

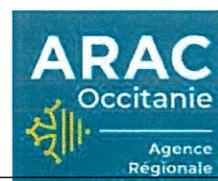


OPERATION DE RESTRUCTURATION DU CENTRE-VILLE – RECOMPOSITION DE L’ILOT PEDOUSSAT

COMMUNE DE PAMIERS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Au 31 décembre 2022



Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-2023-13874-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

Le présent compte-rendu financier annuel concerne la concession d'aménagement signée entre la Commune de Pamiers et la SOCIETE PUBLIQUE LOCALE ARAC OCCITANIE (ex. SPL MPC) concernant la restructuration du centre-ville de Pamiers – recomposition de l'îlot Pedoussat.

Ce rapport vise à présenter à la Commune, une description du déroulement de l'opération tant en termes physiques que financiers, pour lui permettre de suivre le déroulement de cette opération, et pour lui permettre d'exercer son droit à contrôle comptable et financier.

Il est à noter qu'il n'a pas été produit de CRAC 2021 à la demande de la Commune pour consolider les prévisions de dépenses de l'opération MAJOR 2 avant de produire un CRAC et un éventuel avenant de participation de la collectivité lié. Le CRAC 2022 synthétise donc les dépenses réalisées en 2021 et 2022.

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
II. AVANCEMENT DE L'OPERATION ET DEPENSES CORRESPONDANTES	7
III. AVANCEMENT DE L'OPERATION ET RECETTES CORRESPONDANTES	15
IV. ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES ET RECETTES RESTANT A REALISER	19
V. DEPENSES PREVISIONNELLES ANNEE 2023	23
VI. CONCLUSION	26
VII. ANNEXE : ACQUISITIONS AU 31/12/2022	29

I. PRESENTATION DE L'OPERATION

1. CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION

Présentation générale

Confrontée à une désertification de son centre ancien, la Commune de PAMIERS (09) a arrêté un projet urbain de revitalisation dont le programme fait l'objet d'une contractualisation avec l'ANRU (Contrat de Ville et Protocole de Préfiguration).

Ce programme prévoit notamment des opérations de remembrement foncier pour permettre la production de logements et l'implantation de services.

Dans ce cadre, la commune a fait appel à la SPL ARAC (anciennement SPL Midi-Pyrénées Construction) dont elle est actionnaire et lui a confié une concession d'aménagement sur un premier îlot, dit « îlot Pédoussat ».



Projet de renouvellement urbain (ANRU)

Le comité d'engagement de l'ANRU a retenu comme prioritaire le projet de renouvellement urbain de Centre ancien et particulièrement l'intervention sur le bâti de l'îlot Pédoussat.

A titre indicatif, la programmation urbaine concernant le centre ancien a pour objectifs :

- le recyclage de 75 logements sur les îlots Sainte Claire et Pédoussat et la démolition d'une école maternelle en cœur d'îlot
- les équipements publics : école maternelle en bordure du quartier prioritaire (friche Lidl), ludothèque, relais assistantes maternelles, cantine scolaire ;
- l'aménagement d'espace publics paysagers et connexions entre les différents équipements.

2. PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme de l'opération globale comprend trois phases, décomposées en « sous-opérations » :

- L'opération de construction de 14 logements, comprenant :
 - o La démolition partielle d'une partie du bâti existant
Démolition du bâti situé sur les parcelles K 1524,1525 et 1526 (conservation de la façade sur rue Gabriel Péri),
 - o La construction de 14 logements
Construction de 14 logements selon la typologie T2, T3 en majorité et T4, destinés à la vente.
- L'opération de réhabilitation de 3 maisons de ville permettant de créer 5 à 6 logements,
- La réalisation de travaux d'infrastructure pour la mise en valeur de l'espace public, comprenant notamment :
 - o L'aménagement et la revalorisation des voiries situées dans le périmètre de l'ilot.

3. DONNEES GENERALES

Zonage PLU

Le projet est situé en zone U1 du PLU : zone urbaine à caractère d'habitat ancien correspondant au centre ancien. Cette zone a une vocation d'habitat et de services.

Risques au regard du patrimoine archéologique

Au second trimestre 2018, une demande de diagnostic anticipé au titre des articles 10 et 12 du code du patrimoine a été envoyée à la DRAC Occitanie. L'arrêté n°76-2018-0364 du 02 mai 2018 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive a été notifié à la SPL en mai 2018.

La démolition des bâtiments existants s'est achevée le 20 décembre 2019, le diagnostic a été réalisé par l'INRAP en février 2020. A l'issue du diagnostic, le 23 avril 2020, la levée anticipée de toute hypothèque archéologique a été notifiée.

Convention ANRU

La convention ANRU a été signée le 17 décembre 2019.

Le dossier de demande d'aides - phase 1 – sera déposé au premier trimestre 2021.

4. RELATIONS CONTRACTUELLES ENTRE LA SPL ARAC ET LA COLLECTIVITE

Concession d'aménagement :

La Commune de Pamiers a confié une concession d'aménagement pour la restructuration du centre-ville de la ville de Pamiers et dans une première phase la recomposition de l'ilot Pédoussat.

11/04/2018 Signature de la concession d'aménagement (durée de 3 ans) – expiration 10/04/2021

Avenant à la concession :

- 19/12/2019** Signature de l'avenant 1 à la concession, objet :
- Corriger une erreur matérielle à l'article 16.4 de la concession d'aménagement,
 - Augmentation de la participation non taxable du concédant 191 313 €HT.
 - Prolonger la durée de la concession jusqu'au 31/12/2022.

Transmission du CRAC 2020 et de l'Avenant n°2 associé le 3 juin 2021

5. POINT SUR LES MARCHES ATTRIBUES PAR LA SPL ARAC

Opération - construction de quatorze logements

- 2018 : Marchés de maîtrise d'œuvre pour la construction de quatorze logements
- 2018 : Marchés de contrôle technique
- 2018 : Marchés de coordination sécurité et protection de la santé
- Avril 2019 : Marchés d'ordonnancement, pilotage, coordination (OPC)
- Juillet 2019 : Marché de travaux pour la démolition des ouvrages
- Octobre 2020 : Marchés de travaux pour la construction des logements neufs

Synthèse des intervenants dans la réalisation de l'opération :

- Architecte mandataire AGENCE MARTINIE
- BET TOUT CORPS D'ETAT SCOPING
- BET GEOTECHNIQUE GEOTEC SUD OUEST
- Géomètre BILICKI et RIVIERE BOSCARIOL
- Notaire Maître ZAMPINI
- OPC MB CONSEILS COORDINATION (avenant de transfert - agence MARTINIE)
- Contrôleur TECHNIQUE SOCOTEC (Loïc Camus)
- CSPS DEKRA (Michel TASSET)

Opération - réhabilitation de trois maisons de ville

- 2018 : Etude de faisabilité agence Lascabette
- Octobre 2019 : Consultation relative à une mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de logements
- Juillet 2020 : Marché de Maitrise d'œuvre pour la réhabilitation de 3 maisons de ville
- 2020 : Marchés de contrôle technique
- 2020 : Marchés de coordination sécurité et protection de la santé

Synthèse des intervenants dans la réalisation de l'opération :

- Architecte mandataire MEU LALUCAA
- BET fluides cotraitant ESI
- Economiste / maitre d'œuvre exécution
- BET GEOTECHNIQUE SOL INGENIERIE
- Géomètre RIVIERE BOSCARIOL
- Contrôleur TECHNIQUE SOCOTEC (Clémence Ternon)
- CSPS DEKRA (Gérard Salmon)

Opération – espaces publics

- 2018 : Sans objet.
- 2019 : Sans objet.
- 2020 : sans objet
- 2021 : Lettre de commande entre prise CHAUVET pour reprise du trottoir devant la Villa Major

Synthèse des intervenants dans la réalisation de l'opération :

- Maitrise d'œuvre sans objet
- Entreprise CHAUVET

II. AVANCEMENT DE L'OPERATION ET DEPENSES REGLEES CORRESPONDANTES

1 . OPERATION VILLA MAJOR – CONSTRUCTION DE QUATORZE (14) LOGEMENTS

L'opération en est au stade année de parfait achèvement.

Les travaux de construction se sont poursuivis en 2021 et se sont achevés le 6 juillet 2022.

A. Bilan

1.1 Acquisitions

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Acquisitions
- Apports en nature
- Frais sur acquisitions

Les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération ayant fait l'objet d'un apport en nature en 2019 valorisé par la commune à 295 K€ HT , la totalité du foncier est donc maîtrisé. Aucune dépense sur ce poste en 2021 et 2022.

Le montant de ces dépenses sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à **0 K€ HT**
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de **300 K€ HT**

1.2 Etudes techniques diverses

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Diagnostics : amiantes, structures, ...
- Etudes de sol
- Etudes diverses

Dans le cadre des travaux de construction une expertise acoustique a été réalisée par POLYEXPERT tout au long du chantier avec des essais d'étanchéité à l'air et des essais acoustiques en lien avec la réglementation RT 2012.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à **2,5 K€ HT**
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à **4,5 K€ HT**
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de **46 K€ HT**

1.3 Travaux

Ce poste comprend :

- les travaux de démolitions des immeubles existants
- les travaux de construction des logements neufs

Les travaux de construction des 14 logements se sont poursuivis en 2021 et 2022 avec une réception au 6 juillet 2022. Durant l'été 2021, l'entreprise de plomberie CENTENERO a été placée en redressement judiciaire et le marché a dû être clôturé. Il a été nécessaire de reconsulter avec publicité pour un passer nouveau marché de travaux de Plomberie : l'entreprise CDS DU TOUCH a pris la suite. Ceci a eu des incidences en termes de planning avec un retard de 4 mois mais également en termes financiers car le nouveau marché a été passé avec une plus-value de 60k€ correspondant notamment à la reprise de nombreuses malfaçons, des essais de vérification de conformité des travaux déjà réalisés et à des réactualisations de prix.

L'année de garantie de parfait achèvement a ensuite début et court jusqu'au 6 juillet 2023.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à **1 160 K€ HT**
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à **760 K€ HT**
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de **2 280 K€ HT**

1.4 Gestionnaire réseaux

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Neutralisation des réseaux existants,
- Branchements, raccordements.

En 2021 et 2022 ont eu lieu les facturations des divers contrats de raccordement aux réseaux passés avec les concessionnaires ENEDIS, GRDF, VEOLIA, SMDEA, ORANGE.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	3 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	10 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	26 K€ HT

1.5 Honoraires

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre,
- Honoraires techniques divers : OPC, CSPS...
- Honoraires d'assistant à maîtrise d'ouvrage,
- Honoraires du géomètre,

La mission de l'équipe de Maitrise d'œuvre s'est poursuivie en 2021 et 2022 avec la direction de l'exécution des travaux . Les autres prestataires CSPS, CT, OPC ont également des missions en phase exécution.

Le géomètre a réalisé les divers documents (plan de division et document modificatif du parcellaire...), nécessaires à la mise en copropriété de la parcelle et aux ventes en VEFA des divers lots.

En 2021 et 2022, les dépenses sur ce poste correspondent au paiement du groupement de maîtrise d'œuvre, du SPS, de l'OPC, du contrôleur technique et à ceux du géomètre.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	62 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	25 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	256 K€ HT

1.6 Frais divers

Ce poste recouvre les frais de communication, d'assistance juridique, la reprographie, les frais d'insertion publicitaire dans le cadre des AAPC mais également les frais de copropriété pour les appartements achevés mais non vendus.

En 2021 et 2022, les dépenses correspondent aux frais :

- De reproduction pour la fabrication de panneau d'affichage pour transfert de PC et PC modificatif
- De communication et publicité pour la diffusion du programme sur le site Bien Ici, la réalisation d'une maquette 3D et d'un site dédié, la réalisation d'une affiche sur bâche et la tenue d'un stand au salon de l'immobilier de 2021
- D'autres frais divers de type : frais d'huissier (signification mise en demeure Centenero, constat affichage PC), frais de montage VEFA (frais notaires, état hypothécaire, rédaction Edd-RC Villa Major) et frais de copropriété pour les appartements terminés mais non vendus (appels de fonds Syndic CITYA BELVIA)

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	4 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	13 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	62 K€ HT

1.7 Impôts et assurances

Ce poste correspond aux dépenses suivantes : les impôts fonciers, les assurances.

Sur 2021 les dépenses sur ce poste correspondent :

- au paiement l'impôt foncier
- au paiement de la taxe d'aménagement liée au permis de construire
- au paiement des primes d'assurances DO/CNR, TRC et GFA

En 2022, une entrée d'argent a eu lieu suite au remboursement d'un trop payé d'impôt foncier.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	85 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	-9 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	107 K€ HT

1.8 Imputations de charges

▪ Rémunération sur dépenses

Celle-ci est calculée en pourcentage (5%) des dépenses HT à l'exception de la rémunération de l'aménageur conformément à l'article 20 de la concession d'aménagement.

En décembre 2021 il a été convenu entre la collectivité et l'ARAC de figer cette rémunération au montant contractualisé dans le traité de concession initial soit : 141 460 €

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	0 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	82 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	107 K€ HT

▪ Rémunération sur commercialisation

Celle-ci est calculée en pourcentage (5%) du montant HT fixé dans les actes de cessions conformément à l'article 20 de la concession d'aménagement.

Le montant de ces dépenses sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à	0 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	0 K€ HT

▪ Rémunération de liquidation

Cette rémunération forfaitaire est égale à 29 K€ HT conformément à l'article 20 de la concession d'aménagement.

Le montant de ces dépenses sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à	0 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	0 K€ HT

B. Synthèse des dépenses des années 2021 et 2022 au 31/12/2022

	2 021	2 022	Cumul depuis le début de la concession au 31/12/2022
DEPENSES EN K€ HT	1 316	886	3 185
ACQUISITIONS	0	0	300
ETUDES TECHNIQUES DIVERSES	2	5	46
TRAVAUX	1 160	760	2 280
GESTIONNAIRES RESEAUX	3	10	26
HONORAIRES	62	25	256
FRAIS DIVERS	4	13	62
IMPOTS ET ASSURANCES	85	-9	107
IMPUTATIONS DE CHARGES	0	82	107

2 . OPERATION MAJOR 2 – REHABILITATION DE TROIS (3) MAISONS DE VILLE

A la fin 2022, l'opération en est au stade de consultation des entreprises de travaux.

Les études de conception se sont déroulées pendant les années 2021 et 2022 avec des temps de pause nécessaires importants en 2021 pour obtenir les résultats des études complémentaires techniques (diagnostic amiante avant travaux, études géotechniques, diagnostic structure). Par ailleurs la validation de la commune de Pamiers requise pour poursuivre la conception du projet à l'issue de la phase DIAGNOSTIC-ESQUISSE compte-tenu de l'évolution du budget alloué à l'opération a pris un certain temps.

En 2022, la consultation des travaux a pu être lancée au mois de Mai. Des négociations ont été menées avec bon nombre d'entreprises mais à l'issue de ces dernières il a été décidé de déclarer sans suite 2 lots, les lots 1 et 2, compte-tenu du peu d'offres reçues lors de la première consultation et des prix des offres largement supérieurs à l'estimation. La relance des lots 1 et 2 avec publicité a donc été nécessaire.

Ces différents évènements ont ainsi retardé fortement le calendrier de réalisation de cette opération par rapport aux prévisions du précédent CRAC (mémo : démarrage prévisionnel premier trimestre 2022). Le démarrage prévisionnel des travaux est planifié à janvier 2023.

A. Bilan

1.1 Acquisitions

Ce poste correspond aux dépenses suivantes : Acquisitions, Apports en nature, Frais sur acquisitions.

Certaines parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération ont fait l'objet d'un apport en nature valorisé par la commune à 53 K€ HT. Les acquisitions ayant été achevées en 2019, la totalité du foncier est donc maîtrisé. Aucune dépense sur ce poste en 2021 ni 2022.

Le montant de ces dépenses sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de

0 K€ HT
231 K€ HT

1.2 Etudes techniques diverses

Ce poste correspond aux dépenses suivantes : Diagnostics : amiantes, structures, ..., Etudes de sol.

En 2021, un diagnostic structure complémentaire a été réalisé compte-tenu de l'état dégradé du bâti. Les études de sol G2 AVP et G2 PRO ont également été réalisées respectivement en 2021 et 2022 pour permettre au maître d'œuvre de finaliser la conception technique du projet. En 2022 le diagnostic amiante et plomb avant travaux a été réalisé.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de

10 K€ HT
4,5 K€ HT
48 K€ HT

1.3 Travaux

Ce poste comprend :

- Les travaux de mise en sécurité
- Les travaux de réhabilitation des maisons de villes.

Plusieurs travaux de mise en sécurité se sont révélés nécessaires en 2021 et notamment :

- des travaux d'étanchéité provisoire de la toiture des maisons 49 et 51
- la démolition en urgence de la Maison située au n°51 rue Gabriel Péri compte-tenu de l'état de péril imminent

En 2022 il a été décidé de démolir par anticipation le mur d'enceinte arrière des villas afin de permettre la finalisation des travaux extérieurs de l'opération connexe Villa Major sans risquer de dégrader les prestations récentes au moment du lancement des travaux de réhabilitation, et ce compte-tenu de l'exiguïté des espaces disponibles.

L'engagement des travaux de réhabilitation des maisons de ville est prévu à compter du premier trimestre 2023.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	5 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	79 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	84 K€ HT

1.4 Gestionnaire réseaux

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Neutralisation des réseaux existants,
- Branchements, raccordements.

Aucune dépense sur ce poste en 2021.

En 2022, les divers contrats avec les concessionnaires de réseaux ont été passés et la neutralisation des réseaux existants a été réalisée et notamment dépose du réseau électrique existant en façade.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	2 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	2 K€ HT

1.5 Honoraires

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Honoraires de maîtrise d'œuvre,
- Honoraires techniques divers : OPC, CSPS, CT
- Honoraires d'assistant à maîtrise d'ouvrage,
- Honoraires du géomètre,

Les années 2021 et 2022 ont permis la réalisation des études de conception du projet ainsi que la consultation des entreprises de travaux. L'opération en est au stade de la notification des marchés de travaux.

Les honoraires relatifs à ces étapes sont la réalisation des différentes phases de conception APS, APD, PRO, DCE ainsi que l'accompagnement pendant la consultation des travaux pour les négociations, l'analyse des offres correspondant à la phase ACT. Les divers prestataires CSPS, CT et OPC ont également participé avec la production des documents relatifs à leurs missions PGC, RICT, phasage prévisionnel des travaux.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	1 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	29 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	39 K€ HT

1.6 Frais divers

Ce poste recouvre les frais de communication, la reprographie, les frais d'insertion publicitaire dans le cadre des AAPC.

Aucune dépense sur ce poste en 2021.

En 2022, des dépenses relatives à l'affichage du Permis de Construire (reprographie pour fabrication du panneau et constat d'huissier), à la publicité liée au lancement de la consultation des entreprises de travaux, à la réalisation d'un Etat des Risques et Pollutions nécessaire pour la future vente en VEFA du projet.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	2 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	3 K€ HT

1.7 Impôts et assurances

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Les impôts fonciers,
- Les assurances.

En 2021 et 2022, les dépenses réglées correspondent au paiement de l'assurance multirisque immeuble souscrite par la SPL ainsi qu'au paiement de la taxe foncière annuelle.

En 2022, s'est ajouté le paiement de la prime d'assurance DO/CNR et TRC.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	1 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	14 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	23 K€ HT

1.8 Imputations de charges

▪ Rémunération sur dépenses

Celle-ci est calculée en pourcentage (5%) des dépenses HT à l'exception de la rémunération de l'aménageur conformément à l'article 20 de la concession d'aménagement. En décembre 2021 il a été convenu entre la collectivité et l'ARAC de figer cette rémunération au montant contractualisé dans le traité de concession initial soit : 41 997 €.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à	0 K€ HT
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	5 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	16 K€ HT

▪ Rémunération sur recettes

Celle-ci est calculée en pourcentage (5%) du montant HT fixé dans les actes de cessions conformément à l'article 20 de la concession d'aménagement.

Le montant de ces dépenses sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à	0 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	0 K€ HT

▪ Rémunération de liquidation

Cette rémunération forfaitaire est égale à 9 K€ HT conformément à l'article 20 de la concession d'aménagement.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à	0 K€ HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de	0 K€ HT

B. Synthèse des dépenses des années 2021 et 2022 au 31/12/2022

	2 021	2 022	Cumul depuis le début de la concession au 31/12/2022
DEPENSES EN K€ HT	17	135	445
ACQUISITIONS	0	0	231
ETUDES TECHNIQUES DIVERSES	10	4	48
TRAVAUX	5	79	84
GESTIONNAIRES RESEAUX	0	2	2
HONORAIRES	1	29	39
FRAIS DIVERS	0	2	3
IMPOTS ET ASSURANCES	1	14	23
IMPUTATIONS DE CHARGES	0	5	16

3 . OPERATION ESPACES PUBLICS

L'engagement opérationnel est prévu en 2 temps :

- Reprise des espaces publics devant la Villa Major en septembre 2022
- Reprise des espaces publics devant Major 2 en décembre 2023

A. Bilan

1.1 Travaux

Ce poste comprend : l'ensemble des travaux d'infrastructure

Les travaux de reprise du trottoir ont été réalisés en décembre 2022 mais pas encore facturés par l'entreprise au 31/12/2022 donc aucune dépense sur ce poste en 2021 ni 2022.

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 0 K€ HT

1.2 Honoraires sur travaux

Ce poste correspond aux dépenses suivantes : Honoraires techniques sur travaux, Etudes diverses.

Les travaux de reprise des trottoirs ne nécessitant pas de faire appel à une maîtrise d'œuvre. Ce poste de dépenses devient donc sans objet sur cette opération.

Aucune dépense sur ce poste en 2021 ni 2022.

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 0 K€ HT

1.3 Frais divers

Ce poste recouvre les frais de communication, la reprographie, les frais d'insertion publicitaire dans le cadre des AAPC.

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 0 K€ HT

1.4 Imputations de charges

▪ Rémunération sur dépenses

Celle-ci est calculée en pourcentage (5%) des dépenses HT à l'exception de la rémunération de l'aménageur conformément à l'article 20 de la concession d'aménagement. En décembre 2021 il a été convenu entre la collectivité et l'ARAC de figer cette rémunération au montant contractualisé dans le traité de concession initial soit : 10 750 €

Le montant de ces dépenses sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à 0 K€ HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 0 K€ HT

▪ Rémunération de liquidation

Cette rémunération forfaitaire est égale à 2 K€ HT conformément à l'article 20 de la concession d'aménagement.

Le montant de ces dépenses sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à 0 K€ HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 0 K€ HT

B. Synthèse des dépenses des années 2021 et 2022 au 31/12/2022

	2 021 et 2022	Cumul au 31/12/2022
DEPENSES EN K€ HT	0	0
TRAVAUX	0	0
HONORAIRES SUR TRAVAUX	0	0
FRAIS DIVERS	0	0
FRAIS FINANCIERS	0	0
IMPUTATIONS DE CHARGES	0	0

4 . FRAIS FINANCIERS

En 2021 et 2022, 16 K€ HT de frais financiers ont été payés à **l'échelle globale de la concession** suite au recours à une ligne de crédit à court terme (découvert autorisé) auprès de la banque de 1 600 K€ HT.

Le montant de ces dépenses sur l'année 2021 s'est élevé à **6 K€ HT**
Le montant de ces dépenses sur l'année 2022 s'est élevé à **10 K€ HT**
Le montant cumulé de cette rémunération au 31/12/2022 est de **18 K€ HT**

	2 021	2 022	Cumul au 31/12/2022
FRAIS FINANCIERS EN K€ HT			
GLOBAL CONCESSION	6	10	18

5. SYNTHESE DEPENSES GLOBALES PAR OPERATION Y COMPRIS FRAIS FINANCIERS

	2 021	2 022	Cumul depuis le début de la concession au 31/12/2022
DEPENSES EN K€ HT	1 339	1 031	3 648
550481 VILLA MAJOR	1 316	886	3 185
550482 MAJOR 2	17	135	445
550483 ESPACES PUBLICS	0	0	0
550480 FRAIS FINANCIERS	6	10	18

6. SYNTHESE DEPENSES PAR POSTE DE DEPENSES TOUTES OPERATIONS CONFONDUES Y COMPRIS FRAIS FINANCIERS

	2 021	2 022	Cumul depuis le début de la concession au 31/12/2022
DEPENSES EN K€ HT	1 339	1 031	3 648
ACQUISITIONS	0	0	531
ETUDES TECHNIQUES DIVERSES	12	9	94
TRAVAUX	1 165	839	2 364
GESTIONNAIRES RESEAUX	3	12	28
HONORAIRES	63	54	295
FRAIS DIVERS	4	15	65
IMPOTS ET ASSURANCES	86	5	130
IMPUTATIONS DE CHARGES	0	87	123
FRAIS FINANCIERS	6	10	18

III. AVANCEMENT DE L'OPERATION ET RECETTES REGLEES CORRESPONDANTES

1 . OPERATION VILLA MAJOR – CONSTRUCTION DE QUATORZE (14) LOGEMENTS

Les recettes de cette opération proviennent :

- de la vente en VEFA de quatorze logements,
- de la participation en numéraire de la collectivité et l'apport en nature initial
- de subventions ANRU

A. Bilan

1.1 Vente en VEFA à la découpe à des particuliers

En 2021 et 2022, des actions de communication ont été maintenues afin d'appuyer la commercialisation :

- Participation au salon de l'habitat en octobre 2021
- Mise à jour du site internet
- Diffusion sur site internet : le bon coin, bien ici
- Mandat maintenu avec les agences
- Visites d'appartements après réception

Les raisons expliquant la quasi-finalisation de la commercialisation en 2022 sont :

- L'achèvement des travaux de construction en juillet 2022 ayant donné confiance aux prospects frileux de la vente en VEFA
- Une ouverture à la vente à des propriétaires bailleurs de quelques logements notamment les T2
- Les visites des logements à la vente

Les livraisons des premiers appartements vendus ont débuté à compter du 20 juillet 2022 et se sont échelonnées de la façon suivante :

N°	Typologie	Prix de Vente €HT	taux de tva applicable	Prix de vente TTC	NOM RESERVATAIRE	Type acheteur	Date signature acte	Date livraison
301	T4	181 991 €	5,5%	192 000,00 €	FONQUERNIE	PO	15/06/2022	20/07/2022
001	T3	107 338 €	5,5%	113 242,00 €	ROSSI	PO	15/06/2022	20/07/2022
201	T3	117 086 €	5,5%	123 526,00 €	SARRUT	PO	14/06/2022	20/07/2022
204	T3	118 233 €	5,5%	124 736,00 €	ULRICH	PO	07/07/2022	20/07/2022
202	T4	147 419 €	5,5%	155 527,00 €	MASCETTI	PO	10/06/2022	20/07/2022
203	T2	103 941 €	20,0%	124 729,00 €	FONQUERNIE	PB	15/06/2022	20/07/2022
105	T3	125 508 €	5,5%	132 411,00 €	GILETTA	PO	22/06/2022	20/07/2022
104	T3	113 760 €	5,5%	120 016,80 €	VENET	PO	18/07/2022	27/07/2022
003	T2	92 851 €	20,0%	111 421,00 €	FONQUERNIE	PB	19/07/2022	27/07/2022
205	T3	130 443 €	20,0%	156 532,00 €	BAYLAC	PO	11/10/2022	12/10/2022
102	T4	146 547 €	5,5%	154 606,00 €	ASPE	PO	9/11/2022	09/11/2022
101	T3	110 740 €	5,5%	116 831,00 €	BRIFFAUT	PO	15/11/2022	23/11/2022
002	T4	154 510 €	5,5%	163 008,00 €	LECTEZ	PO	27/12/2022	04/01/2023

PO = propriétaire occupant

PB = propriétaire bailleur

Au 31 décembre 2022 il reste :

- Appartement 002 : vendu mais pas encore livré (livraison planifiée au 4 janvier 2023)
- Appartement 103 : toujours à la vente

Le montant de ces recettes sur l'année 2022 s'est élevé à

1 496 K€ HT

Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de

1 496 K€ HT

1.2 Apport en nature du concédant

L'apport en nature a été réalisé une seule fois en 2018 pour un montant de 295 000 €.

Le montant de ces recettes sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à **0 K€ HT**
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de **295 K€ HT**

1.3 Participation du concédant non taxable

En 2021 une avance de participation de 350 000 € a été versée.

Le montant de ces recettes sur l'année 2021 s'est élevé à **0 K€ HT**
Le montant de ces recettes sur l'année 2022 s'est élevé à **350 K€ HT**
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de **831 K€ HT**

1.4 Subventions ANRU

Cette opération bénéficie de subventions ANRU à deux titres :

- Recyclage foncier : subvention engagée de 352 688,34 € échelonnée en paiements successifs. Le premier acompte de 73 119,74 € (20%) a eu lieu en décembre 2021 (déclenchement à l'engagement de la subvention)
- Accession libre : un forfait de 15 000 € pour chaque appartement vendu à un propriétaire occupant soit au 31/12/2022 11 appartements concernés. Le premier acompte de 42 K€ a eu lieu à l'engagement de la subvention en juillet 2022 (déclenchement à la première vente)

En 2022, l'ouverture à la vente à des propriétaires bailleurs des T2 a été décidée et validée par l'ANRU. Dans un tel cas, pour pallier la perte de cette subvention et ne pas affecter le bilan de l'opération il a été décidé d'augmenter les prix de vente de 15 000 € pour chaque appartement concerné. Au 31 décembre 2022 2 appartements ont été vendus de cette façon et ont été mis en location.

Le montant de ces recettes sur l'année 2021 s'est élevé à **73 K€ HT**
Le montant de ces recettes sur l'année 2022 s'est élevé à **42 K€ HT**
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de **115 K€ HT**

1.5 Recettes diverses : Paiement des TMA des clients

En 2022, le jour de la livraison de leur logement, les clients ayant demandé des Travaux Modificatifs Acheteurs (TMA) ont réglés les sommes dues. Ces montants ont permis de régler les entreprises qui ont réalisé ces travaux modificatifs.

Le montant de ces recettes sur l'année 2022 s'est élevé à **7 K€ HT**
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de **7 K€ HT**

B. Synthèse des recettes des années 2021 et 2022 au 31/12/2022

	2 021	2 022	Cumul depuis le début de la concession au 31/12/2022
RECETTES EN K€ HT	73	1 895	2 743
VENTE EN VEFA	0	1 496	1 496
APPORT EN NATURE DU CONCEDANT	0	0	295
PARTICIPATION NON TAXABLE DU CONCEDANT	0	350	831
SUBVENTION ANRU	73	42	115
RECETTES DIVERSES	0	7	7

2. OPERATION MAJOR 2 – REHABILITATION DE TROIS (3) MAISONS DE VILLE

Les recettes de cette opération proviennent :

- de la vente des villas en VEFA à un bailleur (Alogéa),
- de la participation en numéraire de la collectivité,
- de subventions ANRU.

Les études techniques ayant été achevées en mai 2022 la commercialisation a pu débuter et la signature du contrat de réservation avec Alogéa a eu lieu le 26 octobre 2022.

1.1 Vente en VEFA en bloc à ALOGEA

Le prix de vente a été contractualisé lors de la signature du contrat de réservation soit : 714 600 € HT.

L'échéancier des recettes commerciales relatives à la vente en VEFA est lié aux travaux de réhabilitation selon les étapes suivantes :

- 30% au démarrage chantier
- 15% à l'achèvement du plancher bas 1er étage
- 10% au hors d'eau
- 10% au hors d'air
- 20% à l'achèvement immeuble
- 10% à la livraison
- 5% à la levée réserves

En 2021 et 2022 aucune recette n'a été perçue pour la commercialisation.

Le montant de ces recettes sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à	0 K€ HT
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de	0 K€ HT

1.2 Apport en nature du concédant

L'apport en nature a été réalisé une seule fois en 2018 pour un montant de 53 000 €.

Le montant de ces recettes sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à	0 K€ HT
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de	53 K€ HT

1.3 Participation du concédant non taxable

Aucune participation n'a été versée en 2021 ni 2022 relativement à cette opération.

Le montant de ces recettes sur les années 2021 et 2022 s'est élevé à	0 K€ HT
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de	366 K€ HT

1.4 Subventions ANRU

Cette opération bénéficie de subventions ANRU au titre du recyclage foncier.

Une subvention de 167 530,93 € a été engagée en juin 2022. Le premier acompte de 33 506,19 € (20%) a eu lieu en juillet 2022 (déclenchement à l'engagement de la subvention)

Le montant de ces recettes sur l'année 2021 s'est élevé à	0 K€ HT
Le montant de ces recettes sur l'année 2022 s'est élevé à	34 K€ HT
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de	34 K€ HT

B. Synthèse des recettes des années 2021 et 2022 au 31/12/2022

	2 021	2 022	Cumul au 31/12/2022
RECETTES EN K€ HT	0	34	453
VENTE EN VEFA	0	0	0
APPORT EN NATURE DU CONCEDANT	0	0	53
PARTICIPATION NON TAXABLE DU CONCEDANT	0	0	366
SUBVENTION ANRU	0	34	34

3. OPERATION ESPACES PUBLICS

Les recettes de cette opération proviennent de la participation du concédant pour la remise des équipements publics.

Au 31/12/2022, aucune recette n'a encore été perçu sur cette opération.

IV. ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES ET RECETTES RESTANT A REALISER ET PLAN DE TRESORERIE

1. OPERATION VILLA MAJOR – CONSTRUCTION DE QUATORZE (14) LOGEMENTS

Echéancier prévisionnel réglé HT : 550481-CONSTRUCTION - ILOT PEDOUSSAT A PAMIERS - CONCESSION D'AMENAGEMENT (55048)-Ariège

Désignation lignes budgétaires	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	12/22	A fin 2022	T1-2023	T2-2023	T3-2023	T4-2023	2023
En Kilo Euros										
10-Acquisitions	-300		-300	-300	-300					0
20-Etudes Techniques Diverses	-45	-3	-48	-46	-46	-2				-2
30-Travaux	-2 331	-131	-2 463	-2 280	-2 280	-52	-56	-56	-18	-182
35-Gestionnaires Réseaux	-23	-4	-27	-26	-26	-1				-1
40-Honoraires	-303	-3	-307	-256	-256	-26	0	-24		-51
50-Frais Divers	-51	-16	-67	-62	-62	-3	-1	0		-4
60-Impôts et Assurances	-124	17	-107	-107	-107					
70-Frais Financiers	-22	22								
90-Société-Imputations de Charges	-269	9	-261	-107	-107	-92	-9	-14	-38	-153
Sous-total charges	-3 469	-110	-3 579	-3 185	-3 185	-176	-67	-95	-56	-394
Résultat		0	0	-442	-442	-463	-372	-13	0	0
11-Cessions Terrains	1 715	25	1 740	1 496	1 496	155	90			244
A : 550481/751-Participations du Concédant Taxables										
A : 550481/752-Apport en Nature du Concédant	295		295	295	295					
A : 550481/753-Participations du Concédant non Taxables	896	109	1 005	831	831		174			174
A : 550481/763-Subventions Annu Accession Libre	210	-30	180	42	42	69			69	138
A : 550481/764-Subvention Annu Phase 1	353		353	73	73			280		280
Participations Subventions	1 754	79	1 832	1 241	1 241	69	69	453	69	591
Produits de Gestion		7	7	7	7					
Sous-total produits	3 469	110	3 579	2 743	2 743	155	159	453	69	836
Sous-total trésorerie transitoire	0	0								
Trésorerie brute				-442	-442	-463	-372	-13	0	0

Affiché en vertu de la loi n° 2023-089 du 23 mars 2023 relative à la transparence financière de la gestion publique.
 Date de réception préfecture : 15/03/2023

2. OPERATION MAJOR 2 – REHABILITATION DE TROIS (3) MAISONS DE VILLE

Echéancier prévisionnel réglé HT : 550482-REHABILITATION - ILOT PEDOUSSAT A PAMIERS - CONCESSION D'AMENAGEMENT (55048)-Aménagement

Désignation lignes budgétaires	Ecart HT Budget HT		A fin 2022		T1-2023		T2-2023		T3-2023		T4-2023		2023		2024		2025	
	Budget préc.	Budget HT	1z/22	1z/22														
En Kilo Euros																		
10-Acquisitions	-231	-231	-231	-231														
20-Etudes Techniques Diverses	-50	2	-48	-48														
30-Travaux	-762	-524	-1 286	-84	-84	-90	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271	-271
35-Gestionnaires Réseaux	-10	-5	-15	-2	-2	-4	-2	-2	-7	-7	-7	-7	-7	-13	-13	-13	-13	-13
40-Honoraires	-116	38	-79	-39	-39	-4	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-29	-29	-29	-29	-29
50-Frais Divers	-3	0	-3	-3	-3													
60-impôts et Assurances	-32	-10	-42	-23	-23													
60-Taxes Urbanisme	-4	4																
70-Frais Financiers	-6	6																
B : 550482/91001-Imputations de Charges sur Dépenses	-60	18	-42	-16	-16													
B : 550482/91002-Imputations de Charges sur Recettes	-31	-4	-35			35												
B : 550482/91003-Imputations de Charges sur Forfait	-9	-9																
90-Société-Imputations de Charges	-100	14	-86	-16	-16													
Sous-total charges	-1 316	-475	-1 790	-445	-445	-98	-333	-281	-286	-286	-308	-308	-308	-1 026	-1 026	-295	-295	-25
Résultat				8	8	-90	-281	143	96	107	107	107	107	-105	-105	-47	-47	0
A: 550482/711-Vente de Logements	620	94	715				143	143	107	107	107	107	107	357	357	286	286	71
11-Cessions Terrains	620	94	715				143	143	107	107	107	107	107	357	357	286	286	71
A: 550482/752-Apport en Nature du Concédant	53	53	53	53	53													
A: 550482/753-Participations du Concédant non Taxables	513	342	855	366	366				489	489	489	489	489	489	489	489	489	489
A: 550482/764-Subvention Annu	129	38	168	34	34				67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
20-Participations Subventions	695	380	1 076	453	453				556	556	556	556	556	556	556	556	556	556
Sous-total produits	1 316	475	1 790	453	453		143	143	663	663	107	107	107	913	913	353	353	71
Sous-total trésorerie transitoire																		
Trésorerie brute				8	8	-90	-281	96	107	107	107	107	107	-105	-105	-47	-47	0

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15874-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

5. CUMUL DES PREVISIONS (DONT FRAIS FINANCIERS)

Cumul des prévisions HT En Kilo Euros	Budget préc.	Ecart HT Budget HT	12/22	A fin 2022	T1-2023	T2-2023	T3-2023	T4-2023	2023	2024	2025
Total produit	5 014	430	3 196	3 196	160	310	1 125	229	1 824	353	71
Total charges	-5 014	-430	-3 647	-3 647	-279	-404	-384	-410	-1 477	-295	-25
Résultat		0	-452	-452	-570	-664	77	-105	-105	-47	0
Total trésorerie transitoire	0	0									
Trésorerie globale			-452	-452	-570	-664	77	-105	-105	-47	0

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15874-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

V. DEPENSES PREVISIONNELLES ANNEE 2023

1. OPERATION VILLA MAJOR – CONSTRUCTION DE QUATORZE (14) LOGEMENTS

ACQUISITIONS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 0 K€ HT

ETUDES TECHNIQUES DIVERSES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 2 K€ HT

TRAVAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 182 K€ HT

GESTIONNAIRES RESEAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 1 K€ HT

HONORAIRES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 51 K€ HT

FRAIS DIVERS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 4 K€ HT

IMPOTS ET ASSURANCES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 0 K€ HT

IMPUTATIONS DE CHARGES

Montant prévisionnel de la rémunération pour 2023 153 K€ HT

MONTANT DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE EN 2023

394 K€ HT

A terminaison le coût de cette opération s'élèverait à 3 579 K€ HT

2. OPERATION MAJOR 2 – REHABILITATION DE TROIS (3) MAISONS DE VILLE

ACQUISITIONS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 0 K€ HT

ETUDES TECHNIQUES DIVERSES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 0 K€ HT

TRAVAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 902 K€ HT

GESTIONNAIRES RESEAU

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 13 K€ HT

HONORAIRES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 29 K€ HT

FRAIS DIVERS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 0 K€ HT

IMPOTS ET ASSURANCES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 19 K€ HT

IMPUTATIONS DE CHARGES

Montant prévisionnel de la rémunération pour 2023 62 K€ HT

MONTANT DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE EN 2023

1 026 K€ HT

A terminaison le coût de cette opération s'élèverait à 1 790 K€ HT

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15874-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

3. OPERATION – ESPACES PUBLICS

TRAVAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 30 K€ HT

HONORAIRES SUR TRAVAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 0 K€ HT

FRAIS DIVERS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2023 1 K€ HT

IMPUTATIONS DE CHARGES

Montant prévisionnel de la rémunération pour 2023 13 K€ HT

MONTANT DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE EN 2023	44 K€ HT
---	-----------------

A terminaison le coût de cette opération s'élèverait à 44 K€ HT

4. FRAIS FINANCIERS – CONCESSION GLOBALE

FRAIS FINANCIERS POUR LA CONCESSION GLOBALE

MONTANT DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE EN 2023	14 K€ HT
---	-----------------

MONTANT GLOBAL DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE TOUTES OPERATIONS EN 2023	1 477 K€ HT
--	--------------------

Accusé de réception en préfecture 009-210902250-20230307-23_15874-DE Date de télétransmission : 15/03/2023 Date de réception préfecture : 15/03/2023

VI. CONCLUSION

1. OPERATION VILLA MAJOR – CONSTRUCTION DE QUATORZE (14) LOGEMENTS

BILAN DE L'ANNEE 2021-2022

Acquisitions : La totalité du foncier est maîtrisé.

Avancement administratif et études : Toutes les études sont terminées

Travaux

Les travaux de construction ont débuté le 27 octobre 2020 et se sont achevés le 7 juillet 2022.

Cessions des logements

La commercialisation de l'opération a été lancée en septembre 2019.

Un premier contrat de réservation a été signé en janvier 2020.

Au 31/12/2022 :

- 13 actes de ventes ont été signés : 11 à des propriétaires occupants et 2 à des propriétaires bailleurs
- 12 appartements ont été livrés (une 13^{ème} livraison est planifiée au 04 janvier 2023)
- Un seul appartement reste à la vente au 31/12/2022

Bilan d'opération

Pour le poste de dépenses 2021 et 2022, un montant 2 202 K€ HT de (1 316 K€ HT en 2021 et 886 K€ HT en 2022)

Pour le poste recettes 2021 et 2022, un montant de 1 968 K€ HT (73 K€ HT en 2021 correspondant à une avance de de subvention ANRU et 1 895 K€ HT en 2022 correspondant à une avance sur participation du concédant pour 350 K€, à la vente des logements pour 1 496 K€ HT, à la perception de subventions ANRU ainsi qu'à une refacturation de travaux pour 7 K€)

Financement

Afin de pouvoir honorer l'ensemble des dépenses de l'opération et en attente de l'entrée de recettes suffisantes, l'ARAC a mis en place une ligne de crédit d'un montant global de 1.6 M€ HT bénéficiant à l'ensemble des opérations de la concession dont Villa MAJOR.

PERSPECTIVES 2023

L'année de parfait achèvement se poursuit jusqu'au 6 juillet 2023. Les réserves sont progressivement levées ce qui va permettre de solder les marchés de travaux puis les marchés des prestataires.

L'année 2023 doit permettre de commercialiser rapidement le dernier logement disponible (plusieurs visites réalisées)

Participations du concédant non taxable

L'estimation des dépenses a été actualisée par rapport à l'échéancier prévisionnel des dépenses de 2023 notamment :

- Ajustement au réel du poste études techniques diverses (+3 K€ HT).
- Augmentation du coût des travaux suite à la relance du lot plomberie, divers aléas en phase chantier (+131 K€ HT).
- Ajustement au réel du poste gestionnaires de réseaux (+4 K€ HT).
- Ajustement au réel du poste honoraires (+3 K€ HT).
- Ajustement au réel du poste Frais divers (+16 K€ HT)
- Ajustement au réel du poste impôts fonciers et assurances (-17 K€ HT).
- Diminution du poste rémunération aménageur sur dépenses suite au gel décidé entre la collectivité et l'ARAC en décembre 2021 (-9 K€).

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15874-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

L'estimation des recettes a également été actualisée par rapport à l'échéancier prévisionnel des dépenses de 2023 notamment :

- Ajustement à la hausse des recettes liées à la vente de logements après montants exacts des actes de ventes (+25 K€ HT) en lien avec les 2 ventes à des propriétaires bailleurs et augmentation du prix de vente de 15 K€ TTC chacun soit 25 K€ HT pour les deux appartements
- Ajustement à la baisse du montant à percevoir des subventions ANRU liées à l'accession pour ce même sujet (-30 K€ HT)
- Actualisation de la participation non taxable du concédant permettant d'équilibrer le bilan (+109 K€ par rapport au CRAC 2020 **donc 523 K€ à contractualiser par avenant**).
- Recettes diverses complémentaires liées au paiement des TMA (+7 K€ HT)

Le bilan fait apparaître la mobilisation de la participation non taxable du concédant au troisième trimestre 2023 pour un montant de 174 K€. (car paiement d'une avance de participation de 350 K€ en 2021)

Bilan d'opération

Pour le poste de dépenses, un montant de 394 K€ budgétisé en 2023 correspondant principalement au paiement des soldes des marchés de travaux et soldes des marchés des prestataires MOE, CT, CSPS, OPC.

Pour le poste recettes les prévisions en 2023 sont :

- Le paiement du prix de l'appartement 002 non encore livré au 31/12/2022 (+155 K€ HT)
- Le paiement du prix du dernier appartement à la vente (+90 K€ HT)
- Le solde de subvention ANRU liée au recyclage foncier (+280 K€)
- Le solde de subvention ANRU liée à l'accession (138 K€ HT)
- La mobilisation de la participation non taxable du concédant, 174 K€ en septembre 2023

Financement

Le bilan fait apparaître que la mobilisation de l'autorisation du découvert mise en place depuis 2020 puis augmentée en 2021, reste nécessaire jusqu'en décembre 2023.

2. OPERATION MAJOR 2 – REHABILITATION DE TROIS (3) MAISONS DE VILLE

BILAN DE L'ANNEE 2021-2022

Acquisitions : Les acquisitions sont achevées.

Avancement administratif et études

Les années 2021 et 2022 ont permis la réalisation des études de conception et le lancement de la consultation des entreprises. L'opération en est au stade de la notification des entreprises de travaux.

Travaux

Les étapes administratives n'étant pas achevées, l'opération ne fait pas encore l'objet de travaux.

Cessions

Les étapes administratives n'étant pas achevées, l'opération ne fait pas encore l'objet de cessions. Néanmoins le contrat de réservation avec ALOGEA a pu être signé en octobre 2022.

Participations du concédant non taxable

L'estimation des dépenses a été ajustée par rapport à l'échéancier prévisionnel des dépenses de 2023 de la façon suivante :

- Ajustement au réel du poste études techniques diverses (-2K€ HT).
- Augmentation du coût des travaux aux cout des offres des entreprises après négociations (+524 K€ HT)
- Augmentation du poste gestionnaire réseaux suite à la passation des conventions de raccordement (+5 K€ HT)
- Diminution au réel du poste honoraires associés (-38 K€ HT)
- Augmentation du poste impôts et assurances suite à sollicitation des organismes assureurs (+10 K€ HT)
- Diminution du poste taxes d'urbanisme au regard du projet exonéré (-4 K€ HT)
- Diminution du poste rémunération sur dépenses suite au gel décidé entre la collectivité et l'ARAC en décembre 2021 (-18 K€).
- Augmentation du poste rémunération sur recettes suite à l'augmentation du prix de vente du projet (+4 K€)

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15874-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

L'estimation des recettes a été ajustée par rapport à l'échéancier prévisionnel des dépenses de 2023 de la façon suivante :

- Augmentation des recettes commerciales : La définition précise de la future surface des logements sur la base du projet phase PRO (397 m² SHAB) et l'estimation par ALOGEA du prix d'achat à la hausse par rapport à ses premières propositions (1800€/m² de SHAB) ont permis d'ajuster ce poste (+94 K€ HT)
- Augmentation des subventions ANRU suite à l'engagement officiel de la subvention (+38 K€)
- Actualisation de la participation non taxable du concédant afin d'équilibrer le bilan (+342 K€ par rapport au CRAC 2020 **donc +489 K€ à contractualiser par avenant**).

Bilan d'opération

Pour le poste de dépenses 2021 et 2022, un montant de 152 K€ HT (17 K€ HT en 2021 et 135 K€ HT en 2022).

Pour le poste recettes 2021 et 2022, un montant de 34 K€ (34 K€ en 2022 correspondant à la perception de subventions ANRU)

Financement

Le financement de l'opération sur les années 2021-2022 a été réalisé grâce aux facilités de paiement (autorisation de découvert de 1,6 M€ HT) mises en place par l'ARAC et lui permettant de couvrir les dépenses en attente de l'entrée de recettes suffisantes.

PERSPECTIVES 2023

L'année 2023 permettra de lancer les travaux de réhabilitation des logements dès le premier trimestre 2022 pour une durée d'environ 12 mois.

La cession des logements à Alogéa se fera par étape de versements d'appel de fonds conformément à l'échéancier prévu dans l'acte de réservation signé en octobre 2022.

Bilan d'opération

Pour le poste de dépenses, un montant de 1 026 K€ en 2023.

Pour le poste recettes en 2023 :

- Une partie de la cession de l'immeuble à ALOGEA : 357 K€
- La mobilisation de la participation non taxable du concédant 489 K€ au troisième trimestre 2023

Financement

Le bilan fait apparaître que la mobilisation de l'autorisation du découvert mise en place depuis 2020 puis augmentée en 2021, reste nécessaire pour financer cette opération en 2023 et 2024.

3. OPERATION ESPACES PUBLICS

BILAN DE L'ANNEE 2021-2022

La réalisation d'une partie des travaux a été réalisée fin 2022 mais pas encore facturée.

PERSPECTIVES 2023

La réalisation de la seconde partie des travaux d'espaces publics est prévue fin 2023 au moment de la fin des travaux de construction du projet Major 2.

Bilan d'opération

Pour le poste de dépenses, pour coller à la réalisation des travaux à réaliser, le montant des dépenses a été diminué (-186 K€ HT) ainsi que la participation de la collectivité associée (-186 K€ HT). Les dépenses sont estimées à 44 K€ HT en 2023.

Pour le poste recettes en 2023, la mobilisation de la participation taxable du concédant est estimée à 44 K€ au troisième trimestre 2023.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230307-23_15874-DE
Date de télétransmission : 15/03/2023
Date de réception préfecture : 15/03/2023

VII. ANNEXE : ACQUISITIONS AU 31/12/2022

I . OPERATION VILLA MAJOR – CONSTRUCTION DE QUATORZE (14) LOGEMENTS

Réalisé au 31 décembre			2022
Acquisitions	Cadastre	Surfaces	Payé
COMMUNE DE PAMIER	K1524 / K1525 / K1526 / K 1527	1 157	295 000 €
Réalisé au 31 décembre		1 157	295 000 €

II . OPERATION VILLA MAJOR – REHABILITATION DE TROIS (3) MAISONS DE VILLE

Réalisé au 31 décembre			2022
Acquisitions	Cadastre	Surfaces	Payé
ROQUE	K1561 ET K 1562	216	174 000 €
ROQUE	K1563	52	Apport en nature 53 000 €
Réalisé au 31 décembre		268	227 000 €

III . OPERATION – ESPACES PUBLICS

Sans objet.