



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

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE**

---

**AU 31/12/2024**

Etabli le **06 mars 2025**

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

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

***Ce rapport vise à présenter***

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

## SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OPERATION .....	6
1.1.	Rappel des objectifs initiaux, des enjeux et du périmètre.....	6
1.2.	Rappel des documents d'urbanisme en vigueur .....	6
1.3.	Programme et missions prévisionnels .....	6
1.4.	Données administratives relatives à l'opération.....	8
1.5.	Enjeux du crac présenté .....	8
2.	AVANCEMENT DE L'OPERATION .....	9
2.1.	CONJONCTURE ET EVOLUTION DU PROGRAMME.....	9
2.2.	MODIFICATIONS DU PROGRAMME .....	9
2.3.	DEPENSES .....	10
2.3.1.	Etudes Préalables et pré opérationnelles .....	10
2.3.2.	Acquisitions (postes 11 et 12).....	10
2.3.3.	Travaux de vrd a charge de l'aménageur (poste 13).....	12
2.3.4.	Travaux de bâtiment a charge de l'aménageur (poste 14).....	13
2.3.5.	Honoraires sur travaux (VRD et Bâtiment) .....	13
2.3.6.	Rémunération de l'aménageur .....	14
2.3.7.	Frais financiers (postes 21 et 22) .....	15
2.3.8.	Frais divers et frais de commercialisation (postes 18 et 27) .....	15
2.4.	RECETTES .....	16
2.4.1.	Cessions .....	16
2.4.2.	Participations .....	17
2.4.3.	Subventions (postes 53 et 54) : 4 147 K€ .....	18
o	Subventions Région : 118 K€.....	18
o	Participations Conseil Départemental : 700K€ .....	19
o	Subventions Etat : 0K€.....	19
o	SUBVENTION EPCI : 50K€ .....	19
o	Subventions ANAH : 3 129 K€ .....	20
2.4.4.	Apport en nature .....	20
3.	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE .....	21
4.	PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS.....	21
4.1.	Echéancier prévisionnel de trésorerie.....	21
4.2.	Préfinancement – emprunts et avances .....	21
4.3.	Situation de trésorerie .....	21
	PROPOSITIONS D'APPROBATIONS.....	22

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

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

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

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

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

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

## 1.2. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

L'opération se situe en zone UA.

## 1.3. PROGRAMME ET MISSIONS PREVISIONNELS

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

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

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

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

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

#### **1.4. DONNEES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'OPERATION**

La concession a été signée le 24 octobre 2022.

#### **1.5. ENJEUX DU CRAC PRESENTE**

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

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

Le présent CRAC est établi au 31 décembre 2024.

## 2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

### 2.1. CONJONCTURE ET EVOLUTION DU PROGRAMME

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

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

#### 1-Habitat dégradé

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

#### 2-Equipements publics

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

#### 3-Requalification de l'espace public

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

### 2.2. MODIFICATIONS DU PROGRAMME

**Il était convenu dans le traité de concession et dans les précédents CRAC que le programme et le bilan de la concession serait mis à jour en fonction des avancées du plan guide et des études de calibrage aux subventions de lutte contre l'habitat indigne (RHI/THIRORI).**

**Ces éléments et la complexité générale de l'opération ont nécessité une prolongation de la durée de la concession de 2 ans, jusqu'en 2034**

**Ces modifications sont présentées dans le CRAC 2024 et seront entérinées dans l'avenant 1 joint au présent document.**

Le programme initial est donc modifié sur les points suivants

#### 1 -Habitat dégradé

Mise à jour des dépenses et recettes prévisionnelles sur les immeubles éligibles à la subvention RHI-THIRORI selon les données à jour de l'étude de calibrage : acquisitions foncières, démolition et/ou restructuration d'immeubles ou d'ilots, commercialisation du foncier ou des logements

2-Equipements publics

Suppression du programme et du budget prévu sur ce volet

3-Requalification de l'espace public

Le programme et le budget des travaux d'aménagement a été mis à jour à la suite de la validation du plan guide et du planning des interventions avec la commune.

## 2.3. DEPENSES

### 2.3.1. ETUDES PREALABLES ET PRE OPERATIONNELLES

**Montant prévisionnel 636 K€**

**Etudes réalisées au 31/12/2024 – 243 K€**

Solde des missions plan guide, étude de faisabilité RHI-THIRORI, stratégie stationnement  
Mission d'accompagnement sur les projets salasc et cinéma  
Etudes de faisabilités sur le déplacement de la gare routière, la rénovation de la BD71

#### Analyse des écarts éventuels

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global Etudes (K€ HT)	663	636	- 27

Ce poste intègre les études Habitat (éligibilité et calibrage RHI), les études urbaines (plan guide, Lentille, PEM...), des études de programmation (accompagnement projet salasc et cinéma), la concertation et des provisions pour études juridiques et fiscales

L'écart est lié à une baisse des provisions prévues sur les études techniques

*En 2025 il est prévu le solde des études de calibrage RHI, la réalisation d'une étude hydraulique sur le secteur esplanade, des études plus poussées sur la réalisation du PEM et des diagnostics techniques*

### 2.3.2. ACQUISITIONS (POSTES 11 ET 12)

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

- Ilot Fontaine de la Ville

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

Le programme mis à jour dans le cadre des études de faisabilités RHI/THIRORI et le suivant

- Ilot Fontaine de la Ville
  - Acquisition de 7 immeubles (montants estimés par l'expert foncier dans le cadre de l'étude de calibrage)
  - Parcelles 77/78/81/82/83/84/86
- Ilot Saint Paul
  - Acquisition de la parcelle BD220 à 1€
  - Acquisition de la parcelle BD219 à 28 000€
- hors dispositif de subvention
  - Acquisition de la parcelle BD71 à 190 000€

**Total des acquisitions prévues : 1 485 K€HT**

**Acquisitions réalisées au 31/12/2024 - 206 K€HT**

Acquisition de la parcelle BD71

**Analyse des écarts éventuels**

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global acquisitions (K€ HT)	1 573	1 485	- 88

L'écart est lié à la mise à jour du programme des acquisitions ci-dessus.

Principal des acquisitions prévues entre 2027/2030

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

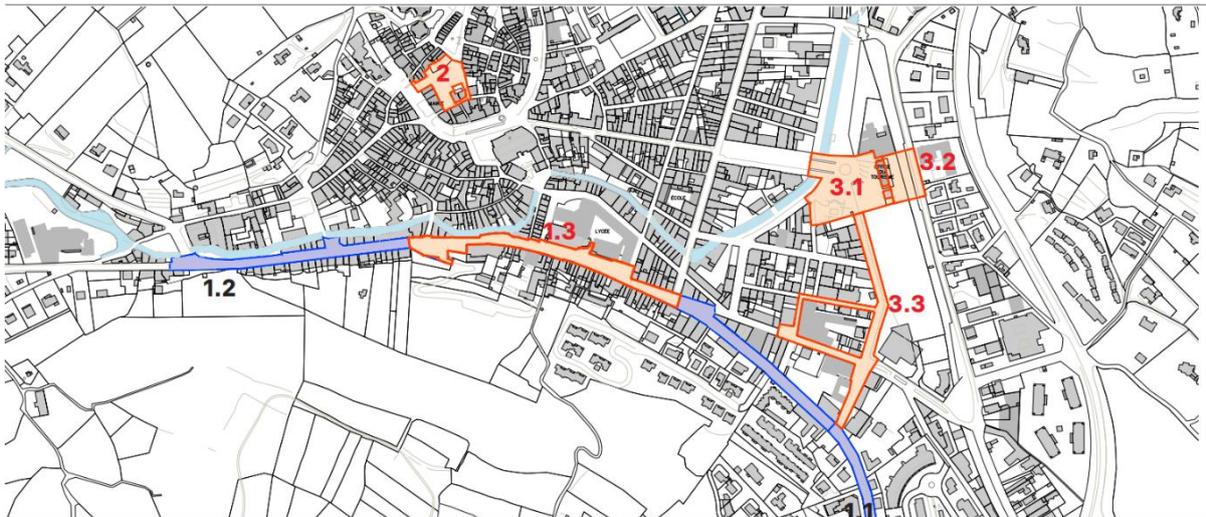
*En 2025, aucune acquisition n'est envisagée*

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

**Montant total des travaux VRD prévus à charge de l'aménageur : 1 917 K€ HT**

**Travaux à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2024 : 0 K€HT**

Ce poste reprend les travaux d'aménagement mis à jour à la suite de la validation du plan guide et des priorités d'intervention fixées avec la ville



250K€ de travaux de démolition de la maison guerre sur l'ilot Saint Paul  
 100K€ pour la réalisation d'un espace public sur l'ancienne maison guerre  
 337K€ de VRD place d'Enoz : secteur 2  
 550K€ d'urbanisme transitoire pour la rue Coutellerie : secteur 1.3  
 560K€ d'urbanisme transitoire sur l'esplanade Paul Bert : secteur 3.3  
 Et un montant d'imprévus et de révisions

#### Analyse des écarts éventuels

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux à charge aménageur (K€ HT)	2 600	2 010	- 590

L'écart est lié à la réduction du budget démolition et VRD place d'Enoz  
 Premiers travaux prévus au 4<sup>e</sup> T 2025 avec la 1<sup>ere</sup> tranche de la rue de la Coutellerie.

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

**Montant total des travaux de bâtiment prévus à charge de l'aménageur : 3 344 K€HT**

Ce poste intègre notamment les dépenses prévisionnelles suivantes :

2 450K€ de travaux sur les immeubles ilot Fontaine de la ville : réhabilitation pour la création de plateaux bruts à finir (1 800€HT/m2)

300K€ réhabilitation pour la création de plateaux bruts à finir de la BD219 ilot Saint Paul (1 800€HT/m2)

320K€ réhabilitation pour la création de plateaux bruts à finir de la BD71

Et un montant d'imprévus et de révisions

Premiers travaux envisagés à compter de 2028 sur la BD71

#### **Travaux à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2024 : 6 K€HT**

Ces dépenses correspondent à des interventions sur la maison guerre : carottages dans les caves pour connaître la structure du bâtiment et intervention de mise en sécurité pour permettre les accès techniques dans le bâtiment.

#### **Analyse des écarts éventuels**

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux à charge aménageur (K€ HT)	2 013	3 344	+ 1 331

L'augmentation du budget est liée à la mise à jour des budgets réhabilitation sur les immeubles (surface en m2 à traiter plus importante), l'intégration d'un budget pour la rénovation de la BD71

### 2.3.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX (VRD ET BATIMENT)

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

**Montant total des honoraires sur travaux prévus : 733 K€HT**

#### **Honoraires réalisés au 31/12/2024 : 76 K€ HT**

Démarrage des études de MOE (AVP) espace public en 2024

Relevés géomètres sur les secteurs d'intervention en espace public et dans les logements pour l'étude RHI

Honoraires et études techniques répartis ensuite selon avancement prévisionnel des travaux

### Analyse des écarts éventuels

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des honoraires et frais divers (K€ HT)	783	733	- 50

L'écart est lié à une baisse des provisions sur les honoraires de maîtrise d'œuvre avec la prise en compte des montants de l'accord cadre

*En 2025, 31K€ d'honoraires de maîtrise d'œuvre sont prévus, ainsi que 30K€ de frais pour études de sols, géomètre, frais de publications et révisions.*

### 2.3.6. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

**Rémunération totale prévue : 1 077 K€HT**

**Rémunération perçue au 31/12/2024 : 178 K€HT**

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

Pilotage 65K€ par an avec 2 années supplémentaires en 2033 et 2034

Conduite d'Opération : 3% HT des dépenses

Commercialisation : 4% des ventes TTC

### Analyse des écarts éventuels

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (€ HT)	906	1 077	+172

L'écart est lié à l'augmentation de deux années de la concession (+130K€) et à l'application du calcul de la rémunération en lien avec l'augmentation des dépenses (+19K€) et des recettes (+23K€).

En 2024, 74K€ de dépenses ont correspondu à 68K€ de pilotage et 6k€ de rémunération sur dépenses

En 2025, il est prévu un montant de 78K€, 65K€ de pilotage et 13K€ liés aux dépenses engagées.

### 2.3.7. FRAIS FINANCIERS (POSTES 21 ET 22)

**Montant total des frais financiers prévus – 224K€HT**

**Frais financiers réalisés au 31/12/2024 – 5 K€HT**

#### Analyse des écarts éventuels

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais financiers (K€ HT)	365	224	- 141

Le lissage des dépenses sur une plus longue durée a permis de diminuer les frais financiers et de réduire le besoin d'emprunts à 1 000 K€ au lieu de 2 000 K€.

Le découvert bancaire est simulé à un taux de 4%. Les 2 emprunts de 500 K€ chacun mobilisés en 2026 sur 6 ans et en 2029 sur 5 ans sont au taux de 4% également.

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

### 2.3.8. FRAIS DIVERS ET FRAIS DE COMMERCIALISATION (POSTES 18 ET 27)

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

**Montant total des frais divers prévus – 184 K€HT**

**Frais réalisés au 31/12/2024 – 0 K€HT**

#### Analyse des écarts éventuels

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais divers (K€ HT)	184	164	- 20

L'écart est lié à une baisse des provisions pour les frais d'affichage et d'évènementiel

## 2.4. RECETTES

### 2.4.1. CESSIIONS

#### Cessions totales prévues – 1629 K€HT (postes 50 et 52)

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

Vente de charges foncières sur ilot fontaine sud :

800m<sup>2</sup> SDP \* 150€ m<sup>2</sup> = 120K€ (en vert)

Vente plateaux ilot fontaine nord :

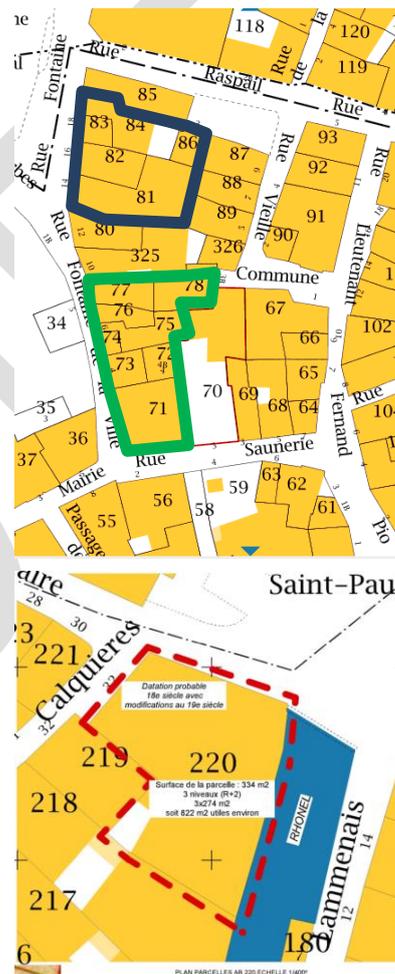
740m<sup>2</sup> SDP \* 1 250€ = 927K€ (en bleu)

Vente charge foncière logement ilot saint paul : BD220

750m<sup>2</sup> SDP \* 150 € = 113K€

Vente charge foncière commerces ilot saint paul :

50m<sup>2</sup> \* 90€ = 5K€



recettes estimées au CRAC 2023					
ilot	projet	surface	€/m <sup>2</sup>		total
Fontaine	démol	800	150		120 000 €
	réhab	742	1250		927 500 €
St Paul	démol logt	751	150		112 650 €
	démol commerce	50	90		4 500 €
<b>Total recettes de cessions</b>					<b>1 164 650 €</b>

Il était prévu au précédent CRAC que ces budgets soient actualisés en fonction du projet urbain issu du plan guide et des études de calibrage RHI



Parcelle d'intervention îlot Fontaine

esquisse projet îlot Saint Paul

recettes estimées au CRAC 2024				
îlot	projet	surface	€/m2	total
Fontaine	charges foncières			- €
	réhab plateaux	872	1250	1 090 000 €
St Paul	charges foncières	0	150	- €
	réhab plateaux	130	1250	162 500 €
BD71	réhab plateaux	130	1250	376 000 €
<b>Total recettes de cessions</b>				<b>1 628 500 €</b>

Les hypothèses de prix de cession des plateaux bruts sont maintenues à 1 250€ HT / m<sup>2</sup>, en attente des retours de la commercialisation.

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des cessions (K€ HT)	1 165	1629	+ 464

Les écarts sont liés à l'augmentation des surfaces de plateaux à commercialiser. Premières cessions envisagées en 2029 avec la vente des plateaux de la BD71.

## 2.4.2. PARTICIPATIONS

### Participations concédant 4 000K€

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

L'échéancier de versement a été modifié pour tenir compte du nouveau phasage de l'opération.

Année	Déjà perçue	2025	2026	2027	2028 - 2033	Total
Participation HT	800	200	200	400	2 400 (400 / an)	4 000

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global de la participation (K€ HT)	4 000	4 000	0

### 2.4.3. SUBVENTIONS (POSTES 53 ET 54) : 4 147 K€

#### ○ SUBVENTIONS REGION : 118 K€

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

Du fait du nouveau dispositif bourg centre uniquement le montant prévisionnel de la subvention Région a été réduit à 350K€ au précédent CRAC.

Suite aux récents échanges avec les interlocuteurs de la Région il a été confirmé que seuls les travaux sur le secteur Paul Bert / Esplanade pourraient être éligibles à la subvention Bourg Centre de 100K€.

#### **Subventions réalisées au 31/12/2024 : 0 K€HT**

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

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des cessions (K€ HT)	350	118	- 232

L'écart est lié à la mise à jour des travaux éligibles en fonction des contraintes actuelles de la R2gion.

○ **PARTICIPATIONS CONSEIL DEPARTEMENTAL : 700K€**

Une participation du Département à la concession de 930K€ a été prévue au bilan initial de la concession sur la base de l'échéancier des demandes de participation élaboré avec le service aménagement du Département

Compte tenu des contraintes budgétaires actuelles il a été décidé de réduire ce montant global à 700K€.

Une première participation de 100K€ a été sollicitée et versée en 2024

Une participation de 300K€ a été sollicitée en 2025

Il restera ensuite 300K€ de participation à solliciter d'ici la fin de la concession

**Participations réalisées au 31/12/2024 : 100 K€HT**

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des participations (K€ HT)	930	700	- 230

○ **SUBVENTIONS ETAT : 0K€**

Les montants prévus de subventions d'Etat était fléchées sur des dispositifs dont les budgets ont depuis été fortement diminués : fond vert, fond friches... Par prudence, ils ont été retirés du bilan.

**Subventions réalisées au 31/12/2024 : 0 K€HT**

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des subventions (K€ HT)	238	0	- 238

○ **SUBVENTION EPCI : 50K€**

Un montant de 50K€ était prévu au bilan initial de la concession. Par prudence, il a été retiré du bilan.

	Bilan CRAC 2023	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des cessions (K€ HT)	50	0	- 50

○ **SUBVENTIONS ANAH : 3 129 K€**

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

Les montants sont actualisés au présent CRAC en fonction des études de calibrage RHI en cours : nombre réel d'immeubles éligibles, programme d'intervention et volume de dépenses

Elle se décompose de la façon suivante :

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

Subvention étude de calibrage : 70% du TTC : 195K€ (subvention notifiée par l'ANAH)

Subvention au déficit de l'opération et relogement ilot Fontaine : 2 358K€

Subvention au déficit de l'opération et relogement ilot Saint Paul : 570K€

Les montants exacts des subventions au déficit d'opération et relogement seront à confirmer après l'instruction de l'ANAH sur les demandes de subvention issues des études de calibrage en cours

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global subventions (K€ HT)	2 353	3 129	+ 776

L'augmentation de la subvention ANAH est directement liée à l'augmentation des couts de travaux éligibles pour réhabiliter immeubles en plateaux bruts.

**2.4.4. APPORT EN NATURE**

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

### 3. **B**ILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE

Voir document ci joint

## 4. **P**LAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS

### 4.1. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE TRESORERIE

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

### 4.2. PREFINANCEMENT – EMPRUNTS ET AVANCES

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

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

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

### 4.3. SITUATION DE TRESORERIE

La trésorerie au 31/12/2024 est de + 142 K€

## PROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **d'approuver le présent CRAC** au 31 décembre 2024 et notamment son bilan prévisionnel actualisé
- **d'approuver l'avenant n°1** joint au présent CRAC

PROJET

# A

NNEXES AU CRAC

## 1- Bilan global prévisionnel actualisé

PROJET