

SÉANCE DU 7 NOVEMBRE 2022

Document mis en ligne sur le site internet de la Ville le 15 novembre 2022

22-11-152

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 26 octobre 2022

L'an deux mille vingt deux, le sept novembre à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Edwige NOMDEDEU, Conseillère municipale, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

Absents :

Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Gabi HÖPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sabine AGGOUN pouvoir à Laurence ROUEDE, Christophe DARDENNE pouvoir à Edwige NOMDEDEU

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

PROJET URBAIN

CONCESSION D'AMENAGEMENT COEUR DE BASTIDE POUR LA REQUALIFICATION
DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ À LA COLLECTIVITÉ -
ANNÉE 2021

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 1411-3 donnant obligation au concessionnaire de produire un rapport d'exécution de la concession d'aménagement,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants relatifs aux concessions d'aménagement

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2019 approuvant la création d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2020 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement Coeur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la société InCité,

Vu la concession d'aménagement « Cœur de Bastide » pour centre historique de Libourne, signée le 26 janvier 2021 entre la InCité et notamment ses articles 16 et 17,

Envoyé en préfecture le 14/11/2022
Reçu en préfecture le 14/11/2022
Publié le
ID : 033-213302433-20221107-DELIB_22_11_152-DE

Vu l'avenant n°1 au traité de concession en date du 13 juillet 2021 précisant le montant de la participation de la Cali à l'opération,

Vu le rapport joint à la présente délibération,

Considérant qu'il convient d'approuver le compte rendu d'activité annuel à la collectivité,

Considérant le programme prévu au traité de concession :

Le 1er février 2021, la ville de Libourne et la SEM inCité ont signé le traité de concession d'aménagement relatif à la requalification du centre historique de Libourne pour une durée de 10 ans. Cette opération s'inscrit dans la stratégie d'intervention de la collectivité pour la revitalisation du cœur de Bastide et le projet urbain Libourne 2025.

Elle doit permettre la requalification urbaine du périmètre concerné avec comme objectifs :

- D'animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur cinq ans
- De restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir
- De résorber l'habitat indigne et insalubre et lutter contre la vacance
- De préserver et valoriser le patrimoine bâti
- D'acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales
- De réaliser des aménagements publics en compléments des interventions sur le bâti pour répondre aux besoins des habitants ou usagers du périmètre

Les objectifs se déclinent de la manière suivante :

- Une action incitative sur 150 logements (100 propriétaires bailleurs et 50 propriétaires occupants)
- Une action coercitive (opérations de restauration immobilière) sur environ 40 immeubles
- Une action de recyclage foncier sur 5 000M²
- Le recyclage de 500M² de surface commerciale
- 5 000 M² d'aménagements urbains

Considérant l'avancement opérationnel du programme :

L'année 2021 a permis la mise en place des instances de gouvernance et d'animation, et la mise en œuvre des premières actions dans les domaines suivants :

- **L'action incitative de l'OPAH RU**

Dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU, 110 contacts (65 bailleurs, 45 propriétaires occupants) ont été pris, 59 immeubles (+/- 200 logements) ont été visités, et 10 dossiers de financements de propriétaires occupants ont présentés en COTECH dont 6 ont pu être agréés avant le 31/12.

Si le dispositif est déjà visible, il est prévu d'amplifier la communication en 2022, à la fois en direction du grand public, et des professionnels de l'immobilier, dans l'objectif de mobiliser bailleurs et investisseurs.

La mise en œuvre des règles de servitude de mixité sociale, le travail d'encadrement de la commission « Réinvestir Libourne », ainsi que les obligations de travaux dans le cadre des ORI devraient alimenter le conventionnement locatif à partir de 2022.

- **La veille foncière et le repérage**

En 2021, 288 DIA ont été déposées sur le périmètre de la concession, confirmant ainsi la dynamique du marché, et ont fait l'objet d'une veille active. Celle-ci sera structurée et systématisée en 2022, pour permettre le repérage d'immeubles à enjeux le plus en amont possible. Elle contribue également directement au repérage des situations d'habitat indigne.

- **La lutte contre l'habitat indigne**

inCité a mis en place fin 2021 une commission partenariale d'analyse des nuisances et des dégradations signalées via le dispositif permis de louer ou des signalements effectués de l'hygiène.

- **Les opérations de restauration immobilière (ORI)**

En 2021, les études préalables à la demande de DUP ont été menées.

17 immeubles pré identifiés ont fait l'objet d'une demande de visite : 9 visites, 5 refus de visite, 3 absences de réponse.

Une liste de 8 immeubles a été retenue après diagnostic et élaboration d'un programme de travaux.

Les propriétaires seront rencontrés individuellement pour explicitation du programme avant l'enquête publique, prévue à l'automne 2022.

Une DUP devrait donc être prononcée fin 2022.

En 2021, a débuté également le repérage d'immeubles susceptibles de faire l'objet de la seconde DUP ORI.

Ce repérage se poursuivra en 2022, en ciblant à la fois des immeubles identifiés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et des immeubles vacants de longue date.

- **La production de logements et de commerces via le recyclage foncier**

L'objectif à 10 ans est la production de 75 logements et 500 m² de locaux commerciaux.

En 2021, 2 opérations ont été initiées : elles représentent un potentiel de +/- 30 logements.

- **Ilot Lyrot Gambetta / 23 logements + 2 commerces**

Une partie du site est d'ores et déjà maîtrisé par l'EPFNA, qui a dû sécuriser les immeubles de la rue Gambetta. inCité a obtenu une DUP pour le projet d'aménagement de l'îlot, ce qui lui a permis d'engager les acquisitions foncières des parcelles restant à acquérir.

Une étude de programmation architecturale a été initiée afin d'affiner la capacité de production de l'opération, qui mixera réhabilitation et neuf, ainsi que les conditions réglementaires et financières de faisabilité de l'opération.

inCité a également déposé un dossier de demande de subvention « Fond friches » qui a été retenu et validé, pour un montant de 400 000 €.

Les études de faisabilité permettront en 2022 de soumettre à validation de la collectivité le programme et conditions de sortie.

- **6 quai des Salinières/ 6 logements + 1 local d'activité**

Acquise par inCité en novembre 2021, la parcelle fera l'objet d'une étude de programmation architecturale pour la réalisation d'un programme neuf et d'une étude de faisabilité économique en 2022.

D'autres sites ont commencé à être étudié et/ou fait l'objet de négociations foncières : 11&13 rue Orbe, 8&10 quai de l'Isle, 76&78 rue Gambetta, 20&21 place Abel Surchamp.

Pour ce qui concerne les surfaces commerciales, 11 cellules commerciales vacantes ont été identifiées sur le parcours marchand pour une intervention prioritaire.

Des propositions d'intervention seront élaborées en 2022.

Sans attendre, un dossier de demande de financement a été déposé auprès du Fond de Restructuration des Locaux d'Activités fin 2021.

- **Aménagement d'espaces publics**

Le programme de la concession prévoit qu'inCité assure la maîtrise d'ouvrage de travaux de requalification de la rue Gambetta et d'une autre voie à définir.

En 2021, un travail collaboratif entre services de la ville et inCité a permis l'élaboration et la validation d'un préprogramme, sur la base duquel a été rédigé le contenu du marché de maîtrise d'œuvre.

La Ville a décidé de différer le lancement du projet, afin d'organiser en amont une consultation des commerçants de la rue Gambetta, organisée au 1er semestre 2022.

L'avancement opérationnel en 2021 s'établit comme suit :

Envoyé en préfecture le 14/11/2022

Reçu en préfecture le 14/11/2022

Publié le
Réalisé

SLOW

ID : 033-213302433-20221107-DELIB_22_11_152-DE

Nature	Objectifs	En cours	
Recyclage logements	75	29	-
Recyclage commerces	500 m ²	0	-
Opérations de restauration immobilière	40 immeubles	8	-
OPAH conventionnement localif	100	20	-
OPAH propriétaires occupants	50	19	6

Considérant l'avancement budgétaire de l'opération,

Le compte rendu d'activité annuel à la collectivité fait apparaître pour l'année 2021 :

- **Un montant de dépenses s'élevant à 551 302€ HT**

L'écart par rapport au montant de dépenses prévisionnelles (1 465 511€ HT) s'explique principalement par le report de plusieurs acquisitions de l'année 2021 sur l'année 2022.

Ces dépenses sont réparties en 2021 comme suit :

- Etudes : 4 433€
- Procédures : 7140€
- Acquisitions : 279 450€
- Commercialisation : 7 628€
- Communication : 2 467€
- Ingénierie : 244 784€
- Frais financiers : 5 400€

Le montant des dépenses à terme s'élève à 13 636 995€ réparties comme suit :

- Etudes : 108 413€
- Procédures : 30 000€
- Acquisitions : 5 943 627€
- Gestion intercalaire : 343 058€
- Mise en état des sols : 1 530 555€
- VRD : 2 295 309€
- Commercialisation : 97 901€
- Communication : 108 700€
- Divers : 20 709 €
- Ingénierie : 2 970 014€
- Frais financiers : 188 709€

Le montant prévisionnel des dépenses à terme augmente de 160 772€.

Cet écart s'explique principalement par un budget de travaux (mise en état des sols) réévalué au regard du volume et des conditions de démolitions dans l'îlot Lyrot Gambetta, l'intégration des intérêts d'emprunts sur l'emprunt mobilisé en année 1 en substitution de l'avance de trésorerie de la ville.

- **Un montant de recettes s'élevant à 693 665€ HT**

L'écart par rapport au montant de recettes prévisionnelles (9 373 384€) s'explique par le décalage d'une année du versement des subventions relatives au suivi d'animation de l'OPAH RU (subventions relatives à l'année 1 perçues en année 2). De plus, en 2021, qui implique le reversement immédiat de la TVA due au titre de la participation pour remise d'ouvrage, le montant HT de cette participation est réduit par rapport au montant prévisionnel. Un rattrapage sera effectué en année 2022, conformément à l'échéancier présenté dans le rapport annexé.

Les recettes en 2021 sont réparties comme suit :

- Financement OPAH RU/ORI : 67 500€
- Produits financiers : 29€
- Remise d'ouvrage : 316 137€
- Participations collectivités : 310 000€

Le montant des recettes à terme s'élève à 13 636 995 € et s'établit comme suit :

- Ventes : 5 221 000€
- Location/gestion temporaire : 390 000€
- Subventions : 1 235 725€
- Financement animation OPAH RU/ORI : 1 250 000€
- Produits financiers : 27 533€
- Remise d'ouvrages : 2 410 076€
- Participation collectivités 3 102 661€

L'augmentation du montant prévisionnel des dépenses a pu être compensée par une augmentation du montant prévisionnel des recettes : par l'intégration de la subvention fond friche obtenue, et l'intégration d'un montant prévisionnel de subventions au titre du FRLA (fond de restructuration des locaux d'activités). Les montants des subventions perçues au titre du suivi animation de l'OPAH RU ont été ajustés au regard de la convention OPAH RU qui a été signée avec les partenaires postérieurement à la signature du traité de concession.

- **Un solde intermédiaire de trésorerie avant traitement de la TVA de 2 142 363 € HT pour l'année 2021**

Un prêt remboursable in fine, d'un montant de 2 M€ a été mobilisé en année 1. Il est venu se substituer à l'avance collectivité initialement prévue pour un montant de 1.3 M€, et vient couvrir en partie l'emprunt de 1.1 M€ initialement prévu en année 3.

- **Une participation des collectivités inchangée**

La participation de la ville de Libourne à la remise d'ouvrage s'élève à 2 410 075€ HT et reste inchangée.

La participation des collectivités (Ville et Cali) à l'équilibre s'élève à 3 102 661€ HT et reste inchangée.

Envoyé en préfecture le 14/11/2022

Reçu en préfecture le 14/11/2022

Publié le

ID : 033-213302433-20221107-DELIB_22_11_152-DE

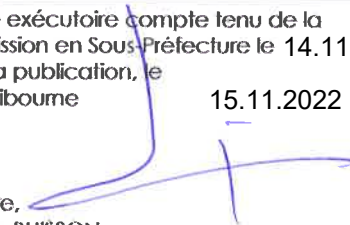
Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (32 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- approuve le compte rendu d'activité annuel à la collectivité ci-annexé, relatif à la concession d'aménagement Cœur de Bastide établi entre la Ville de Libourne et la SEM inCité, comprenant un bilan prévisionnel de 13 636 995 € HT



- approuve le montant de la participation de la Ville de Libourne à l'opération qui reste inchangé

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 14.11.2022 et de la publication, le 15.11.2022
Fait à Libourne



Le Maire,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Maire
de la Ville de Libourne

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

Compte rendu
d'activité à la
Collectivité

Période du
01 02 2021
au 31 12 2021



Note de conjoncture et bilan

Table des matières

I.	Le contexte	2
A.	Le périmètre du contrat de concession	2
B.	Les objectifs et les priorités	3
II.	La gouvernance et l'animation	5
A.	Les instances de gouvernance	5
B.	Les instances d'animation opérationnelle	6
C.	L'équipe opérationnelle mobilisée	6
D.	Les outils de suivi	8
III.	Les résultats de l'opération au 31 12 2021	9
A.	Les résultats quantitatifs	9
B.	Les résultats financiers	10
IV.	L'analyse des résultats de la première année	12
A.	Les actions incitatives et d'encadrement	12
B.	Les actions de recyclage foncier	21
C.	Les interventions sur le commerce et les espaces publics	25
V.	Annexes	28
A.	Tableau des acquisitions 2021	28
B.	Subventions	29
C.	Dépenses et recettes prévisionnelles pour 2022	33
D.	La participation pour remise d'ouvrage	35
E.	Bilan et plan de trésorerie pluri-annuels	36

I. Le contexte

A. Le périmètre du contrat de concession

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



B. Les objectifs et les priorités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. La gouvernance et l'animation

A. Les instances de gouvernance

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

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

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

- **Réunion mensuelle Direction de projets** entre la Ville, la Cali et le concessionnaire avec les différents Chefs de projets qui permet d'aborder à la fois les sujets de pilotage et les sujets opérationnels stratégiques et permet de préparer les Comités de Pilotage et les instances partenariales.
→ 8 réunions en 2021
- **Comité opérationnel bimensuel** : piloté par la Directrice Action Cœur (ACV) de Ville, il réunit le concessionnaire et les différents services de la ville et de la Cali (Urbanisme-foncier, hygiène et santé, juridique, CCAS, permis de louer, manager de commerces). Il permet une analyse conjointe de l'actualité des différents immeubles et d'échanger sur les différentes thématiques prioritaires sur le cœur de bastide: suivi du marché immobilier, autorisations d'urbanisme, lutte contre l'habitat indigne, activités commerciales et économiques, actualités du projet urbain, ...
→ 23 instances en 2021 et 212 immeubles suivis.

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

- **Comité de pilotage interne** (trois fois par an) : instance destinée à partager avec l'ensemble des élus concernés les enjeux de la concession et faire prendre les décisions opérationnelles nécessaires à son avancée.
→ En 2021, il s'est réuni deux fois, en Mai et en Octobre.
- **Comité de pilotage partenarial** (une à deux fois par an) : présidé par le maire de Libourne et associant tous les partenaires financiers et opérationnels de la concession, il permet de partager l'avancement de la concession et les bilans annuels ainsi que d'évoquer les sujets

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

→ En 2021, cette instance s'est réunie une fois en Septembre.

En 2022, il est envisagé la mise en place d'une **Conférence des financeurs** s'appuyant sur les différents partenaires financiers de l'opération. Elle doit se réunir en plus du Comité de pilotage pour instruire collectivement les dossiers de recyclage et travailler sur l'ensemble des cofinancements mobilisables sur les déficits de ces opérations.

B. Les instances d'animation opérationnelle

- **Comité technique OPAH RU (quatre fois par an)** : regroupe l'ensemble des partenaires de l'OPAH RU. Il permet l'instruction commune des dossiers qui vont être présentés en CLAH et des échanges techniques sur les sujets opérationnels, réglementaires, financiers en lien avec les dossiers.
→ En 2021, cette instance a été mise en place à l'automne et s'est donc réunie deux fois en Septembre et en Décembre.
- **Commission LHI (quatre fois par an)** : regroupe l'ensemble des acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne (SCHS, service habitat Cali, police municipale, Etat, CAF, MSA, CCAS, CD33,...). Il permet d'instruire collectivement les situations les plus problématiques pour envisager la mobilisation d'outils ou procédures complémentaires et pour déterminer les besoins d'accompagnement social et/ou de relogement liés à ces situations.
→ En 2021, cette instance s'est mise en place en fin d'année et s'est réunie une fois en Décembre.
- **Commission Réinvestir Libourne (instance mensuelle depuis novembre 2021)** : réunit la Directrice ACV, le service urbanisme de la ville, un référent habitat Cali, et l'équipe projet inCité, avec la présence régulière de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle permet une analyse partagée des projets de réhabilitation globale d'immeubles dans la bastide avec l'objectif d'élever le niveau de qualité des projets et de travailler en amont sur des programmations diversifiées. Elle vise à accompagner les porteurs de projets le plus en amont possible, avant même le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
→ En 2021, cette instance a été mise en place en fin d'année et s'est donc réunie deux fois en Novembre et en Décembre.

C. L'équipe opérationnelle mobilisée

Une équipe projet de 6 personnes a été mobilisée à partir du 1^{er} Février 2021 présentant des compétences complémentaires : pilotage de projet, procédures complexes de traitement de l'habitat dégradé en centres anciens, architecte du patrimoine, animation OPAH...

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

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

	Fonctions	ETP
Marianne BACQUE	Directrice de l'aménagement	0,2
Sarah SABATIER	Cheffe de projet Renouvellement urbain	0,9
Stéphanie ORTOLA	Cheffe de projet OPAH RU	0,2
Delphine TAMPONNET	Chargée d'opération OPAH RU	0,6
Constanza CAICEDO	Responsable d'opérations (études, ORI, Recyclage, Maîtrise d'ouvrage)	0,25
Gaëlle VALBUZZI	Assistante opérationnelle	0,2
Shirine OMARI	Apprentie en Master 2	0,15
Frederic Gleyze	Expertise commerces et maîtrise d'ouvrage	0,1
Delphine Domingo	Responsable de la communication	0,1
TOTAL		2,7

L'équipe s'est installée provisoirement en 2021 à l'espace de coworking W'in à la proximité immédiate du cœur de bastide. Il est prévu qu'elle s'installe courant 2022 dans un local dédié 66 rue Fonneuve dans lequel se déroulera l'accueil du public et des propriétaires, les différents rendez-vous et certaines réunions.

Des évolutions ont été mises en œuvre dans l'équipe projet fin 2021 pour 2022 :

- Un recentrage des missions de pilotage autour de la Cheffe de projet Renouvellement Urbain,
- L'ajout de compétences spécifiques, notamment sur la lutte contre l'habitat indigne, avec une deuxième Chargée d'opération OPAH RU ORI,
- Une augmentation du temps d'assistance avec la montée en charge des acquisitions, des procédures foncières, des ORI et de la veille foncière.
- Un renforcement de la mobilisation de la Responsable d'opérations avec la montée en charge des ORI et des opérations de recyclage.

L'affectation prévisionnelle des temps de l'équipe pour 2022 est la suivante :

	Fonctions	ETP
Marianne BACQUE	Directrice de l'aménagement	0,15
Sarah SABATIER	Cheffe de projet Renouvellement urbain	0,6
Delphine TAMPONNET	Chargée d'opération OPAH RU	0,7
Amaia ITUURIA	Chargée d'opération OPAH RU ORI LHI	0,3
Constanza CAICEDO	Responsable d'opérations (études, ORI, Recyclage, Maîtrise d'ouvrage)	0,3
Solène CONSTANTIN	Assistante opérationnelle	0,4
Shirine OMARI	Apprentie en Master 2	0,4
Frederic Gleyze	Expertise commerces et maîtrise d'ouvrage	0,1
Delphine Domingo	Responsable de la communication	0,2
	TOTAL	3,15

D. Les outils de suivi

En 2021, l'aménageur a travaillé à la définition d'une application WEB appuyée sur un SIG devant permettre un suivi à l'immeuble de l'activité opérationnelle de la concession.

La solution CLICMAP, développée par la société IF Technologies, est un outil de partage de l'information cartographique, structuré à partir de la donnée cadastrale, qui peut recenser l'activité opérationnelle par thématiques : OPAH, ORI, Foncier.

L'objectif en 2022 est d'utiliser CLICMAP comme outil de recensement de l'ensemble des informations à l'immeuble et d'y intégrer toutes les données partagées en Comité opérationnel. Il permettra à l'aménageur, à la Ville et à la Cali de suivre en temps réel l'avancée opérationnelle de la concession par thématiques d'intervention.

III. Les résultats de l'opération au 31 12 2021

A. Les résultats quantitatifs

Favoriser la réhabilitation de l'habitat			
	Objectifs	En cours	Réalisés
Opérations de recyclage	75 logements	29 logements	0
Opérations de Restauration Immobilière	100 logements	30 logements	0
Intervenir sur les commerces et les espaces publics			
	Objectifs	En cours	Réalisés
Dont cellules commerciales	500 m ²	0 m ²	0 m ²
Dont aménagements urbains	5000 m ²	0 m ²	0 m ²
OPAH RU			
	Objectifs	En cours	Réalisés
Propriétaires Bailleurs	100	20	0
Dont PB conventionnés ANAH très sociaux	15		
Dont PB conventionnés ANAH sociaux	70		
Dont PB conventionnés ANAH intermédiaires	15		
Propriétaires Occupants	50	19	6
Dont LHI ou dégradés	10		0
Dont adaptation	15		2
Dont énergie	25		4

B. Les résultats financiers

1. Avancement des dépenses et recettes

DEPENSES HT	PREVISIONNEL	REALISE (du 01/02/21 au 31/12/21)	COMMENTAIRES
Etudes	37 350 €	4 433 €	Consultations juridiques
Procédures	5 150 €	7 140 €	DUP expro Lyrot Gambetta
Acquisitions	1 030 000 €	279 450 €	6 Quai Salinières + avance frais de notaires
Gestion intercalaire	0 €	0 €	
Mise en état sols et immeubles	19 793 €	0 €	
Travaux espaces publics	0 €	0 €	
Commercialisation	10 590 €	7 628 €	Etudes Lyrot Gambetta (relevé, étude structure)
Communication	10 000 €	2 467 €	Flyer Opah
Ingénierie	350 628 €	244 785 €	
Location local, logiciel	20 498 €	2 420 €	
Animation OPAH RU ORI	250 000 €	191 725 €	Part forfaitaire sur 11 mois Part variable sur le réalisé
Ingénierie part fixe	40 000 €	36 667 €	Prorata sur 11 mois
Ingénierie part variable	40 130 €	13 973 €	5% du montant des acquisitions
Divers et frais financiers	2 000 €	5 400 €	Frais emprunt
TOTAL	1 465 511 €	551 303 €	38%

RECETTES HT	PREVISIONNEL	REALISE (du 01/02/21 au 31/12/21)	COMMENTAIRES
Ventes	0 €	0 €	
Locations	0 €	0 €	
Subventions	0 €	0 €	
Financement OPAH RU ORI	250 000 €	67 500 €	
ANAH part fixe	125 000 €		Les subventions appelées auprès des différents partenaires financiers pour la première année d'OPAH RU ORI seront versées en 2022. Seule la Cali a versé une participation de façon anticipée conformément à la convention tripartite.
ANAH part forfaitaire	0 €		
Banque des Territoires	47 500 €		
Département part fixe	10 000 €		
Département part forfaitaire	0 €		
CALI	67 500 €	67 500 €	
Produits financiers	0 €	29 €	
Remise d'ouvrages	379 364 €	316 137 €	Reversement TVA
Participations collectivités	310 000 €	310 000 €	
Ville	105 760 €	105 760 €	
CALI	204 240 €	204 240 €	
TOTAL	939 364 €	693 666 €	74%

SOLDE INTERMEDIAIRE ANNUEL	-526 147 €	142 363 €
-----------------------------------	-------------------	------------------

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

2. Financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l'opération

Un emprunt de 2M€ a été contracté le 28/07/2021 au taux fixe annuel de 0,9%.

Il va permettre de couvrir les besoins en trésorerie de l'opération sur les trois premières années (cf. plan de trésorerie en pièce jointe).

Non prévu dans le bilan initial (il est venu remplacer une avance de la collectivité), cet emprunt complémentaire est venu augmenter les frais financiers dans le bilan d'un montant de 95 850 €, qui seront compensés partiellement par des produits financiers.

Au 31/12/2021, la variation des dépenses et des recettes prévisionnelles reste très limitée : +/- 60K€ en dépenses et recettes hors frais financiers.

Un travail doit être réalisé en 2022 sur l'affermissement d'un ensemble de postes de dépenses et de recettes dans le bilan et sur les modalités du financement des besoins de trésorerie sur la durée de la concession. Au vu de ces éléments complémentaires, l'ensemble du bilan prévisionnel de la concession sera ajusté ainsi que le plan de trésorerie et il sera exposé dans le prochain compte-rendu annuel à la collectivité le besoin, ou pas, d'une participation financière complémentaire de la collectivité.

IV. L'analyse des résultats de la première année

A. Les actions incitatives et d'encadrement

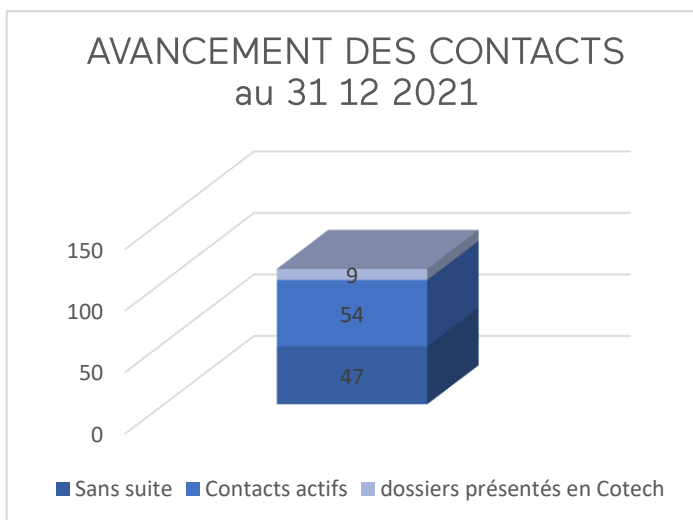
1. Les aides à l'amélioration

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

a) Une première dynamique et des contacts nombreux

110 prises de contacts ont été enregistrées sur la première année de l'OPAH RU :

- 34 contacts de stock initial transmis par Urbanis ont été recontactés systématiquement. Un quart des ces contacts a été classé sans suite en raison de leur inéligibilité, d'abandon de projets d'achats, de dispositifs jugés non intéressants, de travaux commencés, ...
- 76 nouveaux contacts, dont une partie venant de dossiers enregistrés sur le service en ligne de l'ANAH (la bascule d'Urbanis vers inCité ne s'est opérée qu'en fin d'année 2021).



Le volume total de contacts comporte une majorité de propriétaires bailleurs (65 contacts) pour 45 contacts de propriétaires occupants.

66% des contacts se situent sur le cœur de Bastide.

b) Des visites nombreuses qui vont se renforcer

Hors opérations de recyclage, **59 immeubles ont été visités par l'aménageur soit près de 200 logements**. Ces visites, issues principalement des prises de contact dans le cadre de l'OPAH, sont complétées par d'autres sources de visites telles que la veille foncière, les études ORI, les signalements LHI.

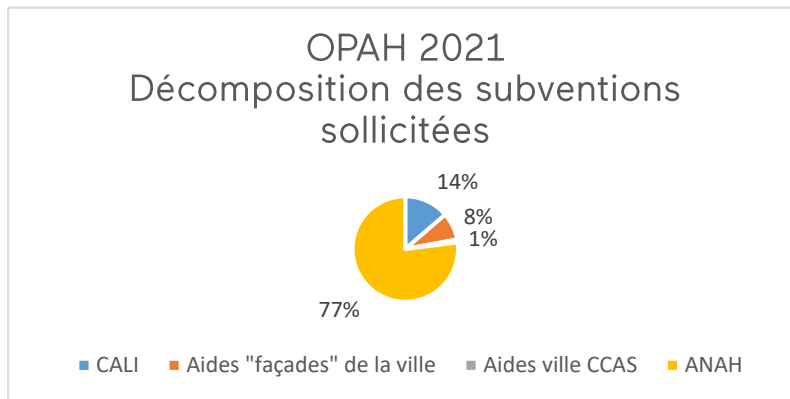
Le renforcement des visites à venir va s'appuyer sur :

- L'intensification des visites dans le cadre de la veille foncière (suivi des DIA notamment),
- Les études d'îlots complémentaires et études préalables pour la deuxième ORI,
- La mise en place de prospections ciblées notamment sur les logements vacants et les propriétaires occupants.

c) Les dossiers agréés et en cours de montage

10 logements de propriétaires occupants ont été présentés en Comité technique en 2021 dont 6 dossiers agréés :

PRODUCTION OPAH 2021		
Typologie	PO modestes	PO très modestes
Nombre	4	2
Subventions sollicitées	86 955,00 €	
Volume de travaux	225 953,00 €	



60% de l'objectif annuel des propriétaires occupants a été atteint pour un taux moyen de subvention de 39%, dont deux dossiers avec un prêt PROCIVIS et une avance CARTTE.

Par ailleurs 55% du volume des travaux a été confié à des entreprises domiciliées sur la Cali.

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, la dynamique a été plus longue à se mettre en place mais plusieurs gros dossiers sont en cours de montage :

- 6 Place Jean Moulin : 2 T3 conventionnés sociaux : autorisation d'urbanisme déposée, avis favorable en Cotech ;
- 53-55 rue Orbe : 6 logements (2T2, 3T3, 1T4) conventionnés (2LI, 3LCS, 1 LCTS) : autorisation d'urbanisme déposée, passage en Cotech le 12/04/2022 (sollicitation financement Action Logement) ;
- 9-11 Place Lattre de Tassigny : 9 à 10 logements conventionnés (programmation en cours de définition) ;
- 19 rue Carnot : 1 local d'activité et 1 logement conventionné (étude en cours).
-

d) Une bonne visibilité du dispositif mais une information à renforcer et à cibler

Le dispositif des aides à l'amélioration de l'habitat est bien identifié chez une partie des propriétaires occupants et des acteurs sociaux, en lien également avec d'importantes campagnes médiatiques nationales sur la rénovation énergétique. Mais il est beaucoup moins bien connu chez les propriétaires bailleurs et les acteurs de l'immobilier.

La dynamique actuelle est largement soutenue par la ville et la Cali via :

- Un périmètre unique permis de louer, aides aux façades, concession et OPAH RU ORI.
- Un réflexe systématique des services d'orienter vers l'OPAH quand des travaux sont identifiés par le biais des DIA, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour les logements avec des désordres observés par le permis de louer, SCHS, péril, et dans le cas des demandes d'aide aux façades et aux menuiseries.
- Une instance facilitant ces remontées : le Comité opérationnel.

Il existe encore peu de relais des partenaires extérieurs, acteurs de l'immobilier ou du bâtiment. Un travail de sensibilisation via les agences immobilières, les notaires, les banques, les conseillers en patrimoine, est en projet.

Les actions de communication ont par ailleurs été mises en œuvre tardivement en 2021. Un plan de communication ambitieux sera à valider par les instances en 2022.

e) S'appuyer sur de nouveaux leviers en 2022 pour intensifier l'OPAH RU

La dynamisation de l'OPAH passera par l'utilisation d'un certain nombre de leviers à mobiliser sur 2022 :

- Les obligations de travaux dans le cadre des ORI,
- La mise en œuvre de la Servitude de Mixité Sociale.

Par ailleurs, la méthode de travail conjoint mise en place dans le cadre de la Commission Réinvestir Libourne pour accompagner les porteurs de projets le plus en amont possible et leur faire prendre en compte les enjeux de qualité et de diversité de programmation permettront aussi de faciliter la réalisation des objectifs de l'OPAH RU.

Pour ce faire, il conviendra en premier lieu de faire connaître l'instance auprès des porteurs de projets et des propriétaires pour qu'ils appréhendent la plus-value de cet accompagnement en amont. Par ailleurs, pour leur donner plus de poids et systématiser les rendez-vous communs des porteurs de projets, les avis de la Commission devront être formalisés, et la mise en œuvre de ces avis fera l'objet d'un suivi systématique.

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

a) Une activité de veille foncière nécessaire et à renforcer

La veille foncière a pour vocation première de nous permettre une bonne connaissance du marché immobilier, en ce qui concerne les évolutions de prix, mais également la nature et la qualité des biens mis sur le marché et leur destination.

Elle contribue directement à répondre aux objectifs de la concession, en orientant les acquéreurs vers l'OPAH (l'existence de ce dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat est portée à la connaissance des acquéreurs, qui sont mis en relation avec les équipes d'animation) et en apportant le plus tôt possible un conseil aux porteurs de projets via notamment la Commission Réinvestir Libourne.

Elle constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne : les visites d'immeubles permettent de détecter des situations et d'effectuer des signalements au SCHS.

En 2021, l'aménageur a participé à l'analyse commune des DIA en Comité opérationnel et a procédé à quelques visites dans le cadre du droit de visite dans l'exercice du DPU. Par ailleurs, dans la mesure du possible, tous les porteurs de projets indiquant avoir le projet d'acheter un bien pour le réhabiliter ont été recontactés par l'aménageur pour échanger avec eux sur leur projet et leur présenter le dispositif d'OPAH.

Cette veille foncière doit s'intensifier en 2022 en systématisant la communication des DIA sur la vente d'immeubles en entier à l'aménageur de manière à permettre de multiplier les visites et d'organiser l'information des futurs acquéreurs.

b) Un marché dynamique qui se renchérit

En 2021, 288 DIA¹ ont été déposées sur le périmètre de la concession.

Le volume de transaction tend à diminuer depuis 2018 après une augmentation entre 2015 et 2018. Il reste pour autant sur un niveau relativement soutenu.

Sur la Bastide, le prix moyen au m² poursuit sa progression depuis 2016 de la même façon qu'à l'échelle de la commune pour s'établir en 2020² à :

- 2 380€/M² en moyenne pour les maisons ;
- 2 160 €/M² en moyenne pour les appartements.

Cette évolution a un effet immédiat de frein à l'amélioration de l'habitat et de pression sur les loyers. En effet, les propriétaires achètent des biens relativement chers pour lesquels ils minimisent le coût réel des travaux à réaliser. Ils recherchent dans leur investissement en premier lieu une rentabilité locative, en privilégiant donc les petites typologies et les réhabilitations légères. Par ailleurs, on observe beaucoup de locations en meublés sur des niveaux de loyers assez élevés.

Cette pression sur les prix ne s'accompagne pas pour l'instant d'une baisse de l'attractivité de l'investissement sur Libourne, le marché restant dynamique, tant pour des ménages cherchant à investir pour habiter que pour des propriétaires cherchant à faire un investissement locatif. On observe aussi la présence de marchands de biens sur le cœur de bastide qui se positionnent sur certains biens à réhabiliter ou certaines copropriétés déjà réhabilitées pour faire des placements puis revendre ces biens, participant là aussi à un effet inflationniste sur les prix.

Il est prévu en 2022 la mise en place par la Ville d'un tableau de bord détaillé des mutations à partir du suivi des DIA afin de constituer des valeurs de références pour les offres amiables et les procédures d'expropriation, et d'en mesurer les évolutions dans le temps.

A termes, la mise en place avec les services d'une observation partagée des données de marché permettrait de mieux appréhender les dynamiques et de calibrer au mieux les projets. Il s'agirait notamment de capitaliser des données sur les niveaux de loyers à partir des permis de louer, des visites DIA ou OPAH, d'intégrer les données sur l'observation commerciale (ventes et loyers) et de partager des éléments qualitatifs d'analyse du marché (mise en copropriété des immeubles, développement de la location meublée...).

3. La lutte contre l'habitat indigne

a) Les outils de lutte contre l'habitat indigne

❖ Le permis de louer

1939 demandes ont été déposées depuis 2018. Moins de 5% ont fait l'objet de refus (107). De nombreux dossiers ont fait l'objet de temps d'échanges avec le propriétaire pour lui demander la mise en conformité d'un ensemble de désordres observés.

¹ Source : Bilan d'activités interne Ville Libourne, DVF.

² Source : Bilan d'activités interne Ville Libourne, DVF.

Le permis de louer instruit par le service de la Cali permet d'informer et de sensibiliser les propriétaires sur les règles de décence et d'habitabilité. Il joue aussi un rôle important dans le repérage du mal logement et des immeubles nécessitant des travaux importants de réhabilitation et/ou de restructuration (Cf. infra sur les études préalables d'ORI).

❖ Les procédures de péril :

Les situations sont très hétérogènes allant de désordres ponctuels en façades ou dans les parties communes, à un cumul de désordres structurels nécessitant des travaux plus lourds. Pour certains immeubles, les problématiques structurelles s'accompagnent de nombreux désordres de salubrité et d'habitabilité.

Le renforcement du suivi des différentes procédures et leur articulation avec les autres procédures de police pour les immeubles ne présentant pas que des désordres structurels sont des priorités d'intervention identifiés par les services pour 2022.

➔ **49 signalements pour mise en sécurité en 2021**

❖ Les signalements auprès du service d'hygiène :

Le service d'hygiène de la ville de Libourne a reçu 54 signalements en 2021 et a réalisé 62 visites de logements. 1 arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité a été pris en 2021.

➔ **42 immeubles concernés en 2021**

b) Le rôle de l'aménageur

L'aménageur a participé à l'analyse conjointe des situations en Comité opérationnel.

Il a aussi alimenté la maîtrise d'ouvrage par des états des lieux ou des notes méthodologiques sur le traitement de certaines situations (11-13 rue Orbe notamment).

Un travail a été mis en place avec les services pour l'instruction commune des situations les plus problématiques pour voir quelles solutions pouvaient être envisagées pour favoriser une réhabilitation globale des immeubles concernés. Ceci a abouti notamment à l'orientation de certains immeubles vers le dispositif d'ORI.

Une Commission LHI a été mise en place en fin d'année 2021 pour favoriser ce travail collaboratif en lien aussi avec l'ensemble des acteurs de la LHI et notamment les travailleurs sociaux (CCAS, MDSI), la CAF et la MSA.

Cette commission LHI doit permettre en 2022 de travailler collectivement sur les sujets suivants :

- La définition de solutions de relogements pour les situations pour lesquelles le relogement est nécessaire,
- L'identification des besoins de renforcer la mobilisation des pouvoirs de police sur certains immeubles complexes,
- Le suivi des situations les plus problématiques et l'identification des raisons des blocages,
- L'identification pour certains immeubles de la pertinence de mobiliser une DUP d'ORI pour mettre fin à leurs problématiques.

4. Les opérations de restauration immobilière

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

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

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

a) Le lancement des études préalables de la première DUP d'ORI

Sur la base des immeubles identifiés dans le cadre des études réalisées en 2018 mais aussi des immeubles repérés par les services, notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (cf. supra), 17 immeubles ont été ciblés dans le cadre des études préalables à la première ORI.

Sur ces 17 immeubles :

- 9 visites ont pu être réalisées par une femme de l'art habilitée conformément à la procédure,
- 5 ont fait l'objet d'un refus de visite
- 3 d'une absence de réponse malgré les relances.

Sur les 9 immeubles visités et ayant donné lieu à un état des lieux détaillé, 7 ont été confirmés au vu de leurs désordres pour faire l'objet de la procédure d'ORI. Un autre immeuble non visité dans le cadre des études mais ayant fait l'objet de différents rapports par les services a été maintenu dans la liste malgré le refus de visite.

Un certain nombre d'immeubles (avec refus de visite ou absences de réponses) restent en surveillance par l'aménageur mais n'ont pu à ce stade être maintenu dans la première ORI faute de l'absence d'éléments suffisants de connaissance des immeubles concernés.

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



Ces 8 immeubles ont fait l'objet de l'élaboration d'un programme de travaux détaillé pour les parties communes et les parties privatives devant permettre une amélioration importante de l'habitabilité des logements et de leur confort thermique, une résorption des problèmes structurels, de salubrité ou de sécurité existants et une mise en valeur des éléments patrimoniaux.

Les propriétaires seront rencontrés individuellement au premier semestre 2022 pour la présentation de ces programmes de travaux et l'enquête publique est prévue à l'automne 2022 pour un arrêté de DUP fin 2022—début 2023.

b) Les perspectives pour la deuxième DUP

Fin 2021, des études spécifiques sur certains îlots ou périmètres stratégiques ont été lancées pour venir compléter les analyses de l'étude de 2018 et identifier de nouveaux immeubles à intégrer aux prochaines DUP d'ORI.

Par ailleurs, le travail se poursuit avec les services pour le repérage des situations d'habitat indigne les plus complexes.

-  Immeuble retenu en DUP ORI 1
-  Secteurs de réflexion pour prochaines DUP



Enfin, un travail complémentaire va aussi être réalisé sur des immeubles structurellement vacants depuis longtemps pour analyser si leur avance est liée à des problèmes d'habitabilité des logements et un état de vétusté et de dégradation important des immeubles.

L'objectif est de pouvoir définir la liste des immeubles à inscrire pour les études préalables dans le courant de l'année 2022 pour pouvoir procéder aux visites dans le second semestre 2022.

B. Les actions de recyclage foncier

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

Deux opérations ont été amorcées dès le démarrage de la concession (sur la base d'un travail déjà entamé par la Ville et ses partenaires), représentant près de 30 logements. D'autres opérations sont en réflexion.



1. La restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta

Cette opération se situe dans le parcours marchand de la Ville sur un ensemble de bâtiments très dégradés en front de rue commerçante piétonne (la rue Gambetta) mais aussi sur la partie arrière débouchant sur la rue Lyrot. Le projet prévoit la restructuration globale de l'îlot avec notamment :

- La réhabilitation des biens sur la rue Gambetta,

- La démolition des biens sur la rue Lyrot et la reconstruction d'un bâtiment neuf à l'alignement sur la rue,
- La libération et l'aménagement d'un cœur d'îlot végétalisé.

Il permettra de produire près de 1 500 à 1 600 m² de surface habitable et commerciale et de produire une offre nouvelle de logements de qualité attractive dans le cœur de ville.

Plusieurs problématiques concernent cet îlot complexifiant la mise en œuvre du projet :

- Un état de très forte dégradation de l'ensemble des biens du fait de l'absence d'entretien, qui a abouti à des arrêtés de mise en sécurité d'urgence sur l'ensemble des biens,
- Une situation de blocage foncier pour une partie de l'emprise nécessitant la mise en place d'une procédure d'expropriation,
- Un très fort déficit financier prévisionnel de l'opération de recyclage nécessitant la mobilisation de concours financiers exceptionnels.

L'aménageur a entamé plusieurs démarches en 2021 :

- Le dépôt d'un dossier au **Fonds friches** pour lequel le projet a été lauréat de l'appel à projet pour un montant de 400 000 € ;
- Le démarrage de la **procédure d'expropriation** pour les ténements fonciers restants à acquérir (une partie de l'emprise étant déjà propriété de l'EPF Nouvelle Aquitaine) :
 - L'enquête publique a eu lieu en Octobre 2021 après dépôt du dossier de DUP à la Préfecture à l'été,
 - L'arrêté de DUP valant cessibilité a été pris en janvier 2022 et l'ordonnance d'expropriation en Mai 2022,
 - La procédure de fixation judiciaire des prix va se poursuivre en 2022 avec un objectif d'une prise de jouissance des biens fin 2022.
- Le lancement de différentes **études** :
 - Un relevé détaillé des existants et une étude structurelle sur les bâtiments à conserver,
 - Le lancement d'une étude de faisabilité pour confirmer, en lien étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France, les hypothèses de volumétrie et de programmation et affiner le bilan d'opération. Ces études doivent se finaliser au premier semestre 2022.

Le calendrier prévisionnel de cette opération est le suivant :

- 2022 : finalisation des études de faisabilité, détermination de la programmation et sollicitation de tous les partenaires financiers (Département de la Gironde, EPF Nouvelle Aquitaine, Fonds de Restructuration des Locaux d'activité – FRLA, autres aides Etat),
- Dernier trimestre 2022 – premier trimestre 2023 : prise de possession par le concessionnaire après fixation judiciaire des prix et rachat des biens EPFNA,
- Premier semestre 2023 : consultation des opérateurs,
- 2023 : travaux de démolition par l'aménageur,
- Deuxième semestre 2023 : cession à l'opérateur,
- 2025 : livraison.

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

Il s'agit d'une parcelle nue de 366 m² entourée d'un mur d'enceinte positionnée sur les quais à l'angle de la rue Clément Thomas. Elle jouit d'un emplacement privilégié de par les vues offertes avec l'emplacement sur les quais et sa proximité avec le cœur de bastide et le cœur marchand.

Elle a été acquise par inCité en Novembre 2021 au prix de 272 500 €, soit 750 €/m² de foncier.

Une étude de faisabilité est en cours pour définir précisément la programmation mais l'objectif est de développer sur cette emprise un programme neuf qui s'insère dans le paysage urbain des quais et qui propose des logements de qualité avec des espaces privatifs extérieurs et un cœur d'îlot végétalisé. Est aussi étudié la possibilité d'un local d'activité en RDC.

Le planning prévisionnel de cette opération est le suivant :

- Novembre 2021 : Acquisition
- Premier semestre 2022 : Etudes de faisabilité et bilan
- Deuxième semestre 2022 : travaux de désamiantage et de préparation de l'emprise
- Deuxième semestre 2022 : consultation opérateurs
- Début 2023 : Cession
- 2024 : Livraison

3. Les autres opérations en projets

Plusieurs autres opérations sont en réflexion et l'aménageur a participé dès 2021 à ce travail préparatoire.

a) 11-13 rue Orbe

Il s'agit de deux immeubles très dégradés avec procédure de police (arrêté de péril et arrêté d'insalubrité) pour une surface au sol totale de 255 m² et 320 m² de surface bâtie.

L'aménageur a démarré des négociations pour une acquisition amiable, mais celles-ci n'ont pas abouti, d'autant plus qu'il y a un recours sur la préemption réalisée par la Cali de la moitié indivise du 13 rue Orbe.

Une étude de faisabilité a aussi été réalisée en 2021 pour confirmer l'état des bâtiments, la nécessité de mettre en place un arrêté d'insalubrité et les pistes envisageables pour une sortie opérationnelle (même si des études complémentaires, notamment structurelles sont nécessaires pour arbitrer entre réhabilitation ou démolition/reconstruction). Un programme de 2 à 6 logements locatifs sociaux est envisageable sur cette emprise.

b) 8-10 Quai Isle

L'aménageur s'est porté acquéreur du 10 Quai de l'Isle en janvier 2022 à la suite de négociations avec la propriétaire en 2021. Il s'agit d'un bien très dégradé avec arrêté de péril acquis au prix de 70 000 € (soit 830€/m² de bâti très dégradé).

Il est envisagé de réfléchir à un projet de restructuration de l'îlot à l'échelle du 8-10 Quai de l'Ilse dont l'étude de programmation n'a pas encore été lancée.

c) 76-78 Gambetta

Il s'agit de deux bâtiments d'activité sur la rue commerçante dont un immeuble entièrement vacant pour lequel il y a un problème d'accès indépendant aux étages. Le projet envisagé est de pouvoir mutualiser l'accès aux étages et restructurer le cas échéant les cellules commerciales.

L'EPF NA a préempté le 78 rue Gambetta au prix de 230 000 € (+18 000 €), soit 1000€/m² surface bâtie.

L'aménageur a entamé des négociations avec les propriétaires du 76 Gambetta qui ont abouti en 2022 à un accord sur le prix à 390 000 €, soit environ 1600 €/m² de surface bâtie.

Une étude de programmation doit être faite en 2022. Par ailleurs, si la maîtrise foncière totale est possible en 2022, l'aménageur étudiera la possibilité de réintégrer cette opération dans la demande au FRLA.

d) 20-21 Place A. Surchamp

Il s'agit de deux immeubles mixtes donnant sur la place A. Surchamp aujourd'hui entièrement vacants et dégradés. Outre des problèmes structurels, ces immeubles présentent d'importants problèmes d'habitabilité pour les étages du fait de parcelles en lanière très profondes. Les étages du 20 ne sont pas aménagés, ceux du 21 ont été aménagés mais les logements ont fait l'objet de refus de permis de louer.

L'aménageur mène des négociations pour l'acquisition de ces deux biens et doit travailler un programme à l'échelle des deux parcelles.

C. Les interventions sur le commerce et les espaces publics

1. Les actions de recyclage commercial

En 2021, un travail sur l'identification des cellules cibles a été mené : 11 cellules ont été identifiées sur le parcours marchand, dont 2 occupées.

Ces cellules présentent des caractéristiques fragilisant leur commercialité avec notamment des petites surfaces de vente et de stockage, et un parcellaire en lanière limitant l'exploitation du local.

Elles sont aujourd'hui presque toutes vacantes, et présentent des éléments de dégradation pour des raisons de manque d'entretien.

Une demande de financement au titre du Fonds de Restructuration des Locaux d'activité (FRLA) a été déposée en fin 2021 pour la restructuration des 11 cellules.

Le conventionnement a été validé en mars 2022 pour un montant de 469 566 € au profit de la restructuration de 5 cellules en 5 ans. Les opérations fléchées sont :

- Le 68 – 70 rue Gambetta
- Le 36 place Abel Surchamp
- Le 20 -21 place Abel Surchamp

A été confirmé par le FRLA que l'enveloppe restera la même tout au long du conventionnement mais qu'elle pourra être flexible dans le cas où d'autres opérations que celles validées sont jugées plus matures par l'aménageur. Le basculement de subventions sur d'autres opérations pourra se faire uniquement sur les 11 cellules présentées initialement.



FONDS DE
 RESTRUCTURATION
 DES LOCAUX
 D'ACTIVITÉ



Opération 2 : 36 Pl. Abel Surchamp
 80 m² de locaux commerciaux à restructurer dans immeubles très profonds avec pbs structurels et d'habitabilité aux étages
 Immeubles sous ORI

83 rue Gambetta
 Cellule vacante de 110 m² organisée en RDC et sous-sol à restructurer dans immeuble vacant aux étages

Opération 3 : 76-78 rue Gambetta
 1 local occupé et 1 local de 60 m² à restructurer dans immeubles vacants aux étages avec enjeu de mutualisation d'accès Immeubles sous ORI

Opération 2 : 36 Pl. Abel Surchamp
 Restructuration de l'ensemble de l'immeuble en local commercial en RDC (40 m²) et bureaux ou logements aux étages ?

Opération 4 : 22-24 rue Gambetta
 75 m² de locaux commerciaux à restructurer dans immeubles vacants dans leur ensemble Immeubles sous ORI

Opération 1 : 66 - 68 - 70 Rue Gambetta
 156 m² de locaux commerciaux à restructurer dans le cadre opération globale de recyclage à l'échelle de l'îlot



2. L'étude de réaménagement de la rue Gambetta

Un travail entre les services et les partenaires sur le réaménagement de la rue Gambetta a été mené durant les deux derniers trimestres de l'année 2021. Il a permis d'élaborer un préprogramme qui a été validé le 01/10/2021.

Les services de la ville et d'inCité ont ensuite rencontré l'ensemble des concessionnaires présents sur la rue Gambetta afin de présenter les objectifs du réaménagement, et connaître les projets et les calendriers de chacun.

L'élaboration des pièces de la consultation des équipes de maîtrise d'œuvre et de concertation ont été finalisées fin 2021.

La Ville a décidé d'engager une concertation préalable avec les commerçants qui se déroulera sur le 1er semestre 2022 à l'issue de laquelle il sera statué sur la réalisation ou pas de l'aménagement.



V. Annexes

A. Tableau des acquisitions 2021

Une seule acquisition a été réalisée en 2021. Il est difficile de positionner le prix de cette acquisition par rapport au prix moyen inscrit dans le bilan (1000 €/m² de surface bâtie) puisqu'il s'agit d'un terrain nu pour lequel les droits à construire restent limités.

Plusieurs autres acquisitions sont en cours pour un total de près de 650 m² de surface bâtie.

AQUISITIONS 2021

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Surface bâtie	Propriétaire	Mode d'acquisition	Montant de l'acquisition	Prix acquisition / m ²	Destination
6 Quai des Salinières	CO 0037	363 m ²	0 m ²	société A.TO.ME	Amiable	272 550 €	751 €	Construction neuve

AQUISITIONS EN COURS 2021

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Surface bâtie cadastrale	Propriétaire	Mode d'acquisition	Montant de l'offre / Montant de l'acquisition	Prix acquisition / m ²	Destination
Ilot Lyrot Gambetta 25 rue Lyrot	CN 891	82 m ²	0 m ²	SCI 25 rue Lyrot	Préemption - juge expro	Mars 2022 : phase judiciaire de fixation des prix		Démolition / reconstruction
Ilot Lyrot Gambetta 27, 29, 33 rue Lyrot	CN 890 CN 896 CN 898	190 m ² 290 m ² 70 m ²	222 m ² 160 m ²	SCI Lyrot Gambetta	Préemption - juge expro	Mars 2022 : phase judiciaire de fixation des prix		Démolition / reconstruction
Ilot Lyrot Gambetta 33-35 rue Lyrot	CN 751	186 m ²	178 m ² + 82 m ² de garages	SCI Lyrot Gambetta	Préemption - juge expro	Mars 2022 : phase judiciaire de fixation des prix		Démolition / reconstruction
10 Quai de l'Isle	CO 108	39 m ²	84 m ²	CHARMASSON - MONTZIOLS	Amiable	Acte Janvier 2022 : 70 000 €	833 €	2022 : Etude de programmation

B. Subventions

1. Subventions d'ingénierie

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

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

Pour cette première année, c'est la Ville qui a déposé la demande de subventions auprès de l'Anah. Une régularisation est en cours pour verser la subvention directement à l'aménageur conformément au contrat de concession et à la convention d'Opah RU.

L'aménageur a déposé auprès du Département la demande de subvention pour la première année.

La convention pluriannuelle de subvention a été signée avec la Banque des Territoires le 21 Mars 2022.

Cofinancements Animation OPAH RU ORI Année 1	Montant de la subvention TTC sollicitée pour la première année d'animation (01/02/21 au 31/01/22)	Montant de la subvention TTC définitive pour la première année d'animation (01/02/21 au 31/01/22)	Montant subvention HT inscrite au bilan	Date notification subvention année 1	Date prévisionnelle de paiement
ANAH Part fixe	125 000 €	104 250 €	86 875 €	Notification en cours de modification	nov-22
ANAH Part variable	28 810 €	2 840 €	2 367 €		
CD 33 Part fixe	10 000 €	10 000 €	8 333 €	En attente passage en Commission permanente	nov-22
CD 33 Part variable	2 700 €	2 700 €	2 250 €		
Banque des Territoires	41 595 €	41 595 €	34 663 €	Convention signée le 21/03/22	sept-22

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

REMUNERATION AMENAGEUR ANIMATION OPAH RU ORI LIBOURNE

PART FORFAITAIRE SUR 12 MOIS

Missions	Montant HT	Montant sur 2021	Montant sur 2022
Animation et gestion ORI	100 000 €	91 667 €	8 333 €
Animation OPAH RU	101 300 €	92 858 €	8 442 €
TOTAL	201 300 €	184 525 €	16 775 €

PART VARIABLE

Calculée sur l'ensemble des dossiers agréés en CLAH entre le 01/02/21 et le 31/01/22

Dossier	Prix unitaire HT	Nbr de dossiers agréés	Montant rémunération HT
PO Energie	1 200 €	4	4 800 €
PO adaptation	1 200 €	2	2 400 €
PO tvx lourds	2 000 €	0	0 €
PO mixte énergie/adaptation	1 200 €	0	0 €
PB Energie	1 200 €	0	0 €
PB adaptation	1 100 €	0	0 €
PB dégradation moyenne	1 200 €	0	0 €
PB tvx lourds	2 000 €	0	0 €
PB transfo d'usage	1 200 €	0	0 €
TOTAL		6	7 200 €

TOTAL

	Montant HT	Montant sur 2021	Montant sur 2022
PART FORFAITAIRE	201 300 €	184 525 €	16 775 €
PART VARIABLE	7 200 €	7 200 €	0 €
TOTAL	208 500 €	191 725 €	16 775 €

APPELS DE FINANCEMENTS DES PARTENAIRES

PART FORFAITAIRE TTC

Financeurs	Dépenses subventionnables	Taux	Montants TTC
Anah	208 500 €	50%	104 250 €
CD 33			10 000 €
BdT			41 595 €
TOTAL			155 845 €

PART VARIABLE ANAH TTC

Dossier	Financement Anah unitaire	Nbr de dossiers agréés 2021	Montant financement Anah
PO Energie	560 €	4	2 240 €
PO Autonomie / LHI / autres	300 €	2	600 €
PO travaux lourds	1 450 €	0	0 €
PB LTD ou TU	840 €	0	0 €
PB LD	300 €	0	0 €
PB Energie	560 €	0	0 €
PB autonomie / autres	300 €	0	0 €
PB LCS	330 €	0	0 €
PB LCTS	660 €	0	0 €
TOTAL		6	2 840 €

PART VARIABLE CD 33 TTC

Dossier	Financement CD 33 unitaire	Nbr de dossiers prévus 2021	Montant financement CD 33
Dossiers avec financement	300 €	9	2 700 €
TOTAL		9	2 700 €

PLAN DE FINANCEMENT ANIMATION OPAH RU ORI LIBOURNE ANNEE 1

	Montants HT	Montants TVA	Montants TTC
Montant financement Anah	89 242 €	17 848 €	107 090 €
Montant financement CD 33	10 583 €	2 117 €	12 700 €
Montant financement BdT	34 663 €	6 933 €	41 595 €
Total financeurs	134 488 €	26 898 €	161 385 €
Reste à charge collectivités	74 013 €	14 803 €	88 815 €
Total	208 500 €	41 700 €	250 200 €

La Cali a versé à inCité en 2021 81 000 € TTC soit 67 500 € HT.

La convention tripartite prévoit une régularisation de la participation de la Cali sur la base du reste à charge globale du coût de l'animation de l'OPAH RU ORI et des versements déjà effectués par la Cali. Pour cette première année, ce différentiel est de 7 815 € TTC, soit 6 513 € HT.

2. Subventions aux opérations

Plusieurs dossiers de demandes de subventions ont été déposés en 2021 :

- Un dossier de demande de subvention au **Fonds Friches** pour l'opération de restructuration de l'îlot Lyrot Gambetta :
 - Dossier déposé par l'aménageur fin Mars 2021
 - Une subvention de 400 000 € a été notifiée à l'aménageur en Mai 2021
 - Une convention tripartite entre l'EPF Nouvelle Aquitaine, l'aménageur et l'Etat a été signée en Septembre 2021. Elle prévoit :
 - Le versement d'une partie de la subvention (80 000 €) à l'EPF pour les travaux de confortement qu'il aura réalisés sur les biens dont il est propriétaire
 - Le versement du solde à l'aménageur pour ses actions de recyclage de l'ensemble urbain (acquisitions, démolitions partielles, remembrement foncier et revente à un opérateur avec cahier des charges).
- Un dossier de demande subvention au titre du **Fonds de restructuration des Locaux d'Activités** :
 - Dossier déposé par l'aménageur le 30/11/2021
 - Décision d'attribution d'une subvention de 469 566 € le 15 Avril 2022
 - Signature de la convention de cofinancement en cours

C. Dépenses et recettes prévisionnelles pour 2022

DEPENSES HT	INSCRIT AU BILAN INITIAL	PREVISIONNEL AJUSTE	COMMENTAIRES
Etudes	42 599 €	49 000 €	15 000 € étude commerces, 30 000 € études ORI, 4 000 € autres
Procédures	10 006 €	13 580 €	DUP ORI 1 et DUP expro 11-13 rue Orbe
Acquisitions	1 021 000 €	2 163 677 €	
66-68-70 Gambetta (691 m ² de surface bâtie cadastrale) / 120 Doumer (136m ²) : biens EPF, hors cellule commerciale Ville		700 000 €	Rachat des biens à l'EPF sur la base d'un prix d'achat de 700€/m ² de surface habitable en état très dégradé pour le 66-68-70 Gambetta, 900€/m ² pour 120 Doumer et 1200 €/m ² pour les deux cellules commerciales du 66 et 70 Gambetta
25-35 rue Lyrot (642 m ² de surface bâtie cadastrale)		400 000 €	Fixation judiciaire du prix en attente dans le cadre de la DUP en cours
10 Isle (84 m ² surface bâtie cadastrale)		70 000 €	Amiable
21 Place A. Surchamp (313 m ² surface bâtie cadastrale)		250 000 €	Amiable
20 Place A. Surchamp (données de surface du cadastre non exploitables)		270 000 €	Amiable
76 rue Gambetta (218 m ² de surface bâtie cadastrale)		390 000 €	Amiable
Frais d'actes et de procédure		83 677 €	
Gestion intercalaire	44 769 €	9 050 €	Gestion des deux biens en portage
Mise en état sols et immeubles	295 778 €	37 250 €	Travaux 6 Salinières (diags, désamiantage, préparation emprise)
Travaux espaces publics	110 870 €	20 000 €	Démarrage études Gambetta
Commercialisation	18 802 €	21 650 €	Etudes de faisabilité Salinières et Lyrot + consultation
Communication	10 302 €	18 000 €	Aménagement local + plan com 2022
Ingénierie	363 608 €	395 267 €	
Logiciel	2 060 €	2 060 €	
Location local	7 418 €	9 000 €	Coût location moyen mensuel : 750 €
Conseil juridique	5 000 €	5 151 €	
Animation OPAH RU ORI	250 000 €	250 000 €	Année pleine OPAH RU ORI sur objectifs convention
Ingénierie part fixe	40 000 €	40 000 €	Part fixe et variable selon termes traité concession
Ingénierie part variable	59 130 €	89 056 €	
Divers et frais financiers	2 000 €	22 000 €	Frais financiers liés à l'emprunt contractualisé en 2021
TOTAL	1 919 734 €	2 749 474 €	70%

RECETTES HT	INSCRIT AU BILAN	PREVISIONNEL AJUSTE	COMMENTAIRES
Ventes	0 €	0 €	
Locations	0 €	0 €	
Subventions	0 €	240 000 €	Fonds friches Lyrot Gambetta
Financement OPAH RU ORI	250 000 €	201 988 €	
ANAH part fixe	125 000 €	86 875 €	
ANAH part dossiers	0 €	2 367 €	
Banque des Territoires	47 500 €	34 663 €	Paiement en année 2 des subventions affectées à la première année d'OPAH RU ORI (sauf pour la CALI).
Département part fixe	10 000 €	8 333 €	
Département part dossiers	0 €	2 250 €	
CALI	67 500 €	67 500 €	
Produits financiers	0 €	10 712 €	
Remise d'ouvrages	379 364 €	442 591 €	379 364€ pour 2022 + reliquat 2021 pour 63 227€ (TVA déduite du versement 2021)
Participations collectivités	310 000 €	310 000 €	
Ville	105 760 €	105 760 €	
CALI	204 240 €	204 240 €	
TOTAL	939 364 €	1 205 291 €	128%
SOLDE INTERMEDIAIRE ANNUEL	-980 370 €	-1 544 183 €	

D. La participation pour remise d'ouvrage

Les tableaux ci-dessous présentent l'évolution liée à la réforme fiscale évoquée en page 11. Ils permettent de vérifier, que, si ces dispositions impactent la trésorerie de la collectivité, en l'obligeant à payer la TVA au fil des acomptes, elle n'impacte pas le coût définitif des équipements publics livrés à la collectivité.

DETAILS DU COUT ET DU FINANCEMENT DES ESPACES PUBLICS REALISES DANS LE CADRE DE LA CONCESSION											
INSCRIT AU TRAITE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL 2021-2030
Coût travaux + honoraires HT	0 €	110 870 €	714 498 €	629 498 €	0 €	49 412 €	791 031 €	0 €	0 €	0 €	2 295 309 €
Rémunération aménageur	0 €	5 543 €	35 725 €	31 475 €	0 €	2 471 €	39 552 €	0 €	0 €	0 €	114 765 €
TVA sur prix de revient	0 €	23 283 €	150 045 €	132 195 €	0 €	10 376 €	166 117 €	0 €	0 €	0 €	482 015 €
Total dépenses TTC	0 €	139 696 €	900 268 €	793 168 €	0 €	62 259 €	996 699 €	0 €	0 €	0 €	2 892 090 €
Participation remise d'ouvrage collectivité	379 364 €	379 364 €	379 364 €	379 364 €	297 540 €	297 540 €	297 540 €	0 €	0 €	0 €	2 410 075 €
Paiement TVA collectivité à remise d'ouvrage				305 522 €			176 493 €	0 €	0 €	0 €	482 015 €
FCTVA récupéré par la collectivité					-300 706 €			-173 711 €			-474 417 €
Solde à la charge de la collectivité	379 364 €	379 364 €	379 364 €	684 886 €	-3 166 €	297 540 €	474 033 €	-173 711 €	0 €	0 €	2 417 673 €
CRACL 2021 (AVEC PRISE EN COMPTE LOI DE FINANCES)											
Coût travaux + honoraires HT	0 €	20 000 €	85 442 €	714 498 €	629 498 €	0 €	425 435 €	420 435 €	0 €	0 €	2 295 308 €
Rémunération aménageur	0 €	1 000 €	4 272 €	35 725 €	31 475 €	0 €	21 272 €	21 022 €	0 €	0 €	114 765 €
TVA sur prix de revient	0 €	4 200 €	17 943 €	150 045 €	132 195 €	0 €	89 341 €	88 291 €	0 €	0 €	482 015 €
Total dépenses TTC	0 €	25 200 €	107 657 €	900 267 €	793 167 €	0 €	536 048 €	529 748 €	0 €	0 €	2 892 088 €
Participation remise d'ouvrage collectivité	379 364 €	531 110 €	455 237 €	455 237 €	0 €	357 048 €	357 048 €	357 048 €	0 €	0 €	2 892 091 €
TVA récoltée sur participation	63 227 €	88 518 €	75 873 €	75 873 €		59 508 €	59 508 €	59 508 €	0 €	0 €	482 015 €
Solde Restant du sur remise d'ouvrage											0 €
Solde TVA restant due sur remise d'ouvrage											0 €
Recette inscrite au bilan	316 137 €	442 591 €	379 364 €	379 364 €		297 540 €	297 540 €	297 540 €	0 €		2 410 076 €
FCTVA récupéré par la collectivité					-300 706 €				-173 711 €		-474 417 €
Solde à la charge de la collectivité	379 364 €	531 110 €	455 237 €	455 237 €	-300 706 €	357 048 €	357 048 €	357 048 €	-173 711 €	0 €	2 417 674 €

E. Bilan et plan de trésorerie pluriannuel

Base	Taux	Montant HT Inscrit bilan initial En € courant	Montant HT CRACL 2021 En € courant	Realisé	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu		
				Année 1 2021	Année 2 2022	Année 3 2023	Année 4 2024	Année 5 2025	Année 6 2026	Année 7 2027	Année 8 2028	Année 9 2029	Année 10 2030			
DEPENSES PREVISIONNELLES				13 476 223 €	13 636 995 €	551 302 €	2 749 474 €	2 273 809 €	2 691 564 €	2 036 889 €	877 835 €	1 196 037 €	828 076 €	183 501 €	248 509 €	
Etudes		107 949 €	108 413 €	4 433 €	49 000 €	40 099 €	6 061 €	3 770 €	3 827 €	500 €	500 €	500 €	222 €	0 €		
Procédures		30 141 €	30 000 €	7 140 €	13 580 €	9 280 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Acquisitions		6 001 000 €	5 943 627 €	279 450 €	2 163 677 €	1 153 000 €	1 153 000 €	628 000 €	309 000 €	257 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Gestion intercalaire		341 779 €	343 058 €	0 €	9 050 €	75 197 €	60 936 €	54 787 €	47 425 €	48 113 €	31 542 €	16 007 €	0 €	0 €		
Mise en état des sols et immeubles avant réhabilitation		1 458 131 €	1 530 555 €	0 €	37 250 €	450 600 €	248 372 €	244 976 €	214 781 €	186 691 €	147 886 €	0 €	0 €	0 €		
VRD		2 295 309 €	2 295 309 €	0 €	20 000 €	85 442 €	714 498 €	629 498 €	0 €	425 435 €	420 435 €	0 €	0 €	0 €		
Commercialisation		96 176 €	97 901 €	7 628 €	21 650 €	16 411 €	16 552 €	14 080 €	11 561 €	6 330 €	3 690 €	0 €	0 €	0 €		
Communication		108 483 €	108 700 €	2 467 €	18 000 €	10 457 €	10 614 €	10 773 €	10 934 €	11 098 €	11 265 €	11 434 €	11 658 €	11 658 €		
Divers		20 000 €	20 709 €	0 €	4 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 709 €		
Ingenierie		2 928 784 €	2 970 014 €	244 784 €	395 267 €	413 322 €	461 191 €	423 702 €	250 677 €	236 332 €	192 759 €	135 838 €	216 141 €	216 141 €		
Frais financiers		88 470 €	188 709 €	5 400 €	18 000 €	18 000 €	18 340 €	25 303 €	27 629 €	22 037 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €		
RECETTES PREVISIONNELLES				13 476 223 €	13 636 995 €	693 665 €	1 205 291 €	1 647 318 €	1 931 327 €	1 592 981 €	1 773 870 €	1 972 540 €	1 449 740 €	380 309 €	989 954 €	
Ventes		5 221 000 €	5 221 000 €	0 €	0 €	461 000 €	974 000 €	820 000 €	635 000 €	1 150 000 €	575 000 €	0 €	0 €	606 000 €		
Locations /Gestion temporaire		390 000 €	390 000 €	0 €	0 €	13 000 €	26 000 €	39 000 €	52 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €		
Subventions		1 100 000 €	1 235 725 €	0 €	240 000 €	239 000 €	0 €	182 018 €	224 708 €	150 000 €	200 000 €	0 €	0 €	0 €		
Financement animation OPAH RU		1 250 000 €	1 250 000 €	67 500 €	201 988 €	241 963 €	241 963 €	241 963 €	254 623 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Produits financiers		2 487 €	27 533 €	29 €	10 712 €	2 991 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2 200 €	5 309 €	6 293 €	6 293 €		
Remise d'ouvrages		2 410 075 €	2 410 076 €	316 137 €	442 591 €	379 364 €	379 364 €	0 €	297 540 €	297 540 €	297 540 €	0 €	0 €	0 €		
Participation collectivité		3 102 661 €	3 102 661 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	312 661 €		
RECETTES - DEPENSES				0 €	0 €	142 363 €	-1 544 182 €	-626 491 €	-760 237 €	-443 909 €	896 036 €	776 503 €	621 665 €	196 808 €	741 445 €	
Mobilisation Financements						2 000 000 €	- €	28 310 €	788 547 €	1 232 456 €	336 420 €	- €	- €	- €	- €	
								180 000 €	430 000 €							
								608 547 €	802 456 €	336 420 €	- €	- €	- €	- €		
Remboursement Financements						0,00 €	0,00 €	0,00 €	-28 310 €	-788 547,17 €	-1 232 455,83 €	-336 420,18 €	0,00 €	0,00 €	-2 000 000,00 €	
								-180 000 €	-430 000 €							
						0	0	-28 310	-608 547	-802 456	-336 420	0	0	0		
														-2 000 000		
Position estimative trésorerie						Trésorerie annuelle	2 142 363 €	-1 544 182 €	-598 181 €	28 310 €	788 547 €	1 232 456 €	776 503 €	621 665 €	196 808 €	741 445 €
						Trésorerie cumulée	2 142 363 €	598 181 €	0 €	0 €	0 €	440 083 €	1 061 748 €	1 258 555 €	1 258 555 €	0 €
Montant TVA versé (sur hyp. 20% des dépenses hors acquisitions sans TVA, rémunération concessionnaire et frais financiers)						58 851 €	37 748 €	140 931 €	214 886 €	195 103 €	61 278 €	139 254 €	126 732 €	9 250 €	6 241 €	
Montant TVA récolté et reversé (sur hyp. 20% des subventions animation OPAH RU et remise d'ouvrages)						76 727 €	128 916 €	124 265 €	124 265 €	48 393 €	110 433 €	59 508 €	59 508 €	0 €	0 €	
Solde TVA annuel						17 876 €	91 168 €	-16 666 €	-90 621 €	-146 710 €	49 154 €	-79 746 €	-67 224 €	-9 250 €	-6 241 €	
Trésorerie annuelle + flux TVA						2 160 240 €	-1 453 015 €	-614 847 €	-62 311 €	641 837 €	1 281 610 €	696 758 €	554 441 €	187 558 €	735 204 €	
Trésorerie cumulée + flux TVA annuel						2 160 240 €	689 349 €	-16 666 €	-90 621 €	-146 710 €	49 154 €	360 337 €	994 524 €	1 249 305 €	-6 240 €	

F. Evolution du bilan global au 31 12 2021

A fin 2021, l'évolution des dépenses et recettes prévisionnelles reste marginale, et essentiellement générée par la modification des modalités de financement de l'opération : avance de la collectivité remplacée par un emprunt remboursable in fine.

Les dépenses et recettes feront l'objet d'une actualisation au terme de la 2^{ème} année d'activité opérationnelle, qui devrait permettre de disposer d'éléments plus précis sur les calendriers d'acquisition et de revente des premières années de recyclage, ainsi que sur celui des travaux d'aménagement.

	Montant HT Inscrit bilan initial En € courant	Montant HT CRACL 2021 En € courant
DEPENSES PREVISIONNELLES	13 476 223 €	13 636 995 €
Etudes	107 949 €	108 413 €
Procédures	30 141 €	30 000 €
Acquisitions	6 001 000 €	5 943 627 €
Gestion intercalaire	341 779 €	343 058 €
Mise en état des sols et immeubles avant réhabilitation	1 458 131 €	1 530 555 €
VRD	2 295 309 €	2 295 309 €
Commercialisation	96 176 €	97 901 €
Communication	108 483 €	108 700 €
Divers	20 000 €	20 709 €
Ingenierie	2 928 784 €	2 970 014 €
Frais financiers	88 470 €	188 709 €

RECETTES PREVISIONNELLES	13 476 223 €	13 636 995 €
Ventes	5 221 000 €	5 221 000 €
Locations /Gestion temporaire	390 000 €	390 000 €
Subventions	1 100 000 €	1 235 725 €
Financement animation OPAH RU	1 250 000 €	1 250 000 €
Produits financiers	2 487 €	27 533 €
Remise d'ouvrages	2 410 075 €	2 410 076 €
Participation collectivité	3 102 661 €	3 102 661 €
RECETTES - DEPENSES	0 €	0 €

Evolution bilan prévisionnel 31 12 2021 /initial	Commentaires sur évolution
160 772 €	
464 €	
-141 €	
-57 374 €	Augmentation de la part d'acquisitions amiables = diminution des couts de procédure
1 279 €	
72 424 €	Budget de travaux réévalué au regard du volume et des conditions de démolition dans l'îlot Lyrot Gambetta
0 €	
1 725 €	
218 €	
709 €	
41 230 €	Prise en compte de la part réelle des acquisitions via EPF, qui devraient se limiter à Lyrot Gambetta, d'où un accroissement de l'ingenierie foncière inCité.
100 239 €	Intégration des intérêts d'emprunts sur emprunt mobilisé en année 1 en substitution de l'avance de trésorerie de la Ville
160 772 €	
0 €	
0 €	
135 725 €	Intégration subvention Fond friche et provision sur FRLA en +, diminution des subventions THIR ORI par prudence, compte tenu du peu d'immeubles éligibles identifiés au 31 12 2021 (mesure de police exigée)
0 €	intégration des cornancements inscrits a la convention d'OPAH, signee posterieurement au traite de concession
25 046 €	un emprunt de 2M d'€ remboursable in fine a été mobilisé en 2021 : Intégration des produits de placement sur la part d'emprunt non utilisée en début d'opération
1 €	
0 €	
0 €	