

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ACTES CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE 2024

numéro
CM_241015_01

L'an deux mille-vingt quatre, le quinze octobre,
Le Conseil municipal, dûment convoqué le neuf octobre deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Gaëlle LEVEQUE.

nombre de membres	
en exercice	29
présents	23
exprimés	28
vote	
pour	28
contre	0
abstention	0

Présents :

Gaëlle LEVEQUE, Ludovic CROS, Nathalie ROCOPLAN, Monique GALEOTE, Ali BENAMEUR, Marie-Laure VERDOL, Didier KOEHLER, Isabelle PEDROS, Claude FERAL, Michel PANIS, Jean-Marc SAUVIER, Nathalie SYZ, Edith POMAREDE, Damien ALIBERT, David BOSC, Fadilha BENAMMAR KOLY, Thibault DETRY, Claude LAATEB, Joana SINEGRE, Magali STADLER, Damien ROUQUETTE, Françoise CAUVY, Marie Pierre CAUMES.

Absents avec pouvoirs :

Ahmed KASSOUH à Marie-Laure VERDOL, Fatiha ENNADIFI à Monique GALEOTE, David DRUART à Ludovic CROS, Izia GOURMELON à Didier KOEHLER, Christian RICARDO à Claude LAATEB.

Absent :

Gilles MARRÉS.

OBJET :	Validation du compte rendu annuel à la collectivité de la concession d'aménagement du centre-bourg de Lodève par Territoire 34 pour l'année 2023
----------------	---

VU le Code de l'urbanisme et en particulier, les articles L.300-1 et suivants,

VU le Code général des collectivités territoriales et en particulier, les articles L.1523-2, L.1523-3 et L.1524-3 permettant à la collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier,

VU la délibération n°20170418022 du Conseil municipal du 18 avril 2017 relative à l'opération revitalisation du centre-bourg de Lodève : attribution du contrat de concession d'aménagement à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 34,

VU la délibération n°MLCM_181106_09 du Conseil municipal du 6 novembre 2018 relative à l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement pour l'opération de revitalisation du centre-bourg de Lodève avec Territoire 34,

VU la délibération n°MLCM_181106_10 du Conseil municipal du 6 novembre 2018, relative à la convention pour la redynamisation du cœur marchand du centre-bourg de Lodève avec la Communauté de communes Lodévois et Larzac et EPARECA (devenu ANCT) signée le 21 février 2019,

VU la délibération n°CM_210706_04 du Conseil municipal du 6 juillet 2021 relative à l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement pour l'opération de revitalisation du centre-bourg de Lodève avec Territoire 34,

VU la délibération n°CM_231121_06 du Conseil municipal du 21 novembre 2023 relative à l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement pour l'opération de revitalisation du centre-bourg de Lodève,

CONSIDÉRANT que le compte rendu d'activité d'une concession d'aménagement vise à :

- présenter une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier,
- donner à la collectivité les moyens de suivre, en toute transparence, son bon déroulement,

Je certifie, sous ma responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois, à compter de la notification : le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

- lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser son évolution,

CONSIDÉRANT que le bilan financier de l'année 2023 annexé à la présente délibération se traduit par un maintien du programme et de l'équilibre du bilan global tel que modifié en 2023 par l'avenant n°3 au traité de concession validé par la délibération n°CM_231121_06 susvisée,

Où l'exposé de Gaëlle LEVEQUE et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **ARTICLE 1 : APPROUVE** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) concédante de la concession d'aménagement du centre-bourg, par la SPL Territoire 34, pour l'année 2023 et annexé à la présente délibération,

- **ARTICLE 2 : AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les documents y afférents,

- **ARTICLE 3 : DIT** que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, publié selon la réglementation en vigueur, notifié aux tiers concernés et inscrit au registre des actes.

Pour extrait certifié conforme au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture
34-213401425-20241015-Imc112689-DE-1-1
Date de télétransmission : 16/10/24
Date de publication : 22/10/2024
Date de notification aux tiers :
Moyen de notifications aux tiers :

Le quinze octobre deux mille vingt-quatre
Le Maire,
Gaëlle LEVEQUE





OPERATION
REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LODEVE
(OP. 10006)

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE

AU 31/12/2023

Etabli : juillet 2024

Le présent compte rendu d'activité concerne l'opération de REVITALISATION DU CENTRE BOURG DE LA COMMUNE DE LODEVE.

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

Ce rapport vise à présenter

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE	4
1. PRESENTATION DE L'OPERATION	7
1.1. Informations administratives et contractuelles	7
1.2. Périmètre de la concession :	11
1.3. Rappel des documents d'urbanisme en vigueur	12
1.4. Programme - missions - prévisionnels	12
1.5. Enjeux du crac présenté	13
2. AVANCEMENT DE L'OPERATION	15
2.1. CONJONCTURE / EVOLUTION DU PROGRAMME	15
2.2. DEPENSES	17
2.2.1. Etudes préalables et pré-opérationnelles – Montant = 240 K€ HT	17
2.2.2. Acquisitions – Montant = 789K€ HT	17
2.2.3. Travaux à charge de l'aménageur – Montant = 6 072 K€ HT	19
2.2.4. Honoraires techniques – Montant = 853 K€ HT	20
2.2.5. Rémunération de l'aménageur – Montant = 1.127K€ HT	21
2.2.6. Frais divers et Frais de commercialisation – Montant = 404 K€ HT	21
2.2.7. Frais financiers – Montant = 179K€ HT	21
2.3. RECETTES	23
2.3.1. Produits des cessions – Montant = 2.989 K€ HT	23
2.3.2. Participations – Montant = 1.433 K€ HT	23
2.3.3. Autres recettes – Montant = 5.045 K€ HT	24
2.3.4. Autres Produits – Montant = 24 K€ HT	27
2.4. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE	28
2.5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE – DETAILS PAR SOUS OPERATIONS	29
3. PRE-FINANCEMENT	29
3.1. Préfinancement – emprunts et avances	29
3.2. Situation de trésorerie	29
4. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS	29
Annexes :	30
Liste des acquisitions et des cessions au 31/12/2023	30
Autres Annexes :	30
Bilans prévisionnels actualisés par sous opération	30

PREAMBULE

1. La Commune de Lodève met en œuvre depuis plusieurs années une **démarche de revitalisation de son centre-bourg** incluant des interventions sur les espaces publics et le réinvestissement de bâtiments patrimoniaux vacants pour accueillir des équipements publics, ceci afin de changer l'image de la ville et amorcer sa restructuration urbaine et économique. Le Lycée, la Maison des services publics, l'aménagement des boulevards et l'agrandissement de l'hôpital témoignent de ce réinvestissement du cœur de ville.

Cette démarche se poursuit et s'accompagne d'un programme de renouvellement urbain ambitieux portant sur le centre ancien de Lodève et inscrit au sein d'un périmètre dit « Politique de la Ville ».

La Commune de Lodève et la Communauté de communes Lodévois et Larzac ont, en effet, répondu conjointement à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par l'Etat dans le cadre de la Politique de la Ville, afin d'accompagner de façon expérimentale la revitalisation des centres-bourgs. Leur candidature a été retenue en 2014, après examen par les services de l'État, parmi 300 territoires présélectionnés. Une convention cadre entre les partenaires a été signée en 2015. Elle reprend les objectifs et le programme d'action ci-après.

L'objectif de cette démarche est d'investir dans le retour de la population et des activités dans les centres villes afin de limiter l'étalement urbain et concentrer les services à la population en cœur de ville.

Le centre-ville de Lodève est concerné par cette problématique puisque son parc immobilier offre de petits logements qui ne correspondent plus aux besoins exprimés. On constate également une dégradation importante de certains immeubles dont la recomposition pourrait permettre de contribuer à l'attractivité du secteur et de répondre aux besoins et au confort et normes d'habitabilité des logements.

Des études de faisabilité ont mis en exergue la nécessité de développer une opération de restauration d'ampleur avec deux objectifs fondamentaux : conserver et restaurer un patrimoine bâti immobilier remarquable et permettre la reconquête démographique du centre-bourg qui compte 20 % environ de logements vacants.

Pour développer la mixité sociale, il apparaît également important de définir des catégories cibles de population susceptibles de s'installer en centre-ville et d'analyser leurs besoins, attentes, pratiques, etc afin d'y répondre au mieux en termes de typologie de logements, commerces et services, espaces publics...Pour cela, attirer une nouvelle population doit passer par une intervention globale sur l'habitat, les commerces et les équipements publics.

Cette nouvelle phase prioritaire de réinvestissement du cœur de ville doit s'articuler avec la redynamisation de la fonction commerciale portée par les Chambres de Commerce, de l'Industrie, de l'Artisanat et de l'Agriculture, le développement touristique et la création d'emplois engendrée par l'OZE Michel Chevalier.

La traduction de ces objectifs de développement et renouvellement urbain est aussi passé par l'approbation du PLUi sur la commune en mai 2024. En parallèle, l'étude ZPPAUP datée de 2009 s'est poursuivie et a permis l'adoption d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) renommée Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le projet de renouvellement urbain nécessite enfin une stratégie foncière afin de permettre un recyclage foncier favorisant la revitalisation du centre-bourg et l'implantation de populations nouvelles. Dans ce contexte, la Communauté de communes Lodévois et Larzac a conclu deux conventions de portage avec l'Établissement Public Foncier Languedoc Roussillon, l'une incluant une veille foncière sur le périmètre « Politique de la ville » d'une durée de 6 ans et un portage foncier sur une durée de 3 ans, l'autre portant sur trois îlots identifiés dans le cadre de l'étude de faisabilité pour la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) d'une durée de 8 ans.

La commune de Lodève et la communauté de communes du lodévois et Larzac ont également engagé la suite de l'AMI centre-bourg par la signature le 26 mars 2021 de la convention d'adhésion au programme national Petites Villes de Demain et par l'élaboration d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire signée le 16 juillet 2021. Elles engagent également dans un travail avec FOCCAL, foncière de la région Occitanie pour le soutien à la revitalisation commerciale et artisanale des centres-bourgs.

2. Le traitement de l'insalubrité constitue le premier axe d'intervention. Concernant le parc immobilier bâti du centre-bourg de Lodève, la Communauté de Communes Lodévois et Larzac a fait réaliser en 2014 un diagnostic de l'habitat ancien dégradé.

Une convention « centre bourg de Lodève » a été conclue et une équipe de suivi-animation accompagne la collectivité dans la prise d'arrêtés d'insalubrités.

En complément de cette opération essentiellement incitative, la permanence dans le centre historique d'îlots bâtis très dégradés, non réhabilitables et en partie occupés ; le constat de la complexité et de la « dureté » opérationnelle prévisible pour la requalification de ces îlots, nécessite toutefois des opérations lourdes de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), ainsi que l'édition de prescriptions de travaux obligatoires avec substitution par la puissance publique si nécessaire, ceci dans le cadre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

La Communauté de Communes du Lodévois et Larzac a donc déposé une demande de vérification de l'éligibilité et une demande de subvention portant sur des études de calibrage pour une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable (RHI) et de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI), dite RHI-THIRORI.

Après avis de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) en date du 2 Octobre 2015 la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac a été informée du financement de l'ANAH de 3 îlots sous RHI et de 9 immeubles sous THIRORI.

Une étude de calibrage a été lancée en avril 2016, dont les résultats ont permis de confirmer définitivement les périmètres par immeubles et secteurs définis par l'étude de faisabilité, en distinguant les périmètres sous procédure de RHI, des périmètres sous THIRORI ; et d'ajuster le contenu programmatique de l'opération d'aménagement : suivi des procédures et prévention des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions, identification des démolitions et conservations, définition du programme de logements, définition des relogements/hébergements et de l'accompagnement social.

3. L'ensemble de ces démarches tend vers une opération globale de renouvellement urbain, dite de « Revitalisation du centre-bourg de Lodève », laquelle poursuit les objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne, éradiquer l'insalubrité, remettre en état d'habitabilité les logements ;
- Améliorer l'attractivité résidentielle pour investir dans le retour de la population en centre-ville ou l'implantation de populations nouvelles et pour limiter l'étalement urbain ;
- Concentrer les services au sein du cœur de ville ;
- Requalifier le cadre urbain général, en particulier les espaces publics ;
- Dynamiser l'activité commerciale du centre bourg.

Au regard des objectifs énumérés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, il s'agit :

- D'assurer le renouvellement urbain ;
- De lutter contre l'insalubrité et de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- De mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat ;
- D'organiser le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques ;
- Et de réaliser des équipements collectifs.

Afin de poursuivre ces objectifs d'un point de vue opérationnel, la collectivité a décidé d'engager les démarches menant à la création d'une opération d'aménagement sur le Centre bourg.

4. Cette opération d'aménagement porte sur un périmètre d'intervention correspondant à celui de la «Politique de la Ville».

A l'intérieur de ce périmètre, trois sites sont considérés comme prioritaires et recevront une action forte de l'Aménageur :

- Le secteur Fleury ;
- Le secteur Place du marché
- Le secteur Saint Pierre.

Secteurs auxquels s'ajoutent des emprises dans le diffus à l'échelle du périmètre de la concession.

D'autres secteurs pourront être intégrés au périmètre d'intervention au fil des opportunités foncières et des priorités qui seront définies par la Commune de Lodève.

Au vu de la complexité des éléments de programme identifiés et du niveau d'imbrication des différents mécanismes et procédures à engager, **le conseil municipal a décidé de confier la gestion de l'opération à la société publique locale Territoire 34**, spécialisée en matière d'aménagement et dont la ville est actionnaire.

1. **P**RESENTATION DE L'OPERATION

1.1. INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET CONTRACTUELLES

La Commune de Lodève a décidé :

- Par délibération de son conseil municipal, en date du 22 Septembre 2014, d'approuver le principe de l'opération dite de revitalisation du centre-bourg de Lodève, à réaliser par l'intermédiaire notamment de procédures incitatives et coercitives adaptées aux enjeux urbains et immobiliers (OPAH, Restauration Immobilière, maîtrise foncière, police administrative...) et de leurs financements adhoc (THIRORI/RHI notamment)
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 19/02/2015, d'approuver la convention d'AMI centre-bourg,
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 29 Mars 2016, d'autoriser le maire ou son représentant à mettre au point la concession d'aménagement et le bilan financier prévisionnel s'y rapportant avec la SPL TERRITOIRE34
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 04 Octobre 2016, d'organiser une concertation préalable à cette opération auprès des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées conformément aux dispositions de l'article L.103-2 4°) du code de l'urbanisme ;
- Par délibération de son conseil municipal en date du 21 Mars 2017 de tirer le bilan de cette concertation et d'approuver les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement ;
- Par délibération en date du 18 Avril 2017, de **désigner la SPL Territoire 34 en qualité de Concessionnaire de l'opération d'aménagement** et de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédant.

Le Traité de Concession d'Aménagement a été **signé le 23 mai 2017**, transmis au contrôle de légalité le 7 juillet 2017 et **notifié par la collectivité le 7 juillet 2017**. La durée du traité de concession a été fixée à **10 ans** à compter de sa date d'effet.

La Commune de Lodève a décidé :

- Par délibération de son conseil municipal, en date du 6 novembre 2018, d'approuver **l'avenant n°1** au traité de concession pour l'opération de revitalisation du centre bourg de Lodève portant sur les éléments de programme et sur la participation financière de la ville de Lodève qui est réévaluée à 2 633 000 euros HT, et d'autoriser le maire à effectuer toutes démarches nécessaires à son exécution et à signer l'avenant n°1 et tous documents y afférents.

L'avenant n°1 au traité de Concession d'Aménagement a été **signé le 18 février 2019**, transmis au contrôle de légalité le 18 mars 2019 et **notifié par la collectivité le 19 mars 2019**.

- Par délibération du son conseil municipal, en date du 6 Novembre 2018, et par délibération du conseil communautaire (CCLL), en date du 8 novembre 2018, **d'approuver la convention qui a pour objet de formaliser les relations contractuelles entre la Ville de Lodève, la Communauté de communes Lodévois & Larzac et l'EPARECA en vue de la redynamisation du cœur marchand du centre bourg de Lodève**
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 26 août 2019, d'approuver le **compte rendu annuel à la collectivité** de la concession pour la revitalisation du Centre Bourg de Lodève

réalisé par Territoire 34 de **l'année 2018** faisant apparaître un écart de la participation financière de la commune de – 1 111 000 euros suite à l'avenant n°1 validé par délibération du Conseil municipal le 6 novembre 2018 et diminuant la participation à 2 633 000 euros HT.

- Par délibération de son conseil municipal, en date du 29 décembre 2019, de solliciter une **subvention** auprès du **Conseil Départemental de l'Hérault** pour la réalisation des actions 2019 de la programmation de la concession d'aménagement avec TERRITOIRE 34, d'un montant de **350 000 euros** sur un montant global estimé de 1 399 000 euros et d'autoriser le maire à signer tous les documents et pièces nécessaires à l'exécution de la délibération.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 23 septembre 2020, d'approuver la **convention de participation financière** au traité de concession pour la revitalisation du centre bourg de la commune de Lodève, avec le **Conseil Départemental de l'Hérault** et la SPL Territoire 34, qui définit les modalités de versement de la participation financière pour l'année 2020 du Conseil départemental de l'Hérault à la SPL Territoire 34.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 06 juillet 2021, d'approuver le **compte rendu annuel à la collectivité** de la concession pour la revitalisation du Centre Bourg de Lodève réalisé par Territoire 34 de **l'année 2019 et 2020**.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 06 juillet 2021, d'approuver **l'avenant n°2** au traité de concession pour l'opération de revitalisation du centre bourg de Lodève portant sur le montant et l'échéancier de versement de la participation financière de la commune ainsi que sur l'imputation des charges de l'aménageur.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 06 juillet 2021, d'approuver la **convention de participation financière** au traité de concession pour la revitalisation du centre bourg de la commune de Lodève, avec le **Conseil Départemental de l'Hérault** et la SPL Territoire 34, sollicitant une subvention auprès du Conseil Départemental de l'Hérault d'un montant de **450 000 Euros**
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 07 décembre 2021, donnant un avis favorable à la vente par l'EPF Occitanie à la SPL Territoire 34 des parcelles AB452, AB453 et AB454 de l'ilot Fleury.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 27 septembre 2022 d'approuver le **compte rendu annuel à la collectivité** de la concession pour la revitalisation du Centre Bourg de Lodève réalisé par Territoire 34 de **l'année 2021**.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 28 mars 2023, d'accorder une garantie d'emprunt concernant le financement de la trésorerie de la concession Territoire 34.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 26 septembre 2023 d'approuver le **compte rendu annuel à la collectivité** de la concession pour la revitalisation du Centre Bourg de Lodève réalisé par Territoire 34 de **l'année 2022**.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 26 septembre 2023 d'approuver la troisième convention financière tripartite, Conseil Départemental de l'Hérault, Commune de Lodève et Territoire 34, au traité de concession.

- Par délibération de son conseil municipal, en date du 26 septembre 2023 d'approuver la vente par l'EPF Occitanie à Territoire 34 des biens sis sur les parcelles cadastrées AB452, AB453 et AB454.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 21 novembre 2023 d'approuver l'avenant n°3 au traité de concession pour l'opération de revitalisation du centre bourg de Lodève portant sur la participation de la collectivité et le nouvel échéancier de paiement de la participation.

1.3. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le règlement d'urbanisme applicable au 31/12/2023 est le RNU, le PLUI en cours d'élaboration est arrêté depuis mai 2024. Il faut aussi souligner le règlement de SPR qui s'applique sur les projets et induit des avis conformes des ABF.

La Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut s'engage à adapter ou faire adapter les documents d'urbanisme (modification et/ou révision) aux fins de permettre la réalisation du projet dans les conditions prévues.

1.4. PROGRAMME - MISSIONS - PREVISIONNELS

Objet de la concession :

- **Traité de concession initial (notification 07/07/2017) :**
 - INTERVENTION SUR LE VOLET HABITAT/ RHI :
 - Mise en place de dispositifs et procédures incitatives et coercitives adaptées aux enjeux urbains et immobiliers (OPAH, Restauration Immobilière, maîtrise foncière, police administrative...) et de leurs financements adhoc (RHI notamment)
 - Restructuration/réhabilitation ou démolition d'immeubles,
 - Lutte contre l'insalubrité,
 - Action foncière en lien notamment avec l'EPF Languedoc-Roussillon,
 - Actions de relogement,
 - Commercialisation d'immeubles,
 - REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS : Afin de compléter ces actions de restructuration immobilière, la concession a également pour objet d'intervenir sur des espaces publics à requalifier, et notamment permettre le traitement de la place Alsace-Lorraine attenante à la Maison de Santé Pluridisciplinaire.
- **Avenant n°1 (notification 19/03/2019) :**
 - SUPPRESSION DE L'EXPLOITATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
 - INTERVENTION SUR LE VOLET HABITAT/ THIRORI : Etudes pré-opérationnelles nécessaires au dépôt d'un dossier de demande de financement auprès de l'ANAH
 - INTERVENTION SUR LE VOLET COMMERCIAL :
 - Etudes pré-opérationnelles
 - Action foncière / acquisition
 - INTERVENTION SUR LE VOLET DIFFUS : Action foncière pour l'acquisition de biens immobiliers situés sur le périmètre de l'opération de revitalisation du centre bourg de Lodève
- **Avenant n°2 (notification 07/07/2021) :**
 - INTERVENTION SUR LE VOLET HABITAT/ THIRORI : réduction des cibles au 15bd Liberté
 - INTERVENTION SUR LE VOLET COMMERCIAL : précision sur les locaux identifiés et les attendus par local ainsi que sur les éléments financiers afférents.
 - SUPPRESSION INTERVENTION SUR LE VOLET DIFFUS
 - SUPPRESSION INTERVENTION SUR REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

- **Avenant n°3 (notification 21/11/2023) :**
 - Pas de modification du programme prévisionnel d'intervention

Missions du concessionnaire :

Pour la réalisation de l'ensemble des objectifs de l'opération d'aménagement concédée, l'Aménageur devra prendre en charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir la propriété**, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ; Il est précisé que les acquisitions par l'aménageur auprès de la Collectivité concédante et/ou de l'EPF seront réalisées à la demande de l'aménageur en fonction de l'avancement de l'opération et limitées aux biens qui seront strictement nécessaires à la réalisation de l'opération. Afin de ne pas alourdir le montant des dépenses de l'opération, ne seront pas acquis par l'Aménageur les biens susceptibles de faire l'objet d'autorisations d'occupations temporaires du domaine public ou privé communal; L'Aménageur pourra le cas échéant solliciter la Commune afin qu'elle obtienne auprès de la collectivité titulaire du droit de préemption la délégation à son bénéfice du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre.
- b) **Gérer les biens acquis** et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- c) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet ;
- d) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- e) **Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructure propres à l'opération** destinés à être remis après leur achèvement à la Collectivité concédante, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

D'une manière générale, **réaliser ou faire réaliser** tous les travaux et équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération et en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer leur commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- g) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération ;**

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

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

Le présent CRAC est établi au 31 décembre 2023.

2. **A**AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. CONJONCTURE / EVOLUTION DU PROGRAMME

L'année 2023 est caractérisée par la poursuite opérationnelle des sous-opérations RHI PLACE DU MARCHE, RHI FLEURY, RHI SAINT PIERRE et Réhabilitation des COMMERCES avec notamment :

- **Gouvernance du projet :**
 - 1 Comité Technique (18/07)
 - 1 Comité de Pilotage (17/02)
 - Tenue de points opérationnels hebdomadaires bilatéraux.

- **10006.1 – RHI - Ilot SAINT PIERRE :**
 - Consultation d'entreprises et attribution des marchés travaux
 - Réalisation du référé préventif
 - Réalisation des études PRO / DCE
 - Commercialisation + signature des promesses de vente / VIR
 - Demande de subvention ANAH VIR
 - Démarrage des travaux en juin 2023
 - Demande et obtention acompte n°2 ANAH RHI

Perspectives 2024 : Avancement, finalisation et livraison des travaux suivant engagement (sept 2024), levée des réserves, signature des actes définitifs / ventes, obtention du solde subvention VIR ANAH.

- **10006.2 – RHI - Ilot PLACE DU MARCHE :**
 - Finalisation des travaux, levée des réserves et livraison des logements (avril 2023) et du commerce (sept 2023)
 - Signature acte de vente avec ANCT

Perspectives 2024 : Installation ASL, vote de la régularisation foncière et organisation des cessions, fin GPA, demande solde ANAH RHI

- **10006.3 – RHI - Ilot FLEURY :**
 - Acquisitions : dossier de demande de minoration foncière et acquisition des biens auprès de l'EPFO à prix minoré
 - Obtention et conventionnement d'une subvention au titre du Fonds Vert Axe 3 : résorption des friches.
 - Demande d'avance sur le Fonds Friche Etat suivant convention.
 - Demande et obtention d'un acompte n°2 dans le cadre de la convention ANAH RHI
 - Nouveau dépôt d'un dossier en sollicitation du fonds friche région. Non attribué par la Région en 2023.
 - Sollicitation et obtention d'une avance de 50% du montant de la subvention sur FRLA

- Poursuite des études sur la base des hypothèses validées en Comité technique et Comité de Pilotage, nouvelle ESQ puis étude niveau APS

Perspectives 2024 : Finalisation des études niveau APD, dépôt de l'autorisation urbanisme, études PRO/DCE. Lancement des consultations et attribution marchés travaux, travail de commercialisation (habitat groupé) et signature d'une partie des PUV.

NOTA : Le précédent CRAC établi au 31/12/2022 faisait état de la situation de cette sous opération FLEURY en ces termes :

- A la lumière d'un dossier APS remis en novembre 2022, il avait été décidé que le CRAC au 31/12/2022 prenne acte des hypothèses opérationnelles de cet APS et évoque l'augmentation significative (+ 2,4M€) du budget de cette opération resté globalement inchangé depuis le début de la concession faute jusque-là, d'équation technico-économique satisfaisante.
- Ce CRAC au 31/12/2022 identifiait toutefois des pistes d'améliorations tant du côté des dépenses que du côté des recettes, renvoyant au CRAC 2023 pour en faire état.

Le présent CRAC au 31/12/2023 explicite ainsi une équation technique et économique désormais satisfaisante pour cette sous-opération FLEURY avec notamment :

- Des dépenses diminuées de plus de 600k€ HT
- L'obtention de plusieurs subventions
- L'obtention auprès de l'EPFO d'une minoration foncière / acquisition des biens

- **10006.4 – THIRORI - Liberté :**
 - L'intervention sur le volet THIRORI n'est pas considérée comme prioritaire par le concédant ;
 - Une étude d'opportunité portant sur l'immeuble « Maison de la Presse » a été réalisée et remise au concédant en 2022
- **10006.6 – Diffus complémentaire :** Élément de programme supprimé par avenant N°2 au traité de concession
- **10006.7 – Espace santé :** Élément de programme supprimé par avenant N°1 au traité de concession
- **10006.8 – Espaces publics :** Élément de programme supprimé par avenant N°2 au traité de concession
- **10006.9 – Volet commercial :**
 - Parfumerie et Brocante :
 - Réalisation de la purge et désamiantage des locaux.
 - Dépôt et obtention des autorisations d'urbanisme.
 - Consultation des entreprises, négociation et notification
 - Démarrage des travaux fin 2023
 - Icare :

- Relance administrateur judiciaire de la copropriété pour clarification de la situation
- Mercerie :
 - Finalisation acquisition Mercerie après levée de doutes Etudes :
 - Etudes APS et APD

Perspectives 2024 :

Brocante / parfumerie : avancement, réception et levée des réserves avant livraison des deux commerces brocante et parfumerie,

Mercurie : Etudes PRO/DCE, lancement de la consultation, attribution des marchés travaux, démarrage des travaux fin 2024.

Icare : démarrage études, résorption désordres structure par la copropriété

2.2. DEPENSES

2.2.1. ETUDES PREALABLES ET PRE-OPERATIONNELLES – MONTANT = 240 K€ HT

Etudes réalisées au 31/12/2023 = 178 K€ HT

Au cours de l'exercice 2023, les études suivantes ont été réalisées :

- Sous-opération 10006.9 – Commerces : Etudes techniques / structure

Etudes restant à réaliser au 31/12/2023 = 63 K€ HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (K€ HT)	272	240	-31

L'ajustement du montant des études préalables et pré-opérationnelles s'explique :

- Levée de la provision restant pour étude sur l'opération Place du Marché (-8k€)
- Ajustement du volume d'étude au regard de la nouvelle assiette de l'opération FLEURY (-23k€)

2.2.2. ACQUISITIONS – MONTANT = 615 K€ HT

Le programme des acquisitions décrit dans la concession et ses avenants porte sur :

- Les immeubles des trois secteurs relevant des financements RHI : SAINT PIERRE + PLACE DU MARCHE + FLEURY ;
- Les locaux commerciaux identifiés pour un total de 760m² traités. En plus des deux locaux commerciaux situés au RDC des deux sous-opérations PLACE DU MARCHE et FLEURY, quatre locaux commerciaux ont été identifiés et sont pris en compte dans la sous opération COMMERCE :
 - 20 Grand Rue (ex magasin ICARE) – parcelle AB 522
 - 1 rue Fleury (ancienne parfumerie) – parcelle AB 492
 - 6 Grand rue (brocante) – parcelle AB 492
 - 16 Grand rue (Mercerie) – parcelle AB420

La liste des biens fixant le périmètre des acquisitions est en annexe du présent CRAC.

Acquisitions réalisées au 31/12/2023 – 6 parcelles RHI + 4 locaux commerciaux : 546 k€

- **10006.1-SAINTE PIERRE** : un arrêté de DUP a été pris le 31/10/2018. Cet arrêté de DUP vaut arrêté de cessibilité. Le tribunal de Grande Instance de Montpellier a ensuite pris 7 ordonnances d'expropriation concernant cet îlot le 31/05/2019. L'acte de dépôt des ordonnances d'expropriation ainsi que le traité d'adhésion ont été signé le 10/12/2019. Le montant des acquisitions concernant la sous-opération SAINT PIERRE correspond à :
 - Le montant de l'acquisition de l'immeuble AB188 conformément au jugement de l'expropriation rendu par le Tribunal Judiciaire de Montpellier le 23 novembre 2022 fixée à 1750€
 - Le montant de l'acquisition de l'immeuble AB 186 auprès de la SCI SUNIA (traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation délivrée à son encontre signé le 16/12/2019), 35100€
 - Le montant de l'acquisition de l'immeuble AB187 conformément au jugement de l'expropriation rendu par le Tribunal Judiciaire de Montpellier le 19 octobre 2022 fixée à 1600€
 - Les frais annexes et frais de relogement
- **10006.3- FLEURY** : Le montant des acquisitions concernant la sous-opération FLEURY correspond à :
 - frais de relogement des anciens locataires de l'îlot FLEURY ;
 - la valeur d'acquisition du bien : 239 353€
 - les frais de portage foncier engagés par l'EPFO durant la période de portage : 54 311.74€
 - Les travaux de mise en sécurité engagés par l'EPFO durant la période de portage : 27 850,50€ de travaux
 - La minoration foncière d'un montant de 201 767€ (soit le taux plafond de 80% du prix de revient) octroyée sur demande par l'EPFO en contrepartie de la production de logements en VIR ANAH en secteur ORT.
 - Des frais annexes (notaire, portage T34, assurance, etc.)
- **10006.9- COMMERCES** :
 - 20 Grand Rue (ancien magasin ICARE) – parcelle AB 522 – Acte signé le 03/12/2020 avec la SCI VEVA KS – 55 k€ et frais

- 6 grand rue (ancienne parfumerie) – parcelle AB 492 – Acte signé le 02/09/2020 avec M. BRUN - 36 k€ et frais
- 6 gd rue (ancienne Brocante) – parcelle AB492 – Acte signé le 14/06/2022 avec Mme ROQUE-ROCA – 55k€ et frais
- 16 Grand Rue (ancienne mercerie) – parcelle AB 420 – Actes signés le 15/09/2023 – 2 LOTS 136k€ et frais

Acquisitions restant à réaliser au 31/12/2023 : 69 K€ HT

Il n'est plus prévu aucune nouvelle acquisition dans le périmètre actuel de la concession. Les montants restants portés à réaliser sur ce poste sont des frais annexes liés aux dernières acquisitions réalisées fin 2023 et plus principalement aux frais de portage

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des acquisitions (K€ HT)	724	615	-109

L'écart constaté sur le montant des acquisitions s'explique par notamment :

- Ajustement du montant d'acquisition FLEURY auprès de l'EPFO avec minoration foncière statuée à 80% du prix de revient (-109k€)

2.2.3. TRAVAUX A CHARGE DE L'AMENAGEUR – MONTANT = 6 072 K€ HT

Travaux à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2023 : 2.058 K€HT

Au cours de l'exercice 2023, les dépenses de ce poste correspondent à :

- 10006.1 : SAINT-PIERRE : travaux de construction
- 10006.2 - PLACE DU MARCHE : travaux de construction
- 10006.9 – COMMERCES : travaux de construction

Travaux à charge de l'aménageur restant à réaliser au 31/12/2023 : 4 014 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des travaux à charge de l'aménageur (K€ HT)	6.447	6 072	-375

La diminution du montant des travaux à charge de l'aménageur s'explique par :

- 10006.1 St Pierre : -35k€ de baisse des imprévus par suite de l'attribution des marchés travaux au prix de l'estimation et frais concessionnaires revus à la baisse
- 10006.2 Pl du Marché : -3k€ d'ajustement du montant travaux suite à la livraison et aux premiers DGD
- 10006.3 Fleury : -372k€ de baisse du montant des travaux envisagés suite aux nouvelles hypothèses programmatiques et techniques.
- 10006.9 : +34k d'augmentation en raison de la nécessité de faire une reprise sur structure plancher haut pour le commerce de la Mercerie

2.2.4. HONORAIRES TECHNIQUES – MONTANT = 853 K€ HT

Honoraires techniques réalisés au 31/12/2023 : 332 K€HT

Au cours de l'exercice 2023, les dépenses de ce poste correspondent principalement aux honoraires techniques de :

- Sous-opération 10006.1 - SAINT PIERRE : Frais de référé préventif et frais de MOE, géotechnicien, géomètre et OPC
- Sous-opération 10006.2 - PLACE DU MARCHE :
 - Frais de MOE
- Sous opération 10006.3 – FLEURY :
 - Frais MOE
- Sous opération 10006.9 – COMMERCES
 - Frais MOE sur Brocante, Parfumerie et Mercerie

Honoraires techniques restant à réaliser au 31/12/2023 : 521 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des honoraires techniques (K€ HT)	968	853	-115

L'ajustement du montant du poste « Honoraires Techniques » s'explique par :

- 10006.1 – ST PIERRE : -12k€ en raison d'un référé préventif moins élevés qu'escompté et une diminution de la provision pour imprévus à ce stade de l'opération.
- 10006.2 – PLACE DU MARCHE : -10k€ diminution de la provision pour imprévus à ce stade de l'opération
- 10006.3 – FLEURY : -93k€ d'ajustements du pool d'honoraires de MOE suivant attributions des marchés (MOE, BC, CSPS, OPC) en 2023 et ajustement de la provision imprévu en conséquence.

2.2.5. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR – MONTANT = 1.127K€ HT

Rémunération perçue au 31/12/2023 : 625 K€HT

Rémunération restant à percevoir au 31/12/2023 : 503 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global de la rémunération aménageur (k€ HT)	1.147	1.127	-21

L'ajustement du montant de la rémunération de l'aménageur s'explique par l'ajustement mécanique de la rémunération sur dépense consécutive d'une diminution globale des dépenses sur la concession.

2.2.6. FRAIS DIVERS ET FRAIS DE COMMERCIALISATION – MONTANT = 404 K€ HT

Frais divers et frais de commercialisation réalisés au 31/12/2023 – 69k€ HT

Frais divers et frais de commercialisation restant à réaliser au 31/12/2023 – 335 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais divers et de commercialisation (k€ HT)	450	404	-47

L'écart s'explique par :

- 10006.1 : -8€ diminution des frais d'assurances et GFA suite aux attributions
- 10006.2 : -12k€ d'ajustement pour les impôts locaux et les frais de commercialisation
- 10006.3 : -26k€, ajustement des montants d'assurance DO/TRC et GFA et ajustement des provisions sur frais de commercialisation au regard de la nouvelle assiette d'opération.

2.2.7. FRAIS FINANCIERS – MONTANT = 179K€ HT

Frais financiers réalisés au 31/12/2023 – 68 K€ HT

Ce montant correspond aux frais financiers sur court terme et sur emprunts engagés sur l'opération.

Frais financiers à réaliser au 31/12/2023 – 111 K€ HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais financiers (k€ HT)	128	179	+51

L'écart s'explique par :

Une évolution des frais financiers court terme qui se montent à 127k€ (+49k€) et des frais financiers sur emprunts à 52k€ (+2k€).

Le précédent CRAC au 31/12/2022 expliquait la situation de la concession au regard des recettes de subvention dont une part était acquise et une autre par restait « à obtenir ». Dans l'incertitude de la réalité de ces subventions (montant et date de versement), une hypothèse volontairement optimiste (poursuivant l'idée de démarrer l'opération FLEURY dans les meilleurs délais) avait ainsi été prise et 651k€ de subvention avaient été inscrits en 2024.

Si le présent CRAC au 31/12/2023 montre que l'équilibre est désormais trouvé (voir chapitre 2.3.3 notamment), le calendrier des versements n'est pas aussi favorable qu'escompté et génère un besoin en trésorerie qui induit des frais financiers accrus.

Pour mémoire, le taux moyen considéré pour calculer les frais financiers court terme est de 3,7% ce qui est relativement optimiste.

2.3. RECETTES

2.3.1. PRODUITS DES CESSIONS – MONTANT = 2.989 K€ HT

Cessions réalisées au 31/12/2023 : 1.050 K€ HT

Cessions restant à réaliser au 31/12/2023 : 1.939 K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global du produit des cessions (k€ HT)	3.546	2.989	-557

Les produits prévisionnels de cessions évoluent de la manière suivante :

- 10006.2 Place du marché :
 - -3k€ : prise en compte du montant définitif signé de cession du rez commercial à l'ANCT.
- 10006.3 FLEURY :
 - -540k€ Décision COTECH de juillet 2023 de revenir au programme initial et prise en compte de la vente de l'ensemble des 12 logements
 - -20k€ Suite prise en compte développé de surface commerce corrigé (d'après estimations APD février 2024)
- 10006.9 Commerces : +6k€ d'ajustement de la surface vendue (mercerie)

2.3.2. PARTICIPATIONS – MONTANT = 1.433 K€ HT

Participation du concédant :

Compte tenu de l'avenant n°3, la participation de la commune à l'opération est établie à hauteur de 1.433 K€.

Participation versée au 31/12/2023 : 635 K€ HT

Participation restant à verser au 31/12/2023 : 798 K€ HT

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

Année	Déjà perçue	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Participation k€	635	266	266	266	0	1 433

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global (K€ HT)	1.133	1.433	+300

L'écart est consécutif de l'avenant n°3 à la concession.

2.3.3. AUTRES RECETTES – MONTANT = 5.045 K€ HT

Les autres recettes de l'opération de revitalisation du centre bourg de LODEVE sont constituées par :

- Les subventions **ANAH** accordées courant 2018 au titre de la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) pour l'îlot PLACE DU MARCHÉ d'une part et pour les îlots SAINT PIERRE et FLEURY d'autre part ; à noter que ces subventions sont des plafonds de crédits réservés au titre d'un déficit d'opération restant à justifier. A date du présent CRAC, les hypothèses inscrites sont :
 - 10006.2 – PLACE DU MARCHÉ :
 - Montant convention CNLHI = 291 k€
 - Montant porté au bilan (CRAC 2022) = 198 k€
 - Hypothèse retenue (CRAC 2023) = inchangé à 198 k€
 - 10006.1 – SAINT PIERRE & 10006.3 – FLEURY :
 - Montant CNLHI = 1 686 k€ + 35 k€ = 1 721 k€
 - Montant porté au bilan (CRAC 2022) = 1 566 k€
 - Montant porté au bilan (CRAC 2023) = 1 686€ (**+ 120k€**) suite réestimation des déficits de ces deux opérations pouvant être mis en avant au titre du bilan RHI.
 - Hypothèse retenue – St Pierre : 506k€ (+218k€) suite proratisation du montant de subvention RHI au regard du poids financier de l'opération / convention.
 - Hypothèse retenue – Fleury : 1 180 k€ (-98k€) suite proratisation du montant de subvention RHI au regard du poids financier de l'opération / convention.
- Une participation du Conseil Départemental à hauteur de **1100 k€ (+0k€)** :
 - 350 k€ ont été versés sur l'exercice 2020 dans le cadre d'une convention tripartite conclue entre la Ville de Lodève, le Conseil Départemental et Territoire 34 ;
 - 450 k€ ont été versés au cours de l'exercice 2021 dans le cadre d'une seconde convention tripartite.
 - 300 k€ ont été confirmés dans le cadre d'une troisième convention tripartite signée en 2023

Le tableau ci-dessous présente la ventilation de la participation accordée par le Conseil Départemental par sous opération

Sous opération	Montant Convention n°1	Montant Convention n°2	Montant Convention n°3	Montant Total Subvention Département	Taux global financement CD34
10006.2-RHI Place du marché	325 232 €	258 460 €		583 692 €	28%
<i>Programme d'actions</i>	<i>Part réhabilitation</i>	<i>Part complémentaire réhabilitation</i>		<i>Cout global sous opération</i>	
<i>Montant assiette</i>	1 300 000 €	788 000 €		2 088 000 €	
10006.3-RHI Fleury	14 510 €	-		14 510 €	25%
<i>Programme d'actions</i>	<i>Etudes pré opérationnelles</i>			<i>Etudes pré opérationnelles</i>	
<i>Montant assiette</i>	58 000 €			58 000 €	
10006.9-Commerces	10 258 €	52 500 €		62 758 €	18%
<i>Programme d'actions</i>	<i>Etudes pré opérationnelles</i>	<i>Acquisitions</i>		<i>Etudes + acquisitions</i>	
<i>Montant assiette</i>	41 000 €	300 000 €		341 000 €	
10006.1-RHI Saint Pierre	-	139 040 €	300 000€	439 040 €	46%
<i>Programme d'actions</i>		<i>Etudes et travaux de démolitions</i>	<i>Travaux de réhabilitation</i>	<i>opération</i>	
<i>Montant assiette</i>		250 000 €	712 000 €	962 000 €	
TOTAL	350 000 €	450 000 €	300 000 €	1 100 000 €	
<i>TOTAL Programme d'action</i>	1 399 000 €	1 338 000 €	712 000 €	3 449 000 €	32%
<i>Taux de financement par convention</i>	25%	33%	42%		

- Une subvention dans le cadre du « plan façade » piloté par la Communauté de Communes du Lodévois & Larzac,
 - de 66 k€ (+0k€) au titre de la sous opération 10006.2 – PLACE DU MARCHE.
 - de 0k€ (-132k€) au titre de la sous opération 10006.3 – ST PIERRE

- Une subvention obtenue (CONVENTION N°00042) auprès de l'ANCT au titre du fonds de revitalisation des locaux d'activités (FRLA) à hauteur de 659 117k€ ; à noter que ce montant est un plafond de crédit réservé au titre d'un déficit d'opération restant à justifier :
 - Montant convention = 659 117k€
 - Montant porté au bilan (CRAC 2022) = 641 k€

- Hypothèse retenue et portée au bilan (CRAC 2023) = 658k€ **(+17k€)**

- D'une subvention obtenue (convention N°21 038 873 80 du 20/12/2022) auprès de la préfecture de Région au titre du fonds friche – volet recyclage foncier pour un montant de 241 762€
 - Montant convention = 241 762€
 - Montant porté au bilan (CRAC 2022) = 242k€
 - Montant porté au bilan (CRAC 2023) = 242k€ (+0k€)

- D'une subvention obtenue (convention N°EJ2104155080 du 23/10/2023) auprès de la préfecture de Région au titre du fonds vert – AXE 3 d'un montant de 460 324 €
 - Montant convention = 460 324 €
 - Montant porté au bilan (CRAC 2022) = 460k€
 - Montant porté au bilan (CRAC 2023) = 460k€ (+0k€)

- D'une subvention obtenue (convention N°23011843 du 14/05/2024) auprès du Conseil Régional Occitanie au titre des travaux de démolition, dépollution, remise en état et réhabilitation de l'ilot FLEURY d'un montant de 420 000 €
 - Montant convention = 420 000 €
 - Montant porté au bilan (CRAC 2022) = 350 k€
 - Montant porté au bilan (CRAC 2023) = 420 k€ **(+70 k€)**

- D'une subvention envisagée au titre de la vente en VIR ANAH des logements produits sur les opérations 10006.1 ST PIERRE et 10006.3 FLEURY d'un montant de :
 - Montant attribué par le CLAH du 31/07/2023 au titre du dossier n°034028367 relatif à l'opération 10006.1 ST PIERRE : 53 559€ **(+3k€)**
 - Montant estimé pour le dossier restant à déposer au titre de l'opération 10006.3 FLEURY : 160k€ **(+160k€)**

- Constat de caducité quant à l'obtention envisagée des subventions suivantes :
 - 0k€ **(-375k€)** au titre du FEDER pour l'opération 10006.9 COMMERCES
 - 0k€ **(-277k€)** au titre d'une subvention qui restait à identifier (Cf CRAC 2022) au regard de l'opération 10006.3 FLEURY

Subventions perçues au 31/12/2023 : 2.470 K€

Subventions restant à percevoir au 31/12/2023 : 2.575 K€

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global (k€ HT)	5.458	5.045	-413

Les écarts sont explicités dans le détail des différentes subventions présenté supra.

2.3.4. AUTRES PRODUITS – MONTANT = 24 K€ HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global (k€ HT)	0	24	+24

Les écarts sont explicités par :

- +18k€ : produits financiers sur trésorerie d'opération obtenus suite évolution du contexte macroéconomique et au regard du pool de trésorerie consécutif de l'emprunt de 1M€ réalisé en 2023.
- +6k€ : facturation ENEDIS relatif à la convention RRO mise en place sur l'opération 10006.2 PLACE DU MARCHÉ



CR AME10006 LODEVE CONSOLIDATION
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2023

12/07/2024 14:43
Chiffres en KE
SAUDO Sylvain

2.4. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE

Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	Bilan	
									Nouveau	Ecart
RESULTAT		304	-162	466	-728	-432	784	72	1	1
10 ETUDES PEALABLES	10 137	3 876	2 639	1 237	1 785	2 129	1 360	341	9 490	-647
11 AQUISSIONS	272	178	171	6	52	11			240	-31
12 AQUISSIONS	2									-2
13 TRAVAUX DE VRD	722	546	281	265	37	32			615	-107
14 TRAVAUX DE	6 447	2 058	1 342	716	109	221			330	330
15 HONORAIRES SUR	968	332	248	85	286	164	1 120	238	5 742	-705
17 REMUNERATION	1 147	625	504	121	137	152	72		853	-115
18 FRAIS DIVERS	308	68	47	20	104	112	124	88	1 127	-21
19 TVA PERDUE							20	5	308	
20 FONDS DE										
21 FRAIS FINANCIERS	78	51	45	6	26	24	16	10	127	49
22 FRAIS FINANCIERS	50	17	1	17	21	11	2		52	2
27 FRAIS DE	142	1	1		85	5	5		96	-47
RECETTES	10 137	4 179	2 477	1 703	1 057	1 697	2 144	414	9 491	-646
30 LOYERS										
50 VENTES DE	2 572	799	788	11	317	458	458		2 031	-540
51 VENTES AU										
52 VENTES DE	975	252	1	252	140	390	176		958	-17
53 SUBVENTIONS	5 458	2 470	1 220	1 250	334	584	1 243	414	5 045	-413
54 SUBVENTIONS										
55 PARTICIPATIONS	1 133	635	469	166	266	266	266		1 433	300
56 PRODUITS		18		18					18	18
57 PARTICIPATION										
58 PRODUITS DIVERS		6		6					6	6
FINANCEMENT		834	-5	839	-323	-338	-173			
AMORTISSEMENTS	1 005	166	5	161	323	338	173		1 000	-5
60 EMPRUNTS	1 000	161		161	328	338	173		1 000	
62 AVANCES										
63 AVANCES SOCIETE										
66 TVA										
67 REMBOURSEMENT	5	5	5							-5
MOBILISATIONS	1 005	1 000	1 000	1 000	-5				1 000	-5
70 EMPRUNTS	1 000	1 000		1 000					1 000	
72 AVANCES										
73 AVANCES SOCIETE										
76 TVA										
77 ENCAISSEMENT	5									-5
TRESORERIE			-482	394	67	-703	-92	-19	-19	

2.5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE – DETAILS PAR SOUS OPERATIONS

Voir Annexes

- Bilans prévisionnels actualisés par sous opération

3. **P**RE-FINANCEMENT

3.1. PREFINANCEMENT – EMPRUNTS ET AVANCES

Les besoins de trésorerie ponctuels de la concession en 2023 ont été couverts par les fonds propres de la société générant des frais financiers de 6 K€ sur l'année.

Conformément aux orientations validées avec le concédant, un emprunt bancaire de 1M€ a été mobilisé 2023 sur une période de 36mois et au taux de 2,98%.

3.2. SITUATION DE TRESORERIE

Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération est de 394k€. La perspective montre une terminaison d'année 2024 avec un solde de trésorerie juste positif à hauteur de 64k€ et une perspective 2025 bien moins favorable avec un déficit de trésorerie autour de 700k€.

Il reste toutefois relativement ponctuel et lié principalement à l'opération FLEURY. Il est envisagé de recourir à l'ouverture d'une ligne de trésorerie pour faire face à ce besoin.

4. **P**ROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le présent CRAC au 31 décembre 2023 et notamment son bilan prévisionnel actualisé,
- D'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2023

Annexes :

Liste des acquisitions et des cessions au 31/12/2023

Tableau de suivi des acquisitions foncières et immobilières							
Référence :	Sous-opération :	Ref cadastre :	Adresse	Ancien propriétaire	Prix HT :	Date PSV/PUV :	Date AA :
10006.1	SAINT PIERRE	AB 186	9 rue de l'ancien college	SCI SUNIA	35 100 €		16/12/2019
		AB 187	7 rue de l'ancien collège	Mr MASSIP + part indivis	1 600 €		jugement du 19/10/2022
		AB 188	5 rue de l'ancien college	Mr KEYI + Mme VIDAL	1 750 €		jugement du 23/11/2022
10006.2	PLACE DU MARCHÉ	AB 241		CD 34	1 €		30/10/2017
		AB 244		CD 34	44 250 €		30/10/2017
		AB 547		Commune de Lodève	1 €		05/03/2018
10006.3	FLEURY	AB 452 AB 454 AB 453	32 grand rue et impasse Millet	EPF Occitanie (portage)	119 748 €	NOTA: acquisition avec minoration foncière de 201	14/12/2023
10006.9	COMMERCES	AB 522 (ICARE)	LOT n°6 (magasin) et LOT n°10 (WC) , 20 gd rue	SCI VEVA KS	55 000 €	04/09/2020	03/12/2020
		AB 492 (brocante)	LOT n°4, 6 gd rue	Mme ROQUE-ROCA	55 000 €		14/06/2022
		AB 492 (Parfumerie)	LOT n°2, 6 gd rue	Mr BRUN	36 000 €	06/12/2019	02/09/2020
		AB 420 (local adjacent Cricribroc)	LOT n°2, 16 gd rue	M.Millot	36 000 €	17/09/2022	15/09/2023
		AB 420 (Cricribroc)	LOT n°1, 16 gd rue	Mme Vichard	100 000 €	15/09/2022	15/09/2023
Tableau de suivi des cessions							
Référence :	Sous-opération :	Produit vendu :	Programmation	Acquéreur :	Prix HT :	Date PSV :	Date AA :
10006.1	SAINT PIERRE	LOGEMENT T4-01 Duplex rdc et R+1	VIR ANAH	Mme Cottin	132 701 €	24/07/2023	10/04/2024
		LOGEMENT T3-02 R+2	VIR ANAH	Mme Van Dale	90 047 €	03/08/2023	17/04/2024
		LOGEMENT T3-03 R+3 + LOT n°4 Garage	VIR ANAH	Mme Rousille	93 839 €	14/04/2024	27/05/2024
10006.2	PLACE DU MARCHÉ	1 rez commercial	Commerce	ANCT	252 511 €		18/04/2023
		9 Logements (VEFA sociale)	PLUS/PLAI	HERAULT LOGEMENT	787 831 €	10/07/2019	07/02/2022
10006.3	FLEURY	1 rez commercial	Commerce	ANCT		ANCT	
		12 logements					
10006.9	COMMERCES	AB 522 (ICARE)	Commerce	ANCT		ANCT	
		AB 492 (brocante)	Commerce	ANCT	60 849 €	ANCT	
		AB 492 (Parfumerie)	Commerce	ANCT	75 979 €	ANCT	
		AB 420 (Mercerie)	Commerce	ANCT		ANCT	

Autres Annexes :

Bilans prévisionnels actualisés par sous opération

Intitulé	Bilan		Engagements Engagé	Réalisé Total	Fin 2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan	
	Approuvé				Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart		
RESULTAT	-220		-198	-75	-103	28	-109	116	-6	-74	145							
DEPENSES	1 446		1 299	599	407	191	779	5	6	1 389	-57							
10 ETUDES PEALABLES	62		68	62	62					62								
11 AQUISITIONS																		
12 AQUISITIONS	69		67	62	61	1	7			69								
13 TRAVAUX DE VRD																		
14 TRAVAUX DE	1 032		938	352	226	126	645			997	-35							
15 HONORAIRES SUR	156		137	87	43	44	58			145	-12							
17 REMUNERATION	53		39	21	13	7	30			51	-2							
18 FRAIS DIVERS	58		28	16	3	13	26			52	-6							
19 TVA PERDUE																		
20 FONDS DE																		
21 FRAIS FINANCIERS			7															
22 FRAIS FINANCIERS																		
27 FRAIS DE	15		16				13			13	-2							
RECETTES	1 226		1 101	523	304	219	670	122		1 314	88							
30 LOYERS																		
50 VENTES DE	317		223				317			317								
51 VENTES AU																		
52 VENTES DE																		
53 SUBVENTIONS	909		877	523	304	219	353	122		998	89							
54 SUBVENTIONS																		
55 PARTICIPATIONS																		
56 PRODUITS	1																	
57 PARTICIPATION																		
58 PRODUITS DIVERS																		
FINANCEMENT				-5	-5		5											
AMORTISSEMENTS	5		40	5	5		-5											
60 EMPRUNTS																		
62 AVANCES																		
63 AVANCES SOCIETE																		
66 TVA																		
67 REMBOURSEMENT	5		40	5	5		-5											
MOBILISATIONS	5		40	5														
70 EMPRUNTS			35															
72 AVANCES																		
73 AVANCES SOCIETE																		
76 TVA																		
77 ENCAISSEMENT	5		5															
TRESORERIE					-179	-166	-185	-69	-69	-74	-74							

Intitulé	Bilan		Engagements Engagé	Réalisé Total	Fin 2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan	
	Approuvé				Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart		
RESULTAT	32	600	967	600	-28	628	-427	-746	637	166	230	197						
DEPENSES	4 210	237	581	237	107	130	401	1 551	1 131	248	3 567	-642						
10 ETUDES PEALABLES	110	47	47	47	47													
11 AQUISITIONS	2																	
12 AQUISITIONS	247	131	135	131	11	120	10											
13 TRAVAUX DE VRD		4	4	4			109	221										
14 TRAVAUX DE	3 010	3	3	3			5	1 045	1 020	238	2 308	-702						
15 HONORAIRES SUR	451	55	262	55	45	10	128	118	58		359	-93						
17 REMUNERATION	152	4	58	4	4		15	60	44	10	132	-21						
18 FRAIS DIVERS	150						52	97	10		159	9						
19 TVA PERDUE																		
20 FONDS DE																		
21 FRAIS FINANCIERS																		
22 FRAIS FINANCIERS																		
27 FRAIS DE	87	72	72	72	79	758	-27	805	1 769	414	3 797	-445						
RECETTES	4 242	837	1 548	837	79	758												
30 LOYERS																		
50 VENTES DE	1 456							458	458		916	-540						
51 VENTES AU																		
52 VENTES DE	196								176		176	-20						
53 SUBVENTIONS	2 590	837	1 548	837	79	758	-27	347	1 134	414	2 705	115						
54 SUBVENTIONS																		
55 PARTICIPATIONS																		
56 PRODUITS																		
57 PARTICIPATION																		
58 PRODUITS DIVERS																		
FINANCEMENT																		
AMORTISSEMENTS																		
60 EMPRUNTS																		
62 AVANCES																		
63 AVANCES SOCIETE																		
66 TVA																		
67 REMBOURSEMENT																		
MOBILISATIONS																		
70 EMPRUNTS																		
72 AVANCES																		
73 AVANCES SOCIETE																		
76 TVA																		
77 ENCAISSEMENT																		
TRESORERIE					-46	119	172	-574	64	230	230							

Intitulé	Bilan Approuvé		Fin 2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan		Ecart	Commentaire
			Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau					
RESULTAT D'EXPLOITATION	834	56	-7	64	144	155	172	-88	439	-395								
DEPENSES	590	586	477	111	122	111	94	88	1 003	32								
10 ETUDES PEABLES ET PRE OPERATIONNELLES																		
11 ACQUISITIONS AUTRES DU CONCEDEANT																		
12 ACQUISITIONS AUTRES																		
13 TRAVAUX DE VMD																		
14 TRAVAUX DE BATIMENTS																		
15 HONORAIRES SUR TRAVAUX																		
17 REMUNERATION	822	520	432	88	75	75	76	78	824	2								
18 FRAIS DIVERS																		
19 TVA PERDUE																		
20 FONDOS DE CONCOURS																		
21 FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	78	51	45	6	26	24	16	10	127	48								
22 FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	50	17		17	21	11	2		52	2								
27 FRAIS DE COMMERCIALISATION	1 785	644	469	175	266	266	266		1 442	-343								
30 LOYERS																		
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS																		
51 VENTES AU CONCEDEANT																		
52 VENTES DE BATIMENTS																		
53 SUBVENTIONS NATIONALES	652																	
54 SUBVENTIONS EUROPE																		
55 PARTICIPATIONS CONCEDANT	1 133	635	469	166	266	266	266		1 433	300								
56 PRODUITS FINANCIERS		9		9					9									
57 PARTICIPATION AUTRES COL.																		
58 PRODUITS DIVERS																		
FINANCEMENT	839	839		839	-328	-338	-173		1 000									
AMORTISSEMENTS	1 000	161		161	328	338	173		1 000									
EMPRUNTS	1 000	161		161	328	338	173		1 000									
AVANCES COLLECTIVITES																		
AVANCES SOCIETE																		
TVA																		
REMBOURSEMENT CAUTIONS																		
RECULATIONS	1 000	1 000		1 000					1 000									
EMPRUNTS	1 000	1 000		1 000					1 000									
AVANCES COLLECTIVITES																		
AVANCES SOCIETE																		
TVA																		
ENCAISSEMENT CAUTIONS																		
TRESORERIE			105	1 003	711	528	527	439	439									