

SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2024

DELIBERATION n° 2024-02-018 – 1/4

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 07/02/2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Saint Médard de Guizières, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 46

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau), Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Hélène ESTRADE, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philipe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Joël CAURRAZE (suppléant de Jean-Philippe VIRONNEAU)

Absents : 22

Chantal GANTCH, Jean Claude ABANADES, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Joachim BOISARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

INFORMATION SUR LE COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ LOCALE (CRACL) AU 31/12/2022 RELATIVE À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT CŒUR DE BASTIDE À LIBOURNE - AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE SUBVENTIONNEMENT TRIPARTITE VILLE DE LIBOURNE, CALI, INCITÉ

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu les articles du Code général des collectivités territoriales,

Vu le traité de concession d'aménagement Cœur de Bastide signé le 26/01/2021 entre la Ville de Libourne et la société InCité et son avenant n°1 portant sur la répartition du versement de la participation d'équilibre,

Vu la convention de subventionnement tripartite signée le 16/06/2021 entre la Ville de Libourne, La Cali et InCité prévoyant le versement global d'une subvention par La Cali à l'opération d'aménagement d'un montant total de 2 448 997 € TTC répartis en :

1. 2 043 997 € TTC de participation d'équilibre, au titre de la production de logements,
2. 405 000 € TTC de reste à charge du coût de l'ingénierie de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain/Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI) sur 5 ans, au titre de l'amélioration du parc de logements existants,

Considérant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) et ses annexes (tableau des acquisitions 2022, subventions, dépenses et recettes prévisionnelles 2022, participation pour remise d'ouvrage, bilan et plan de trésorerie pluri-annuels, évolution du bilan global au 31/12/2022), dont le montant global sur les 10 années de la concession s'établit à 14 786 852 € HT au 31/12/2022 soit une augmentation de 1 149 858 € par rapport au bilan approuvé au 31/12/2021,

Considérant que les principaux écarts en dépenses s'expliquent :

- par l'augmentation du poste de travaux liés au recyclage foncier (+1 338,9 k€) notamment les coûts de démolition, de consolidations et les travaux sur mitoyenneté nécessaires pour une grande part des immeubles acquis et restant à acquérir (intervention préalable à la revente aux opérateurs notamment dans le cadre d'arrêtés de mise en sécurité d'urgence),
- par l'augmentation du poste ingénierie (+56.6 k€) notamment la rémunération du concessionnaire liée à l'augmentation des coûts de travaux, des prix de cession et à l'étude copropriétés dégradées,
- par l'augmentation des frais financiers (+52.7 k€) liée à la mobilisation d'un nouvel emprunt d'un montant de 900 k€ par le concessionnaire (remboursement en 2025/2026) et par la mobilisation d'une avance de 800 k€ par le concessionnaire,
- par l'augmentation des postes études et procédures (+36.2 k€) en lien avec la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) du fait de la nécessité d'études préalables, d'un nombre de procédures plus important et de l'augmentation de leurs coûts,
- par la diminution du poste gestion intercalaire (-167.8 k€) du fait de l'acquisition de biens majoritairement vacants ne nécessitant pas de dispositif renforcé de surveillance et de l'optimisation des frais de taxe foncière au vu de la dégradation des biens,
- par la diminution du poste VRD (-43.3 k€) compte tenu de la suppression de la 2^{ème} voie (non définie précisément à ce stade) en lien avec des coûts estimatifs plus élevés du réaménagement de la rue Gambetta au stade AVP et du report de la réalisation de celle-ci en 2027-2029,
- par de légères réévaluations à la baisse (-123.5 k€) des autres postes (acquisitions, commercialisation, communication, divers),

Considérant que les principales évolutions des recettes de l'opération s'expliquent :

- par l'augmentation des prix moyens prévisionnels de cession (+ 717.2 k€) principalement liée à l'augmentation des prix de cession des cellules commerciales du fait de niveaux de loyers plus élevés et dans une moindre mesure, de l'augmentation des prix de cession pour le logement social liée à une prise en compte de financements exceptionnels mobilisables (Action Logement, CD33, Cali),
- par l'augmentation du poste subventions (+231.4 k€) notamment la mobilisation du Fonds Friches (3 sites retenus), du Fonds de Restructuration des Locaux d'Activité (FRLA) dont la convention cadre prévoit la réalisation de 3 opérations, la réactualisation de l'estimation des financements RHI-THIRORI,
- par l'augmentation du poste produits financiers (+92.8 k€) compte tenu de la hausse des taux d'intérêt,
- par les subventions allouées sur le financement de l'étude copropriétés dégradées (+30.8 k€),
- par la diminution du poste de produits de locations et de gestion temporaire (-146.4 k€),
- par la diminution du financement d'animation de l'OPAH-RU (-73.4 k€),
- par le réajustement du poste remise d'ouvrages (-45.5 k€) au vu de la suppression de la seconde voie en lien avec la réactualisation des coûts estimatifs du réaménagement de la rue Gambetta,

Considérant que le CRACL, arrêté au 31/12/2022, fait apparaître supplémentaire d'un montant de 342 917 € qui conduit à procéder à une d'équilibre répartie entre la Ville et La Cali.

Cette évolution se traduit par la formalisation d'un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement entre la Ville de Libourne et InCité et d'un avenant n°1 à la convention tripartite de financement entre la Ville, La Cali et InCité.

Cet avenant n°1 à la convention de subventionnement tripartite entre la Ville de Libourne, La Cali et InCité (ci-annexé) prévoit le versement global d'une subvention par La Cali à l'opération d'aménagement d'un montant total de 2 674 984 € TTC répartis en :

- 2 269 984 € TTC de participation d'équilibre (soit + 225 987 € par rapport à la convention initiale) au titre de la production de logements (soit +32 284 € par an en moyenne sur la période 2024-2030),
- 405 000 € TTC du reste à charge du coût de l'ingénierie de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain/Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI), au titre de l'amélioration du parc de logements existants (pas de modification par rapport à la convention initiale),

Considérant l'avancement opérationnel au 31/12/2022 en matière de production de logements :

- acquisition foncière des immeubles sis 10 quai de l'Isle, 76 rue Gambetta (en lien avec le 78 rue Gambetta), 20 et 21 place Abel Surchamp qui sont composés majoritairement de logements,
- expropriation des parcelles situées à l'arrière de l'îlot Lyrot Gambetta en vue du lancement d'un appel à projets (23 logements, 2 cellules commerciales)
- montage du dossier de DUP de la première tranche d'ORI portant sur 8 immeubles et mise à l'enquête publique en vue de l'arrêté préfectoral de DUP,
- identification des immeubles à étudier dans le cadre de la deuxième tranche d'ORI,
- finalisation des études de faisabilité sur l'îlot Lyrot Gambetta (23 logements sociaux, 2 cellules commerciales) et sur le site 6 quai des Salinières (6 logements, une cellule commerciale),
- intensification des actions de communication et de prospection : inauguration de la Maison du projet, petits déjeuners avec les acteurs de l'immobilier, courriers visant des immeubles vacants et/ou faisant l'objet de mutations,

Considérant l'avancement opérationnel au 31/12/2022 en matière d'amélioration du parc de logements existants :

- le bilan de l'OPAH-RU/ORI fait état du montage de 7 dossiers en faveur de propriétaires occupants (5 pour de l'amélioration énergétique et 2 pour des travaux d'autonomie) et de l'étude en cours de 13 dossiers de propriétaires bailleurs portant sur 35 logements,
- étude d'un dispositif d'intervention ciblé sur les copropriétés dégradées,
- le plan de financement prévisionnel fait apparaître un reste à charge supplémentaire pour la collectivité d'un montant de 8 996 € HT (10 795 € TTC) pour la seconde année, en raison de la mobilisation de financements des partenaires inférieure à ce qui était prévu initialement. Le reste à charge supplémentaire cumulé sur les 2 premières années s'élève à 18 610 € TTC. Cependant, conformément à la convention tripartite, le montant de la participation de La Cali au reste à charge du coût de l'ingénierie de l'OPAH-RU/ORI ne sera ajusté qu'à l'issue des 5 années de l'OPAH-RU, en fonction des résultats effectifs des 5 ans et après le versement de la totalité des subventions d'ingénierie allouées par les partenaires,

Vu l'avis de la Commission Habitat en date du 29 janvier 2024,

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 7 février 2024,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (56 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de prendre acte de l'utilisation de la subvention allouée par La Cali telle que figurant dans le CRACL annexé à la présente délibération et du montant prévisionnel du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI pour la deuxième année, conformément au contrat initial,

- de valider l'avenant n°1 à la convention de subventionnement tripartite entre la Ville de Libourne, La Cali et InCité donnant lieu à une augmentation de la participation d'équilibre répartie entre la Ville de Libourne et La Cali.

Imputations budgétaires : LOHA0 : article 617 - opération 15CN107 et article 20422 - opération 21CN003

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

16 février 2024

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240213-2024_02_018-DE



AVENANT N°1

Convention de subventionnement de l'opération « Cœur de Bastide » à Libourne par la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali)

(Articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme et L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales)

Entre :

D'une part, la Ville de Libourne représentée par son Maire

D'autre part, La Communauté d'Agglomération du Libournais (La Cali) représentée, par délégation, par son 1^{er} Vice-Président

Et la société, titulaire d'une concession d'aménagement conclue avec la Ville de Libourne le 26 janvier 2021 relative à l'opération d'aménagement Cœur de Bastide représentée par son Directeur Général

Préambule

La Ville de Libourne a confié la réalisation du projet « Cœur de Bastide » à la société InCité dans le cadre du traité de concession d'aménagement en date du 26 janvier 2021 et son avenant n°1 signé le 13/07/2021 portant sur la répartition de la participation d'équilibre.

Le projet « Cœur de Bastide » contribue à la politique publique conduite par la Cali en matière d'habitat, au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.

Par conséquent, la Cali a souhaité accompagner la Ville de Libourne, et son aménageur, afin que les objectifs du projet urbain puissent être atteints. Cet accompagnement prend la forme d'une subvention à l'opération d'aménagement, prévue par les articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et l'article 15 de la concession d'aménagement. La subvention de la Cali doit permettre à la Ville et à la Communauté d'Agglomération de partager l'effort financier nécessaire à l'obtention des équilibres économiques projetés par la Ville et son cocontractant.

Par délibération du conseil communautaire du 4 mars 2021, la Cali a ainsi approuvé un projet de convention tripartite (Cali, Ville de Libourne et inCité) prévoyant et organisant le versement à l'opération d'aménagement par la Cali d'une subvention d'un montant total de 2 381 497 € HT dont le versement est étalé de 2021 à 2030 selon l'échéancier prévu à la convention.

Le montant de la subvention de la Cali est réparti entre le financement au titre de la participation à l'équilibre de l'opération d'un montant de 2 043 997 € HT et le financement au titre du reste à charge du coût d'ingénierie OPAH-RU/ORI d'un montant prévisionnel de 337 500 € HT soit 405 000 € TTC (81 000 € TTC/an) soit un montant global de participation de la Cali de 2 448 997 € TTC (TVA uniquement appliquée sur le reste à charge du coût ingénierie OPAH RU/ORI).

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement amène à procéder à des ajustements financiers liés principalement à des coûts de travaux plus élevés que prévus initialement notamment les coûts de démolition, de sécurisation et de travaux préalables avant revente aux opérateurs de la plupart des immeubles acquis.

Il est procédé également à des ajustements en augmentation sur d'autres postes tels que les frais financiers, ingénierie, études et procédures et des postes en diminution tels que VRD, gestion intercalaire, acquisition, commercialisation, communication divers.

L'augmentation des dépenses d'un montant de 1 149 858 € est compensée en partie par l'augmentation des recettes de cession, du poste subventions, des produits financiers conduisant à augmenter la participation d'équilibre d'un montant de 342 917 € à répartir entre la Ville de Libourne et La Cali.

Considérant que le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2022 fait apparaître un besoin de financement d'un montant de 342 917 € qui conduit à procéder à une augmentation de la participation d'équilibre répartie entre la Ville et La Cali sur les 7 années restantes (2024 à 2030), de telle façon que la participation financière à l'équilibre de l'opération d'un montant de 3 445 578 € soit répartie entre :

- La Cali pour un montant de 2 269 984 €
- La Ville de Libourne, pour un montant de 1 175 593 €

L'approbation par la Cali de la subvention à verser doit avoir pour conséquence la modification par voie d'avenant n°2 de l'article 15 de la concession d'aménagement relatif au financement de l'opération

Il a donc été convenu entre la Ville, La Cali et inCité que devrait intervenir un avenant n°1 à la convention de subventionnement de l'opération « Cœur de Bastide » signée le 16 juin 2021 afin d'acter ces évolutions.

Ceci exposé, il a été décidé ce qui suit :

Article 1 -

L'article 2 de la convention de subventionnement de l'opération « Cœur de Bastide » signée le 16/06/2021 est modifié dans les termes suivants :

- Le montant de la subvention versée par la Cali à l'opération d'aménagement s'élève à 2 607 484 € HT, TVA en sus au taux en vigueur, actuellement à titre indicatif au taux de 20 % soit 2 674 984 € TTC (TVA appliquée sur le reste à charge du coût d'ingénierie OPAH-RU/ORI).

Le montant de la subvention est réparti entre le financement au titre de la participation d'équilibre d'un montant de 2 269 984 € TTC et le financement au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI d'un montant prévisionnel de 405 000 € TTC sur 5 ans (soit 81 000 € TTC/an).

La subvention sera versée directement à l'Aménageur en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte bancaire ouvert pour l'opération.

La subvention sera versée par La Cali dans le respect de l'échéancier suivant :

- 285 240 € TTC le 30/11/2021 dont 204 240 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 285 240 € TTC le 30/11/2022 dont 204 240 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 285 240 € TTC le 30/11/2023 204 240 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 324 614 € TTC le 30/11/2024 dont 243 614 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 324 614 € TTC le 30/11/2025 dont 243 614 € au titre de la participation d'équilibre et 81 000 € au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI
- 234 006 € TTC le 30/11/2026 au titre de la participation d'équilibre
- 234 006 € TTC le 30/11/2027 au titre de la participation d'équilibre
- 234 006 € TTC le 30/11/2028 au titre de la participation d'équilibre
- 234 006 € TTC le 30/11/2029 au titre de la participation d'équilibre
- 234 012 € TTC le 30/11/2030 au titre de la participation d'équilibre

Le montant de la participation au titre du reste à charge du coût de l'ingénierie OPAH-RU/ORI sera ajusté à l'issue des cinq années de l'OPAH-RU en fonction des résultats effectifs de l'OPAH-RU (détermination de la part variable) et des financements obtenus auprès des partenaires notamment l'ANAH, la Banque des territoires, le Conseil Départemental.

Un avenant à la présente convention viendra préciser le montant restant dû par La Cali en année 6 ou le montant trop perçu par InCité du fait de cet ajustement et qui devra être reversé à La Cali.

Article 2 -

Les autres stipulations de la convention de subventionnement de l'opération « Cœur de Bastide » signée le 16/06/2021 et non expressément modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Article 3 -

Le présent avenant entrera en vigueur dans les conditions prévues par la réglementation. La Cali le notifiera au concédant et au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat, le rendant exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de réception par le concédant et le concessionnaire.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240213-2024_02_018-DE



Fait à Libourne le en 3 exemplaires originaux

**Pour La Communauté d'agglomération
du Libournais**

Pour le Président et par délégation
Le 1^{er} Vice-Président,

Pour la Collectivité concédante
représentée par son Maire,

Pour le Concessionnaire
Représenté par son Directeur Général,

CONCESSION D'AMENAGEMENT « Cœur de Bastide » Requalification du centre historique de Libourne

Compte rendu
d'activité à la
Collectivité

Période du
01/01/2022 au
31/12/2022



Note de conjoncture et bilan

Table des matières

I.	Le contexte	3
A.	Le périmètre du contrat de concession.....	3
B.	Les objectifs et les priorités	4
II.	La gouvernance et l'animation.....	6
A.	Les instances de gouvernance.....	6
B.	Les instances d'animation opérationnelle	7
C.	L'équipe opérationnelle mobilisée	7
D.	Les outils de suivi.....	8
III.	Les résultats de l'opération au 31 12 2022.....	9
A.	Les résultats quantitatifs.....	9
B.	Les résultats financiers	10
IV.	L'analyse des résultats de la deuxième année et les perspectives opérationnelles.....	12
A.	Les actions incitatives et d'encadrement	12
B.	Les actions de recyclage foncier	22
C.	Les interventions sur le commerce et les espaces publics	30
V.	Les évolutions du bilan pluriannuel et des besoins de trésorerie de l'opération.....	34
A.	L'évolution des postes de dépenses	34
B.	L'évolution des postes de Recettes.....	37
C.	L'évolution des besoins de trésorerie de l'opération et des modalités de son financement	41
VI.	Annexes	42
A.	Tableau des acquisitions	42
B.	Subventions	44
C.	Dépenses et recettes prévisionnelles pour 2023	50

I. Le contexte

A. Le périmètre du contrat de concession

Le contrat de concession a été confié à InCité pour une durée de 10 ans prenant effet le 01/02/2021. Son périmètre géographique couvre un territoire de 94 hectares.



B. Les objectifs et les priorités

Les objectifs de cette concession s'inscrivent dans la stratégie d'intervention pour la revitalisation du cœur de bastide avec un programme d'actions à 10 ans autour de 7 axes :

- Animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 5 ans avec comme objectifs de générer une offre nouvelle de 100 logements conventionnés et d'améliorer 50 logements de propriétaires occupants,
- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- Résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- Produire une offre de logements de qualité et diversifiée et répondant aux besoins de la population,
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- Acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- Réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération.

L'étude urbaine globale de revitalisation « Cœur de Bastide » a démontré que la réussite de cette politique ambitieuse nécessitait de ne pas se limiter au volet incitatif des politiques d'amélioration de l'habitat, avec la seule mise en place d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) ; il est nécessaire de mettre en place des moyens et procédures plus adaptés (Opérations de Restauration Immobilière, Résorption de l'Habitat Insalubre...) intégrant des actions plus coercitives avec, notamment, une maîtrise et une reconfiguration de certains bâtis et parcelles, du recyclage et de la restauration immobilière complète, des démolitions-reconstructions, sur des immeubles d'habitations, mais également sur des cellules commerciales lorsque leur emplacement est stratégique pour enclencher un cycle vertueux de revitalisation du centre-ville.

Les objectifs généraux (accompagnement, encadrement & recyclage, aménagements publics) sont les suivants :

OBJECTIFS GENERAUX	
Favoriser la réhabilitation de l'habitat	300 logements*
Via des opérations de recyclage	75
Via les Opérations de Restauration Immobilière	100
Via l'OPAH RU (sur 5 ans)	200
Produire une offre locative sociale nouvelle	115 logements**
Dont logements locatifs sociaux publics	30
Dont logements locatifs privés conventionnés	85
Renforcer le parcours marchand	500 m² de cellules commerciales
Intervenir sur les espaces publics	5 000 m² d'aménagements urbains

* Les logements inscrits dans les ORI peuvent être financés par l'OPAH RU ou basculer en recyclage.

** Cette offre nouvelle sera produite soit en recyclage soit par le biais de l'OPAH RU ORI.

OPERATIONS DE RECYCLAGE	
Objectif global	75 logements et 5 commerces
Dont logements locatifs sociaux	30
Dont logements locatifs privés	15
Dont logements locatifs privés conventionnés ANAH	15
Dont logements en accession (dont une partie en accession sociale)	15

OPAH RU (sur 5 ans)	
Objectif global	150 dossiers
Objectif Propriétaires Bailleurs	100
Dont PB conventionnés ANAH très sociaux	15
Dont PB conventionnés ANAH sociaux	70
Dont PB conventionnés ANAH intermédiaires	15
Objectifs Propriétaires Occupants	50
Dont LHI ou dégradés	10
Dont adaptation	15
Dont énergie	25

II. La gouvernance et l'animation

A. Les instances de gouvernance

Le Traité de concession a été confié à InCité par la Ville de Libourne.

Par ailleurs, par délibération du conseil communautaire du 4 mars 2021, la Cali a souhaité accompagner la Ville de Libourne et son aménageur afin que les objectifs du projet urbain puissent être atteints. Cet accompagnement prend la forme d'une subvention à l'opération d'aménagement prévue par les articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et l'article 15 de la concession d'aménagement. Les modalités de la participation de la Cali sont inscrites dans une convention tripartite qui a été signée le 16 Juin 2021.

1. Les instances techniques opérationnelles de pilotage du projet Cœur de Bastide

- **Réunion mensuelle Direction de projets** entre la Ville, la Cali et le concessionnaire avec les différents Chefs de projets qui permet d'aborder à la fois les sujets de pilotage et les sujets opérationnels stratégiques et permet de préparer les Comités de Pilotage et les instances partenariales.
→ 10 réunions en 2022
- **Comité opérationnel bimensuel** : piloté par la Directrice Action Cœur (ACV) de Ville, il réunit le concessionnaire et les différents services de la ville et de la Cali (Urbanisme-foncier, hygiène et santé, juridique, CCAS, permis de louer, manager de commerces). Il permet une analyse conjointe de l'actualité des différents immeubles et d'échanger sur les différentes thématiques prioritaires sur le cœur de bastide: suivi du marché immobilier, autorisations d'urbanisme, lutte contre l'habitat indigne, activités commerciales et économiques, actualités du projet urbain, ...
→ 21 instances en 2022 et près de 150 nouveaux immeubles évoqués

2. Les instances politiques et partenariales de pilotage du projet Cœur de bastide

- **Comité de pilotage interne** (trois fois par an) : instance destinée à partager avec l'ensemble des élus concernés les enjeux de la concession et faire prendre les décisions opérationnelles nécessaires à son avancée.
→ En 2022, il s'est réuni deux fois, en Avril et en Octobre.
- **Comité de pilotage partenarial** (une à deux fois par an) : présidé par le maire de Libourne et associant tous les partenaires financiers et opérationnels de la concession, il permet de partager l'avancement de la concession et les bilans annuels ainsi que d'évoquer les

sujets opérationnels stratégiques et les besoins de financements. Il intègre le Comité de pilotage de l'OPAH RU ORI.

→ En 2022, cette instance s'est réunie une fois en Avril.

B. Les instances d'animation opérationnelle

- **Comité technique OPAH RU (3 à 4 fois par an)** : regroupe l'ensemble des partenaires de l'OPAH RU. Il permet l'instruction commune des dossiers qui vont être présentés en CLAH et des échanges techniques sur les sujets opérationnels, réglementaires, financiers en lien avec les dossiers.
→ En 2022, cette instance s'est réunie trois fois, en avril, en juin et en octobre.
- **Commission LHI (3 à 4 fois par an)** : regroupe l'ensemble des acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne (SCHS, service habitat Cali, police municipale, Etat, CAF, MSA, CCAS, CD33,...). Elle permet d'instruire collectivement les situations les plus problématiques pour envisager la mobilisation d'outils ou procédures complémentaires et pour déterminer les besoins d'accompagnement social et/ou de relogement liés à ces situations.
→ En 2022, cette instance s'est réunie 4 fois, soit une fois par trimestre.
- **Commission Réinvestir Libourne** : réunit la Directrice ACV, le service urbanisme de la ville, un référent habitat Cali, et l'équipe projet inCité. Elle permet une analyse partagée des projets de réhabilitation globale d'immeubles dans la bastide avec l'objectif d'élever le niveau de qualité des projets et de travailler en amont sur des programmations diversifiées. Elle vise à accompagner les porteurs de projets le plus en amont possible, avant même le dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Elle s'accompagne parfois d'une ou plusieurs rencontres des porteurs de projets avec leur MOE.
→ En 2022, cette instance s'est réunie 9 fois, avec une fréquence à peu près mensuelle.

C. L'équipe opérationnelle mobilisée

Une équipe projet de 6 personnes a été mobilisée sur l'année 2022 réunissant des compétences complémentaires : pilotage de projet, procédures complexes de traitement de l'habitat dégradé en centres anciens, architecte du patrimoine, animation Opah...

L'équipe a été mobilisée sur le terrain, pour les différentes réunions, pour les visites d'immeubles et les rencontres des propriétaires, ainsi que dans la production de l'ensemble des documents supports, demandes de subventions, études et bilans.

Elle a pu s'appuyer sur des ressources en interne pour les volets commerce, la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation, la gestion financière et la communication, et sur l'équipe de direction qui s'est tenue à l'écoute des collectivités et qui s'est impliquée dans la mise en place du dispositif opérationnel, dans son suivi et son pilotage.

L'équipe s'est installée à partir de juin 2022 dans un local dédié au cœur de la bastide, au 66 rue Fonneuve. Elle y tient des permanences les mardis matin et jeudis après-midi, y a

organisé un certain nombre d'évènements (petits déjeuners des acteurs de l'immobilier) et des réunions de travail avec les propriétaires ou porteurs de projets.

	Fonctions	ETP
Marianne BACQUE	Directrice de l'aménagement	0,15
Sarah SABATIER	Cheffe de projet Renouvellement urbain	0,75
Shirine Omari - Romane Prenveille	Adjointes Cheffe de projet	0,4
Solène Constantin	Assistante opérationnelle et foncière	0,6
Delphine TAMPONNET	Chargée d'opération OPAH RU	0,7
Amaia ITURRIA	Chargée d'opération OPAH RU LHI ORI	0,2
Constanza CAICEDO	Responsable d'opérations (études, ORI, Recyclage, Maîtrise d'ouvrage)	0,35
Sandrine De Bras de Fer	Responsable d'opérations (espaces publics)	0,15
Delphine Domingo	Responsable de la communication	0,1
	TOTAL	3,4

D. Les outils de suivi

En 2022, la solution CLICMAP, développée par la société IF Technologies, outil de partage cartographique de l'information, structuré à partir de la donnée cadastrale, a été paramétré pour rentrer les informations opérationnelles concernant l'activité de la concession : OPAH, ORI, recyclage, procédures de LHI, visites d'immeubles, veille foncière,...

Un module spécifique sur le suivi des procédures foncières sera développé en 2023.

III. Les résultats de l'opération au 31 12 2022

A. Les résultats quantitatifs

Favoriser la réhabilitation de l'habitat			
	Objectifs	En cours	Réalisés
Opérations de recyclage	75 logements	35 logements	0
Opérations de Restauration Immobilière	40 immeubles 100 logements	8 immeubles 47 logements*	0
Intervenir sur les commerces et les espaces publics			
	Objectifs	En cours	Réalisés
Cellules commerciales en recyclage	500 m ²	465 m ²	0 m ²
Cellules commerciales pour mise en location	500 m ²	0 m ²	0 m ²
Aménagements urbains	5000 m ²	3500 m ²	0 m ²
OPAH RU			
	Objectifs	En cours	Réalisés
Propriétaires Bailleurs	100	20	0
Dont PB conventionnés ANAH très sociaux	15		
Dont PB conventionnés ANAH sociaux	70		
Dont PB conventionnés ANAH intermédiaires	15		
Propriétaires Occupants	50	19	13
Dont LHI ou dégradés	10		0
Dont adaptation	15		3
Dont énergie	25		9
Dont autres			1

* Nombre de logements à l'état des lieux.

B. Les résultats financiers

DEPENSES HT	PREVISIONNEL	REALISE (du 01/01/22 au 31/12/22)	COMMENTAIRES
Etudes	49 000 €	19 815 €	Report des études préalables DUP ORI 2
Procédures	13 580 €	4 868 €	Report en 2023 DUP expro 11-13 rue Orbe
Acquisitions + Frais d'actes	2 163 677 €	983 071 €	Cf. Tableau détaillé des acquisitions Report acquisitions ilot Lyrot Gambetta
Gestion intercalaire	9 050 €	9 699 €	
Mise en état immeubles/sols	37 250 €	27 516 €	Diagnostics préalables 20-21 Surchamp, 10 Isle, 6 Salinières Travaux sécurisation 20-21 Surchamp, désamiantage 6 Salinières
Travaux espaces publics	20 000 €	11 709 €	Démarrage études MOE et concertation en nov.2022
Commercialisation	21 650 €	25 276 €	Etudes de faisabilités Lyrot Gambetta, 6 Salinières, 20-21 A. Surchamp
Communication	18 000 €	9 153 €	Frais d'aménagement du local et inauguration
Ingénierie	395 267 €	315 428 €	
Logiciel	2060 €	650 €	Geste commercial d'IF Technologies pour phase déploiement
Location local	9000 €	13 687 €	
Animation OPAH RU ORI	250 000 €	209 700 €	Part unitaire plus faible car 6 dossiers agréés
Ingénierie part fixe	40 000 €	40 000 €	
Ingénierie part variable	89 056 €	51 391 €	
Divers et frais financiers	22 000 €	18 010 €	
TOTAL	2 749 474 €	1 424 546 €	52%

RECETTES HT	PREVISIONNEL	REALISE (du 01/01/22 au 31/12/22)	COMMENTAIRES
Ventes	0 €	0 €	
Locations	0 €	5 520 €	Achat d'un bien occupé au 76 rue Gambetta
Subventions	240 000 €	0 €	Report du versement du solde de la subvention fonds friches sur l'îlot Lyrot Gambetta
Financement OPAH RU ORI	201 988 €	201 988 €	
ANAH part fixe	86 875 €	86 875 €	Versement des subventions par l'ensemble des partenaires de l'OPAH RU ORI sur la base du réalisé de la première année Versement du montant forfaitaire de 67 500 € par la Cali conformément à la convention tripartite
ANAH part forfaitaire	2 367 €	2 367 €	
Banque des Territoires	34 663 €	34 663 €	
Département part fixe	8 333 €	8 333 €	
Département part forfaitaire	2 250 €	2 250 €	
CALI	67 500 €	67 500 €	
Produits financiers	10 712 €	768 €	
Remise d'ouvrages *	442 592 €	442 592 €	Rattrapage TVA 2021
Participations collectivités	310 000 €	310 000 €	
Ville	105 760 €	105 760 €	
CALI	204 240 €	204 240 €	
TOTAL	1 205 291 €	960 868 €	80%

SOLDE INTERMEDIAIRE ANNUEL	-1 544 183 €	-463 678 €
-----------------------------------	---------------------	-------------------

* La LOI 2021-1900 du 30.12.2021 (cf. extrait en PJ) précise dans son article 269 qu' « en cas de versement préalable d'un acompte, la taxe devient exigible au moment de son encaissement, à concurrence du montant encaissé ». Cette évolution est entrée automatiquement en vigueur le 1er janvier 2023. Afin de réaliser un traitement homogène des différents acomptes de participation pour remise d'ouvrage perçus durant la période du traitement de concession, il a semblé préférable d'assujettir à la TVA l'ensemble des acomptes, y compris ceux perçus avant le 01.01.2023.

IV. L'analyse des résultats de la deuxième année et les perspectives opérationnelles

A. Les actions incitatives et d'encadrement

1. Les aides à l'amélioration

Pour mémoire, le périmètre couvert par l'OPAH RU est identique à celui de la concession d'aménagement et du permis de louer, ce qui permet de mobiliser des aides spécifiques adaptées aux problématiques du territoire, notamment pour les immeubles en DUP de restauration immobilière.

a) Une prise de contacts toujours dynamique, surtout chez les propriétaires occupants

Sur la deuxième année d'OPAH RU ORI, on compte **79 prises de contacts** soit à peu près le même volume que la première année (76 nouveaux contacts la première année en dehors du stock de contacts transmis par Urbanis).

En revanche, la répartition de ces nouveaux contacts a fortement évolué entre les deux années : alors que la première année, les **propriétaires occupants** représentaient moins de 30% des contacts, ils représentaient plus de la moitié la deuxième année (**57%**). Cette évolution s'explique par des **actions de communication** qui ont touché ce public sur la deuxième année.

Malgré des **démarches de prospection spécifiques vers les propriétaires bailleurs** devant permettre de mieux capter ce public et de les sensibiliser en amont de leur projet d'investissement, la baisse des contacts montre aussi un contexte peu favorable aujourd'hui à l'investissement locatif.

b) Des actions de communication et de prospection renforcées en 2022

En juin, la **Maison du projet** a été inaugurée et des permanences y ont été organisées à partir du mois d'octobre. Elles ont été relayées par des articles dans le journal communal.

D'octobre à décembre se sont tenus trois **petits déjeuners avec les acteurs de l'immobilier**. Dans un format réduit (entre 6 et 10 participants maximum), et visant l'ensemble des acteurs de l'immobilier (agents immobiliers, gestionnaires, promoteurs, notaires, architectes, ...), ces temps d'échange ont permis d'informer ces acteurs au plus près de leurs questions et d'expliquer l'ensemble des outils et dispositifs financiers existants.

Des **courriers** ont aussi été envoyés à des propriétaires à la suite des visites dans le cadre de l'instruction des DIA ou dans des démarches ciblées (Ex. : ciblage d'immeubles vacants repérés). Ces **actions de prospection ciblées** seront poursuivies en 2023 notamment sur des secteurs considérés comme stratégiques (rue Gambetta, place Abel Surchamp).

c) Les dossiers de propriétaires occupants

9 logements de propriétaires occupants ont été présentés en Comité technique en 2022 dont 7 dossiers agréés par l'ANAH :

PRODUCTION OPAH PO 2022			
Typologie	PO modestes	PO très modestes	Locataires
Nombre	0	6	1
Subventions sollicitées	199 365 €		
Volume de travaux	367 709 €		

En plus de ces dossiers présentés en COTECH, 10 dossiers PO sont en cours de montage (9 Energie et 1 Adaptation). Ces dossiers sont soit en attente de derniers devis, soit en cours de dépôt ou en attente d'autorisation d'urbanisme et pourront être déposés en 2023.

d) Les dossiers de propriétaires bailleurs

En 2022, 34 nouveaux propriétaires bailleurs ont pris contacts avec un projet en cours ou en perspective.

13 dossiers Propriétaires Bailleurs sont en cours de montage, soit un potentiel de 35 logements conventionnés.

Sur ces 13 dossiers en cours, 3 ont été présentés en COTECH et pourront être déposés auprès de l'ANAH dès complétude.

Malgré une certaine dynamique des prises de contacts, on observe une **déperdition des projets de conventionnement avec travaux**, du fait notamment que les propriétaires achètent des immeubles à rénover à un prix assez élevé, ce qui entraîne une part budgétaire restante pour les travaux souvent insuffisante et limitée et des projets de réhabilitation souvent peu ambitieux.

Par ailleurs, afin de favoriser une meilleure rentabilité locative, de plus en plus de propriétaires font le choix d'une mise en location meublée, ce qui est **incompatible** avec un conventionnement avec l'ANAH.

e) Les réflexions et démarches en cours pour 2023

L'application de la **servitude de mixité sociale** demande un repérage (par la veille foncière, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme) des projets pour lesquels elle doit s'appliquer. Un travail le plus en amont possible avec le propriétaire ou le porteur de projet est réalisé pour identifier avec lui les modalités de mise en œuvre de cette obligation (échange sur son programme, envoi de simulations de subventions, échanges sur les différents montages possibles, notamment en cas de revente des lots par le propriétaire).

La mise en œuvre des obligations de travaux dans le cadre des **DUP de Restauration Immobilière** va aussi générer, pour les propriétaires qui s'engagent dans le programme de travaux prescrits, des dossiers d'OPAH. L'ensemble des propriétaires concernés par des obligations de travaux ont été rencontrés en amont de l'enquête publique avec une personne de l'équipe d'animation d'OPAH pour leur présenter le dispositif d'aides aux travaux.

Sur les 8 immeubles de la première DUP d'ORI, un immeuble est à l'étude pour la mise en œuvre de son programme de travaux et le propriétaire envisage un conventionnement de tout ou partie des logements (4 logements prévus en fin de travaux).

Par ailleurs, un travail est en cours pour mettre en place un **dispositif financier d'accompagnement des copropriétés fragiles**. En effet, sur les 8 immeubles de la première DUP d'ORI, deux sont en copropriétés (avec autant de copropriétaires que de lots dans l'immeuble) et cette dernière n'aura pas la capacité financière pour réaliser les travaux lourds prescrits sur les parties communes.

Un dispositif est à l'étude et sera mis en œuvre en 2023 devant permettre d'accompagner ces deux copropriétés repérées, mais aussi de mieux qualifier et quantifier cette problématique des copropriétés dégradées dans le cœur de bastide pour pouvoir anticiper un volet copropriétés adapté dans la prochaine OPAH RU ORI.

2. La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter

a) Une activité de veille foncière renforcée en 2022

La veille foncière a été fortement renforcée en 2022. Dans le cadre d'une instruction commune de toutes les DIA déposées, des critères ont été établis pour cibler des demandes de pièces et de visites de certains immeubles (vente d'immeubles en entier, immeubles avec suspicion de mal logement, immeubles fortement découpés avec suspicion de problèmes d'habitabilité). 13 immeubles ont été visités en 2022 dans le cadre de la veille foncière (3 en 2021).

Les immeubles visités sont des immeubles de taille moyenne (environ 200 m² de surface habitable), parfois déjà découpés (plus de la moitié des immeubles ont 4 logements et plus), parfois encore en plateaux non aménagés (notamment pour les immeubles sur les places ou rues commerçantes pour lesquels le plus souvent seul le RDC est exploité).

Ils sont globalement en mauvais état : les 2/3 des logements sont des passoires énergétiques (étiquettes F ou G), une majorité des immeubles ont un ou plusieurs logements qui ne respectent pas les critères d'habitabilité, plus de 60% des immeubles devraient faire l'objet d'un programme global de travaux (éligibles par exemple en travaux lourds pour l'ANAH).

Or, le prix de vente de ces biens (en moyenne 2000 €/m² de surface habitable sur les 13 immeubles visités, avec un prix bas à 720 €/m² et un prix haut à 2950 €/m²) semble très souvent déconnecté de leur état et du volume de travaux qu'il y aurait à réaliser sur l'immeuble.

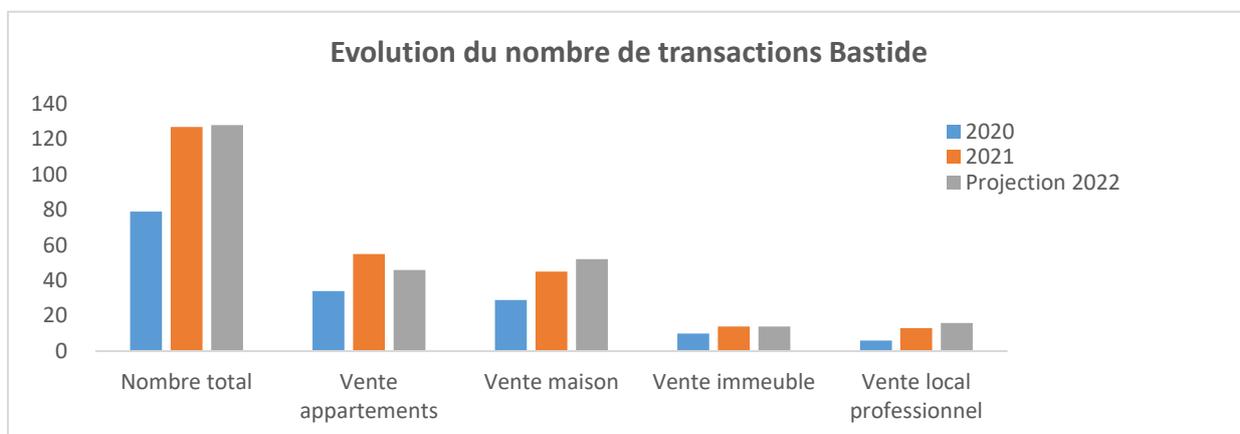
A la suite de chacune des visites, un courrier est adressé au notaire et à l'acquéreur pour notamment faire un retour sur l'ensemble des désordres observés et sur le dispositif d'aides aux travaux existant. Ce courrier permet de capter une partie de ces porteurs de projet en contact OPAH. Aujourd'hui sur les 13 visites réalisées en 2022, deux dossiers sont toujours actifs dans le cadre de l'OPAH RU.

A noter dans le cadre de la veille foncière, une préemption en révision de prix sur l'immeuble 117 rue Thiers, un immeuble avec une procédure contradictoire de mise en sécurité, dans un état dégradé, vendu à la découpe sur des niveaux de prix très élevés.

b) Un marché dynamique, des prix parfois très chers au regard de l'état des biens

Le marché immobilier a connu un accroissement très marqué sur le secteur de la bastide avec un augmentation de 38% des transactions entre 2020 et 2022 :

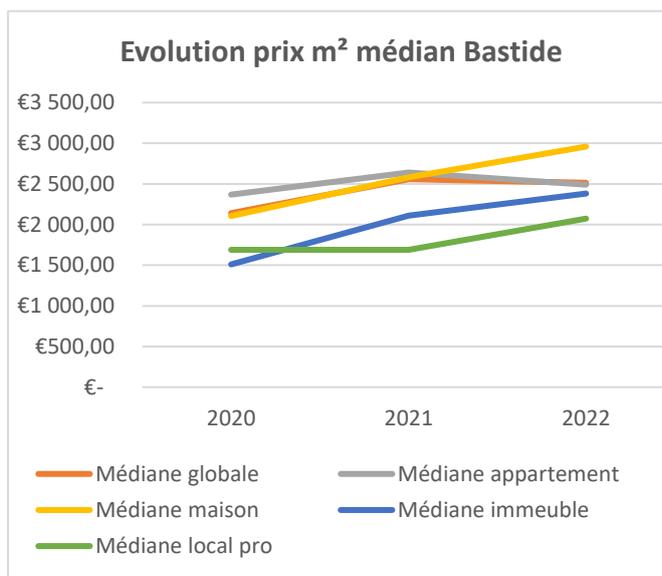
- + 38% de transactions d'appartements
- + 33% de maisons vendues entre 2020 et 2021
- + 29% d'immeubles vendus entre 2020 et 2021



La progression des transactions est moins marquée dans les faubourgs avec une augmentation des ventes de 17% au global.

Les prix de vente sont en constante progression sur la bastide sur tous les types de bien. En deux ans, les prix médians ont progressé de 15% au global avec des hausses importantes sur les immeubles vendus en entier et les maisons :

- +37% sur les immeubles
- +29% sur les maisons
- +18% sur les locaux professionnels
- +5% sur les appartements



Ainsi, le prix moyen d'un immeuble vendu en entier dans la bastide est aujourd'hui au-delà de 2100 €/m² de surface habitable. Ça reste un marché de faible volume, le, plus souvent

sur des immeubles à rénover dans leur ensemble. Les porteurs de projet mettent en avant qu'il est aujourd'hui difficile de trouver des immeubles entièrement vacants et à la vente pour un programme global de travaux. Cette rareté explique peut-être la forte augmentation du prix sur ces dernières années, mais ce prix se rapproche de plus en plus du prix de l'immeuble en état correct voire en bon état et laisse des marges de manœuvre en termes de réhabilitation beaucoup trop faibles au regard de l'état des biens.

Les prix de la maison de ville augmentent eux aussi fortement du fait de la rareté mais aussi du fait que les maisons de ville conservées dans le cœur de bastide sont souvent des biens d'exception très qualitatifs avec jardin privatif.

Enfin, derrière le prix moyen des appartements se cachent une grande disparité des prix avec près du tiers des transactions sur ces appartements encore au-dessous de 2000 €/m², un autre tiers entre 2000 et 3000 €, et une partie des biens qui se vendent plus de 3000 €/m² (et pour certains plus de 4000 €/m²), à la fois sur de la revente d'immeubles entièrement rénovés mais aussi sur de petites surfaces où les investisseurs voient en premier lieu la rentabilité locative.

3. La Commission Réinvestir Libourne

Mise en place fin 2021, cette instance s'est réunie 9 fois en 2022 et a permis l'instruction partagée de **54 projets**. La Commission examine soit des demandes d'autorisations déjà déposées et en cours d'instruction soit des avant-projets pour lesquels les propriétaires veulent avoir des préconisations sur leur programme de travaux ou veulent échanger sur leurs orientations de programmation.

La Commission émet un avis (formalisé sous la forme d'un compte-rendu) qui est partagé avec le propriétaire si on est en amont de l'instruction ou qui est intégré dans le cadre de l'instruction si l'autorisation est déjà déposée.

Cette Commission a aussi permis de rencontrer différents porteurs de projet et leur MOE pour travailler avec eux sur leur programme. 7 porteurs de projet ont été rencontrés en 2022.

Les éléments le plus souvent travaillés lors de ces Commissions sont les suivants :

- La modifications des façades et des toitures pour la bonne prise en compte de l'ensemble des prescriptions de l'AVAP,
- Les projets de division d'immeubles (notamment dans le cadre de l'instruction des permis de diviser) pour s'assurer de la conservation de parties communes fonctionnelles et de taille suffisante, pour vérifier le respect des critères d'habitabilité dans les logements créés (notamment dans le cadre de l'aménagement des espaces sous combles), d'orienter les porteurs sur une mixité programmatique en termes de taille de logements, de veiller au bon éclairage et ventilation de toutes les pièces de vie des logements créés,...
- Les conditions pour permettre des transformations d'usage (transformation de RDC d'activités en logements, transformations de dépendances/garages en logements,...).

L'Architecte des Bâtiments de France n'est pas présent à cette réunion de travail pour des problèmes de disponibilités. La Ville se charge de faire le lien avec lui sur les dossiers à forts enjeux patrimoniaux.

4. La lutte contre l'habitat indigne

a) Les outils de lutte contre l'habitat indigne

❖ Le permis de louer

La Cali a instauré le permis de louer sur le même périmètre que celui de la concession d'aménagement. Ce dispositif permet une réelle activité de veille sur l'état du parc de logements locatifs dans le cœur de ville. Plus de 1500 logements ont été visités depuis l'instauration du permis de louer fin 2018.

Le permis de louer permet aussi la mise en place d'une action de médiation avec les propriétaires pour les accompagner à faire des travaux dans leur logement. 40% des demandes font l'objet d'un accord sous réserves de la réalisation d'un certain nombre de travaux par le propriétaire.

142 refus ont été prononcés depuis la mise en place du dispositif (soit 6% des demandes).

Un travail étroit est réalisé avec le service instructeur du permis de louer de la Cali et l'aménageur sur les situations d'immeubles cumulant des désordres dans les parties communes et présentant des problématiques d'habitabilité dans les logements. Au travers d'une analyse conjointe des rapports réalisés au titre du permis de louer, il est regardé si l'immeuble demanderait une réhabilitation et une reconfiguration globales pour mettre fin aux désordres.

❖ Les procédures de péril

On observe une forte augmentation des saisines du service juridique au titre des situations de péril. La nature des désordres est très disparate : des problèmes structurels ponctuels et limités à des désordres majeurs à l'échelle de l'immeuble demandant une reprise structurelle globale du bâtiment.

La prise d'arrêtés de mise en sécurité reste limitée (11 procédures d'urgence et 2 périls ordinaires en cours à début 2023), beaucoup de situations trouvant une issue dans la phase contradictoire amont avec les propriétaires concernés.

La Ville a tout de même dû procéder à des travaux d'office sur trois situations.

❖ Les signalements auprès du service d'hygiène

Deux arrêtés d'insalubrité ont été prononcés en 2022 (dont un immeuble qui va être intégré à la prochaine DUP d'ORI).

Une trentaine de signalements ont été traités par le SCHS sur des situations de non-respect au Règlement sanitaire départemental.

b) Le rôle de l'aménageur

L'aménageur coanime, avec la Cali, la commission de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Cette instance multi partenariale qui comprend les travailleurs sociaux du CCAS, de la MDS, la CAF, le SCHS, le service Habitat de la Cali, le service juridique de la Cali et inCité a pour objectif de :

- Repérer, identifier des situations de logements indignes,
- Rechercher des solutions partenariales,
- Suivre le traitement des situations, via un tableau de suivi partagé.

En 2022, 15 immeubles ont été évoqués en Commission LHI et ont permis d'aborder et travailler collectivement sur les procédures à mettre en place, sur l'accompagnement social et/ou le relogement des ménages occupants. Sur les 15 immeubles évoqués en commission, 5 ont une procédure de mise en sécurité en cours et 2 une procédure d'insalubrité.

Un travail conjoint avec la Cali a été réalisé en 2022 pour améliorer le tableau de suivi partagé et le process de mise à jour en temps réel des évolutions sur les situations suivies.

Afin de favoriser et de sécuriser les échanges, un travail est engagé sur la rédaction d'une charte de confidentialité et de fonctionnement de cette commission LHI qui sera présentée à tous les participants en 2023.

5. Les opérations de restauration immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est un moyen de lutter contre le mal logement et d'initier une dynamique de restauration du bâti sur le territoire. Ce dispositif vise à déclencher l'intervention des propriétaires privés sur un parc inconfortable, peu ou mal entretenu, demandant des restructurations / réhabilitations de grande ampleur.

Les ORI consistent selon le code l'urbanisme (art L.313-4) en des travaux de mise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. L'ORI amène l'aménageur à solliciter une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue de notifier aux propriétaires un programme de travaux à respecter et à réaliser dans un délai fixé par le Conseil Municipal.

Le programme de la concession vise un volume d'une quarantaine d'immeubles à réhabiliter en ORI sur la durée de la concession d'aménagement. La méthodologie de travail s'inscrit dans le cadre de trois ORI successives déclenchées pendant les premières années de la concession.

a) La finalisation des études de la DUP d'ORI 1 et l'enquête publique préalable à la DUP

Initiées fin 2021, les études préalables à la première DUP d'ORI ont permis en 2022 d'aboutir à la constitution d'un dossier de DUP comprenant 8 immeubles.

Les programmes de travaux pour ces 8 immeubles prévoient la reprise des façades quand celles-ci sont dégradées, la mise en conformité des ouvertures avec les règles du SPR, la mise en conformité des réseaux, la transformation des cours et puits de jour intérieurs quand ces derniers sont de nature à redonner de l'habitabilité aux logements existants, et la reconfiguration des logements qui présentent des problèmes d'habitabilité.

Le programme de travaux sur ces 8 immeubles prévoit ainsi une réduction du nombre de logements au sein de ces immeubles quand leur redécoupage a entraîné des problèmes d'habitabilité des logements. De plus de 47 logements, les programmes de travaux prévoient en sortie une trentaine de logements sur l'ensemble des immeubles.

Immeubles inscrits dans la première DUP d'ORI	Visité	Refus de visite	Nombre de logements	Nombre logements vacants	Nombre de logements après travaux	Nombre de relogements provisoires estimés	Nombre de relogement définitifs estimés
46-48 rue Fonneuve	x		7	4	4 à 5	2	1
21 place Abel Surchamp	x		7	7	5	0	0
62 rue Victor Hugo	x		5	1	5	0	2
42 rue Victor Hugo	x		4	2	2 à 3	1	1
60 rue Waldeck Rousseau	x		5		4 à 5	0	4
6 rue Thiers	x		5	5	4	0	0
52 rue Thiers	x		8	6	5	4	1 à 2
77 rue Thiers		x	6				
Total			47	25	29 à 32	7	9 à 11

Une partie des logements de ces immeubles sont occupés et demanderont des relogements provisoires ou définitifs, nécessaires pour la mise en œuvre du programme de travaux.

En amont de l'enquête publique, ces programmes de travaux ont été présentés à tous les propriétaires et aux syndicats de copropriété lors d'un rendez-vous en présence de l'architecte habilitée et des équipes d'inCité. Sur les 19 propositions de rendez-vous, 15 ont pu se tenir et 4 propriétaires ou copropriétaires ont refusé ce RDV.

Une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique pour Opération de Restauration Immobilière a été décidée par arrêté préfectoral du 4 novembre 2022 sur ces 8 immeubles. Cette enquête s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 14 décembre 2022 inclus, sur la base d'un dossier comportant les études d'immeubles, la liste et la consistance des travaux ainsi que les objectifs poursuivis. Elle a donné lieu à un avis favorable du commissaire enquêteur le 14 janvier 2023 assorti d'une recommandation sur l'opportunité de déployer des aides financières complémentaires pour les copropriétés.

L'arrêté de DUP a été pris sur ces 8 immeubles le 15 février 2023.

A ce jour, sur les 8 immeubles inclus dans la DUP :

- Un propriétaire a pris un maître d'œuvre et étudie un projet global de réhabilitation de l'immeuble, en cohérence avec les prescriptions de la DUP,
- Un immeuble a été racheté par inCité,
- Une démarche d'accompagnement est en cours sur les deux copropriétés pour étudier comment une aide directe aux syndicats pourrait être apportée pour les travaux sur les parties communes,
- Un propriétaire a entamé des travaux sans autorisations et non conformes aux prescriptions de la DUP,
- Deux autres propriétaires ont mis en avant leur refus ou leur incapacité à mettre en œuvre le programme de travaux,
- Un dernier propriétaire ne donne aucune nouvelle malgré les relances par courrier.

Sur 2023, l'accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre des prescriptions de travaux sera poursuivi. En parallèle sera menée une enquête parcellaire permettant de notifier à chaque propriétaire le programme de travaux et d'identifier tous les ayants droits sur chacun des biens, permettant le cas échéant d'aller jusqu'à l'expropriation des propriétaires refusant la mise en œuvre du programme de travaux.

b) La pré-identification des immeubles pour les études préalables à la DUP d'ORI 2

Un travail conjoint avec les services de la Ville et de la Cali a permis aussi en 2022 d'identifier une nouvelle liste d'immeubles à étudier dans le cadre des études préalables à la deuxième DUP d'ORI.

Ces immeubles ont été identifiés en fonction de plusieurs critères permettant de prioriser une liste d'immeubles au sein de l'ensemble des immeubles repérés ayant des besoins importants de travaux :

- Leur localisation et leur intérêt patrimonial (qualité de la façade, emplacement sur rues ou places stratégiques, élément de qualité patrimoniale au sein du bâti ou de la cour, ...);
- Les besoins de restructuration à l'échelle de l'immeuble au vu des problèmes d'habitabilité des logements,
- L'état général de l'immeuble et son niveau de vétusté.

Une liste prévisionnelle d'immeubles a été établie et validée au dernier Comité de pilotage de fin 2022. Les études préalables seront lancées en 2023 avec un décalage dans leur démarrage lié à la nécessité de trouver un ou plusieurs architectes habilités et à mettre en œuvre la procédure d'habilitation avant le démarrage des visites.

-  Immeubles en études
préalables ORI 2
-  Immeubles en DUP ORI 1

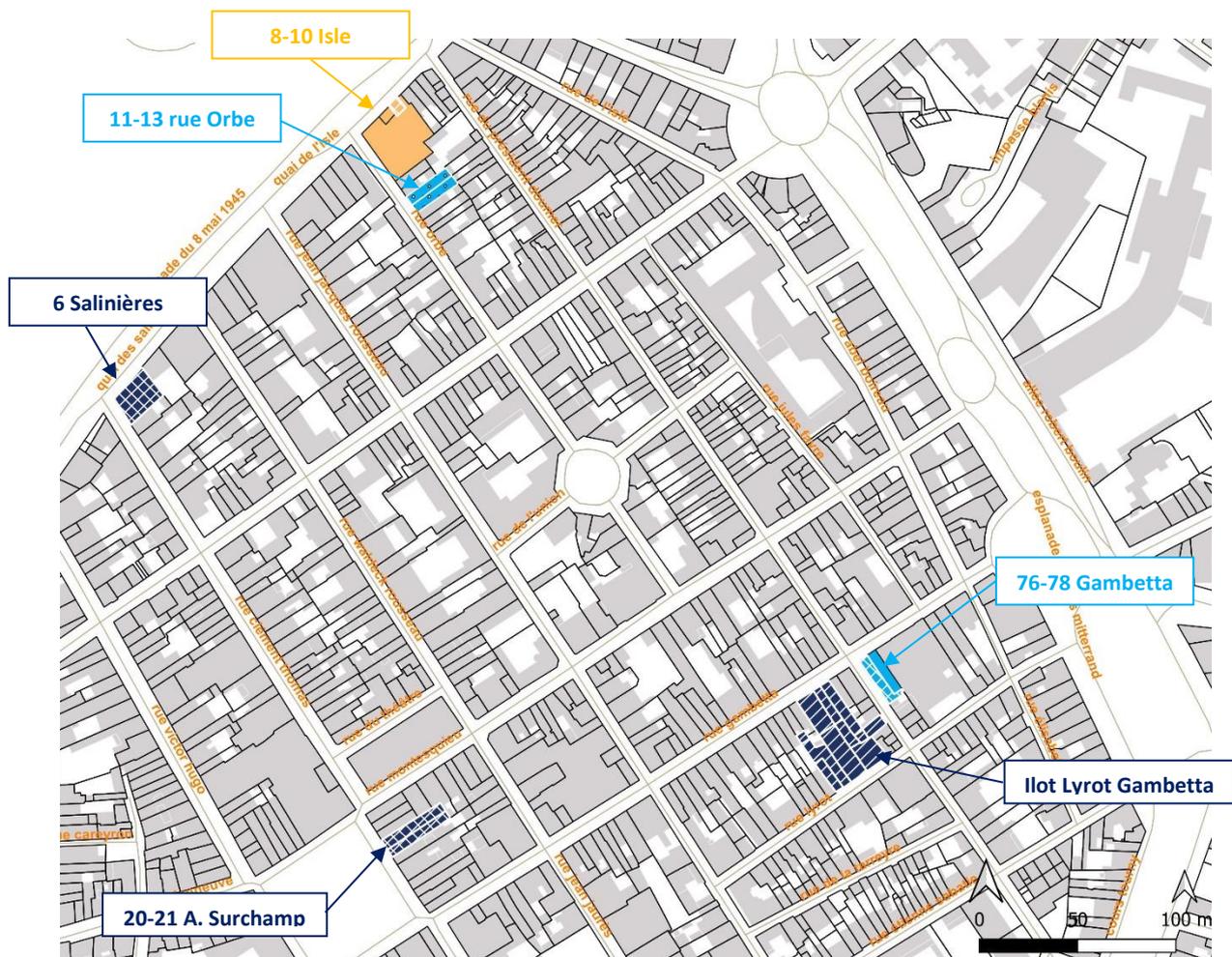


B. Les actions de recyclage foncier

L'objectif sur les 10 ans de la concession est de produire 75 logements par le biais d'opérations exemplaires, le but étant de produire une offre diversifiée et différenciée de l'offre existante.

Deux opérations ont été amorcées dès le démarrage de la concession (sur la base d'un travail déjà entamé par la Ville et ses partenaires), à savoir la restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta (23 logements) et la reconstruction au 6 quai des Salinières (6 à 7 logements), représentant près de 30 logements. Une autre opération (20-21 Place Abel Surchamp) pour un prévisionnel de 5 logements a été initiée en 2022, soit aujourd'hui près de 35 logements et 4 cellules commerciales en projet sur les opérations de recyclage lancées.

Deux autres opérations ont été initiées en 2022 (11-13 rue Orbe et 76-78 rue Gambetta), au moins en ce qui concerne les acquisitions foncières.



- | | | | |
|---|---------------------|---|--------------------|
|  | Opération en cours |  | Foncier maîtrisé |
|  | Opération à l'étude |  | Procédure en cours |
|  | Opération modifiée |  | DUP à venir |

Au vu des sommes déjà engagées et à venir, de la complexité de ces opérations impliquant des durées de mise en œuvre assez longues, la priorité pour 2023 et 2024 sera, en matière de recyclage, la sécurisation de l'ensemble des biens achetés, la sortie opérationnelle des 3 opérations en cours et l'avancement des acquisitions et des études pour les deux opérations nouvellement lancées. Sont donc détaillés ci-dessous les actions réalisées sur ces opérations en 2022, les programmes de travaux de sécurisation prévus et le planning prévisionnel de mise en œuvre des différentes opérations pour les années à venir.

Aucune nouvelle acquisition n'est prévue en 2023-2024 en dehors d'une nouvelle opération envisagée sur la place Abel Surchamp (acquisition par voie de préemption au premier semestre 2023 d'un immeuble au 34 place Abel Surchamp nécessitant une réflexion à une échelle plus large pour traiter la question de l'accès aux étages) et la finalisation des acquisitions au 11-13 rue Orbe et au 78 rue Gambetta. A noter aussi la suspension de la réalisation d'une opération publique au 8-10 Quai de l'Isle, plusieurs opérateurs privés étant en réflexion sur ce site.

Les autres opérations de recyclage ne sont pas encore identifiées mais une démarche proactive sur des opportunités foncières ou sur des restructurations d'îlots ne sera pas lancée car une marge de manœuvre doit être gardée pour des immeubles en DUP d'ORI pour lesquels les propriétaires feraient valoir leur droit de délaissement ou pour lesquels l'aménageur serait obligé d'aller jusqu'à l'acquisition par voie d'expropriation en cas de blocage ou d'inaction du propriétaire ou des propriétaires.

1. La restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta

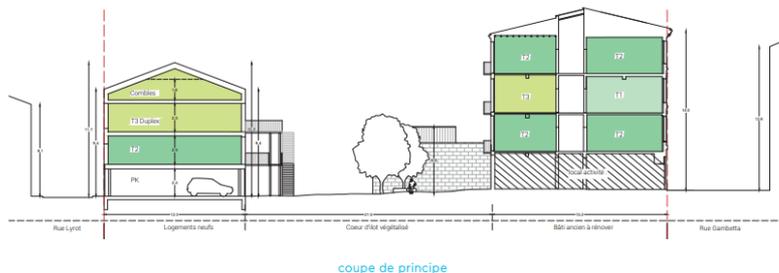
Cette opération emblématique de restructuration d'un îlot fortement dégradé au cœur du parcours marchand a pris du retard en 2022 du fait :

- De la complexité des travaux de sécurisation que l'EPF Nouvelle Aquitaine a dû mettre en œuvre sur les biens en arrêtés de mise en sécurité procédure d'urgence sur la rue Gambetta,
- Du retard de la procédure de fixation judiciaire du prix sur les biens donnant sur la rue Lyrot qui n'a pas permis à l'aménageur de prendre possession des biens et de lancer les études pour la sécurisation et la démolition de la partie arrière de l'îlot.

L'année 2022 a cependant permis de finaliser l'étude de faisabilité et de travailler avec les partenaires financiers de l'opération sur le bilan prévisionnel.

Le projet prévoit :

- La réalisation de **23 logements locatifs sociaux publics**, avec une surface utile totale d'environ 1 394 m² :
 - o 11 logements en réhabilitation sur la rue Gambetta et la rue Paul Doumer,
 - o 12 logements en construction neuve sur la rue Lyrot ;
- La restructuration des cellules commerciales sur la rue Gambetta permettant de créer **deux cellules commerciales**, une de 70 m² et une de 105 m² ;
- La création d'un **cœur d'îlot végétalisé d'environ 550 m²**, espace de respiration, de fraîcheur et de qualité résidentielle pour les deux corps de bâtiments.



Sur la base de cette programmation et des éléments financiers connus, le bilan financier prévisionnel suivant a été établi :

Acquisitions	1 458 k€	Cession à opérateur	1 215 k€
Travaux de mise en état & démolition	875 k€	Subventions	432 k€
Frais annexes & ingénierie	195 k€		
DEPENSES	2 528 k€	RECETTES	1 647 k€
		DEFICIT d'AMENAGEMENT	881 k€

Concernant les acquisitions foncières :

- Achat des biens autour de 960 000 à l'EPF NA (incluant rachat des biens et sécurisations, après minoration foncière, une partie du montant du rachat étant donc affecté en charges de sécurisation dans le bilan) ;
- Achat d'un commerce à la Ville pour un montant de 190 000€ ;
- Acquisition par voie d'expropriation des biens sur la rue Lyrot pour un montant total (frais de procédure inclus) de 410 000 € (montant des indemnités fixées par le juge, mais pour lesquelles les parties adverses ont fait appel) ;
- Indemnités de relogement pour le commerce situé au 66 rue Gambetta pour lequel un relogement définitif a été mis en œuvre conformément à l'article L.314-2 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les subventions :

- 200 000 € ont déjà été acquis dans le cadre de la convention fonds friches et seront soldés en 2023 ;
- 230 000 € sont prévus au budget sur des crédits RHI THIRORI au vu de l'état des biens et feront l'objet d'une demande de subventions début 2024 ;
- En revanche le Conseil départemental, sollicité pour que l'opération bénéficie du dispositif d'aide à la production d'offre nouvelle d'habitat dans les opérations de renouvellement urbain en centre ancien (Fiche 27 de son règlement) a refusé d'accorder une aide au déficit foncier de l'opération.

Le calendrier prévisionnel de l'opération a été recalé à la suite de la finalisation des travaux par l'EPF et du jugement qui a eu lieu le 27 avril 2023 pour la fixation judiciaire du prix d'acquisition des parcelles de la rue Lyrot :

3 ^e et 4 ^e trimestre 2023	<ul style="list-style-type: none">. Prise de possession des biens rue Lyrot. Études structurelles complémentaires. Études préalables à la démolition
4 ^e trimestre 2023	<ul style="list-style-type: none">. Lancement de la consultation pour retenir un opérateur
1 ^{er} semestre 2024	<ul style="list-style-type: none">. Acquisitions des biens EPF. Permis de démolir. Référé préventif sur mitoyens. Choix de sa MOE et études AVP par l'opérateur retenu
2 ^e semestre 2024	<ul style="list-style-type: none">. Travaux de démolition. Promesse de vente
1 ^{er} semestre 2025	Obtention permis de construire + purge du droit de recours des tiers par l'opérateur
2 ^e semestre 2025	Cession des biens à l'opérateur
Début 2027	Livraison de l'opération

2. Créer une offre différenciante sur le 6 Quai des Salinières

En 2022, une étude de faisabilité a été réalisée pour déterminer un programme prévisionnel et travailler avec les partenaires financiers sur un bilan d'opération. En respectant les documents d'urbanisme et en s'inscrivant dans le paysage urbain des quais, il est possible de reconstruire un bâtiment sur cette parcelle avec un cœur d'îlot libéré et végétalisé, permettant de dégager environ 530 m² de surface utile. Le projet prévisionnel envisagé est parti sur l'hypothèse de 6 logements traversants avec des espaces privatifs et des typologies diversifiées, ainsi qu'une cellule d'activité d'environ 70 m² au RDC. Une seconde hypothèse serait de produire un logement supplémentaire en rez de chaussée.

Une hypothèse d'une opération en accession sociale à la propriété en Bail réel solidaire (BRS) a été travaillée avec l'Organisme de Foncier Solidaire Nouvelle Aquitaine, mais elle nécessite, pour assurer une sortie équilibrée de l'opération d'accession, outre l'acquisition et le portage d'une quote-part du cout foncier par l'OFS, de pouvoir mobiliser des aides à la pierre sur le bilan construction en complément des aides de droit commun existantes.

Par ailleurs, une étude structurelle a été réalisée sur les murs d'enceinte qui entourent la parcelle et les murs mitoyens avec les deux parcelles voisines. Cette étude a montré la nécessité d'une reprise assez lourde des murs mitoyens en pierre très fortement dégradés du fait de leur exposition aux intempéries sans aucune protection depuis la démolition par des propriétaires antérieurs du bâti qui était situé sur cette parcelle. Cette étude a aussi démontré la difficulté de consolidation des murs d'enceinte dont le coût serait plus élevé que la démolition-reconstruction.

La Ville a pris un arrêté de mise en sécurité en date du 19 Avril 2023 prescrivant la réalisation de travaux de sécurisation sur les murs mitoyens et la démolition des murs d'enceinte dans

un délai de 6 mois. Une maîtrise d'œuvre a été retenue et ces travaux seront réalisés fin 2023 pour un montant estimatif d'environ 160 000€ HT.

Sur la base des éléments financiers prévisionnels à ce jour, l'opération dégagerait un déficit prévisionnel de 130 000 € à la charge de la concession :

Acquisition	277 k€	Cession à OFS	200 k€
Travaux de mise en état & démolition	160 k€	Subvention (Fonds friches)	150 k€
Frais annexes & ingénierie	43 k€		
DEPENSES	480 k€	RECETTES	350 k€
		DEFICIT d'AMENAGEMENT	130 k€

Une demande de participation au fonds friches a été déposée en juin 2023 et accordée en Octobre 2023. La convention sera signée d'ici fin 2023.

Pour autant, ce montage financier demande de trouver près de 191 000 € d'aides à la pierre à l'opérateur pour la production des logements en accession, en complément des aides de droit commun déjà existantes de la Cali, du Département et d'Action Logement à hauteur de 111 000€.

Bilan opérateur en BRS (prévisionnel) :

Charge foncière résiduelle	60 k€		
Travaux	1 133 k€	Cession aux accédants	1 129 k€
Honoraires techniques	158 k€	Cession du local d'activités	90 k€
Frais annexes & ingénierie	161 k€	Subventions	153 k€
Marge pour risque opérateur	85 k€	Aides à la pierre complémentaires	230 k€
DEPENSES	1 602 k€	RECETTES	1 602 k€

Dans l'hypothèse d'un montage en accession sociale à la propriété avec un OFS et sous réserve d'un bouclage du plan de financement, le calendrier prévisionnel de cette opération serait le suivant :

Deuxième semestre 2023 :	Aménageur : Travaux de consolidation des murs mitoyens et de démolition des murs d'enceinte
Deuxième semestre 2023 :	Opérateur BRS : Choix de la MOE de l'opération de construction par l'opérateur
Premier semestre 2024 :	Opérateur BRS : Études MOE et dépôt du PC
Deuxième semestre 2024 :	Opérateur BRS : Consultation entreprises, pré-commercialisation OFS
Fin 2024 :	Aménageur : Cession du foncier à l'OFS
Début 2025 :	Opérateur BRS : Démarrage travaux
	Opérateur BRS : Vente BRS en VEFA
Premier trimestre 2026 :	Opérateur BRS : Livraison de l'opération.

3. Une opération exemplaire de restructuration de parcelles en lanière au 20-21 Place A. Surchamp

Ces deux parcelles situées sur la place Abel Surchamp ont été acquises par l'aménageur en 2022 pour un montant total de 491 500 €. Ces prix se justifient par l'état fortement dégradé des deux biens qui font tous les deux l'objet d'arrêté de mise en sécurité procédure d'urgence. Il s'agit de deux parcelles en lanière assez profondes avec plusieurs corps de bâtis successifs.

L'immeuble au n° 21 a été réaménagé par l'ancien propriétaire en 7 logements présentant tous des problèmes d'habitabilité. Par ailleurs, la surface commerciale au RDC souffre d'une largeur de vitrine assez faible.

L'immeuble au n° 20 est resté sans entretien pendant de très longues années puisque seule la cellule commerciale du RDC était occupée (sans accès autonome aux étages et aux différents corps de bâtiments arrières).

A vu de l'état fortement dégradé des biens, l'aménageur a lancé fin 2022 un diagnostic structurel des deux bâtiments qui a mis en évidence la nécessité de réaliser rapidement des travaux de confortement et de reprise des éléments structurels défailants des deux biens.

Les travaux de confortements seront réalisés en 2023 et consistent notamment en :

- La dépose de la charpente sur l'avant du n° 20, fortement dégradée et qui risque de s'effondrer, et l'installation d'une couverture provisoire,
- La reprise des différentes toitures sur les deux bâtiments permettant de les mettre hors d'eau,
- La reprise de désordres structurels ponctuels sur les deux bâtiments nécessaires à garantir leur conservation.

La consultation des entreprises qui a été lancée au 2e trimestre 2023 a permis d'établir un budget prévisionnel d'intervention d'environ 370 000 € HT.

Un travail fin a été fait avec la MOE et les entreprises pour mettre en œuvre des travaux définitifs lorsque cela était possible ou bien déployer des solutions provisoires de consolidation à des coûts maîtrisés.

En parallèle, une étude de faisabilité a été réalisée sur ces deux biens pour définir le programme envisageable après la nécessaire restructuration de ces deux bâtiments. Cette restructuration doit en effet permettre :

- De mutualiser l'accès aux étages des deux bâtiments par le n° 21 ;
- De créer une seule cellule commerciale en RDC plus large et plus vaste en retrouvant par ailleurs des solutions d'éclairage zénithal et en retravaillant les cours existantes ;
- De créer plusieurs logements aux étages distribués par un système de circulation et d'espaces privatifs extérieurs redéfinis pour assurer l'éclairage de toutes les pièces de vie.

La programmation et le bilan de cette opération doivent être encore travaillés, notamment à la suite des travaux de sécurisation qui permettront de mieux appréhender les contraintes techniques à la réhabilitation des bâtiments.

En tout état de cause, au vu de l'état des biens, cette opération sera également déficitaire. Le bilan prévisionnel de cette opération intégré à ce CRAC est basé sur les éléments financiers suivants :

Acquisition	512 k€	Cession à opérateur	500 k€
Travaux de mise en état & démolition	467 k€	Subventions	356 k€
Frais annexes & ingénierie	98 k€		
DEPENSES	1 077 k€	RECETTES	856 k€
		DEFICIT d'AMENAGEMENT	222K€

Le montant prévisionnel de cession des deux biens à hauteur de 500 000 € est basé sur l'hypothèse d'un montage en logements locatifs privés.

Il est envisagé sur cette opération d'aller chercher des cofinancements pour prendre en charge son déficit (à la fois THIRORI et fonds friches) pour un montant prévisionnel de 355 000 €. Le dossier fonds friches a été déposé en Juin 2023 et la convention de cofinancement devrait être signée au deuxième semestre.

Le calendrier prévisionnel de cette opération est le suivant :

Juillet 2023 – Mars 2024	Aménageur : Travaux de sécurisation
4 ^e trimestre 2023	Aménageur : Diagnostics complémentaires, bouclage programmation et bilan
1 ^{er} semestre 2024	Aménageur : Lancement consultation opérateurs et choix opérateur
2 ^e semestre 2024	Opérateur : Études et dépôt PC
1 ^{er} semestre 2025	Opérateur : Obtention PC et purge du droit de recours Aménageur : Cession des biens à l'opérateur
2 ^e semestre 2026	Opérateur : Livraison

4. Les autres opérations en cours

En 2022, l'aménageur s'est porté acquéreur du 76 rue Gambetta pour un montant d'acquisition de 390 000 €. Il s'agit d'un bien à l'angle des rues Gambetta et rue du Président Doumer avec un commerce occupé en RDC et des étages vacants à aménager avec un accès autonome aux étages par la rue Doumer.

L'immeuble mitoyen au 78 rue Gambetta étant aussi entièrement vacant avec un problème d'accès autonome aux étages qui se fait aujourd'hui uniquement par l'arrière de la cellule commerciale, il est envisagé un programme sur les deux immeubles pour mutualiser les accès. L'EPF NA a préempté le bien en date du 29 Juillet 2021 mais cette dernière a fait l'objet d'un recours de la part du propriétaire qui n'a toujours pas été jugé.

Les deux immeubles situés 11-13 rue Orbe sont fortement dégradés et font l'objet ou ont fait l'objet de plusieurs procédures de police. Les propriétaires de ces biens réalisent des petits travaux ponctuels mais sans traiter les pathologies de ces deux bâtiments : un sur-découpage excessif de ces deux emprises bâties de taille modeste (anciennement deux maisons de ville) entraînant des problèmes d'habitabilité des logements, une transformation des bâtiments sur les parties arrières sur cour causant des défauts structurels importants des deux bâtiments.

En raison des échecs des négociations amiables sur ces deux biens, une procédure d'expropriation a été enclenchée début 2023.

C. Les interventions sur le commerce et les espaces publics

1. La réalisation d'une étude de programmation commerciale sur des cellules cibles du parcours marchand

En 2022, une étude de programmation commerciale sur certaines cellules cibles vacantes du parcours marchand a été réalisée. Elle devait permettre de :

- Mettre à jour les données sur l'activité commerciale du cœur de bastide, recontextualisé dans le bassin de chalandise ;
- Identifier l'offre commerciale manquante dans le cœur de bastide et les cibles à privilégier sur les cellules vacantes au regard de leur positionnement dans ce parcours (dans une logique de plan de marchandisage) et de leurs caractéristiques ;
- Eclairer sur les outils réglementaires, fonciers, opérationnels et les montages envisageables pour permettre la mise en œuvre de cette programmation prévisionnelle.

Cette étude a été confiée à AID Observatoire et s'est déroulée au deuxième semestre 2022. Ces résultats ont été présentés en Copil début 2023.

Cette étude a permis de confirmer :

- L'enjeu de conforter la rue Gambetta en cible « premium » du shopping plaisir en tentant d'implanter certaines offres commerciales aujourd'hui manquantes (équipement de la personne adolescent, décoration, bazar), en évitant l'implantation de nouvelles activités de services, et en facilitant l'installation de concepts innovants et fortement demandés par les consommateurs (seconde main, recyclerie, boutiques d'artisans,...) ;
- La pertinence de réaffirmer la cible alimentaire et restauration autour de la Place Abel Surchamp, notamment en facilitant l'implantation d'un restaurant bistronomique et de la restauration rapide de qualité (ou une cible supérette de vrac de produits de qualité).

PROPOSITION DE PLAN DE MARCHANDISAGE



PLACE SURCHAMP + HALLES

- ✓ Conforter la promesse alimentaire / restauration
- ✓ Améliorer la diversité
- ✓ Animer l'espace public
- ✓ Sécuriser passivement par des horaires élargis

→ Programmer des commerces alimentaires en phase avec les nouvelles tendances, et des concepts de bars et restos complémentaires.

RUE GAMBETTA

- ✓ Conforter la rue shopping plaisir n°1
- ✓ Innover
- ✓ Accompagner le projet d'espace public

→ Programmer des enseignes d'équipement de la personne / déco complémentaires, et introduire des concepts alternatifs en phase avec les nouvelles tendances de consommation.

Il était initialement prévu que l'aménageur achète des cellules commerciales isolées dans le parcours marchand, effectue des travaux limités et loue ces cellules de façon transitoire avant leur revente en fin de concession. Au terme de l'étude commerciale, il a été jugé peu pertinent d'acheter des cellules commerciales de façon isolée, les cellules vacantes étant le plus souvent incluses dans des immeubles qui ont des besoins de travaux à l'échelle de l'ensemble du bâti.

L'intervention sur les commerces au RDC doit donc être incluse dans une opération de recyclage sur les immeubles dans leur globalité et souvent à l'échelle d'un îlot ou au moins de deux parcelles mitoyennes pour traiter aussi la question de l'accès aux étages.

Il est donc envisagé les montages suivants sur les cellules maîtrisées par l'aménageur :

- Pour les deux cellules au **66-68-70 rue Gambetta** : l'opérateur qui réalisera l'ensemble de l'opération aura la charge de restructurer les deux cellules commerciales, de les aménager et d'assurer leur location selon un cahier des charges qui précisera notamment les cibles commerciales, le loyer et les modalités de désignation du commerçant. A noter que c'est l'opérateur directement qui sera bénéficiaire des aides du Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités (FRLA). Sur une des deux cellules, il est envisageable que l'opérateur la loue directement à la Ville si cette dernière veut tester le principe d'une boutique à l'essai. Ou bien à l'aménageur pour faciliter l'implantation d'une activité type seconde main ou recyclerie.
- Pour la cellule restructurée sur le **20-21 place Abel Surchamp**, il est envisagé l'implantation d'un restaurant. Il est prévu que l'aménageur rachète la cellule commerciale après finalisation des travaux par l'opérateur sur les deux bâtiments, procède à des travaux d'aménagements intérieurs facilitant l'implantation d'un restaurateur, procède à un appel à projets pour trouver un porteur de projet et loue provisoirement la cellule au porteur retenu. Dans le cadre de ce montage, c'est l'aménageur qui toucherait donc directement les aides du FRLA.
- Un dispositif similaire à celui du 20-21 place Abel Surchamp a été intégré au bilan prévisionnel sur les cellules commerciales du 6 Salinières, du 34 place Abel Surchamp et 78 rue Gambetta.

Au regard de ces hypothèses de production, le budget d'intervention sur le commerce a été recalibré en dépenses et recettes au bilan pluriannuel, pour les 4 commerces concernés, afin d'intégrer la production en 2 étapes :

PHASE 1

1. L'aménageur acquiert un immeuble, le sécurise si nécessaire, définit le programme à développer et commercialise l'immeuble
2. Vente de l'immeuble (avec programme de logements en étage + commerce en rez de chaussée) par l'aménageur à l'opérateur ; l'opérateur réalise les travaux communs de l'immeuble (structure, enveloppe, réseaux)

PHASE 2

1. Rachat de la cellule commerciale à l'opérateur par l'aménageur, qui réalise les travaux d'aménagement à destination de l'activité commerciale
2. L'aménageur met en location auprès du preneur locataire « cible » et garde le bien en location et en gestion
3. L'aménageur revend le local à un investisseur ou à l'occupant, sur les 2 dernières années de la concession

Ces interventions préalables expliquent le fait que la mise en location de cellules commerciales pour faciliter l'implantation de certaines activités commerciales ne pourra se faire que dans la seconde partie de la concession. Les durées de location dans le cadre de la concession ont donc été fortement réduites et en conséquence les recettes issues des loyers.

PHASE 1

Adresse	Surface	Cible commerciale	Prix acquisition	Année acquisition	Montant travaux intérieurs	Année travaux	Autres frais	Prix de revient
20-21 A. Surchamp	185	Restauration	444 000 €	2025	145 656 €	2025	54 733 €	644 389 €
6 Salinières	105	Activités artisanales	189 000 €	2025	135 252 €	2025	24 838 €	349 090 €
34 A. Surchamp	110	Alimentaire	220 000 €	2028	143 531 €	2028	37 267 €	400 798 €
78 Gambetta	60	Pépinière créateurs	120 000 €	2026	63 672 €	2026	20 664 €	204 336 €

PHASE 2

Adresse	Date mise en location	Durée location	Loyer cible à termes	Loyer progressif	Revenus locatifs	Prix cession	Date cession	Subvention FRLA	Déficit
20-21 A. Surchamp	2026	3	32 000 €	oui	85 000 €	420 000 €	2029	132 000 €	-7 389 €
6 Salinières	2026	5	8 500 €	non	42 500 €	130 000 €	2030	150 000 €	-26 590 €
34 A. Surchamp	2029	2	24 200 €	oui	41 800 €	340 000 €	2030		-18 998 €
78 Gambetta	2027	3	13 200 €	non	39 600 €	190 000 €	2030		25 264 €
									-27 712 €

2. Le réaménagement de la rue Gambetta

À la suite du travail réalisé avec la Ville en 2021 sur le préprogramme du réaménagement de la rue Gambetta, la Ville a souhaité mener au premier semestre 2022 un temps d'échanges et de travail avec les commerçants pour connaître leurs attentes et leurs craintes sur ce projet. Ce temps de concertation préalable a abouti à une consultation formalisée de l'ensemble des commerçants de la rue : il leur était demandé de se prononcer sur un avis favorable ou défavorable à la réalisation d'un projet de réaménagement de la rue. Les commerçants se sont prononcés favorablement à une courte majorité.

Ce temps de travail avec les commerçants a aussi permis de confirmer :

- Les attendus prioritaires des commerçants : le confort de déambulation en traitant la qualité du revêtement et la question de l'ombrage en été, la nécessité de prendre en compte tous les aspects pratiques dans l'aménagement (terrasses, livraisons, accessibilité, éclairage, installation du marché de plein vent, gestion des déchets), l'enjeu de redonner de l'attractivité à la rue ;
- La nécessité d'un phasage des travaux pour limiter la durée des travaux par phase, permettre des interruptions de chantier aux périodes de Noël et aux soldes d'été.

L'aménageur a lancé au second semestre une consultation pour retenir une équipe complète de MOE ainsi qu'une équipe en charge de la concertation sur ce projet.

A la suite de cette consultation, les équipes suivantes ont été désignées :

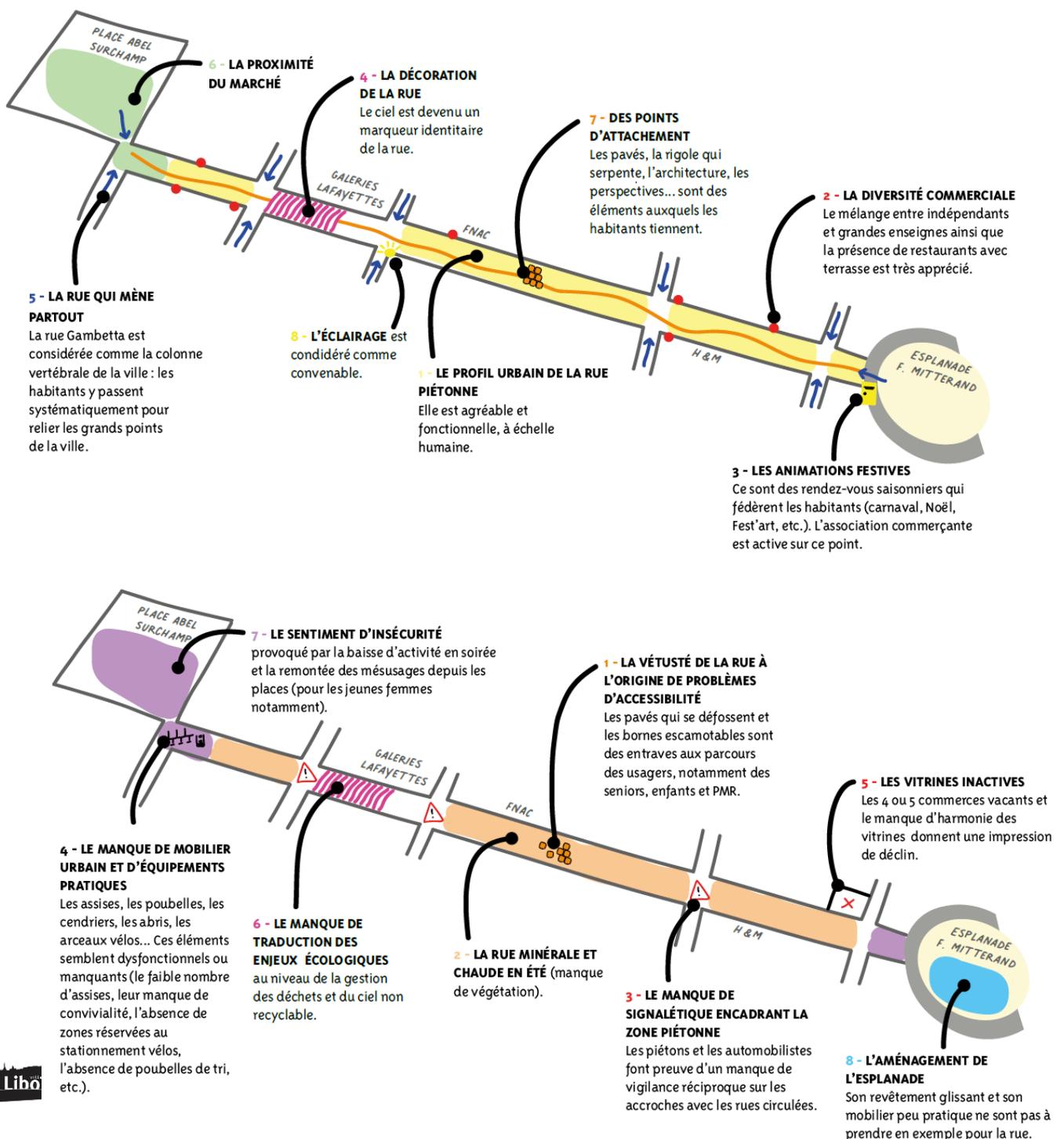
- Deux Degrés sur le volet concertation,
- Le groupement Atelier A2 / QLAADF / ERA / Géraud PERIOLE pour l'équipe de MOE.

Sur la fin 2022, les équipes ont réalisé le diagnostic et une phase de concertation avec l'ensemble des habitants pour récolter leurs attendus sur le projet. Plus de 800 personnes ont répondu à l'enquête en ligne.

Le premier semestre 2023 a servi à finaliser l'AVP du projet.

A la suite de l'incendie du marché couvert, la Ville a demandé à l'aménageur de mettre fin au marché de MOE en cours et de reporter la réalisation de cet espace public dans la deuxième partie de la concession. Le bilan intègre donc le report de la réalisation de cet aménagement sur 2027-2029.

Rendu de Deux Degrés sur l'enquête en ligne



V. Les évolutions du bilan pluriannuel et des besoins de trésorerie de l'opération

A. L'évolution des postes de dépenses

	Prévu au dernier CRAC en € courant sur 10 ans	Prévisionnel en € courant réajusté sur 10 ans	Ecart
DEPENSES	13 636 995 €	14 786 852 €	1 149 858 €
Etudes	108 413 €	123 349 €	14 937 €
Procédures	30 000 €	51 275 €	21 274 €
Acquisitions	5 943 627 €	5 869 599 €	-74 028 €
Gestion intercalaire	343 058 €	175 269 €	-167 789 €
Mise en état & Travaux sur commerces	1 530 555 €	2 869 487 €	1 338 932 €
VRD	2 295 310 €	2 251 993 €	-43 316 €
Commercialisation	97 901 €	73 443 €	-24 458 €
Communication	108 700 €	99 396 €	-9 305 €
Divers	20 709 €	5 000 €	-15 709 €
Ingenierie	2 970 014 €	3 026 632 €	56 618 €
Frais financiers	188 709 €	241 410 €	52 701 €

Globalement, le poste de dépenses de la concession évolue de près 1 150 k€.

Le poste **Etudes** augmente de 15 k€. Ceci s'explique par une augmentation du coût des études préalables dans le cadre des DUP de Restauration Immobilière (l'augmentation des recours demandant des études de plus en plus fines).

Le poste **Procédures** augmente de près de 21 k€. Ceci est lié à un nombre de procédures plus important que ce qui avait été initialement prévu mais surtout un coût des procédures (frais de publication, rémunération commissaire enquêteur, frais juridiques) plus important.

Le poste **Acquisitions** baisse de près de 74 k€. Cette baisse résulte de deux évolutions contrastées :

- Globalement une baisse sensible du coût des acquisitions des immeubles à recycler : il était prévu au dernier CRAC 5 000 m² d'acquisition à un prix moyen de 1 041 €/m².

Du fait de l'état des biens, le prix d'acquisition pour les biens déjà acquis ou en cours d'acquisition est sensiblement inférieur. Par ailleurs, le nombre de m² acquis est plus important que celui qui sera produit en fin d'opération du fait de la nécessité de restructuration des immeubles ou îlots concernés. Pour les acquisitions non encore réalisées, un prix moyen supérieur a été retenu du fait qu'il s'agira vraisemblablement (à l'exception des immeubles 11-13 rue Orbe) de biens dans des états moins dégradés (immeubles concernés par les DUP d'ORI acquis par voie de délaissement ou d'expropriation).

- **Une augmentation importante du coût des cellules à acquérir dans le cadre de l'action de portage commercial** du fait du montage sur les cellules stratégiques ciblées sur le parcours marchand à l'issue de l'étude de commercialité. Leur acquisition est prévue après recyclage et restructuration des immeubles où elles sont implantées, donc après des travaux d'enveloppe et structure réalisés par les opérateurs.

	Immeubles mixtes pour recyclage	Cellules commerciales (pour portage « Foncière »)
Nbr m ² prévu au dernier CRAC	5 000 m ²	500 m ²
Nbr m ² bâti acquis ou en cours acquisition 2023	3 585 m ²	0 m ²
Nbr m ² restant à acquérir après 2023	2 061 m ²	460 m ²
Nbr m² CRAC réajusté	5 646 € m²	460 m²
Prix moyen au m ² prévu au dernier CRAC	1 041 €	1 000 €
Prix moyen au m ² constaté sur acquisitions réalisées ou en cours 2023	766 €	-
Prix moyen au m ² restant à acquérir après 2023	941 €	2 117 €
Prix moyen au m² CRAC réajusté	830 €	2 117 €
Total acquisitions prévues au dernier CRAC	5 202 550 €	500 000 €
Total acquisitions réalisées ou en cours 2023	2 747 722 €	0 €
Total acquisitions inscrites au CRAC réajusté	4 687 070 €	974 000 €

Le poste **Gestion Intercalaire** a baissé de près de 168 k€ et a presque été divisé par deux par rapport au dernier CRAC. Cette baisse sensible s'explique par le fait que la majorité des biens achetés sont des biens vacants fortement dégradés pour lesquels la mise en place d'un système de vidéoprotection n'a pas été mis en place (portes sécurisées uniquement). Par ailleurs, le budget réajusté intègre une anticipation d'une optimisation des frais de TFPB du fait de l'état des biens.

Le poste **Mise en état avant réhabilitation et Travaux commerces** a fortement augmenté. Cette augmentation est due au coût des démolitions, consolidations et travaux sur mitoyennetés. Dans le bilan initial, il n'était pas prévu une intervention sur l'ensemble des immeubles acquis. Sur les immeubles déjà acquis ou en cours d'acquisition, la majorité d'entre eux vont faire l'objet de travaux de sécurisation ou de démolitions. Leur état fortement dégradé impose en effet à l'aménageur une intervention en amont de la revente aux opérateurs soit parce qu'il y a une situation d'urgence (arrêtés de mise en sécurité), soit parce que laisser les biens en l'état accélérerait leur dégradation et compromettrait leur réhabilitation possible, soit enfin parce qu'une restructuration ou démolition préalable facilite la réalisation de l'opération par la suite.

	Prévu au dernier CRAC	Prévu dans les opérations en cours*	Prévu dans les opérations non encore identifiées	Total inscrit au CRAC réajusté
Nbr m ² démolis/consolidés	750 m ²	2872 m ²	660 m ²	3 532 m ²
Ratios de travaux	350 €	460 €	368 €	443 €
Montant total travaux Démolition/Consolidation	270 434 €	1 322 840 €	243 273 €	1 566 113 €

*6 Salinières (363 m² retenu), 10 Quai Ilse, 20-21 A. Surchamp, Ilot Lyrot Gambetta, 11-13 Orbe, 34-35 A. Surchamp

Le poste **VRD** baisse de 43 k€ du fait de deux évolutions :

- Une augmentation du budget pour le réaménagement de la rue Gambetta qui s'explique par deux éléments :
 - o L'augmentation du coût prévisionnel du traitement de la voie, conformément aux arbitrages pris en phase AVP en 2023 (coût estimé à 1 640 k€ valeur 2023) ;
 - o Le report de la réalisation de la rue en 2027-2029.
- La suppression du deuxième espace public à réaliser dans le cadre du programme de la concession.

Les postes **Commercialisation, Communication et Divers** ont été légèrement réévalués à la baisse.

Le poste **Ingénierie** augmente de près de 57 k€ du fait de l'augmentation du poste rémunération du concessionnaire. L'augmentation de la rémunération est directement liée à l'augmentation des coûts de travaux et des prix de cession.

L'avenant relatif à l'étude des copropriétés dégradées qui va intervenir en 2023 augmente le coût d'animation de l'OPAH RU ORI, mais cette augmentation est en partie compensée par une baisse de la part de rémunération variable (au dossier) constatée sur les premières années.

	Prévu au dernier CRAC	CRAC réajusté	Ecart
Rémunération concessionnaire	2 823 456 €	2 882 016 €	58 560 €
Animation/OPCU	400 000 €	400 000 €	0 €
Acquisitions	260 568 €	244 097 €	-16 471 €
Acquisitions EPFNA	14 660 €	19 768 €	5 108 €
Travaux	191 293 €	246 074 €	54 781 €
Commercialisation	261 050 €	296 912 €	35 862 €
Gestion locative	19 500 €	12 181 €	-7 319 €
Animation et gestion ORI	880 000 €	880 000 €	0 €
OPAH RU forfaitaire	506 500 €	506 500 €	0 €
OPAH RU unitaire	243 464 €	170 064 €	-73 400 €
Avenant copropriétés dégradés	0	60 000 €	60 000 €
Clôture opération	46 422 €	46 422 €	0 €

L'augmentation du poste des Frais Financiers est détaillée dans la partie suivante sur le financement de la trésorerie de l'opération.

B. L'évolution des postes de Recettes

	Prévu au dernier CRAC en € courant sur 10 ans	Prévisionnel en € courant réajusté sur 10 ans	Ecart
RECETTES	13 636 994 €	14 786 852 €	1 149 858 €
Ventes	5 221 000 €	5 938 230 €	717 230 €
Locations /Gestion temporaire	390 000 €	243 620 €	-146 380 €
Subventions	1 235 725 €	1 467 137 €	231 412 €
Financement animation OPAH RU	1 249 999 €	1 176 563 €	-73 436 €
Financement étude copropriétés	0 €	30 833 €	30 833 €
Produits financiers	27 533 €	120 297 €	92 764 €
Remise d'ouvrages	2 410 077 €	2 364 594 €	-45 483 €
Participation collectivité	3 102 661 €	3 445 578 €	342 917 €

Globalement, le poste de recettes de la concession évolue de près 1 150 k€.

Le Poste des **Ventes** augmente de 717 k€.

Le programme de cessions a été réajusté dans le nouveau CRAC. Du fait que la majorité des immeubles concernés par les opérations de recyclage sont des immeubles mixtes, une partie de la surface des 5000 m² à recycler est dévolue à la production de commerces en pieds d'immeubles. La surface totale prévisionnelle recyclée dans le CRAC réajusté est de 5159 m², mais le nombre de logements produits a baissé de 75 à 69 logements prévisionnels.

	Prévu au dernier CRAC	CRAC réajusté
Nbr m ² Logement social	2000 m ²	1774 m ²
Nbr de logements sociaux	30	29
Nbr m ² Logement locatif privé	2000 m ²	1 660 m ²
Nbr de logements locatifs privés	30	25
Nbr m ² accession	1000 m ²	1003 m ²
Nbr de logements en accession	15	15
Total m² Logements	5000 m²	4 437 m²
Total Nbr Logements	75	69
Nbr m ² commerces en recyclage		8
Nbr de cellules commerciales en recyclage		659 m ²
Nbr m ² commerces « Foncière »	500 m ²	460 m ²
Nbr de cellules commerciales « Foncière »	5	4

L'augmentation du montant des Ventes s'explique par plusieurs facteurs :

- Une augmentation des prix moyens prévisionnels de cession pour le logement social du fait d'une prise en compte de financements exceptionnels mobilisables pour ces opérations (Action Logement, Département, aides Cali majorées...);
- Une baisse du prix moyen prévisionnel des cessions pour le logement locatif privé du fait de l'état des biens cédés et de l'ampleur des travaux de restructuration / réhabilitation à réaliser dans les immeubles concernés.

Pour autant cette baisse est à nuancer car dans tous les immeubles prévus en locatif privé, il y a des commerces en RDC qui sont vendus sur un niveau de prix qui permet de revaloriser le ratio moyen de cession au m² de surface bâtie pour l'ensemble de l'immeuble. Ainsi, le prix de vente prévisionnels des immeubles prévus en locatif privé est le suivant :

- 76-78 rue Gambetta : cession prévisionnelle de l'ensemble de l'immeuble à 1526 €/m² de surface bâtie
- 34-35 Abel Surchamp : 1183 €/m²
- 20-21 Abel Surchamp : 1000 €/m²
- 1300 €/m² pour les opérations à blanc.

- Près d'1M€ supplémentaire de valorisation des cessions de commerces des pieds d'immeubles dans le cadre des opérations de recyclage
- Une augmentation du prix de cession prévisionnel des cellules commerciales « Foncière » du fait de niveaux de loyers plus élevés que prévus initialement.

Ces prix devront être confirmés dans le cadre des premières commercialisations et au regard des conditions actuelles de marché et d'accès aux emprunts pour les opérateurs.

	Prévu au denier CRAC	CRAC réajusté
Prix moyen au m ² Logement social	400 €	555 €
Montant total cessions Logement social	800 000 €	984 580 €
Prix moyen au m ² Logement locatif privé	1300 €	1164 €
Montant total cessions Logement locatif privé	2 600 000 €	1 932 000 €
Prix moyen au m ² accession	871 €	933 €
Montant total cessions accession	871 000 €	935 650 €
Prix moyen au m ² commerces en recyclage	-	1 527 €
Montant total cessions commerces en recyclage	-	1 006 000 €
Prix moyen au m ² commerces « Foncière »	1900 €	2 350 €
Montant total cessions commerces « Foncière »	950 000 €	1 080 000 €

Le poste **Locations** baisse de 146 k€ car l'intervention de foncière commerciale prévue dans la concession n'a pas pu commencer en début de concession comme prévu initialement et comme expliqué en page 31 (point 4.C.1.).

Le poste **Subventions** augmente de 231 k€ dont les détails de répartition entre les financeurs est expliqué en Annexes ci-dessous.

La mobilisation de l'ensemble de ces subventions permet d'abaisser sensiblement le déficit résiduel de l'ensemble des opérations.

Nom opération	Total dépenses (en k€)	Total recettes (en k€)	Montant déficit (en k€)	Déficit en €/m ² surface produite
Total opérations identifiées	6237	4539	1698	420
Opérations à blanc	1863	1534	329	294
TOTAL INSCRIT AU CRACL	8100	6073	2027	393

Opérations identifiées : Ilot Lyrot Gambetta, 6 Salinières, 20-21 A. Surchamp, 10 Isle, 11-13 Orbe, 34-35 A. Surchamp, 76-78 Gambetta

Le poste des **Produits Financiers** augmente sensiblement du fait des hausse actuelles des taux d'intérêt.

Le poste **Remise d'Ouvrages** a été réajusté au vu de la non-réalisation de la deuxième voirie prévue au programme.

Le poste de la **Participation de la collectivité** a été augmenté de 343 k€ pour permettre l'équilibre financier de l'opération.

Il est à noter que l'augmentation de la participation ne couvre que le tiers de l'augmentation des dépenses, montrant le travail qui a été réalisé pour optimiser l'ensemble des autres postes de recettes.

Cette augmentation de participation demandera un avenant au traité de concession ainsi qu'à la convention tripartite signée entre la Ville, la Cali et inCité.

C. L'évolution des besoins de trésorerie de l'opération et des modalités de son financement

Un emprunt de 2M€ a été contractualisé au début de la concession et a permis de couvrir les besoins de trésorerie des trois premières années de la concession. Au vu de son taux d'intérêt limité, il est prévu son remboursement en fin de concession.

Au vu des dépenses prévisionnelles de l'année 2024, l'opération aura un besoin de trésorerie d'environ 1700 000 €. L'aménageur consentira une avance à hauteur de 800 000 € et contractualisera un prêt bancaire court terme d'environ 900 000 €.

Au vu des conditions actuelles d'emprunts, ce prêt sera remboursé rapidement sur 2025 et 2026 avec notamment un certain nombre de cessions prévues sur ces années. Un taux prévisionnel de 4% a été envisagé pour cet emprunt de court terme au vu des niveaux actuels des taux d'intérêt.

L'optimisation de la trésorerie a aussi été travaillée en effectuant un lissage de la participation sur l'ensemble des années restantes de la concession. Par ailleurs, les versements déjà réalisés par la collectivité pour la remise d'ouvrages sont conservés par l'aménageur malgré le report de la réalisation de la voie.

Le plan de trésorerie pluriannuel est joint à cette note.

VI. Annexes

A. Tableau des acquisitions

En 2022, 4 acquisitions ont été réalisées pour un total financier de **962 248 €**. L'ensemble de ces acquisitions se sont réalisées à l'amiable.

Trois biens fortement dégradés (sous arrêtés de péril) ont été acquis sur des valeurs autour de 800 €/m² de surface bâtie.

Un bien dans la rue Gambetta en état correct et avec un RDC commercial occupé et en bon état a été acheté au prix de 1800 €/m².

IMMEUBLES ACQUIS

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Surface bâtie	Nature du bien	Propriétaire	Mode d'acquisition	Date d'acquisition	Montant de l'acquisition	Prix acquisition / m ² surface bâtie
6 Quai des Salinières	CO 0037	363	0	Terrain nu	société A.TO.ME	Amiable	25/11/2021	272 550 €	
10 quai de l'Isle	CO 0108	39	84	Immeuble habitation	Mme CHAMARSSON	Amiable	13/10/2022	70 000 €	833 €
76 rue Gambetta	CN 0247	148	218	Immeuble mixte	SCI Gambetta 76	Amiable	30/06/2022	390 000 €	1 789 €
21 place Abel Surchamp	CO 461	190	313	Immeuble mixte	SCI BAKRI HABITAT	Amiable	26/07/2022	250 000 €	799 €
20 place Abel Surchamp	CO 460	161	300	Immeuble mixte	SCS 33 IMMO	Amiable	21/12/2022	252 542 €	841 €
TOTAL		901	915					1 234 798 €	1 052 €

Différents biens sont en cours d'acquisition pour 2023 représentant un montant total prévisionnel de 1 477 672 €.

Une partie des biens seront acquis à la suite d'une fixation judiciaire du prix après DUP (îlot Lyrot Gambetta). Le prix bas au m² de ces acquisitions s'expliquent par l'état de ruines des biens.

Globalement les biens à acquérir en 2023 sont des biens dégradés à très dégradés qui expliquent les valeurs d'acquisition.

A noter pour l'acquisition auprès de l'EPF, au montant d'acquisition devra être ajoutée une prise en charge partielle des travaux de sécurisation des biens réalisés par l'EPF.

ACQUISITIONS EN COURS

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Surface bâtie	Nature du bien	Propriétaire	Mode d'acquisition	Date prév. d'acquisition ou de prise de possession	Montant de l'acquisition	Prix acquisition / m ²
34 place Abel Surchamp	CO 826	164	240	Immeuble mixte	Ind. CROHARE-BERLY	Préemption au prix	02/06/2023	175 000 €	729 €
25 rue Lyrot	CN 891	82	264	Local professionnel	SCI 25 rue Lyrot	Expropriation (jugement du 27/04/23)	01/09/2023	102 072 €	387 €
27, 29, 33, 35 rue Lyrot	CN 890 CN 896 CN 898 CN 751	736	762	Immeuble mixte	SCI Lyrot Gambetta	Expropriation (jugement du 27/04/23)	01/09/2023	287 000 €	377 €
66-70 rue Gambetta / 120 Doumert	CN 892 CN 895 CN 897 CN 924 CN 239 CN 925	571	962	Immeuble mixte	EPF Nouvelle Aquitaine	Amiable	01/11/2023	769 600 €	800 €
70 rue Gmabetta	CN 924		157	Commerce	Ville de Libourne	Amiable	01/12/2023	190 000 €	1 210 €
TOTAL		1553	2385					1 523 672 €	639 €

B. Subventions

1. Subventions d'ingénierie

Dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU ORI, l'aménageur doit percevoir les subventions d'ingénierie des différents partenaires suivants :

- L'Anah,
- La Banque des Territoires,
- Le Département de la Gironde.

En 2022, l'aménageur a demandé aux partenaires financiers les versements concernant la première année d'animation de l'OPAH RU ORI à la suite de la présentation du bilan en Comité de pilotage partenarial le 4 Mars.

Cofinancements Animation OPAH RU ORI Année 1	Montant de la subvention TTC sollicitée pour la première année d'animation (01/02/21 au 31/01/22)	Montant de la subvention TTC versée pour la première année d'animation (01/02/21 au 31/01/22)	Montant subvention HT inscrite au bilan en 2022
ANAH Part fixe	125 000 €	104 250 €	86 875 €
ANAH Part variable	28 810 €	2 840 €	2 367 €
CD 33 Part fixe	10 000 €	10 000 €	8 333 €
CD 33 Part variable	2 700 €	2 700 €	2 250 €
Banque des Territoires	41 595 €	41 595 €	34 663 €

Pour la deuxième année d'animation, l'aménageur a déposé au près des trois partenaires les demandes de subventions sur la base du plan de financement prévisionnel de la deuxième année d'OPAH RU ORI.

Cofinancements Animation OPAH RU ORI Année 2	Montant de la subvention TTC sollicitée pour la deuxième année d'animation (01/02/22 au 31/01/23)	Montant de la subvention TTC définitive pour la deuxième année d'animation (01/02/22 au 31/01/23)	Montant subvention prev. HT inscrite au bilan pour 2023	Date notification subvention année 2	Date prévisionnelle de paiement
ANAH Part fixe	125 000 €	104 850 €	87 375 €	Notification du 12/09/22	nov-23
ANAH Part variable	28 810 €	3 400 €	2 833 €		
CD 33 Part fixe	10 000 €	10 000 €	8 333 €	Notification du 18/10/22	nov-23
CD 33 Part variable	0 €	0 €	0 €		
Banque des Territoires	41 595 €	41 595 €	34 663 €	Pas besoin d'une nouvelle notification conformément à la convention signée le 21/03/22	sept-23

Le plan de financement de l'animation de l'OPAH RU ORI pour la deuxième année est le suivant :

REMUNERATION AMENAGEUR ANIMATION OPAH RU ORI LIBOURNE

PART FORFAITAIRE

Missions	Montant HT	Montant sur 2022	Montant sur 2023
Animation et gestion ORI	100 000 €	91 667 €	8 333 €
Animation OPAH RU	101 300 €	92 858 €	8 442 €
TOTAL	201 300 €	184 525 €	16 775 €

PART VARIABLE

Calculée sur l'ensemble des dossiers prévisionnels de la deuxième année d'Opah

Dossier	Prix unitaire HT	Nbr de dossiers prév. 2e année	Montant rémunération HT
PO Energie	1 200 €	5	6 000 €
PO adaptation	1 200 €	2	2 400 €
PO tvx lourds	2 000 €	0	0 €
PO mixte énergie/adaptation	1 200 €	0	0 €
PB Energie	1 200 €	0	0 €
PB adaptation	1 100 €	0	0 €
PB dégradation moyenne	1 200 €	0	0 €
PB tvx lourds	2 000 €	0	0 €
PB transfo d'usage	1 200 €	0	0 €
TOTAL		7	8 400 €

TOTAL

	Montant HT	Montant sur 2022	Montant sur 2023
PART FORFAITAIRE	201 300 €	184 525 €	16 775 €
PART VARIABLE	8 400 €	8 400 €	0 €
TOTAL	209 700 €	192 225 €	17 475 €

APPELS DE FINANCEMENTS DES PARTENAIRES

PART FORFAITAIRE TTC

Financeurs	Dépenses subventionnables	Taux	Montants TTC
Anah	209 700 €	50%	104 850 €
CD 33			10 000 €
BdT			41 595 €
TOTAL			156 445 €

PART VARIABLE Anah TTC

Dossier	Financement Anah unitaire	Nbr de dossiers prev. 2e année	Montant financement Anah
PO Energie	560 €	5	2 800 €
PO Autonomie / LHI / autres	300 €	2	600 €
PO travaux lourds	1 450 €	0	0 €
PB LTD ou TU	840 €	0	0 €
PB LD	300 €	0	0 €
PB Energie	560 €	0	0 €
PB LCS	330 €	0	0 €
PB LCTS	660 €	0	0 €
TOTAL		7	3 400 €

PART VARIABLE CD 33 TTC

Dossier	Financement CD 33 unitaire	Nbr de dossiers agréés 1er année	Montant financement CD 33
Dossier financé par le CD 33	300 €	0	0 €
TOTAL		0	0 €

PLAN DE FINANCEMENT ANIMATION OPAH RU ORI LIBOURNE ANNEE 2

	Montants HT	Montants TVA	Montants TTC
Montant financement Anah	90 208 €	18 042 €	108 250 €
Montant financement CD 33	8 333 €	1 667 €	10 000 €
Montant financement BdT	34 663 €	6 933 €	41 595 €
Total financeurs	133 204 €	26 641 €	159 845 €
Reste à charge collectivités	76 496 €	15 299 €	91 795 €
Total	209 700 €	41 940 €	251 640 €

Pour mémoire, la Cali a versé en 2021 et en 2022 des versements annuels de 81 000 € TTC, soit 67 500 € HT, pour le reste à charge de l'animation de l'OPAH RU ORI. La convention tripartite prévoit une régularisation de la participation de la Cali sur la base du reste à charge globale du coût de l'animation et des versements déjà effectués par la Cali en fin de convention d'OPAH RU ORI.

Tous les montants sont en TTC	Montant définitif de l'animation	Montant des participations des partenaires perçues ou à percevoir	Reste à charge collectivités	Déjà versés Cali	Reste à régulariser
Première année	250 200 €	161 385 €	88 815 €	81 000 €	7 815 €
Deuxième année	251 640 €	159 845 €	91 795 €	81 000 €	10 795 €
TOTAL cumulé					18 610 € (*)

(*) Ce reste à charge de 18 610 € ttc sera à régulariser par la CALI au terme de la seconde année de l'OPAH RU ORI

Un avenant copropriétés dégradées à la convention d'OPAH RU ORI a été signé en 2023. Le coût et les subventions liées ont été intégrées au bilan pluriannuel de la façon suivante :

		2024	2025	Total HT
Dépenses HT	Rémunération avenant copros dégradées	27 083 €	32 917 €	60 000 €
Recettes HT	Anah	12 500 €	12 500 €	25 000 €
	CD 33	0 €	5 833 €	5 833 €

A noter que le reste à charge du coût de cette étude est couvert par la participation des collectivités.

2. Subventions aux opérations

a) Le Fonds Friches

L'opération de restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta a bénéficié d'une décision de subventions au titre du fonds friches en 2021 à hauteur de 400 000 €. Une convention tripartite a été signée entre l'Etat, l'EPF NA et l'aménageur. L'EPF NA a touché un acompte à hauteur de 200 000 €. L'aménageur soldera la subvention fin 2023 en demandant le solde de 200 000 €.

Le bilan pluriannuel prévoit du Fonds friches sur deux autres opérations: 20-21 Abel Surchamp et 6 Salinières. Les dossiers de demande de subventions ont été déposés en Juin 2023 pour un montant prévisionnel de 410 505 €. Les conventions devraient être signées d'ici fin 2023.

b) Le Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités (FRLA)

L'aménageur a reçu l'accord du **Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités** et a signé une convention cadre le 29 juin 2022 pour un montant total de 469 566€. Cette convention prévoit la réalisation de trois opérations de restructuration de cellules commerciales aux adresses suivantes :

- 66-68-70 rue Gambetta,
- 20-21 A. Surchamp,
- 36 Abel Surchamp.

La convention prévoit que ces opérations doivent se réaliser dans les 5 ans qui suit la signature de la convention, soit avant mi 2027.

Conformément aux orientations opérationnelles décrites plus haut, les montages suivants doivent être travaillés avec les services de l'Etat permettant d'établir les conventions de financement opérationnelles :

- Une subvention directement touchée par l'opérateur pour le 66-70 rue Gambetta avec une réalisation avant fin 2026,
- Une subvention versée à l'aménageur pour le 20-21 Abel Surchamp mais avec une réalisation décalée après l'opération de recyclage, soit livraison fin 2026,
- Un transfert de la subvention prévue au 36 Place Abel Surchamp sur l'opération au 6 quai des Salinières.

L'ensemble de ces éléments seront intégrés à un avenant à la convention cadre qui devrait être signé fin 2023.

c) Les financements RHI-THIRORI

Aucun dossier n'a été déposé à ce jour. Pour autant, le bilan pluri-annuel envisage un montant global de subventions de 574 632 €. Les opérations sur lesquelles il est envisagé de demander ces financements sont les suivantes :

- La restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta en raison notamment de l'état des biens sur la rue Gambetta,

- Le traitement des deux immeubles dégradés au 11-13 rue Orbe,
- L'opération au 20-21 Abel Surchamp du fait de la DUP d'ORI sur le n° 21,
- Une partie des opérations envisagées dans le reste du programme de recyclage qui correspondra aux immeubles acquis en DUP d'ORI.

Néanmoins, l'obtention de ces subventions est conditionnée à la prise de mesures de police et/ou DUP ORI, les montants indiqués restent prévisionnels.

d) La participation du Département aux déficits d'opération

Plusieurs réunions ont eu lieu avec les services du Département concernant sa participation au déficit des opérations de recyclage. Ce dernier n'a pas donné suite à ces sollicitations indiquant que l'aménageur ne pourrait pas y être éligible. Un travail est en cours pour identifier comment le Département pourrait aider directement les futurs opérateurs des opérations réalisées dans le cadre du programme de la concession. La ligne initialement présente au budget global de la concession a donc été supprimée.

Aucune autre source de financement n'est identifiée à ce jour dans le bilan pluriannuel, mais l'aménageur reste en veille sur la création de lignes de financements nouvelles par l'ensemble des partenaires du projet et des opérations Cœur de ville susceptibles d'aider au financement de ces opérations complexes de recyclage d'immeubles et d'îlots dégradés.

C. Dépenses et recettes prévisionnelles pour 2023

DEPENSES HT	PREVISIONNEL INSCRIT AU DERNIER CRAC	PREVISIONNEL AJUSTE	COMMENTAIRES
Etudes	40 099 €	30 650 €	Report des études préalables DUP ORI 2
Procédures	9 280 €	10 275 €	Une enquête publique au 11-13 rue Orbe et préparation dossier enquête parcellaire DUP ORI 1 + contentieux DUP ORI
Acquisitions	1 153 000 €	840 431 €	Cf. Tableau détaillé des acquisitions prévues en 2023
Acquisitions amiables et par procédures	1 100 000 €	754 072 €	Cf. Tableau détaillé des acquisitions prévues en 2023
Frais d'actes et de procédures	33 000 €	13 707 €	Sur la base de 3% du montant des acquisitions pour frais d'actes et 5% du montant des indemnités pour frais procédures
Indemnités d'éviction commerciales	20 000 €	72 652 €	Protocole d'indemnisation de la SAS LUNOVI
Gestion intercalaire	75 197 €	32 817 €	Poste optimisé sur la partie sécurisation intrusion
Travaux mise en état	450 600 €	551 383 €	Travaux de sécurisation 20-21 A. Surchamp (2/3 dépenses) et 6 Salinières Etudes et diagnostics préalables à la démolition rue Lyrot
Travaux espaces publics	85 442 €	98 662 €	Etudes MOE, concertation, diagnostics préalables
Commercialisation	16 411 €	3 290 €	Complément étude de prog 6 Salinières
Communication	10 457 €	10 000 €	
Ingénierie	413 322 €	341 213 €	
Logiciel, local, divers	15 170 €	15 100 €	
Animation OPAH RU ORI	250 000 €	216 900 €	Ajustement aux nbr prévisionnels de dossiers déposés en troisième année d'OPAH
Ingénierie part fixe	40 000 €	40 000 €	
Ingénierie part variable	108 152 €	69 213 €	
Divers et frais financiers	20 000 €	18 000 €	
TOTAL	2 273 809 €	1 936 721 €	

RECETTES HT	PREVISIONNEL INSCRIT AU DERNIER CRAC	PREVISIONNEL AJUSTE	COMMENTAIRES
Ventes	461 000 €	0 €	Report cession 6 Salinières et cession partielle Lyrot Gambetta
Locations	13 000 €	11 200 €	
Subventions	239 000 €	200 000 €	Pas de subventions Département sur Lyrot Gambetta
Financement OPAH RU ORI	241 963 €	200 704 €	
ANAH part fixe	104 167 €	87 375 €	
ANAH part forfaitaire	25 050 €	2 833 €	
Banque des Territoires	34 663 €	34 663 €	Ajustement sur la base du réalisé de la deuxième année de l'OPAH RU ORI
Département part fixe	8 333 €	8 333 €	
Département part forfaitaire	2 250 €	0 €	
CALI	67 500 €	67 500 €	
Produits financiers	2 991 €	8 651 €	
Remise d'ouvrages	379 364 €	0 €	
Participations collectivités	310 000 €	310 000 €	
Ville	105 760 €	105 760 €	
CALI	204 240 €	204 240 €	
TOTAL	1 647 318 €	730 554 €	



Codes Immeubles 6100	Noms Immeubles CONCESSION LIBOURNE	Traité de concession HT en € courant	Prévu au dernier CRAAC HT en € courant	Réalisé Année 1 2021	Réalisé Année 2 2022	Prévisionnel Année 3 2023	Prévisionnel Année 4 2024	Prévisionnel Année 5 2025	Prévisionnel Année 6 2026	Prévisionnel Année 7 2027	Prévisionnel Année 8 2028	Prévisionnel Année 9 2029	Prévisionnel Année 10 2030	Prévisionnel Année 11 2031
12/11/2023		13 476 223 €	13 636 936 €	551 302 €	1 424 546 €	1 936 721 €	3 297 617 €	2 016 226 €	694 569 €	1 013 526 €	1 940 884 €	1 542 842 €	268 619 €	14 786 852 €
		107 948 714 €	109 424 814 €	4 432 500 €	9 816 514 €	13 602 €	26 €	18 379 €	11 099 €	9 500 €	7 000 €	222 €	0 €	123 341 €
811 100	Compléments d'études sur lots stratégiques et linéaire commercial	13 000,00 €	13 000,00 €	- €	- €	9 600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14 600,00 €
811 800	Autres études	25 000,00 €	15 000,00 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
811 300	Etudes ORI	49 848,75 €	54 683,50 €	167,50 €	10 863,75 €	25 000,00 €	25 000,00 €	15 000,00 €	10 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	96 031,00 €
811 800	Etudes juridiques	10 000,00 €	14 729,74 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	2 500,00 €	0,00 €	1 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8 265,00 €
811 420	Restitutions	15 000,00 €	1 099,34 €	- €	- €	1 000,00 €	1 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4 400,00 €
	Financements	30 140,90 €	30 000,37 €	7 145,37 €	4 844,34 €	10 275 €	13 260 €	9 364 €	6 367 €	0 €	0 €	0 €	0 €	51 275 €
811 200	Constitution dossiers DUP	15 840,90 €	6 313,43 €	1 331,43 €	1 375,34 €	2 775 €	3 060 €	3 214 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11 443 €
811 210	Frais d'enquête & procédures urbanisme	6 480,00 €	1 828,94 €	6 500 €	5 828,94 €	6 500 €	8 160 €	4 162 €	4 245 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30 688 €
811 220	Assistances juridiques	7 840,00 €	2 080,00 €	- €	- €	1 500,00 €	7 500,00 €	1 583 €	1 222 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9 153 €
Acquisitions		6 000 000,00 €	5 943 626,50 €	279 450,00 €	963 000,74 €	860 211 €	1 311 296 €	917 500 €	120 000 €	607 050 €	590 000 €	0 €	0 €	8 669 599 €
812 100	Acquisitions amiables	- €	- €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
812 110	Acquisitions par procédure	- €	- €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
812 120	ACQUISITION HABITAT	5 960 000,00 €	5 920 500,00 €	272 500,00 €	962 246,00 €	754 074 €	1 483 200,00 €	270 000,00 €	0,00 €	580 000,00 €	360 000,00 €	0,00 €	0,00 €	4 687 079 €
812 130	ACQUISITION COMMERCE FONCIERE	500 000,00 €	500 000,00 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	634 000,00 €	120 000,00 €	200 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	914 000,00 €
812 120	Frais d'actes	10 000,00 €	15 415,75 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	93 962 €
812 125	Frais de procédure	171 000,00 €	70 000,00 €	- €	- €	2 573,74 €	9 000,00 €	15 500,00 €	0,00 €	11 250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	41 923 €
812 135	Indemnités d'eviction commerces	- €	- €	- €	- €	72 624,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	72 624,26 €
812 139	Frais de rattachement	- €	- €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gestion intercalaire		341 779,03 €	343 067,77 €	- €	9 699,29 €	32 817 €	42 343 €	20 493 €	19 924 €	20 960 €	14 694 €	9 844 €	5 044 €	175 269 €
812 400	Sécurité, protection, impôts	142 191,01 €	140 553,11 €	- €	1 681,29 €	2 315 €	2 310 €	1 561 €	1 951 €	1 353 €	1 104 €	1 004 €	281 €	12 437 €
816 260	TPFB	189 588,01 €	135 127,44 €	- €	8 016,00 €	16 795 €	10 130 €	9 835 €	10 130 €	4 794 €	4 794 €	4 794 €	2 400 €	101 150,00 €
816 210	Assurances	- €	- €	- €	- €	13 370 €	6 204 €	4 162 €	7 428 €	7 577 €	6 624 €	4 505 €	2 207 €	53 311 €
817 200	Charges courantes	- €	- €	- €	- €	2 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 000,00 €
817 100	Charges de copropriété	- €	- €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
816 290	Frais juridiques, constats, contentieux...	10 000,00 €	8 500,00 €	- €	- €	1 500,00 €	2 000,00 €	1 500,00 €	1 500,00 €	1 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6 500,00 €
Mécanisme état avant réhabilitation A	Travaux sur commerces	1 458 131,54 €	1 530 954,91 €	- €	27 516,00 €	551 302 €	1 241 548 €	468 996 €	247 896 €	19 700 €	292 913 €	19 933 €	0 €	2 869 487 €
813 120	Démarches / Nettoyage	92 183,54 €	82 183,54 €	- €	- €	26 155 €	12 240 €	3 000 €	7 426 €	3 789 €	3 000 €	3 000 €	0,00 €	67 802 €
813 200	Diagnostic préalable sur bâti et non bâti	94 588,01 €	77 073,81 €	- €	16 716,00 €	33 800 €	3 000 €	6 304 €	6 304 €	3 310 €	3 310 €	0,00 €	0,00 €	79 764 €
813 110	Refuses provisoire	53 079,94 €	50 000,00 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	20 808 €	10 612 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	56 620,00 €
813 140	Déclaration travaux/Consignations	106 932,82 €	107 965,88 €	- €	- €	2 000,00 €	10 404 €	5 306 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	37 730,00 €
813 300	Démariage	267 332,00 €	289 914,00 €	- €	- €	7 300,00 €	0,00 €	20 808 €	30 612 €	10 824 €	11 041 €	11 262 €	0,00 €	132 647 €
813 130	Travaux d'entretien/Consolidation/Matériaux	276 434,00 €	312 300,00 €	- €	- €	1 600 000,00 €	424 202 €	1 026 513 €	1 123 394,00 €	0,00 €	133 300,00 €	0,00 €	0,00 €	1 989 689 €
813 110	Travaux sur commerces	411 100,00 €	437 500,00 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	290 908 €	63 872 €	0,00 €	143 533,00 €	0,00 €	0,00 €	483 311,00 €
813 700	Honoraires techniques sur travaux de réception	342 129,58 €	353 439,76 €	- €	- €	1 700,00 €	65 205 €	93 927 €	14 862 €	1 299 €	15 236 €	1 351 €	0,00 €	210 256 €
VMD		2 295 309,43 €	2 295 309,54 €	- €	11 708,61 €	98 642 €	0 €	0 €	132 975 €	764 710 €	1 243 938 €	0 €	0 €	2 251 993 €
814 000	Travaux d'aménagement voiries/espaces verts	1 902 351,74 €	1 802 351,23 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	620 550,00 €	1 152 450,00 €	0,00 €	1 773 000,00 €
814 100	Travaux sur voiries	40 000,00 €	40 000,00 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	40 000,00 €
814 310	Honoraires techniques (MOE, BCT, assurances, géométrie...)	302 937,74 €	302 937,74 €	- €	- €	11 598,43 €	16 642 €	0,00 €	0,00 €	132 975 €	66 484 €	66 484 €	0,00 €	376 311,00 €
814 140	Accompagnement commerces Gambetta	50 000,00 €	50 000,00 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	50 000,00 €
Commercialisation		96 176,31 €	97 900,94 €	7 628,00 €	25 276,00 €	3 200 €	5 970 €	11 884 €	4 245 €	6 873 €	4 864 €	3 815 €	0 €	72 443 €
815 120	Relais/Programme architecturale	52 676,31 €	66 650,00 €	7 628,00 €	25 276,00 €	3 200 €	2 500 €	5 722 €	2 653 €	3 247 €	1 600 €	1 600 €	0,00 €	53 771 €
815 410	Supervision	4 000,00 €	3 000,00 €	- €	- €	0,00 €	0,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	0,00 €	0,00 €	8 000,00 €
815 510	Diagnostic avant vente/location	37 500,00 €	24 250,00 €	- €	- €	1 000 €	4 162 €	1 824 €	1 624 €	2 208 €	1 204 €	1 204 €	0,00 €	11 731,00 €
Commercialisation		108 482,62 €	108 700,13 €	2 468,75 €	9 152,61 €	10 200 €	10 634 €	11 098 €	4 245 €	11 098 €	11 268 €	11 434 €	11 618 €	99 396 €
816 240	Supports/Présentations annuelles	308 482,62 €	308 700,13 €	- €	- €	10 000,00 €	30 644 €	10 773 €	10 934 €	11 098 €	11 268 €	11 434 €	11 618 €	99 396,00 €
Charges		20 000,00 €	20 000,00 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000,00 €
Autres		25 000,00 €	25 000,00 €	- €	- €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	25 000,00 €
Ingenierie		2 828 784,42 €	2 970 014,01 €	244 784,17 €	315 428,07 €	341 213 €	447 925 €	526 079 €	255 208 €	190 772 €	236 644 €	236 657 €	233 917 €	3 028 632 €
816 270	Logiciel gestion opérationnelle adosse au cadastre	22 995,27 €	19 696,29 €	- €	650,00 €	1 300 €	2 123 €	2 155 €	2 187 €	2 230 €	2 254 €	2 254 €	0,00 €	17 496,00 €
816 220	Location local études/accueil public	83 107,69 €	77 620,43 €	2 400,00 €	13 187,07 €	9 800 €	8 088 €	8 088 €	8 209 €	8 332 €	8 574 €	8 584 €	8 733 €	69 234 €
811 910	Conseil juridique	15 000,00 €	15 000,00 €	- €	- €	4 000,00 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	0,00 €	47 800,00 €
816 250	Remaniement commercialisme	2 772 881,64 €	2 823 656,18 €	282 364,37 €	301 991,00 €	326 133 €	432 327 €	510 450 €	239 345 €	174 673 €	219 360 €	219 360 €	217 000 €	2 882 038,00 €
81A250 - A	Animation/OPCU	40 000,00 €	36 666,67 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	400 000,00 €
81A250 - B	Acquisitions	260 587,73 €	260 587,73 €	0,00 €	49 535,90 €	32 227 €	45 875 €	6 000 €	30 353 €	29 540 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	244 097,00 €
81A250 - C	Acquisitions EPFNA	14 660,00 €	14 660,00 €	0,00 €	0,00 €	3 914 €	15 354 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19 784 €
81A250 - D	Travaux													

TRESORERIE HYPOTHESE 3

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
 Reçu en préfecture le 15/02/2024
 Publié le
 ID : 033-200070092-20240213-2024_02_018-DE



Trésorerie		Codes Immeubles	Noms Immeubles				
		6100	CONCESSION LIBOURNE				
		142 363 €	-463 677 €	-1 206 167 €	-1 827 763 €	1 210 773 €	1 288 470 €
RECETTES		693 665 €	960 868 €	730 554 €	1 569 855 €	3 226 999 €	1 983 040 €
DÉPENSES		551 302 €	1 424 545 €	1 936 721 €	3 397 617 €	2 016 226 €	694 569 €
TVA collectée		85 466 €	128 916 €	40 141 €	43 801 €	51 851 €	132 083 €
TVA déductible		53 290 €	84 693 €	215 658 €	357 664 €	213 345 €	111 314 €
<i>Impact théorique TVA</i>		+32 176 €	+12 048 €	-219 741 €	-138 346 €	+152 369 €	+182 263 €
Avance concessionnaire max autorisé		Prévisionnel ▼	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel
0 €		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mobilisation Financements		2 000 000	0	0	1 700 000	0	0
Avance Collectivité							
Découvert Bancaire & avance concessionnaire					800 000 €		
Emprunt 1		2 000 000 €					
Emprunt 2							
Besoin de financement supplémentaire					900 000 €		
Remboursement Financements		- €	- €	- €	- €	1 350 000 €	350 000 €
Avance Collectivité							
Découvert Bancaire & avance concessionnaire						800 000 €	
Emprunt 1							
Emprunt 2							
Besoin de financement supplémentaire						550 000 €	350 000 €
Position estimative trésorerie		2 174 539 €	1 722 910 €	297 002 €	30 893 €	44 035 €	1 164 769 €
Solde Financements		- €	- €	- €	- €	- €	- €
Avance Collectivité		- €	- €	- €	- €	- €	- €

Trésorerie						
		257 519 €	-715 600 €	200 991 €	1 113 090 €	
RECETTES		1 271 045 €	1 225 284 €	1 743 834 €	1 381 709 €	
DÉPENSES		1 013 527 €	1 940 884 €	1 542 843 €	268 619 €	
TVA collectée		80 293 €	80 293 €	80 293 €	0 €	
TVA déductible		77 695 €	266 417 €	304 969 €	50 124 €	
<i>Impact théorique TVA</i>		-18 171 €	-188 721 €	-38 552 €	+174 551 €	+50 124 €
Avance concessionnaire max autorisé		Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel
0 €		2027	2028	2029	2030	2031
		H	I	J	K	L
Mobilisation Financements		0	0	0	0	0
Avance Collectivité						
Découvert Bancaire & avance concessionnaire						
Emprunt 1						
Emprunt 2						
Besoin de financement supplémentaire						
Remboursement Financements		- €	- €	- €	- €	2 000 000 €
Avance Collectivité						
Découvert Bancaire & avance concessionnaire						
Emprunt 1						2 000 000 €
Emprunt 2						
Besoin de financement supplémentaire						
Position estimative trésorerie		1 404 116 €	499 794 €	662 233 €	1 949 875 €	-1 €
Solde Financements		- €	- €	- €	- €	- €
Avance Collectivité						