



***OPERATION
RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE
DE CLERMONT L'HERAULT
(OP. 10009)***

***COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE***

AU 31/12/2023

Etabli le 17 juillet 2024

***Le présent compte rendu d'activité concerne l'opération DE
RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE
DE CLERMONT L'HERAULT***

Il a été établi conformément aux dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L. 1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, et conformément à la convention de concession.

Ce rapport vise à présenter

- ***une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier,***
- ***pour donner à la Collectivité les moyens de suivre, en toute transparence, son bon déroulement***
- ***et lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser son évolution***

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OPERATION	6
1.1.	Rappel des objectifs initiaux, des enjeux et du périmètre	6
1.2.	Rappel des documents d'urbanisme en vigueur	6
1.3.	Programme et missions prévisionnels	6
1.4.	Données administratives relatives à l'opération	8
1.5.	Enjeux du crac présenté	8
2.	AVANCEMENT DE L'OPERATION	9
2.1.	CONJONCTURE ET EVOLUTION DU PROGRAMME	9
2.2.	DEPENSES	10
2.2.1.	Etudes Préalables et pre operationnelles	10
2.2.2.	Acquisitions (postes 11 et 12)	10
2.2.3.	Travaux de vrd a charge de l'aménageur (poste 13)	11
2.2.4.	Travaux de bâtiment a charge de l'aménageur (poste 14).....	12
2.2.5.	Honoraires sur travaux (VRD et Bâtiment)	13
2.2.6.	Rémunération de l'aménageur	13
2.2.7.	Frais financiers (postes 21 et 22)	14
2.2.8.	Frais divers et frais de commercialisation (postes 18 et 27)	15
2.3.	RECETTES.....	15
2.3.1.	Cessions	15
2.3.2.	Participations	16
2.3.3.	Subventions (postes 53 et 54) : 3 931K€	16
o	Subventions Région : 350K€	16
o	Participations Conseil Départemental : 930K€.....	17
o	Subventions Etat : 238K€	18
o	SUBVENTION EPCI : 50K€	18
o	Subventions ANAH : 2 353K€	18
2.3.4.	Apport en nature	19
3.	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE.....	19
4.	PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS.....	19
4.1.	Echéancier prévisionnel de trésorerie	19
4.2.	Préfinancement – emprunts et avances	19
4.3.	Situation de trésorerie	20
	ANNEXES AU CRAC	21

PREAMBULE

Premier pôle de centralité du Cœur d'Hérault, idéalement placé pour bénéficier des retombées de la dynamique de la métropole montpelliéraine et disposant de nombreux équipements, le territoire de Clermont l'Hérault est porté par son dynamisme et son attractivité.

La ville affiche une croissance démographique continue et mesurée avec une moyenne de 1,5 % par an entre 2011 et 2016, en raison d'un solde migratoire positif mais accueille également une population fragilisée, en situation de grande précarité.

Le centre ancien de la commune présente des atouts patrimoniaux importants mais également des signes de fragilités, du point de vue de son dynamisme commercial et touristique, et du fait de la dégradation d'une partie de l'habitat ancien.

L'habitat du centre ancien s'inscrit dans un environnement urbain chargé d'histoire, structuré par un grand réseau d'espaces publics proportionnellement à la superficie bâtie.

Les 643 logements vacants comptabilisés (13,2 % du parc) sont essentiellement situés en centre-ville. Ce taux de vacance est lié à un mouvement de fond : les habitants « historiques » ont délaissé le centre-ville pour un habitat pavillonnaire en périphérie, ce qui a bousculé le marché locatif avec un afflux de logements anciens, peu qualitatifs, à faible loyer.

En outre, le parc potentiellement indigne s'élève à 377 logements qui représentent environ 12 % des résidences principales. Cet indicateur corrobore les problématiques d'habitat dégradé plus particulièrement situé dans le centre ancien.

La Commune de Clermont l'Hérault met donc en œuvre un projet de Territoire jusqu'en 2030 avec pour objectifs principaux :

- la revitalisation du centre ancien, tant les espaces publics que le patrimoine bâti, avec la volonté de favoriser l'implantation des familles dans un environnement durable,
- développer de nouvelles manières de circuler à l'échelle du bourg-centre et des villages voisins
- renforcer les polarités sociales, éducatives, culturelles et sportives.

Signataire du contrat « bourg centre » avec la Région Occitanie, la ville est également lauréate du programme « petites villes de demain ». La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire a été signée le 13 juillet 2022.

Cette démarche se poursuit et s'accompagne aujourd'hui d'un programme de renouvellement urbain ambitieux portant sur le centre ancien de la commune, objet d'une procédure de concertation initiée par délibération du 17 mars 2022 et dont le bilan a été tiré par délibération du 15 septembre 2022.

La commune de Clermont l'Hérault a décidé par délibération en date du 15 septembre 2022 de désigner la SPL TERRITOIRE 34 en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles

L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération de requalification du centre-ville dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS INITIAUX, DES ENJEUX ET DU PERIMETRE

Par délibération du 15 septembre 2022, le Conseil Municipal de la commune de Clermont l'Hérault a confié à la SPL Territoire 34, l'opération de renouvellement urbain du Centre-ville. Cette mission a fait l'objet d'un Traité de Concession d'Aménagement, signée 24 octobre 2022, transmis au contrôle de légalité le 17 novembre 2022 et notifié le 17 novembre 2022 aux risques de la collectivité.

Cette concession fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la SPL T34 exécutera ses missions sous le contrôle de la collectivité.

La durée du traité de concession a été fixée à 10 ans à compter de sa date d'effet.

Conformément à son article 17, la SPL T34 s'engage chaque année à établir le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18.

1.2. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

L'opération se situe en zone UA.

1.3. PROGRAMME ET MISSIONS PREVISIONNELS

Pour mener à bien sa mission la SPL Territoire 34 doit :

- a) Procéder à l'étude de composition urbaine et plan guide, nécessaire à la conception d'ensemble et au calibrage du projet urbain d'ensemble.
- b) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération
- c) Effectuer des recherches de financements et de partenaires permettant la bonne réalisation de l'opération ;

- d) Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- e) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment
- le suivi du projet urbain d'ensemble ;
 - les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de construction et d'aménagement
 - toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- f) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- g) D'une manière générale, réaliser ou faire réaliser tous les travaux et équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexe la concession d'aménagement
- h) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer leur commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- i) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération. A ce titre, passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
 - assurer le contrôle technique et financier des travaux de démolition, de construction, d'aménagement, ainsi que de leurs délais de réalisation ;
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des travaux et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des immeubles ayant appartenu à l'Aménageur ;
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation, liées à la conduite de l'opération concédée, et proposer à la Collectivité des actions de communication
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
 - négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés à court et moyen terme, et mobiliser les financements publics pour assurer le financement de l'opération

- assurer la gestion administrative, technique, juridique, financière et comptable de l'opération (réalisation du CRAC, dépôt et suivi des demandes d'autorisations, suivi des travaux, etc.) ;
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

1.4. DONNEES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'OPERATION

La concession a été signée le 24 octobre 2022.

1.5. ENJEUX DU CRAC PRESENTE

En application des dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme, L. 1523-2 et L. 1523-3 du Code général des collectivités Territoriales, le concessionnaire doit fournir chaque année à la collectivité concédante, un compte-rendu, présentant l'avancement physique et financier de l'opération à une date donnée ainsi qu'une projection de son déroulement jusqu'à sa réalisation finale.

Ce document doit être soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant dans un délai de trois mois de sa réception.

Le présent CRAC est établi au 31 décembre 2023.

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. CONJONCTURE ET EVOLUTION DU PROGRAMME

Le programme initial a été établi sur la base des besoins exprimés par la commune.

L'opération a pour objet de contribuer à la requalification du Centre-Ville de Clermont l'Hérault par un ensemble d'actions d'aménagement :

1-Habitat dégradé

Réalisation des études nécessaires, des acquisitions foncières, démolition et/ou restructuration d'immeubles ou d'ilots, commercialisation du foncier ou des logements ;

2-Equipements publics

Réalisation des études et programmes, acquisitions ou mise à disposition du foncier, Démolition/restructuration des bâtiments, commercialisation des programmes.

3-Requalification de l'espace public

Afin de compléter ces actions de restructuration immobilière, de réalisation d'équipements publics, la présente concession a également pour objet d'intervenir sur des espaces publics à requalifier, comme décrit de manière prévisionnelle en annexe.

Le plan guide et les études d'éligibilité aux subventions de lutte contre l'habitat indigne (RHI/THIRORI) en cours de réalisation permettront d'affiner le projet de la concession et de planifier les différentes interventions prévues.

2.2. DEPENSES

2.2.1. ETUDES PREALABLES ET PRE OPERATIONNELLES

Montant prévisionnel 663K€

Etudes réalisées au 31/12/2023 – 124 K€

50k€ de missions urbaines
 57k€ d'études de faisabilité RHI
 17k€ de concertation

Analyse des écarts éventuels

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global Etudes (K€ HT)	663	663	0

Ce poste intègre les études Habitat, les études urbaines, des études de programmation, la concertation et des provisions pour études juridiques et fiscales

En 2024 il est prévu le solde du plan guide, des études de faisabilité RHI, des missions d'architecteur-coordonateur, d'OAP, de géomètre et des études de stationnement / circulation et des diagnostics techniques

2.2.2. ACQUISITIONS (POSTES 11 ET 12)

Le programme des acquisitions initial de la concession reprend les parcelles suivantes

- Ilot Fontaine de la Ville
 - o Acquisition de 13 immeubles à 700€ m2 SDP (Estimation France Domaines 2019)
 - o Parcelles 71/72/73/74/75/76/77/78 et 81/82/83/84/86
- Ilot Saint Paul
 - o Acquisition de la parcelle BD220 à 1€

Les études de faisabilités RHI/THIRORI réalisées et les prochaines études de calibrage permettront de définir un projet d'intervention pour chacun de ces ilots et confirmer la liste des immeubles à acquérir. Le budget acquisition de la concession sera ajusté en fonction du retour de ces études.

Total des acquisitions prévues : 1 573 K€HT

Acquisitions réalisées au 31/12/2023 - 190 K€HT

Acquisition de la parcelle BD71 de l'îlot fontaine

Analyse des écarts éventuels

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global acquisitions (K€ HT)	1 573	1 573	0

Une acquisition prévue en 2025 au fil des opportunités

Principal des acquisitions prévues en 2026/2027 à la fin des études RHI

Travail en cours sur le portage foncier par le Conseil Départemental et l'EPF

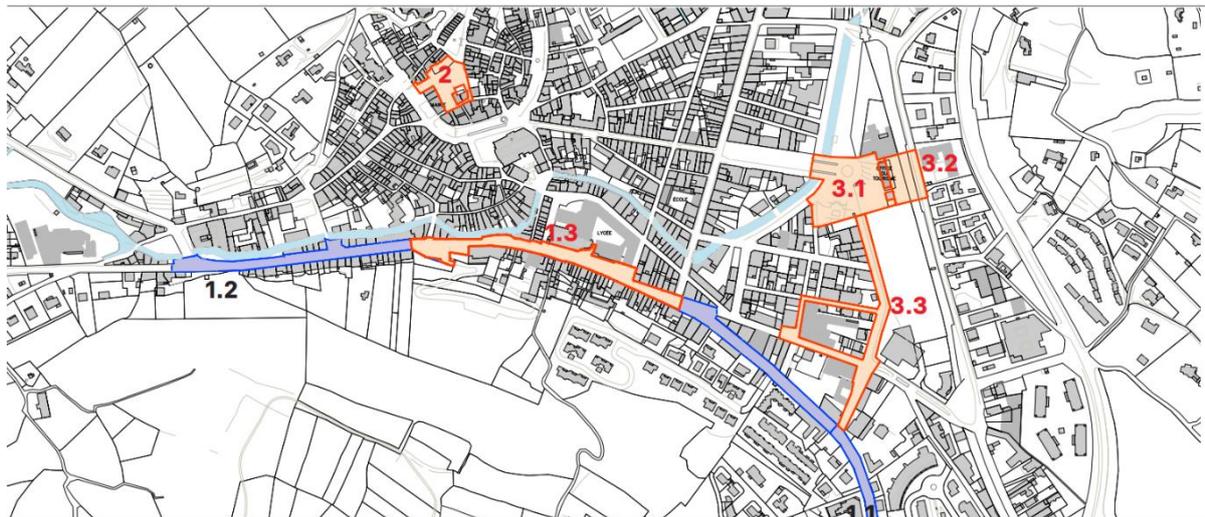
En 2024, il est prévu des frais d'acquisition de 16k€ pour l'acquisition BD71

2.2.3. TRAVAUX DE VRD A CHARGE DE L'AMENAGEUR (POSTE 13)

Montant total des travaux VRD prévus à charge de l'aménageur : 2 600k€ K€HT

Travaux à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2023 : 0 K€HT

Ce poste reprend les travaux d'aménagement mis à jour à la suite de la validation du plan guide.



555K€ de travaux de démolition sur les îlots habitat

750K€ de VRD Enoz : secteur 2

610K€ d'urbanisme transitoire pour la rue Coutellerie : secteur 1.3

560K€ d'urbanisme transitoire sur l'esplanade Paul Bert : secteur 3.3

Et un montant d'imprévus et de révisions

Analyse des écarts éventuels

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux à charge aménageur (K€ HT)	1 701	2 600	+ 899

L'écart est lié à la modification de la répartition des travaux entre le poste 13 et le poste 14

budget Travaux CRAC 2022			CRAC 2023			
poste 13	démolition fontaine et saint paul	555	poste 13	démolition fontaine et saint paul	555	
	VRD Enoz + Mairie	1030		VRD Enoz	750	
	imprevus	116		Urbanisme transitoire Coutellerie	610	
poste 14	réhab logement	1830		Esplanade Paul Bert transitoire	560	
	renovation mairie	755		imprevus / révision	125	
	traitement pignons Enoz	200	poste 14	réhab logement	1830	
imprevus	121	renovation mairie		0		
total	4607	traitement pignons Enoz		0		
			imprevus	183	Total	4613

2.2.4. TRAVAUX DE BATIMENT A CHARGE DE L'AMENAGEUR (POSTE 14)

Montant total des travaux de bâtiment prévus à charge de l'aménageur : 2 906 K€HT

Ce poste intègre notamment les dépenses prévisionnelles suivantes :

1 830K€ de travaux sur les immeubles ilot Fontaine de la ville : hypothèse réhabilitation pour plateaux à finir (1 950€HT/m2)

Premiers travaux envisagés à compter de 2027

Budget à actualiser au prochain CRAC en fonction du projet urbain issu du plan guide et des études RHI

Travaux à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2023 : 0 K€HT

Sans objet

Analyse des écarts éventuels

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux à charge aménageur (K€ HT)	2 906	2 013	- 893

Les provisions pour la réhabilitation des logements restent inchangées

Les provisions pour la rénovation de la mairie et le traitement des pignons Enoz ont été supprimées

L'écart est lié à la modification de la répartition des travaux entre le poste 13 et le poste 14

2.2.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX (VRD ET BATIMENT)

Ce poste intègre tous les montants nécessaires pour la maîtrise d'œuvre et les prestations techniques liées aux travaux

Démarrage étude de MOE espace public prévu en 2024

Honoraires et études techniques répartis ensuite selon avancement prévisionnel des travaux

Montant total des honoraires sur travaux prévus : 783 K€HT

Honoraires réalisés au 31/12/2023 : 0K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des honoraires et frais divers (K€ HT)	782	783	+1

En 2024, 38K€ d'honoraires de maîtrise d'œuvre sont prévus, ainsi que 37K€ de frais pour études de sols, géomètre, frais de publications et révisions.

2.2.6. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération totale prévue : 905 K€HT

Rémunération perçue au 31/12/2023 : 71K€HT

Le montant de la rémunération perçue et restant à percevoir a été calculé selon les termes prévus dans le contrat de concession.

Pilotage 65K€ par an

Conduite d'Opération : 3% HT des dépenses

Commercialisation : 4% des ventes TTC

Analyse des écarts éventuels

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (€ HT)	903	905	+2

En 2023, 71K€ de dépenses ont correspondu à 67K€ de pilotage et 4k€ de rémunération sur dépenses

En 2024, il est prévu un montant de 73K€, 65K€ de pilotage et 8K€ liés aux dépenses engagées.

2.2.7. FRAIS FINANCIERS (POSTES 21 ET 22)

Montant total des frais financiers prévus – 365K€HT

Frais financiers réalisés au 31/12/2023 – 3 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais financiers (K€ HT)	373	365	- 8

Le décalage d'une partie des dépenses a permis d'optimiser le plan de trésorerie, cette optimisation permet d'absorber l'actualisation des taux d'intérêts prévisionnels présentée ci-dessous :

- Passage des frais Court Terme à 4% (contre 3.5% au dernier CRAC)
- Simulation de 2 emprunts

1 000K€ sur 7 ans à 3.80% à partir de 2025 (contre 3.1% au dernier CRAC)

1 000K€ sur 6 ans à 3.80% à partir de 2026 (contre 3.1% au dernier CRAC)

Des garanties d'emprunts seront sollicitées auprès de la Ville pour les emprunts, condition indispensable pour permettre à Territoire 34 d'obtenir ces emprunts aux conditions prévues.

2.2.8. FRAIS DIVERS ET FRAIS DE COMMERCIALISATION (POSTES 18 ET 27)

Ce poste intègre des provisions pour frais de commercialisation, assurances, impôts locaux et dépenses concessionnaires

Montant total des frais divers prévus – 184 K€HT

Frais réalisés au 31/12/2023 – 0 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais divers et TVA (K€ HT)	185	184	-1

2.3. RECETTES

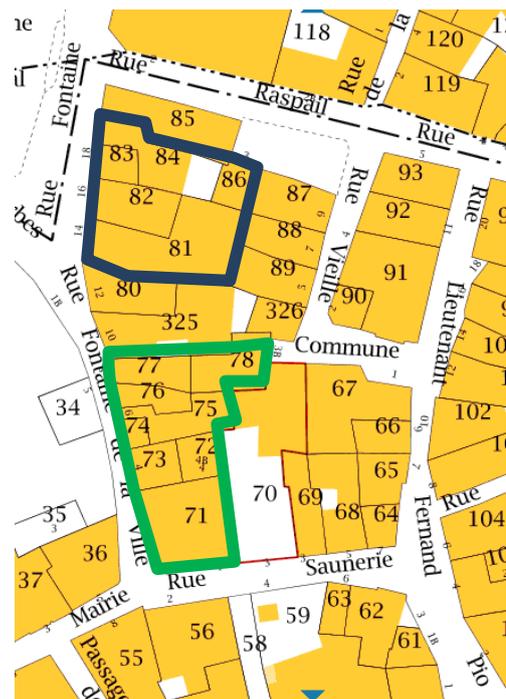
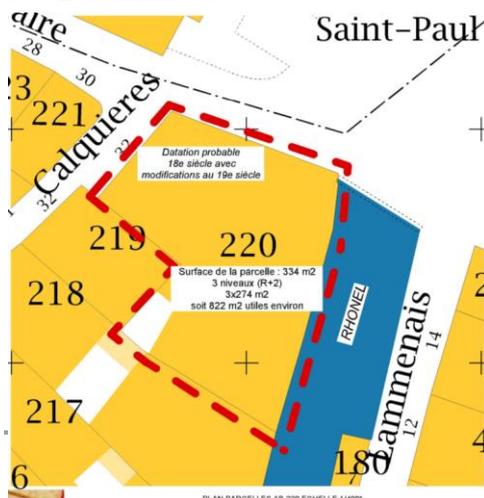
2.3.1. CESSIONS

Cessions totales prévues – 1165 K€HT (postes 50 et 52)

Les hypothèses de cession ont été établies sur la base du préprogramme de la concession et sont maintenues pour ce présent CRAC

Vente de charges foncières sur ilot fontaine sud :
 $800\text{m}^2 \text{ SDP} * 150\text{€ m}^2 = 120\text{K€}$ (en vert)
 Vente plateaux ilot fontaine nord :
 $740\text{m}^2 \text{ SDP} * 1\,250\text{€} = 927\text{K€}$ (en bleu)

Vente charge foncière logement ilot saint paul : BD220
 $750\text{m}^2 \text{ SDP} * 150\text{€} = 113\text{K€}$
 Vente charge foncière commerces ilot saint paul :
 $50\text{m}^2 * 90\text{€} = 5\text{K€}$



Ces budgets devront être actualisés au prochain CRAC en fonction du projet urbain issu du plan guide et des études RHI

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des cessions (K€ HT)	1 165	1 165	0

Premières cessions envisagées en 2028 sur l'îlot saint paul

2.3.2. PARTICIPATIONS

Participations concédant 4 000K€

Compte tenu du déficit prévisionnel du bilan financier de l'opération à terminaison du contrat de concession (2032), il est convenu avec la commune qu'elle s'engage à verser une participation à l'opération à hauteur de 4.000 K€.

Le montant de cette participation sera versé dans le respect de l'échéancier ci-dessous:

Année	Déjà perçue	2024	2025	2026	Au-delà	Total
Participation k€ HT	400	400	400	400	2 400	4 000

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global de la participation (K€ HT)	4 000	4 000	0

2.3.3. SUBVENTIONS (POSTES 53 ET 54) : 3 920K€

○ SUBVENTIONS REGION : 350K€

Le montant prévisionnel des subventions Région a été estimé dans le bilan initial de concession selon les données de l'ancien dispositif Bourg Centre : 30% du montant des travaux éligibles, 120K€ par an et par projet

Avec le nouveau dispositif bourg centre uniquement 2 demandes sont possibles sur l'espace public en 2023/2024 de 100K€ maximum chacune

Il reste donc 150K€ à solliciter d'autres dispositifs non fléchés à ce stade de l'opération

Une subvention plan guide a été obtenue pour un montant de 18K€ prévu en 2024, à reverser via une participation complémentaire.

Subventions réalisées au 31/12/2023 : 0 K€HT

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des concessions (K€ HT)	350	350	0

○ **PARTICIPATIONS CONSEIL DEPARTEMENTAL : 930K€**

Une participation du Département à la concession de 930K€ a été prévue au bilan initial de la concession

Un échéancier des demandes de participation a été élaboré avec le service aménagement du Département

CLERMONT L'HERAULT RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE PREVISIONNEL TRAVAUX ET PARTICIPATIONS PREVISIONNELLES DEPARTEMENT / MONTANTS K€ HT											
PROGRAMME TRAVAUX		2023		2024		2025		2026		2027	
		MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%	MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%	MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%	MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%	MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%
Espace public	AMENAGEMENT PLACE D'ENOZ PHASES PRELIMINAIRES ILOT FONTAINE DE LA VILLE ET SAINT PAUL			400	100	1000	300				
Habitat	RESTRUCTURATION ILOT FONTAINE DE LA VILLE ET SAINT PAUL							2300	344		
Espace public	AMENAGEMENT PLACE DE LA MAIRIE									620	186
		Participation CD34	0	Participation CD34	100	Participation CD34	300	Participation CD34	344	Participation CD34	186
Total participation prévisionnelle CD34 sur la concession		930 K€									

Une première participation de 100K€ a été sollicitée pour un versement en 2024

Puis une participation de 300K€ sera sollicitée en 2025

Participations réalisées au 31/12/2023 : 0 K€HT

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des concessions (K€ HT)	930	930	0

○ **SUBVENTIONS ETAT : 238K€**

Ce montant prévisionnel est établi sur la base de subventions non fléchées à ce stade de l'opération
Ces subventions devront être sollicitées en fonction des dispositifs existants et à venir : DSIL/DETR, fonds friches / fond vert / PVD...

Subventions réalisées au 31/12/2023 : 0 K€HT

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des cessions (K€ HT)	238	238	0

○ **SUBVENTION EPCI : 50K€**

Un montant de 50K€ était prévu au bilan initial de la concession

Ce montant prévisionnel est établi sur la base de subventions non fléchées à ce stade de l'opération
Ces subventions devront être sollicitées à compter de 2027.

	Bilan initial concession	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des cessions (K€ HT)	50	50	0

○ **SUBVENTIONS ANAH : 2 353K€**

Cette subvention a été estimée en fonction des hypothèses établies en fonction du préprogramme de la concession et présentées dans le précédent CRAC

Elle se décompose de la façon suivante :

Subvention étude de faisabilité : 50% du HT : 34K€ (dossier déposé par la Mairie, reversement du montant correspondant à prévoir dans le cadre d'une prochaine participation)

Subvention étude de calibrage : 70% du TTC : 195K€

Subvention au déficit de l'opération et relogement : 2 124K€

Ces montants seront à actualiser au prochain CRAC en fonction des études RHI : nombre réel d'immeubles éligibles et programme d'intervention

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global subventions (K€ HT)	2 353	2 353	0

2.3.4. APPORT EN NATURE

Il est prévu un apport en nature des parcelles d'espace public appartenant à la commune sur l'ilot d'Enoz. Cet apport en nature n'a pour l'instant pas été valorisé dans le bilan de la concession.

3. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE

Voir document ci joint

4. PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS

4.1. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE TRESORERIE

Compte tenu de ce qui a été indiqué précédemment, le plan de trésorerie et de financement a été établi.

4.2. PREFINANCEMENT – EMPRUNTS ET AVANCES

Au démarrage de l'opération aucun financement spécifique n'a été mis en place.

Un plan de financement prévisionnel a été établi en simulant la mise en place de plusieurs emprunts pour couvrir les déficits de trésorerie.

Une garantie d'emprunt sera sollicitée auprès de la Ville, condition indispensable pour permettre à Territoire 34 d'obtenir ces emprunts aux conditions prévues.

4.3. SITUATION DE TRESORERIE

La trésorerie au 31/12/2023 est de -17K€

PROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **d'approuver le présent CRAC** au 31 décembre 2023 et notamment son bilan prévisionnel actualisé

ANNEXES AU CRAC

- 1- Bilan global prévisionnel actualisé