



## **ANNEXE 3 : BILAN PREVISIONNEL**

### Annexe 3 – Bilan Prévisionnel

| CPRO CONSOLIDE sans PSE                  |                 |                  |       | TOTAL<br>Concession | 2022<br>6 mois   | 2023<br>12 mois   | 2024<br>12 mois  | 2025<br>6 mois   |
|------------------------------------------|-----------------|------------------|-------|---------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                                          | unités          | m2 au logement   | m2    |                     |                  |                   |                  |                  |
| Ventes immeubles logements               | 106             |                  | 6 447 | 11 520 863          | 4 008 950        | 3 283 580         | 1 480 170        | 2 748 163        |
| Logement social                          | 50              | 61 m2            | 3 069 | 2 337 419           | 498 450          | 496 950           | 698 715          | 643 304          |
| Accession à la propriété                 | 5               | 63 m2            | 314   | 980 074             | 135 000          | 0                 | 210 479          | 634 595          |
| Locatif privé à réhabiliter + réhabilité | 51              | 60 m2            | 3 064 | 8 203 371           | 3 375 500        | 2 786 630         | 570 976          | 1 470 264        |
| Ventes activités écos & autres           | 0               |                  | 2 061 | 3 416 243           | 557 770          | 1 427 001         | 0                | 1 431 472        |
| Commerces & activités écos               | 0               |                  | 1 745 | 2 431 472           | 0                | 1 000 000         | 0                | 1 431 472        |
| Autres locaux                            | 0               |                  | 0     | 0                   | 0                | 0                 | 0                | 0                |
| Locaux résidentiels                      | 0               |                  | 316   | 984 771             | 557 770          | 427 001           | 0                | 0                |
| Gestion temporaire                       |                 |                  |       | 125 928             | 10 500           | 35 200            | 54 784           | 25 444           |
| Logements                                |                 |                  |       | 89 694              | 10 500           | 35 200            | 29 281           | 14 712           |
| Commerces                                |                 |                  |       | 36 235              | 0                | 0                 | 25 503           | 10 732           |
| Autres Produits                          |                 |                  |       | 0                   | 0                | 0                 | 0                | 0                |
| Subventions                              | base            | prorata éligible | taux  | 1 283 688           | 202 104          | 482 902           | 179 604          | 419 077          |
| ANRU + ANAH THIR ORI                     | déficit foncier | 35%              | 40%   | 1 283 688           | 202 104          | 482 902           | 179 604          | 419 077          |
| BM                                       |                 |                  |       | 0                   | 0                | 0                 | 0                | 0                |
| Autres subventions                       |                 |                  |       | 0                   | 0                | 0                 | 0                | 0                |
| Participation au bilan concédant         |                 |                  |       | 11 400 000          | 2 000 000        | 5 250 000         | 3 250 000        | 900 000          |
| Produits financiers                      |                 |                  |       | 0                   | 0                | 0                 | 0                | 0                |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                    |                 |                  |       | <b>27 746 722</b>   | <b>6 779 324</b> | <b>10 478 683</b> | <b>4 964 559</b> | <b>5 524 156</b> |

| CPRO CONSOLIDE sans PSE              |                                                      |           |               | TOTAL                     | 2022              | 2023             | 2024             | 2025             |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                      |                                                      |           |               | Concession                | 6 mois            | 12 mois          | 12 mois          | 6 mois           |
| Etudes pré opérationnelles           |                                                      |           |               | 164 541                   | 22 500            | 66 300           | 59 823           | 15 918           |
|                                      | Etudes préalables ORI ,ilots,programmation           | 4         |               | 61 820                    | 10 000            | 20 400           | 20 808           | 10 612           |
|                                      | Assistance foncière & frais procédures               |           |               | 30 603                    | 7 500             | 15 300           | 7 803            | 0                |
|                                      | Assistance juridique                                 |           |               | 30 910                    | 5 000             | 10 200           | 10 404           | 5 306            |
|                                      | Diagnostics techniques                               |           |               | 41 208                    | 0                 | 20 400           | 20 808           | 0                |
| Acquisitions foncières               |                                                      |           |               | m <sup>2</sup> 19 914 523 | 13 596 936        | 6 317 588        | 0                | 0                |
|                                      | Logement social                                      | 50        | 3 069         | 6 315 534                 | 3 553 159         | 2 762 375        | 0                | 0                |
|                                      | Accession à la propriété                             | 5         | 314           | 814 000                   | 240 000           | 574 000          | 0                | 0                |
|                                      | Locatif privé à réhabiliter                          | 51        | 3 064         | 8 522 953                 | 6 765 078         | 1 757 875        | 0                | 0                |
|                                      | Activités ecos & autres                              | 1 745     | 1 745         | 2 405 531                 | 1 483 031         | 922 500          | 0                | 0                |
|                                      | Confort résidentiel (bicycletterie, cœur ilot...)    | 316       | 0             | 1 399 169                 | 1 399 169         | 0                | 0                | 0                |
|                                      | Frais d'acquisition                                  |           |               | 457 338                   | 156 500           | 300 838          | 0                | 0                |
| Relogement, accompagnement social    |                                                      |           |               | unités 284 240            | 67 500            | 86 150           | 87 325           | 43 265           |
|                                      | Déménagements, équipements, frais directs            | 64        |               | 159 285                   | 43 000            | 51 000           | 52 020           | 13 265           |
|                                      | Autres frais pris en charge ( DG, remise loyer)      | 30        |               | 124 955                   | 24 500            | 35 150           | 35 305           | 30 000           |
| Gestion intercalaire                 |                                                      |           |               | unités 701 394            | 127 630           | 263 156          | 241 177          | 69 430           |
|                                      | Protection patrimoine, surveillance                  | 15        |               | 189 378                   | 43 980            | 71 155           | 46 610           | 27 633           |
|                                      | Diagnostics et maîtrise d'œuvre sur mise en sécurité |           |               | 30 600                    | 0                 | 9 180            | 21 420           | 0                |
|                                      | Travaux de sécurisation                              |           |               | 68 000                    | 8 000             | 20 000           | 40 000           | 0                |
|                                      | Gestion & entretien courants+ Taxes foncières        | 21        |               | 353 091                   | 54 500            | 139 565          | 117 229          | 41 797           |
|                                      | Charges de copropriété                               | 18        |               | 60 324                    | 21 150            | 23 256           | 15 918           | 0                |
| Travaux                              |                                                      |           |               | base 2 291 134            | 557 324           | 761 227          | 765 542          | 207 041          |
|                                      | Travaux démolition,mise en état & aménagement        |           |               | 482 260                   | 121 600           | 204 600          | 156 060          | 0                |
|                                      | Travaux réhabilitation logement                      | 5         | 63            | 593 785                   | 116 760           | 182 800          | 145 656          | 148 569          |
|                                      | Travaux réhabilitation commerces                     |           |               | 840 600                   | 240 400           | 262 070          | 338 130          | 0                |
|                                      | Honoraires techniques                                |           |               | 325 485                   | 71 814            | 111 757          | 115 172          | 26 742           |
|                                      | Frais de commercialisation                           | 980 074 € |               | 49 004                    | 6 750             |                  | 10 524           | 31 730           |
| Communication                        |                                                      |           |               | 46 365                    | 7 500             | 15 300           | 15 606           | 7 959            |
| Divers                               |                                                      |           |               | 15 455                    | 2 500             | 5 100            | 5 202            | 2 653            |
| Rémunération concessionnaire         |                                                      |           |               | 4 319 747                 | 767 030           | 1 396 429        | 1 278 971        | 877 318          |
|                                      | Animation/Suivi/Pilotage art. 18.2.a du Contrat      | forfait   |               | 3 669 527                 | 602 500           | 1 217 050        | 1 229 221        | 620 756          |
|                                      | Rehab construction                                   | 5%        | 2 242 130 €   | 112 107                   | 27 529            | 38 061           | 37 751           | 8 766            |
|                                      | Commercialisation art 18.2.b du Contrat              | 3%        | prix vente ht | 448 113                   | 137 002           | 141 317          | 12 000           | 157 794          |
|                                      | Clôture opération art 18.2.c du Contrat              | forfait   | 90 000 €      | 90 000                    | 0                 | 0                | 0                | 90 000           |
| Frais financiers                     |                                                      |           |               | 0                         | 0                 | 0                | 0                | 0                |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                 |                                                      |           |               | <b>27 737 398</b>         | <b>15 148 920</b> | <b>8 911 249</b> | <b>2 453 647</b> | <b>1 223 583</b> |
| <b>RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)</b> |                                                      |           |               | <b>9 324</b>              | <b>-8 369 596</b> | <b>1 567 434</b> | <b>2 510 912</b> | <b>4 300 574</b> |

| CPRO CONSOLIDE sans PSE                           |  | TOTAL<br>Concession       | 2022                     | 2023                     | 2024                | 2025                |
|---------------------------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                   |  |                           | 6 mois                   | 12 mois                  | 12 mois             | 6 mois              |
| BASE AVANCEMENT DEPENSES ANNUEL                   |  |                           | 2022                     | 2023                     | 2024                | 2025                |
| Acquisitions foncières logements                  |  | 6 667 m2<br>106 logements | 4 679 m2<br>78 logements | 1 988 m2<br>28 logements | 0 m2<br>0 logements | 0 m2<br>0 logements |
| Logement social                                   |  | 3 179 m2<br>50 logements  | 2 101 m2<br>35 logements | 1 078 m2<br>15 logements | 0 m2<br>0 logements | 0 m2<br>0 logements |
| Accession à la propriété                          |  | 354 m2<br>5 logements     | 130 m2<br>2 logements    | 224 m2<br>3 logements    | 0 m2<br>0 logements | 0 m2<br>0 logements |
| Locatif privé à réhabiliter                       |  | 3 134 m2<br>51 logements  | 2 448 m2<br>41 logements | 686 m2<br>10 logements   | 0 m2<br>0 logements | 0 m2<br>0 logements |
|                                                   |  | 6 667 m2<br>106 logements | 4 679 m2<br>78 logements | 1 988 m2<br>28 logements | 0 m2<br>0 logements | 0 m2<br>0 logements |
| Acquisitions foncières autre                      |  | 816 m2                    | 316 m2                   | 500 m2                   | 0 m2                | 0 m2                |
| Activités écos & autres                           |  | 500 m2                    | 0 m2                     | 500 m2                   | 0 m2                | 0 m2                |
| Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...) |  | 316 m2                    | 316 m2                   | 0 m2                     | 0 m2                | 0 m2                |
| Relogements                                       |  | 64                        | 19                       | 20                       | 20                  | 5                   |
| Travaux réhabilitation                            |  | 280 m2                    | 0 m2                     | 0 m2                     | 140 m2              | 140 m2              |

| BASE AVANCEMENT RECYCLAGE ANNUEL |              |       | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------------------|--------------|-------|------|------|------|------|
| Ventes immeubles logements       | En logements | 106   | 45   | 14   | 12   | 35   |
| Logement social                  |              | 50    | 11   | 10   | 7    | 22   |
| Accession à la propriété         |              | 5     | 1    | 0    | 1    | 3    |
| Locatif privé à réhabiliter      |              | 51    | 33   | 4    | 4    | 10   |
| Ventes activités écos & autres   | En m2        | 2 061 | 316  | 1245 | 0    | 500  |
| Commerces & activités écos       |              | 1 745 | 0    | 1245 | 0    | 500  |
| Autres locaux                    |              | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Locaux résidentiels              |              | 316   | 316  | 0    | 0    | 0    |