RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ACTES CONSEIL MUNICIPAL DU 10 NOVEMBRE 2026

numéro
CM_261110_2

L'an deux mil vingt-six, le dix novembre,
Le Conseil municipal, dûment convoqué le quatre novembre deux mille vingt-six, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil de l'Espace Marie-Christine-BOUSQUET, sous la Présidence de Damien ROUQUETTE.

nombre de membres	
en exercice	29
présents	25
exprimés	29
vote	
pour	29
contre	0
abstention	0

Présents :
Damien ROUQUETTE, Joana SINEGRE, David BOSC, Noura AIDA, Frédéric CARO, Marie-Pierre CAUMES, Jérôme BROL, Magali STADLER, Françoise CAUVY, Jean-Marc SAUVIER, Marie-Hélène CLAYEUX, Jean-Laurent MERCADIER, Corinne FRASQUET, Gilles CASTANIER, Mohamed REMMACH, Brigitte LEBON, Daniel SACARABANY, Marie-Thérèse LOBE, Cédric CAPON, Michel MARTINEZ, Florian VIRE, Nathalie ROCOPLAN, Guylène BOYER-ALIBERT, Heddy BOUCHIGHA, Jean-Marie HOUVENAGHEL.
Absents avec pouvoirs :
Claude LAATEB à Damien ROUQUETTE, Rahma BENFERHAT à Jean-Laurent MERCADIER, Fadilha BENAMMAR-KOLY à Heddy BOUCHIGHA, Julien PRADEL à Guylène BOYER-ALIBERT.

OBJET :	**Compte rendu annuel à la collectivité de la concession d'aménagement du centre-bourg de Lodève par Territoire 34 pour l'année 2025**

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

VU l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et l'article L.1532-2 du Code général des collectivités territoriales 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'attribution à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 34 du traité de concession d'aménagement pour l'opération de revitalisation du centre-bourg de Lodève,

VU la délibération n°ML_CM_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,

VU la délibération n°ML_CM_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_3 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,

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,

VU la délibération n°CM_261110_01 du conseil municipal du 10 novembre 2026 relative à l'avenant n°4 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2028,

CONSIDÉRANT que la Ville de Lodève a signé un traité de concession avec Territoire 34 pour un vaste projet de réhabilitation de son centre-bourg sur la période 2017-2027, prolongé jusqu'au 31 décembre 2028 par l'avenant n°4,

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.

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

CONSIDÉRANT que le bilan financier de l'année 2025 annexé à la présente délibération intègre, par souci de cohérence avec sa validation en comité de pilotage, l'ensemble du programme et l'équilibre du bilan global tel que modifié par l'avenant n°4 au traité de concession,

CONSIDÉRANT que le bilan financier 2025 de la concession s'apprécie de +39 k€ (passant de 9 286 k€ à 9 325 k€). Les dépenses de rémunération de l'aménageur s'ajustent en effet à la hausse en cohérence avec l'allongement de la durée de la concession. Parallèlement, la progression des encaissements de subvention, la bonne gestion de la trésorerie et l'aboutissement des travaux en cours permettent de consolider les prévisions de recettes, d'ajuster à la baisse les frais financiers et d'ajuster les provisions pour aléas, dégageant des marges de manœuvre de nature à compenser l'essentiel de cette dépense supplémentaire. L'augmentation du bilan correspond ainsi principalement aux dépenses induites par la restructuration de l'immeuble sis 20 Grand-rue, dont une part revient à la charge du concessionnaire en qualité de copropriétaire.

Ouï l'exposé de Joana SINEGRE 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 2025 et annexé à la présente délibération,

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

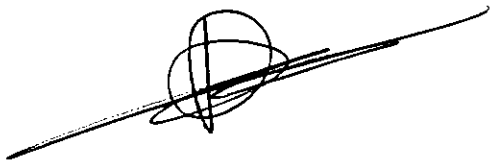
- ARTICLE 3 : DIT que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, notifié aux tiers concernés, publié selon la réglementation en vigueur et inscrit au registre des actes.

Pour extrait certifié conforme au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture
34-213401425-20261110-lmc127160-DE-1-1
Date de télétransmission : 16/11/26
Date de publication : 10/11/2026
Date de notification aux tiers :
Moyen de notifications aux tiers :

Le dix novembre deux mille vingt-six
Par empêchement du Maire, l'adjoint

Damien ROUQUETTE



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.

OPERATION

REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LODEVE

(OP. 10006)

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

AU 31/12/2025

Etabli : octobre 2026

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
I. Préambule....5
II. Présentation de l'opération....8
II.1. Informations administratives et contractuelles....8
II.2. Périmètre de la concession :....11
II.3. Rappel des documents d'urbanisme en vigueur....12
II.4. Programme - missions - prévisionnels....12
II.5. Enjeux du crac présenté....14
III. Avancement de l'opération....15
III.1. CONJONCTURE / EVOLUTION DU PROGRAMME....15
III.2. DEPENSES....17
III.2.1. Etudes préalables et pré-opérationnelles – Montant = 224 K€ HT....17
III.2.2. Acquisitions – Montant = 633 K€ HT....17
III.2.3. Travaux à charge de l'aménageur – Montant = 5 896 K€ HT....19
III.2.4. Honoraires techniques – Montant = 805 K€ HT....20
III.2.5. Rémunération de l'aménageur – Montant = 1.196 K€ HT....20
III.2.6. Frais divers et Frais de commercialisation – Montant = 396 K€ HT....21
III.2.7. Frais financiers – Montant = 175 K€ HT....22
III.3. RECETTES....23
III.3.1. Produits des cessions – Montant = 2.902 K€ HT....23
III.3.2. Participations – Montant = 1.433 K€ HT....23
III.3.3. Autres recettes – Montant = 4 959 K€ HT....24
III.3.4. Autres Produits – Montant = 31 K€ HT....27
III.4. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE....28
III.5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE – DETAILS PAR SOUS OPERATIONS 29
IV. Pré-Financement....29
IV.1. Préfinancement – emprunts et avances....29
IV.2. Situation de trésorerie....29
V. Proposition d'approbation....29
VI. Annexes : Liste des acquisitions et des cessions au 31/12/2025....30
VII. Autres Annexes : Bilans prévisionnels actualisés par sous opération....32

I. PRÉAMBULE

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'édiction 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.

II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

II.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, maitrise 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** (prorogé de 18mois, soit **jusqu'au 31 décembre 2028**, par l'avenant n°4) à compter de sa date d'effet.

La Commune de Lodève a décidé :

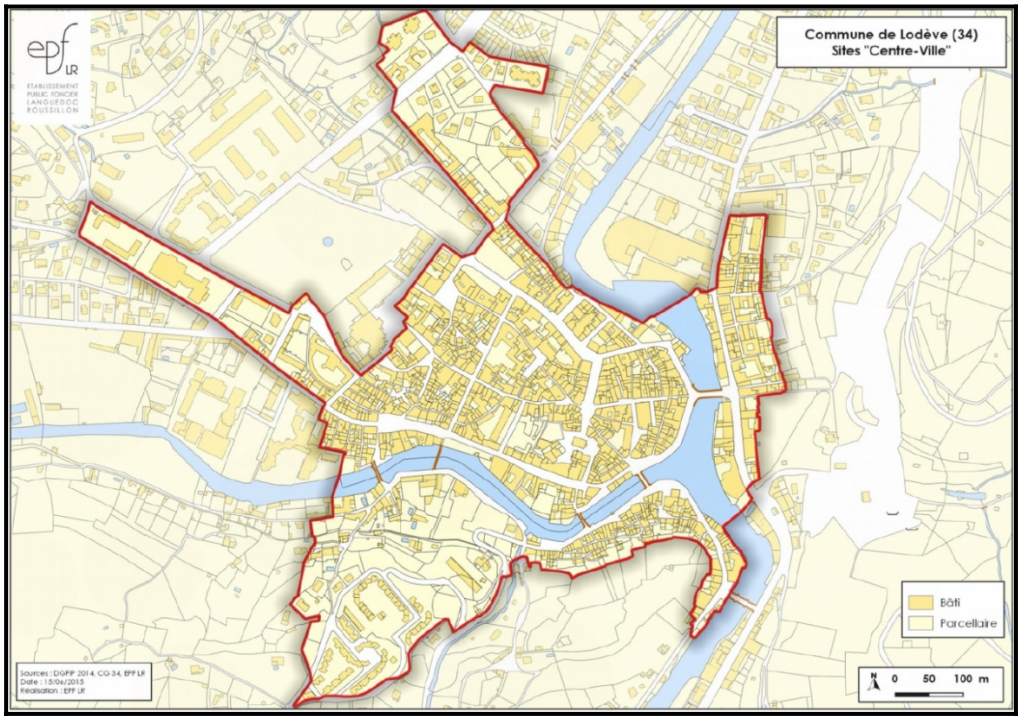
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 6 novembre 2018, d'approuver **l'avenant n°1** au traité de concession pour l'opération de revitalisation du centre bourg de Lodève portant sur les éléments de programme et sur la participation financière de la ville de Lodève qui est réévaluée 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**.

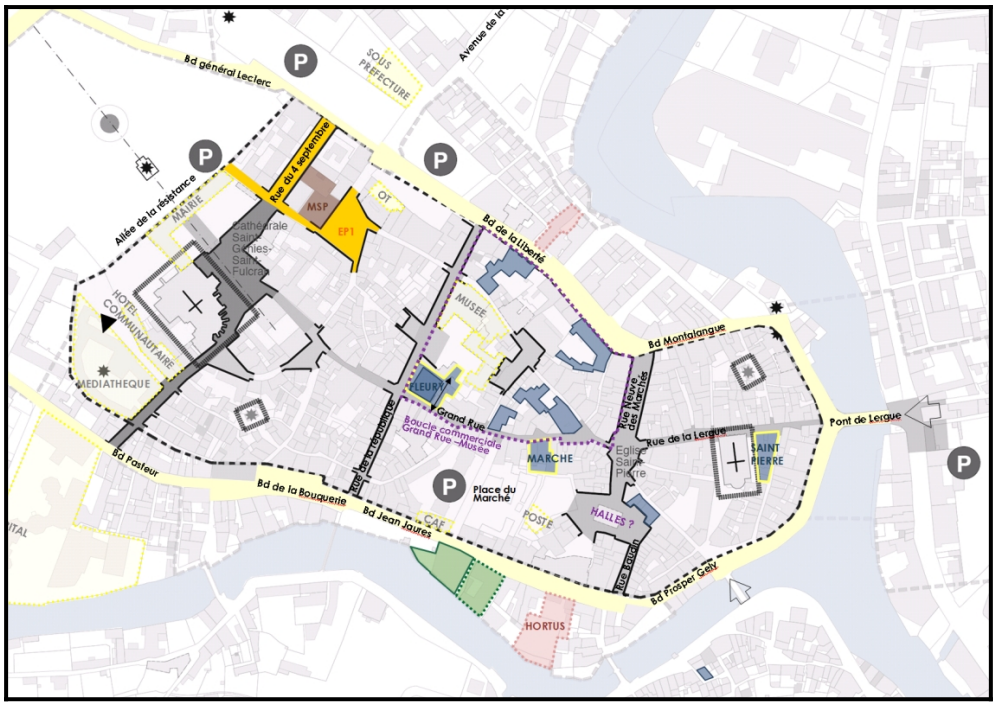
- Par délibération du son conseil municipal, en date du 6 Novembre 2018, et par délibération du conseil communautaire (CCLL), en date du 8 novembre 2018, **d'approuver la convention qui** a pour objet de formaliser les relations contractuelles entre la Ville de Lodève, la Communauté de communes Lodévois & 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.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 15 octobre 2024 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 2023.**
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 15 octobre 2024 d'approuver le principe d'acquérir la parcelle AB453 avec quatre logements et des espaces communs en vente d'immeuble à rénover pour le prix de cent-trente-mille euros (130 000 €) selon les conditions réglementaires.
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 14 octobre 2025 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 2024.**
- Par délibération de son conseil municipal, en date du 14 octobre 2025 d'approuver **l'acquisition** à titre gratuit de **parcelles** (AB579, AB585 et AB583) destinées à être intégrées dans le domaine public communal.

II.2. PÉRIMÈTRE DE LA CONCESSION :



Le périmètre d'intervention de la concession d'aménagement est celui de « Politique de la Ville ».



Le périmètre resserré du projet de revitalisation du centre-bourg de Lodève.

II.3. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le règlement d'urbanisme applicable est le PLUi (arrêté le 30 mars 2024 et approuvé au 10 avril 2025).

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.

II.4. PROGRAMME - MISSIONS - PRÉVISIONNELS

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, maitrise 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

- **Avenant n°4 (notification à venir) :**
  Mise à jour du périmètre effectif de l'opération en adaptation aux décisions prises à l'aune des comités techniques et comités de pilotages échus et à la réalité opérationnelle :
  - INTERVENTION SUR LE VOLET HABITAT/ THIRORI : suppression du 15bd Liberté
  - INTERVENTION SUR LE VOLET COMMERCIAL : modification des locaux identifiés et les attendus par local ainsi que sur les éléments financiers afférents.

Missions du concessionnaire :

Pour la réalisation de l'ensemble des objectifs de l'opération d'aménagement concédée, l'Aménageur devra prendra 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** ;

II.5. ENJEUX DU CRAC PRÉSENTÉ

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 2025.

Conformément aux hypothèses définies conjointement par la collectivité et le concessionnaire lors du comité de pilotage réuni le 20 novembre 2025, et malgré l'impossibilité de formaliser ces décisions par une délibération validant le projet d'avenant n°4 avant la fin d'année 2025, le présent CRAC intègre, dans un souci de sincérité quant à la continuité de l'opération pour les deux parties, les effets de l'avenant n°4 au traité de concession qui sera délibéré concomitamment au présent CRAC.

III. AVANCEMENT DE L'OPÉRATION

III.1. CONJONCTURE / EVOLUTION DU PROGRAMME

L'année 2025 est caractérisée par la finalisation opérationnelle des sous-opérations RHI St Pierre, RHI Place du Marché et par la poursuite opérationnelle des sous-opérations RHI FLEURY et Réhabilitation des COMMERCES avec notamment :

- **Gouvernance du projet :**
  - 1 Comité Technique (26/05)
  - 2 Comités de Pilotage (10/07 et 20/11)
  - Tenue de points opérationnels bimensuels.

- **10006.1 – RHI - Ilot SAINT PIERRE :**
  - Demande et obtention du solde de la subvention VIR ANAH
  - Demande d'acompte n°4 sur la subvention ANAH RHI commune avec FLEURY
  - Réalisation des DGD entreprises
  - Suivi de la GPA et levée.

Perspectives 2026 : RAS, opération soldée

- **10006.2 – RHI - Ilot PLACE DU MARCHE :**
  - Installation de l'ASL
  - Réalisation du nouvel EDDV et première cession de régularisation foncière
  - Demande de solde subvention ANAH RHI / Echanges avec la DDTM

Perspectives 2026 : cessions et régularisations foncières

- **10006.3 – RHI - Ilot FLEURY :**
  - Signatures de promesses de vente pour 7 lots sur 13.
  - Signature des actes authentiques pour 4 lots sur 13
  - Démarrage et avancement des travaux de réhabilitation conformément au planning ceci malgré des découvertes et besoins de reprises structurelles
  - Gestion de la relation avec les riverains (chantier crèche, muse broc, indivision Fournier)

Perspectives 2026 : Signature des promesses de vente et actes authentiques pour l'ensemble des lots restants, achèvement des travaux (prévu janvier 2027), demande d'acomptes (FRLA, Fonds vert, RHI, Fonds friche région) et solde (Fonds friche Etat), gestion de la trésorerie fortement négative cette année.

- **10006.4 – THIRORI - Liberté :**

Perspectives 2026 : L'avenant n°4 modifie le périmètre d'intervention sur cette sous opération (suppression du 15 bd Liberté)

- 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 :** Elément de programme supprimé par avenant N°2 au traité de concession

- **10006.7 – Espace santé :** Elément de programme supprimé par avenant N°1 au traité de concession

- **10006.8 – Espaces publics :** Elément de programme supprimé par avenant N°2 au traité de concession

- **10006.9 – Volet commercial :**
  - **16 gd rue - Mercerie** : Finalisation à 99% des travaux des deux locaux mais livraison bloquée en raison d'un contentieux ouvert consécutif à plusieurs fuites d'eau non résolues dans la copropriété et de l'ouverture par Territoire 34 d'une procédure judiciaire.
  - **20 grand rue – ICARE** :
    - Réalisation d'une étude de réhabilitation niveau Esquisse pour le local commercial.
    - La copropriété défaillante et placée sous une administration provisoire « poussive » n'a toujours pas engagé les démarches préconisées par l'expert du TA malgré les relances Territoire34. Un arrêté de péril ordinaire est pris par la Commune le 14/05/2025
    - Suite validation de la Commune, un protocole entre Territoire 34 et l'administration de tutelle de la copro (AMAJ) pour avance des fonds nécessaires à la réalisation des diagnostics préconisés.
    - Territoire 34 réalise et fournit des devis à AMAJ pour les diagnostics préconisés. Ces diagnostics sont engagés et réalisés.

Perspectives 2026 :

L'avenant n°4 prolonge les délais de réalisation

- *16 gd rue:*
  - *Suivi de la procédure judiciaire concernant les fuites dans l'immeuble ; réalisation d'une expertise ;*
  - *Travailler à l'obtention d'un accord amiable sans attente jugement.*
  - *Refaire l'ensemble des diagnostics avant vente qui sont rendus obsolètes.*
  - *Finaliser les travaux et organiser la vente à l'ANCT.*
- *20 gd rue:*

- *Accompagner AMAJ pour obtenir des devis de MOE pour levée désordres de la copro (MOE Copro.)*
- *Apurer les comptes de la copro.*
- *Retenir une MOE Copro. ; réaliser les études pour levées des désordres structurels, consulter et obtenir des devis entreprise.*

III.2. DEPENSES

III.2.1. ETUDES PRÉALABLES ET PRÉ-OPÉRATIONNELLES – MONTANT = 224 K€ HT

Etudes réalisées au 31/12/2025 = 194 K€ HT

Au cours de l'exercice 2025, les études suivantes ont été réalisées :

- Sous-opération 10006.3 : études de sol complémentaires et reconnaissances de fondations

Etudes restant à réaliser au 31/12/2025 = 30 K€ HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (K€ HT)	224	224	0

III.2.2. ACQUISITIONS – MONTANT = 633 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 31/12/2025 – 100% des parcelles RHI + 100% des locaux commerciaux : 583 k€

- **10006.1-SAINT 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 8 50,50€ 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 31/12/2025 : 50 K€ HT

Il n'est plus prévu aucune nouvelle acquisition dans le périmètre actuel de la concession.
Les montant restants sur ce poste correspondent aux frais de portage des locaux (frais de copropriété, frais d'administration judiciaire) et notamment les frais (prorata du aux tantièmes des diagnostics et des travaux) conséquence des désordres structurels du 20 gd rue (Local ICARE).

Il est également pris en compte un remboursement en 2028 de l'avance de trésorerie consentie au syndicat des copropriétaires représentés par la SELARL AMAJ au titre du protocole signé le 01/09/2025.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des acquisitions (K€ HT)	606	633	+27

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

- Facturation au réel des frais de notaire provisionnés / expropriations St Pierre et acquisition FLEURY (+7k€)
- Augmentation de la provision (+20k€) pour le reste à charge Territoire34 dans le cadre des opérations de levée des désordres de la copropriété du 20gd rue. Le reste à charge étant désormais entendu comme suit :
  - Frais de copropriété déjà provisionnés au titre des 170/865 tantièmes de copro détenus par Territoire34
  - Prise en compte d'une enveloppe globale de travaux, études et frais MOE de 400k€ au titre de la levée des désordres structurels de la copro. Il est pris hypothèse d'un financement ANAH à 100% du montant HT soit environ 60k€ à charge de la copro (TVA à 10% sur travaux)
  - Assurance DO et autres frais pour environ 10k€

III.2.3. TRAVAUX À CHARGE DE L'AMÉNAGEUR – MONTANT = 5 896 K€ HT

Travaux à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2025 : 3 895 K€HT

Au cours de l'exercice 2025, les dépenses de ce poste correspondent à :

- 10006.3 : FLEURY : travaux de réhabilitation
- 10006.9 – COMMERCES : travaux de réhabilitation

Travaux à charge de l'aménageur restant à réaliser au 31/12/2025 : 2 001 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des travaux à charge de l'aménageur (K€ HT)	5 950	5 896	-54

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

- 10006.1 St Pierre : (-12k€), solde du dernier DGD (1 lot dont l'entreprise était en liquidation) et suppression de la dernière provision pour imprévu.
- 10006.3 Fleury : (-42k€) Ajustement à la baisse de l'enveloppe prévision / révision suite à la fin de la partie Gros Œuvre et charpente / couverture.

III.2.4. HONORAIRES TECHNIQUES – MONTANT = 805 K€ HT

Honoraires techniques réalisés au 31/12/2025 : 635 K€HT

Au cours de l'exercice 2025, les dépenses de ce poste correspondent principalement aux honoraires techniques de :

- Sous opération 10006.3 – FLEURY :
  - frais MOE / mission DET
  - contrôleur technique
  - CSPS
  - OPC
- Sous opération 10006.9 – COMMERCES :
  - Frais MOE mission DET sur 16 gd rue
  - Soldes DGD sur les commerces du 6 gd rue et 1 rue Fleury
  - contrôleur technique + CSPS sur le 16 gd rue

Honoraires techniques restant à réaliser au 31/12/2025 : 170 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart

Montant global des honoraires techniques (K€ HT)	804	805	+1

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

- 10006.2 – PL du MARCHE : (-4k€) suppression des provisions pour révisions suite établissement des DGD MOE.
- 10006.9 – COMMERCES : (+5k€) ajustements des frais de référé préventif suivant ordonnance du TA / expert nommé.

III.2.5. RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR – MONTANT = 1.196 K€ HT

Rémunération perçue au 31/12/2025 : 896 K€HT

Rémunération restant à percevoir au 31/12/2025 : 300 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global de la rémunération aménageur (k€ HT)	1 119	1 196	+77

L'ajustement du montant du poste s'explique par :

- (+71k€) : suivant ajustement du montant de la rémunération de l'aménageur lié à la prolongation de la concession comme décrit en motif et valeur dans l'avenant n°4 à la concession.
- (+9 k€) : Ajustement de la provision pour révision sur rémunération compte tenu de l'évolution de l'indice ING.
- (-3k€) : baisse structurelle de la rémunération sur dépense

III.2.6. FRAIS DIVERS ET FRAIS DE COMMERCIALISATION – MONTANT = 396 K€ HT

Frais divers et frais de commercialisation réalisés au 31/12/2025 – 209 k€ HT

Au cours de l'exercice 2025, les dépenses de ce poste correspondent principalement :

- Aux frais d'assurance (DO-TRC) ainsi qu'aux frais de GFA pour l'opération 10006.3 - Fleury
- Aux frais d'assurance (DO-TRC) pour l'opération 10006.9 - Mercerie
- Aux impôts locaux (taxe foncière)

- Aux frais de commercialisation engagés pour la vente des logements de l'opération 10006.3 Fleury

Frais divers et frais de commercialisation restant à réaliser au 31/12/2025 – 187 K€HT

Il s'agit notamment de :

- Les frais de commercialisation FLEURY (honoraires agent immobilier)
- Les impôts locaux dus jusqu'à la vente des biens (taxe foncière et PFAC)
- Les provisions pour ajustements de prime d'assurance
- Les frais sur cession (EDD, EDDV, frais de diagnostics avant-vente)

NOTA : Une incertitude demeure sur les différentes sous opérations quant au paiement ou non de la PFAC. En l'absence de visibilité sur le fait d'être assujetti et sur le montant de cette PFAC, une provision « intermédiaire » a été prise.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais divers et de commercialisation (k€ HT)	392	396	+4

L'écart s'explique par :

- (-19k€) : suppression des provisions pour PFAC et TA sur les opérations St Pierre et Place du Marché (taxes jamais appelées)
- (+13k€) : frais de régularisation foncières insuffisants
- (+5k€) frais de notaire forfaitaires sur les rétrocessions de parcelles à l'euro symbolique.
- (+5k€) frais de cession supplémentaires en raison de la vente ajournée fin 2025 du 16 gd rue.

III.2.7. FRAIS FINANCIERS – MONTANT = 175 K€ HT

Frais financiers réalisés au 31/12/2025 – 105 K€ HT

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

Frais financiers à réaliser au 31/12/2025 – 70 K€ HT

NOTA : ce montant ne comprend pas les frais financiers qui seront engendrés par une nouvelle avance de trésorerie à consentir, dans le cadre de la levée du péril, au Syndicat des copropriétaires du 20 gd rue aux fins de la réalisation des études de MOE d'une part et des travaux d'autres part.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais financiers (k€ HT)	192	175	-17

L'écart s'explique par :
Une évolution des frais financiers court terme qui se montent à 123k€ (-17k€) du fait d'un taux de découvert bancaire plus faible qu'anticipé en 2025 et des frais financiers sur emprunts à 52k€ (+0k€).

L'emprunt de 1 M€ sur 36 mois contracté en 2023 pour couvrir les besoins de trésorerie de l'opération Place du Marché est remboursé.

L'opération Fleury dont les travaux ont débuté mi 2025 a généré un déficit de trésorerie sur une durée trop courte pour pouvoir mobiliser un nouvel emprunt. Les partenaires bancaires ont été sollicités pour mettre en place une ligne de trésorerie sur la concession.

Pour mémoire, le taux moyen considéré pour calculer les frais financiers court terme est de 3,7% ce qui pourrait s'avérer optimiste suivant l'évolution du contexte macroéconomique.

III.3. RECETTES

III.3.1. PRODUITS DES CESSIONS – MONTANT = 2.902 K€ HT

Cessions réalisées au 31/12/2025 : 1.612 K€ HT

Au cours de l'exercice 2025, les recettes de ce poste correspondent principalement :

- Vente de 4 logements en VIR – sur opération 10006.3 – Fleury

Cessions restant à réaliser au 31/12/2025 : 1.290 K€ HT

Les cessions restantes sont :

- Cessions des logements de l'opération 10006.3 – Fleury
- Cession du commerce en RdC de l'opération 10006.3 – Fleury
- Cession des deux commerces en diffus, opération 10006.9 – COMMERCES.

NOTA : une provision de -73k€ reste inscrite pour prévenir les difficultés de cessions sur l'opération 10006.3 – Fleury.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global du produit des cessions (k€ HT)	2 902	2 902	0

III.3.2. PARTICIPATIONS – MONTANT = 1.433 K€ HT

Participation du concédant :

La participation de la commune à l'opération est établie à hauteur de 1.433 K€.

Participation versée au 31/12/2025 : 1 167 K€ HT

Participation restant à verser au 31/12/2025 : 266 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)	1.433	1.433	0

III.3.3. AUTRES RECETTES – MONTANT = 4 959 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'ilot PLACE DU MARCHE 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 MARCHE :
    - Montant convention CNLHI = 291 k€
    - Montant porté au bilan (CRAC 2024) = 198 k€
    - Hypothèse retenue (CRAC 2025) = augmenté à 235 k€ **(+37k€)**
  - 10006.1 – SAINT PIERRE & 10006.3 – FLEURY :
    - Montant CNLHI = 1 686 k€ + 35 k€ = 1 721 k€
    - Montant porté au bilan (CRAC 2023) = 1 686€
    - Montant porté au bilan (CRAC 2024) = inchangé
      - Hypothèse retenue – St Pierre : 476k€ **(-10 k€)**
      - Hypothèse retenue – Fleury : 1 210 k€ **(+10k€)**

- 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%
Programme d'actions	*Part réhabilitation*	*Part complémentaire réhabilitation*		*Cout global sous opération*	
Montant assiette	*1 300 000 €*	*788 000 €*		*2 088 000 €*	
10006.3-RHI Fleury	**14 510 €**	-		**14 510 €**	25%
Programme d'actions	*Etudes pré opérationnelles*			*Etudes pré opérationnelles*	
Montant assiette	*58 000 €*			*58 000 €*	
10006.9-Commerces	**10 258 €**	**52 500 €**		**62 758 €**	18%
Programme d'actions	*Etudes pré opérationnelles*	*Acquisitions*		*Etudes + acquisitions*	
Montant assiette	*41 000 €*	*300 000 €*		*341 000 €*	
10006.1-RHI Saint Pierre	-	**139 040 €**	**300 000€**	**439 040 €**	46%
Programme d'actions		*Etudes et travaux de démolitions*	*Travaux de réhabilitation*	*opération*	
Montant assiette		*250 000 €*	*712 000 €*	*962 000 €*	
TOTAL	**350 000 €**	**450 000 €**	**300 000 €**	**1 100 000 €**	32%
TOTAL Programme d'action	*1 399 000 €*	*1 338 000 €*	*712 000 €*	*3 449 000 €*	
Taux de financement par convention	*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.

- 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 2024) = 639 k€
  - Hypothèse retenue et portée au bilan (CRAC 2025) = inchangé à 639k€

- 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 2024) = 242k€
  - Montant porté au bilan (CRAC 2025) = inchangé à 242k€

- 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 2024) = 460k€
  - Montant porté au bilan (CRAC 2025) = inchangé à 460k€

- 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 2024) = 420 k€
  - Montant porté au bilan (CRAC 2025) = inchangé à 420 k€

- D'une subvention 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 et effectivement perçu à terminaison de l'opération 10006.1 ST PIERRE : 53 559€
  - Montant attribué par le CLAH du 31/03/2025 au titre de l'opération 10006.3 FLEURY : 163k€

- Prise en compte d'une provision pour risque de non perception en leur totalité et au plafond conventionné des subventions escomptées sur la sous-opération 10006.3 FLEURY : inchangé à -106k€

Subventions perçues au 31/12/2025 : 3 357 K€

Subventions restant à percevoir au 31/12/2025 : 1 602K€

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global (k€ HT)	4 923	4 959	+36

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

III.3.4. AUTRES PRODUITS – MONTANT = 31 K€ HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global (k€ HT)	28	31	+3

Les écarts sont explicités par :

- +3k€ : produits financiers sur trésorerie d'opération obtenus

III.4. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE

CR AME10006 LODEVE CONSOLIDATION

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

11/09/2026 10:34
Chiffres en K€
Sylvain SAUDO

	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
	RESULTAT	1	-351	-442	1 044	-250	1	
	DEPENSES	9 286	6 518	1 446	966	395	9 324	39
10	ETUDES PEALABLES	224	194	4	14	11	224	
11	AQUISITIONS							
12	AQUISITIONS	606	583	45	30	-25	633	27
13	TRAVAUX DE VRD							
14	TRAVAUX DE	5 950	3 895	1 053	721	227	5 896	-54
15	HONORAIRES SUR	804	635	61	58	51	805	1
17	REMUNERATION	1 119	896	141	104	55	1 196	77
18	FRAIS DIVERS	286	167	13	18	68	267	-19
19	TVA PERDUE							
20	FONDS DE							
21	FRAIS FINANCIERS	140	55	57	10		123	-17
22	FRAIS FINANCIERS	52	50	2			52	
27	FRAIS DE	106	42	69	9	8	129	23
	RECETTES	9 287	6 167	1 004	2 010	144	9 325	39
30	LOYERS							
50	VENTES DE	1 952	1 224	241	561	-73	1 952	
51	VENTES AU							
52	VENTES DE	950	388	285	172	104	950	
53	SUBVENTIONS	4 923	3 357	212	1 277	113	4 959	36
54	SUBVENTIONS							
55	PARTICIPATIONS	1 433	1 167	266			1 433	
56	PRODUITS	22	25				25	2
57	PARTICIPATION							
58	PRODUITS DIVERS	6	6				6	
	FINANCEMENT		168	-173		5		
	AMORTISSEMENTS	1 000	832	173			1 005	5
60	EMPRUNTS	1 000	827	173			1 000	
62	AVANCES							
63	AVANCES SOCIETE							
66	TVA							
67	REMBOURSEMENT		5				5	5
	MOBILISATIONS	1 000	1 000			5	1 005	5
70	EMPRUNTS	1 000	1 000				1 000	
72	AVANCES							
73	AVANCES SOCIETE							
76	TVA							
77	ENCAISSEMENT					5	5	5
	TRESORERIE		-1 129	-798	246	1	1	

III.5. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE – DETAILS PAR SOUS OPERATIONS

Voir Annexes

- Bilans prévisionnels actualisés par sous opération

IV. PRÉ-FINANCEMENT

IV.1. PRÉFINANCEMENT – EMPRUNTS ET AVANCES

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%.

Les besoins de trésorerie de la concession en 2025 ont été couverts par cet emprunt.

IV.2. SITUATION DE TRÉSORERIE

Au 31/12/2025, la trésorerie de l'opération est de – 1 129k€.
La perspective montre une terminaison d'année 2026 avec un solde de trésorerie négatif à hauteur de 798k€.

Ce déficit de trésorerie reste toutefois relativement ponctuel et lié principalement à l'opération FLEURY. Une ligne de trésorerie de 1 M€ au taux de Ei3M + 0.86% a été ouvert auprès d'ARKEA jusqu'en avril 2027.

V. PROPOSITION D'APPROBATION

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le présent CRAC au 31 décembre 2025 et notamment son bilan prévisionnel actualisé,
- D'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2025
- D'approuver l'avenant n° 4 actant les évolutions du CRAC

VI. ANNEXES : LISTE DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS AU 31/12/2025

Projet de revitallisation du centre-bourg de LODEVE — au 06/10/2026

Tableau de suivi des acquisitions foncières et immobilières

Référence :	Sous-opération :	Ref c adastre :	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 MARCHE	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	32 grand rue et impasse Millet	EPF Occitanie (portage)	119 748 €	NOTA: acquisition avec minoration foncière de 201 767€)	14/12/2023
		AB 454					
		AB 453					
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 MARCHE	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
		Parcelle AB579	régul foncière, espace public à restituer à la Commune	Commune de Lodeve	1€ symbolique		à céder
		Parcelle AB 580	régul foncière, support mur de contreventement bâtiment SCI	SCI Djedoui	1€ symbolique		12/03/2026
		Parcelle AB 581	régul foncière, section bâtie à restituer à l'ASL	ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'IMMEUBLE SIS A LODEVE (34700), 13 Grand' Rue et 6 rue de la Halle	1€ symbolique		31/12/2025
10006.3	FLEURY	1 rez commercial	Commerce	ANCT			
		LOGEMENT T3 - 001 RdC - LOT1	VIR ANAH	Mme Noureddine	104 389 €.HT	15/10/2025	02/04/2026
		LOGEMENT T3 - 101 R+1 - LOT2	VIR ANAH		97 306 €.HT		
		LOGEMENT T3 - 102 R+1 - LOT 3	VIR ANAH		89 368 €.HT		
		LOGEMENT T3 - 103 R+1 - LOT 4	VIR ANAH	M BONNEVIALE	93 326 €.HT	22/04/2026	
		LOGEMENT T3 - 201 R+2 - LOT 5	VIR ANAH		88 546 €.HT		
		LOGEMENT T2 - 202 R+2 - LOT 6	VIR ANAH	M GRESSANT	69 940 €.HT	24/11/2025	02/07/2026
		LOGEMENT T3 - 203 R+2 - LOT 7	VIR ANAH	Mme BONNET	92 207 €.HT	29/06/2026	25/09/2026
		LOGEMENT T3 - 301 R+3 - LOT 8	VIR ANAH	Mme CANALE	91 852 €.HT	24/11/2025	01/04/2026
		LOGEMENT T2- 302 R+3 - LOT 9	VIR ANAH		74 887 €.HT		
		AB 453 - LOGEMENT T1 - 001 - LOT 1	VIR ANAH	Commune de LODEVE	26 907 €.HT	10/07/2025	23/12/2025
		AB 453 - LOGEMENT T1 - 002 - LOT 2	VIR ANAH	Commune de LODEVE	27 099 €.HT	10/07/2025	23/12/2025
		AB 453 - LOGEMENT T1 - 003 - LOT 3	VIR ANAH	Commune de LODEVE	27 176 €.HT	10/07/2025	23/12/2025
		AB 453 - LOGEMENT T1 - 004 - LOT 4	VIR ANAH	Commune de LODEVE	27 151 €.HT	10/07/2025	23/12/2025
10006.9	COMMERCES	AB 522 (ICARE)	Commerce	ANCT			
		AB 492 (brocante)	Commerce	ANCT	60 849 €		29/07/2024
		AB 492 (Parfumerie)	Commerce	ANCT	75 979 €		29/07/2024
		AB 420 (Mercerie)	Commerce	ANCT			

VII. AUTRES ANNEXES : BILANS PRÉVISIONNELS ACTUALISÉS PAR SOUS OPÉRATION

		Bilan	Fin 2025	2026	2027	2028	Bilan	
	Intitulé	Approuvé	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT	1	-351	-442	1 044	-250	1	
	DEPENSES	9 286	6 518	1 446	966	395	9 324	39
10	ETUDES PEALABLES	224	194	4	14	11	224	
11	AQUISITIONS							
12	AQUISITIONS	606	583	45	30	-25	633	27
13	TRAVAUX DE VRD							
14	TRAVAUX DE	5 950	3 895	1 053	721	227	5 896	-54
15	HONORAIRES SUR	804	635	61	58	51	805	1
17	REMUNERATION	1 119	896	141	104	55	1 196	77
18	FRAIS DIVERS	286	167	13	18	68	267	-19
19	TVA PERDUE							
20	FONDS DE							
21	FRAIS FINANCIERS	140	55	57	10		123	-17
22	FRAIS FINANCIERS	52	50	2			52	
27	FRAIS DE	106	42	69	9	8	129	23
	RECETTES	9 287	6 167	1 004	2 010	144	9 325	39
30	LOYERS							
50	VENTES DE	1 952	1 224	241	561	-73	1 952	
51	VENTES AU							
52	VENTES DE	950	388	285	172	104	950	
53	SUBVENTIONS	4 923	3 357	212	1 277	113	4 959	36
54	SUBVENTIONS							
55	PARTICIPATIONS	1 433	1 167	266			1 433	
56	PRODUITS	22	25				25	2
57	PARTICIPATION							
58	PRODUITS DIVERS	6	6				6	
	FINANCEMENT		168	-173		5		
	AMORTISSEMENTS	1 000	832	173			1 005	5
60	EMPRUNTS	1 000	827	173			1 000	
62	AVANCES							
63	AVANCES SOCIETE							
66	TVA							
67	REMBOURSEMENT		5				5	5
	MOBILISATIONS	1 000	1 000			5	1 005	5
70	EMPRUNTS	1 000	1 000				1 000	
72	AVANCES							
73	AVANCES SOCIETE							
76	TVA							
77	ENCAISSEMENT					5	5	5
	TRESORERIE		-1 129	-798	246	1	1	

CR AME100061 LODEVE RHI THIRORI ILOT 1 ST PIERRE

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

14/10/2026 15:52
Chiffres en K€
Sylvain SAUDO

		Bilan	Engagements	Fin 2025	2026	2027	2028	Bilan	
	Intitulé	Approuvé	Engagé	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT	-50	-74	-15	-30			-45	5
	DEPENSES	1 345	1 359	1 299	30			1 329	-15
10	ETUDES PEALABLES	62	62	62				62	
11	AQUISITIONS								
12	AQUISITIONS	69	68	62	8			70	1
13	TRAVAUX DE VRD								
14	TRAVAUX DE	972	961	952	9			961	-12
15	HONORAIRES SUR	141	138	136	5			141	
17	REMUNERATION	49	77	48	1			48	-1
18	FRAIS DIVERS	39	30	30				30	-9
19	TVA PERDUE								
20	FONDS DE								
21	FRAIS FINANCIERS		7						
22	FRAIS FINANCIERS								
27	FRAIS DE	13	17	11	7			18	5
	RECETTES	1 294	1 285	1 284				1 284	-10
30	LOYERS								
50	VENTES DE	317	317	317				317	
51	VENTES AU								
52	VENTES DE								
53	SUBVENTIONS	978	967	967				967	-10
54	SUBVENTIONS								
55	PARTICIPATIONS								
56	PRODUITS		1						
57	PARTICIPATION								
58	PRODUITS DIVERS								
	FINANCEMENT			-5			5		
	AMORTISSEMENTS	5	5					5	5
60	EMPRUNTS								
62	AVANCES								
63	AVANCES SOCIETE								
66	TVA								
67	REMBOURSEMENT	5	5					5	5
	MOBILISATIONS	5					5	5	5
70	EMPRUNTS								
72	AVANCES								
73	AVANCES SOCIETE								
76	TVA								
77	ENCAISSEMENT	5					5	5	5
	TRESORERIE			-167	-50	-50	-45	-45	

TERRITOIRE 34

CR AME100062 LODEVE RHI THIRORI - ILOT 2 VIDAL

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

14/10/2026 15:54
Chiffres en K€
Sylvain SAUDO

	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
	RESULTAT	-161	-155	32			-123	38
	DEPENSES	2 066	2 052	13			2 064	-2
10	ETUDES PEALABLES	23	23				23	
11	AQUISITIONS							
12	AQUISITIONS	47	47				47	
13	TRAVAUX DE VRD							
14	TRAVAUX DE	1 657	1 657				1 657	
15	HONORAIRES SUR	195	191				191	-4
17	REMUNERATION	78	77				77	
18	FRAIS DIVERS	59	49				49	-10
19	TVA PERDUE							
20	FONDS DE							
21	FRAIS FINANCIERS							
22	FRAIS FINANCIERS							
27	FRAIS DE	7	8	12			20	13
	RECETTES	1 905	1 897	44			1 941	37
30	LOYERS							
50	VENTES DE	799	799				799	
51	VENTES AU							
52	VENTES DE	252	252				252	
53	SUBVENTIONS	848	840	44			885	37
54	SUBVENTIONS							
55	PARTICIPATIONS							
56	PRODUITS							
57	PARTICIPATION							
58	PRODUITS DIVERS	6	6				6	
	FINANCEMENT							
	AMORTISSEMENTS							
60	EMPRUNTS							
62	AVANCES							
63	AVANCES SOCIETE							
66	TVA							
67	REMBOURSEMENT							
	MOBILISATIONS							
70	EMPRUNTS							

[Défaut:SB00078.SB]

	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
72	AVANCES							
73	AVANCES SOCIETE							
76	TVA							
77	ENCAISSEMENT							
	TRESORERIE		-407	-123	-123	-123	-123	

CR AME100063 LODEVE RHI THIRORI ILOT 3 - FLEURY

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

14/10/2026 15:56
Chiffres en K€
Sylvain SAUDO

		Bilan	Fin 2025	2026	2027	2028	Bilan	
	Intitulé	Approuvé	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT	178	-44	-779	1 371	-323	225	47
	DEPENSES	3 434	1 321	1 188	639	250	3 397	-37
10	ETUDES PEALABLES	71	63	4		3	71	
11	AQUISITIONS							
12	AQUISITIONS	131	131	6			137	6
13	TRAVAUX DE VRD							
14	TRAVAUX DE	2 584	786	1 025	568	163	2 542	-42
15	HONORAIRES SUR	318	208	51	32	27	318	
17	REMUNERATION	127	46	45	25	10	125	-2
18	FRAIS DIVERS	128	65	11	5	47	128	
19	TVA PERDUE							
20	FONDS DE							
21	FRAIS FINANCIERS							
22	FRAIS FINANCIERS							
27	FRAIS DE	76	22	45	9		76	
	RECETTES	3 612	1 277	409	2 010	-73	3 622	10
30	LOYERS							
50	VENTES DE	837	108	241	561	-73	837	
51	VENTES AU							
52	VENTES DE	172			172		172	
53	SUBVENTIONS	2 603	1 169	168	1 277		2 613	10
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							

Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
72 AVANCES							
73 AVANCES SOCIETE							
76 TVA							
77 ENCAISSEMENT							
TRESORERIE		-605	-823	548	225	225	

CR AME100064 LODEVE RHI THIRORI - 6 IMMEUBLES

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

14/10/2026 15:58
Chiffres en K€
Sylvain SAUDO

	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
	RESULTAT	-29	-14		-15		-29	
	DEPENSES	29	14		15		29	
10	ETUDES PEALABLES	28	14		14		28	
11	AQUISITIONS							
12	AQUISITIONS							
13	TRAVAUX DE VRD							
14	TRAVAUX DE							
15	HONORAIRES SUR							
17	REMUNERATION	1	1		1		1	
18	FRAIS DIVERS							
19	TVA PERDUE							
20	FONDS DE							
21	FRAIS FINANCIERS							
22	FRAIS FINANCIERS							
27	FRAIS DE							
	RECETTES							
30	LOYERS							
50	VENTES DE							
51	VENTES AU							
52	VENTES DE							
53	SUBVENTIONS							
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							

[Défaut:SB00080.SB]

Intitulé		Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
72	AVANCES							
73	AVANCES SOCIETE							
76	TVA							
77	ENCAISSEMENT							
	TRESORERIE		-17	-14	-29	-29	-29	

CR AME100069 LODEVE COMMERCES

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

14/10/2026 15:59
Chiffres en K€
Sylvain SAUDO

	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
	RESULTAT	-375	-510	222	-231	113	-406	-30
	DEPENSES	1 396	1 028	63	231	105	1 426	31
10	ETUDES PEALABLES	40	32			8	40	
11	AQUISITIONS							
12	AQUISITIONS	359	344	30	30	-25	379	20
13	TRAVAUX DE VRD							
14	TRAVAUX DE	736	500	19	153	64	736	
15	HONORAIRES SUR	150	101	6	26	23	156	5
17	REMUNERATION	40	26	1	8	5	40	
18	FRAIS DIVERS	60	23	2	13	21	60	
19	TVA PERDUE							
20	FONDS DE							
21	FRAIS FINANCIERS							
22	FRAIS FINANCIERS							
27	FRAIS DE	11	2	5		8	15	5
	RECETTES	1 020	518	285		217	1 020	
30	LOYERS							
50	VENTES DE							
51	VENTES AU							
52	VENTES DE	526	137	285		104	526	
53	SUBVENTIONS	494	381			113	494	
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							

Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
72 AVANCES							
73 AVANCES SOCIETE							
76 TVA							
77 ENCAISSEMENT							
TRESORERIE		-606	-288	-519	-406	-406	

CR AME1000610 LODEVE AUTRES DEPENSES

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

14/10/2026 16:01
Chiffres en K€
Sylvain SAUDO

	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
	RESULTAT	440	388	113	-81	-40	379	-60
	DEPENSES	1 016	804	153	81	40	1 078	63
10	ETUDES PEALABLES							
11	AQUISITIONS							
12	AQUISITIONS							
13	TRAVAUX DE VRD							
14	TRAVAUX DE							
15	HONORAIRES SUR							
17	REMUNERATION	824	699	93	71	40	903	79
18	FRAIS DIVERS							
19	TVA PERDUE							
20	FONDS DE							
21	FRAIS FINANCIERS	140	55	57	10		123	-17
22	FRAIS FINANCIERS	52	50	2			52	
27	FRAIS DE							
	RECETTES	1 455	1 192	266			1 458	2
30	LOYERS							
50	VENTES DE							
51	VENTES AU							
52	VENTES DE							
53	SUBVENTIONS							
54	SUBVENTIONS							
55	PARTICIPATIONS	1 433	1 167	266			1 433	
56	PRODUITS	22	25				25	2
57	PARTICIPATION							
58	PRODUITS DIVERS							
	FINANCEMENT		173	-173				
	AMORTISSEMENTS	1 000	827	173			1 000	
60	EMPRUNTS	1 000	827	173			1 000	
62	AVANCES							
63	AVANCES SOCIETE							
66	TVA							
67	REMBOURSEMENT							
	MOBILISATIONS	1 000	1 000				1 000	
70	EMPRUNTS	1 000	1 000				1 000	

[Défaut:SB00086.SB]

Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Bilan Nouveau	Bilan Ecart
72 AVANCES							
73 AVANCES SOCIETE							
76 TVA							
77 ENCAISSEMENT							
TRESORERIE		674	501	420	379	379	