature du bien	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Elément constitutif du prix (charges augmentatives)	Condition d'acquisition	Occupé physiquement	Type de contrat	Date du bail d'origine	Montant du loyer mensuel charges comprises	Relogement temporaire	Montant mensuel du loyer du relogement	Montant mensuel des Charges du relogement
Noailles	MARSEILLE HABITAT	61, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B0182		Immeuble	06/05/2024	47 500,00 €	74 500,00 €	Amiable	Non						
Noailles	MARSEILLE HABITAT	63, rue d'Aubagne	13001	MARSEILLE	132018030B0183		Terrain nu	06/05/2024	49 000,00 €		Amiable	Non						
Belle de Mai	SARL STG2I	5, rue Fortuné Jourdan	13003	MARSEILLE	132038110M0148	1	Appartement	02/07/2024	45 000,00 €		Préemption	Non						
Noailles	INDIVISON LENFANT	6, rue Halle Delacroix	13001	MARSEILLE	132018030A0262		Immeuble	18/10/2024	176 000,00 €		Amiable	Oui	Bail commercial	11/01/2011	4 857,74 € /trim	NON		
Belle de Mai	EPF PACA	29, rue Roger Schiaffini 13, rue Despieds	13003	MARSEILLE	132038110M0180 132038110M0181		Immeuble	13/11/2024	460 000,00 €	23 258,50 €	Amiable	Oui	Bail d'habitation	28/07/2008	581,45 €	NON		
Belle de Mai	EPF PACA	29, rue Roger Schiaffini 13, rue Despieds	13003	MARSEILLE	132038110M0180 132038110M0181		Immeuble	13/11/2024			Amiable	oui	Bail d'habitation	01/10/2003	409,17 €	NON		
Belle de Mai	EPF PACA	29, rue Roger Schiaffini 13, rue Despieds	13003	MARSEILLE	132038110M0180 132038110M0181		Immeuble	13/11/2024			Amiable	Oui	Bail d'habitation	01/03/2016	654,04 €	NON		
Belle de Mai	EPF PACA	9 rue Roger Schiaffini	13003	MARSEILLE	132038110M0171		Immeuble	13/11/2024	295 000,00 €	9 868,42 €	Amiable	Non						
Belle de Mai	SCI PCOG	78, rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110M0161		Immeuble	12/12/2024	280 000,00 €		Préemption	Oui	Bail d'habitation	08/07/2019	449,44 €	NON		
Belle de Mai	SCI PCOG	78, rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110M0161		Immeuble	12/12/2024			Préemption	Oui	Bail d'habitation	02/04/2012	699,85 €	NON		
Belle de Mai	SCI PCOG	78, rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110M0161		Immeuble	12/12/2024			Préemption	Oui	Bail commercial	01/06/1996	1 000,42 €	NON		
Belle de Mai	EPF PACA	61, rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0014		Immeuble	18/12/2024	250 000,00 €	82 273,33 €	Amiable	Oui	Bail d'habitation	11/07/2003	810,50 €/trim	NON		
Belle de Mai	EPF PACA	61, rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0014		Immeuble	18/12/2024			Amiable	NON	Bail Habitation + COP	30/03/1995		OUI	Paiement par occupant à EPF	
Belle de Mai	EPF PACA	61, rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0014		Immeuble	18/12/2024			Amiable	OUI	Bail d'habitation	01/04/2004	460 €/trim	NON		
Belle de Mai	EPF PACA	61, rue Clovis Hugues	13003	MARSEILLE	132038110H0014		Immeuble	18/12/2024			Amiable	OUI	Bail d'habitation	30/07/2013	460 €/trim	NON		