



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

COMMUNE DE PAMIERS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Au 31 décembre 2023

Le Maire certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte le
après transmission en Préfecture le
après publication le
ou après notification le



Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20240528-24_17469-DE
Date de télétransmission : 10/06/2024
Date de réception préfecture : 10/06/2024

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.

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
II. AVANCEMENT DE L'OPERATION ET DEPENSES CORRESPONDANTES	8
III. AVANCEMENT DE L'OPERATION ET RECETTES CORRESPONDANTES	17
IV. ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES ET RECETTES RESTANT A REALISER	21
V. DEPENSES PREVISIONNELLES ANNEE 2024	24
VI. CONCLUSION	27
VII. ANNEXE : ACQUISITIONS AU 31/12/2022	30

I. PRESENTATION DE L'OPERATION

1. CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION

Présentation générale

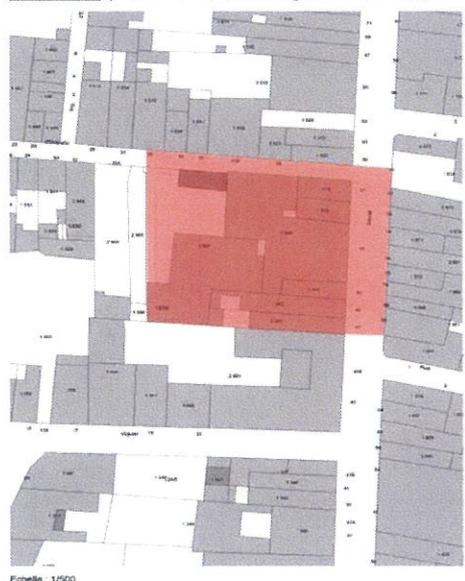
Confrontée à une désertification de son centre ancien, la Commune de PAMIERS (09) a arrêté un projet urbain de revitalisation dont le programme fait l'objet d'une contractualisation avec l'ANRU (Contrat de Ville et Protocole de Préfiguration).

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 ».



Mairie de Pamiers - périmètre de la concession d'aménagement de l'îlot "PEDOUSSAT"



Echelle : 1/500

Copyright Cadastre - Document sans valeur légale, droits de l'îlot réservé

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'îlot.

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.

3 dossiers de demandes d'aides de l'ANRU ont été déposés :

- 1/ Recyclage Major 1 : 1^{ère} demande déposée le 29/04/2021, 2^{ème} demande le 17/05/2022 pour le solde
- 2/ Forfait accession « 15 000 € par logement » Major 1 : 1^{ère} demande déposée le 16/02/2022
- 3/ Recyclage Major 2 : 1^{ère} demande déposée le 19/05/2022 et complétée en avril et octobre 2023

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'îlot 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.

- **14/01/2023** : Signature de l'avenant 2 à la concession, objet :
 - D'acter l'augmentation de la participation non taxable du concédant
 - De prolonger la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025
 - De figer la rémunération sur les dépenses de l'aménageur aux montants du traité initial
- **31/03/2024** : Signature de l'avenant 3 à la concession à prévoir, objet :
 - D'acter l'augmentation de la participation non taxable du concédant
 - Prolonger la durée de la concession jusqu'au 30 juin 2026

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
- 6 Juillet 2022 : Réception des travaux
- 6 Juillet 2023 : Fin de l'année de parfait achèvement des travaux

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 RIVERE 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
- 2021 : Travaux de sécurisation
- Février 2023 : Notification des marchés de travaux pour la réhabilitation des maisons
- Juillet 2023 : OS d'ajournement pour faire suite à des aléas de chantier qui obligent le dépôt d'un permis de construire modificatif
- Octobre 2023 : Obtention du PCM

Synthèse des intervenants dans la réalisation de l'opération :

- Architecte mandataire MEU LALUCA
- BET fluides cotraitant ESI
- Economiste / maitre d'œuvre exécution ACM
- BET GEOTECHNIQUE SOL INGENIERIE
- Géomètre RIVERE BOSCARIOL
- Contrôleur TECHNIQUE SOCOTEC (Clémence Ternon)

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
- 2022 : sans objet
- 2023 : sans objet

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'année de parfait achèvement pour les travaux s'est terminée le 6 Juillet 2023.

Au 31/12/2023 sur 14 logements, 13 sont vendus : 11 à des propriétaires occupants et 2 à des propriétaires bailleurs.

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 2023.

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 300 177 € HT

Le montant de ces dépenses sur l'année 2023 s'est élevé à 0 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 300 177 € 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 cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 46 410 € HT

Le montant de ces dépenses sur l'année 2023 s'est élevé à 2 250 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 48 660 € 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 ont été réceptionnés le 7 juillet 2022.

L'année de garantie de parfait achèvement a pris fin le 6 juillet 2023.

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 2 280 187 € HT

Le montant de ces dépenses sur l'année 2023 s'est élevé à 151 532 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 2 431 719 € HT

1.4 Gestionnaire réseaux

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Neutralisation des réseaux existants,
- Branchements, raccordements.

En 2022 ont eu lieu les facturations des divers contrats de raccordement aux réseaux passés avec les concessionnaires ENEDIS, GRDF, VEOLIA, SMDEA, ORANGE. En 2023 le solde de ces divers contrats a été réglé.

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 25 873 € HT

Le montant de ces dépenses sur l'année 2023 s'est élevé à 77 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 25 950 € 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,

En 2022 et 2023, 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 cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 255 969 € HT

Le montant de ces dépenses sur l'année 2023 s'est élevé à 5 714 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 261 683 € 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 2022 et 2023, les dépenses correspondent aux frais :

- De communication et publicité pour la diffusion du programme sur le site Bien Ici
- D'autres frais divers de type : 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 cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 62 310 € HT

Le montant de ces dépenses sur l'année 2023 s'est élevé à 4 713 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 67 023 € HT

1.7 Impôts et assurances

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

Sur 2023 les dépenses sur ce poste correspondent :

- au paiement de la taxe d'habitation et de la taxe foncière pour le logement non vendu

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 106 652 € HT

Le montant de ces dépenses sur l'année 2023 s'est élevé à 3 985 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 110 637 € 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.

Le cumul des appels de fonds réglées au 31/12/2022 est de 107 271 € HT

Le montant des appels de fonds sur l'année 2023 s'est élevé à 34 189 € HT

Le cumul des appels de fonds au 31/12/2023 est de 141 460 € 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 cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à 0 K€ HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 82 518 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 82 518 € HT

▪ Rémunération de liquidation

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

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à 0 K€ HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 0 K€ HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 0 K€ HT

B. Synthèse des dépenses des années 2022 et 2023 au 31/12/2023

Réglé HT Global	CUMUL 2022	2023	Total général
550481	3 184 847,05	284 978,50	3 469 825,55
Acquisitions	300 175,41		300 175,41
Etudes Techniques Diverses	46 410,00	2 250,00	48 660,00
Travaux	2 280 186,22	151 532,30	2 431 718,52
Gestionnaires Réseaux	25 873,13	76,91	25 950,04
Honoraires	255 969,28	5 713,71	261 682,99
Frais Divers	62 310,02	4 712,91	67 022,93
Impôts et Assurances	106 652,33	3 985,00	110 637,33
Société-Imputations de Charges	107 270,66	116 707,67	223 978,33

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

A la fin 2023, le chantier est interrompu.

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 était prévu pour janvier 2023.

Finalement les marchés ont été notifiés en février 2023 et les travaux ont débutés en mars 2023.

Pendant la phase de préparation de chantier et au début du chantier, l'entreprise Crespy, titulaire des lots démolitions et gros œuvre nous a alertés sur la pérennité des façades des 47 et 49 rue Gabriel Péri qui devaient être initialement conservées. Les témoins placés par mesure de précaution bougeaient et les fissures s'agrandissaient. Après concertation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et l'entreprise, il a été acté que les façades existantes ne pouvaient être conservées. Il fallait donc les déposer et les reconstruire à l'identique.

Cela nécessitait au préalable le dépôt d'un permis de construire modificatif afin de valider le nouveau principe constructif des façades.

Ce permis avait également pour objet la construction d'un mur contre la mitoyenneté avec le 43 bis de la rue Gabriel Péri. En effet, lors du curage du bâtiment, l'entreprise Crespy a déposé le doublage du mur. L'entreprise nous a alertés sur l'état du mur mitoyen qui présentait des dévers importants et sur l'état de certains colombages qui étaient rongés par l'humidité.

Après concertation, nous sommes arrivés à la conclusion que ce mur ne pouvait pas accueillir de nouveaux planchers. De plus, si nous déposions les planchers sans conforter au préalable ce mur, celui-ci risquait fortement de s'écrouler et d'emporter les plancher du 43bis qui y sont ancrés.

La solution retenue a donc été la construction d'un mur qui viendra bloquer le mur mitoyen et permettre ainsi la mise en place des planchers hourdis.

Un permis modificatif a donc été déposé en août 2023 et obtenu en octobre 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 2022 et 2023.

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à 231 146 € HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 0 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 231 146 € HT

1.2 Etudes techniques diverses

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

En 2022 le diagnostic amiante et plomb avant travaux a été réalisé.

En 2023, aucune dépense sur ce poste.

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à 48 285 € HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 0 K€ HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 48 285 € HT

1.3 Travaux

Ce poste comprend :

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

La notification des marchés de travaux a eu lieu en février 2023.

Sur l'année 2023, l'essentiel des travaux a consisté dans le curage et le désamiantage des bâtiments.

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à	83 598 € HT
Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	107 165 € HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	190 763 € HT

1.4 Gestionnaire réseaux

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Neutralisation des réseaux existants,
- Branchements, raccordements.

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.

En 2023, le contrat de raccordement avec Enedis a été réglé.

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à	1 504 € HT HT
Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	3 144 € HT HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	4 648 € HT 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,

L'année 2022 a permis la finalisation des études de conception du projet ainsi que la consultation des entreprises de travaux.

Les dépenses 2023 correspondent aux honoraires dus en phases d'attribution des marchés et de démarrage du chantier.

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à	38 930 € HT
Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	14 730 € HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	53 660 € HT

1.6 Frais divers

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

En 2023, des dépenses relatives au constat du PCM..

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à	3 126 € HT
Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	54 € HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	3 180 € HT

1.7 Impôts et assurances

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- Les impôts fonciers,
- Les assurances.

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

En 2023, ce montant correspond au paiement de la taxe foncière.

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à	22 665 € HT
Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	3 433 € HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	26 098 € 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 cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à	15 703 € HT
Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	11 879 € HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	27 582 € 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 cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à	0 € HT
Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	17 865 € HT
Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	17 865 € HT

▪ Rémunération de liquidation

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

Le cumul des dépenses 31/12/2022 s'est élevé à	0 € HT
Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de	0 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de

0 € HT

B. Synthèse des dépenses des années 2022 et 2023 au 31/12/2023

Réglé HT Global	CUMUL 2022	2023	Total général
550482	444 958,39	158 269,22	603 227,61
Acquisitions	231 146,45		231 146,45
Etudes Techniques Diverses	48 285,03		48 285,03
Travaux	83 598,27	107 164,66	190 762,93
Gestionnaires Réseaux	1 504,15	3 143,68	4 647,83
Honoraires	38 929,63	14 729,91	53 659,54
Frais Divers	3 126,33	54,00	3 180,33
Impôts et Assurances	22 665,25	3 433,04	26 098,29
Société-Imputations de Charges	15 703,28	29 743,93	45 447,21

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 est prévu à la fin des travaux à savoir en février 2025.

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

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de

19 840 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de

19 840 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 2022 et 2023.

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de

0 K€ HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de

0 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 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 € HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 0 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 0 € 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 l'année 2022 s'est élevé à 0 K€ HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 992 K€ HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 992 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 l'année 2022 s'est élevé à 0 K€ HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 0 K€ HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 0 K€ HT

B. Synthèse des dépenses des années 2022 et 2023 au 31/12/2023

	CUMUL 2022	2023	Total général
550483		20 832,00	20 832,00
Travaux		19 840,00	19 840,00
Société-Imputations de Charges		992,00	992,00

4 . FRAIS FINANCIERS

En 2022, 10 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 1 600 000 € HT.

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2022 est de 17 759 € HT

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 19 831 € HT

Le cumul des dépenses réglées au 31/12/2023 est de 37 390 € HT

	CUMUL 2022	2023	Total général
550480	10 252,76	19 831,54	37 390,46
Frais Financiers	10 252,76	19 831,54	37 390,46

5. SYNTHÈSE DEPENSES GLOBALES PAR OPERATION Y COMPRIS FRAIS FINANCIERS

	CUMUL 2022	2023	Total général
GENERAL	17 558,92	19 831,54	37 390,46
MAJOR 1	3 184 847,05	284 978,50	3 469 825,55
MAJOR 2	444 958,39	158 269,22	603 227,61
ESPACES PUBLICS		20 832,00	20 832,00
Total général	3 647 364,36	483 911,26	4 131 275,62

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

Réglé HT Global	CUMUL 2022	2023	Total général
Acquisitions	531 321,86		531 321,86
Etudes Techniques Diverses	94 695,03	2 250,00	96 945,03
Travaux	2 363 784,49	278 536,96	2 642 321,45
Gestionnaires Réseaux	27 377,28	3 220,59	30 597,87
Honoraires	294 898,91	20 443,62	315 342,53
Frais Divers	65 436,35	4 766,91	70 203,26
Impôts et Assurances	129 317,58	7 418,04	136 735,62
Frais Financiers	17 558,92	19 831,54	37 390,46
Société-Imputations de Charges	122 973,94	147 443,60	270 417,54
Total général	3 647 364,36	483 911,26	4 131 275,62

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 2023, des actions de communication ont été maintenues afin d'appuyer la commercialisation :

- Diffusion sur site internet : le bon coin, bien ici
- Mandat maintenu avec les agences
- Visites d'appartements après réception

Les raisons expliquant la non commercialisation du dernier appartement en 2023 :

- Absence de place de stationnement pour le dernier appartement restant malgré la proposition de la commune de louer un stationnement à proximité à un prix préférentiel
- Un marché de l'immobilier qui s'est fortement tendu en 2023 en raison notamment de la hausse des taux d'intérêt

Au 31 décembre 2023 il reste :

- Appartement 103

Le cumul de ces recettes sur l'année 2022 s'élève à 1 495 857 € HT

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à 154 510 € HT

Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2023 est de 1 650 367 € 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 cumul de ces recettes sur l'année 2022 s'élève à 295 000 € HT

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à 0 € HT

Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2023 est de 295 000 € HT

1.3 Participation du concédant non taxable

Le cumul de ces recettes sur l'année 2022 s'élève à 350 000 € HT

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à 0 € HT

Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2023 est de 350 000 € 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 2022 s'est élevé à 42 000 € HT

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à 49 094 € HT

Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2023 est de 164 214 € 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.

Pas de TMA réglés en 2023.

Le cumul de ces recettes sur l'année 2022 s'est élevé à 6 516 € HT

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à 0 € HT

Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2022 est de 6 516 € HT

B. Synthèse des recettes des années 2022 et 2023 au 31/12/2023

Réglé HT Global	CUMUL 2022	2023	Total général
550481	2 743 300,10	203 603,85	2 946 903,95
Cessions Terrains	1 495 856,61	154 509,95	1 650 366,56
Participations Subventions	1 240 927,74	49 093,90	1 290 021,64
Produits de Gestion	6 515,75		6 515,75

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. En raison du dépôt d'un permis de construire modificatif, l'acte authentique n'a pu être signé en 2023.

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 2022 et 2023 aucune recette n'a été perçue pour la commercialisation.

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à	0 € HT
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2023 est de	0 € 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 cumul de ces recettes pour l'année 2022 s'élève à	53 000 € HT
---	--------------------

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à	0 € HT
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2023 est de	53 000 € HT

1.3 Participation du concédant non taxable

Le cumul de ces recettes sur l'année 2022 s'élève à	366 053 € HT
--	---------------------

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à	0 € HT
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2023 est de	366 053 € 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). Un second acompte a été versé en 2023.

Le cumul de ces recettes sur l'année 2022 s'élève à	33 507 € HT
--	--------------------

Le montant de ces recettes sur l'année 2023 s'est élevé à	67 012 € HT
Le cumul de ces recettes réglées au 31/12/2023 est de	100 519 € HT

B. Synthèse des recettes des années 2022 et 2023 au 31/12/2023

Réglé HT Global	CUMUL 2022	2023	Total général
550482	452 559,19	67 012,37	519 571,56
Participations Subventions	452 559,19	67 012,37	519 571,56

3. OPERATION ESPACES PUBLICS

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

Au 31/12/2023, 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 régié HT : 550481-CONSTRUCTION - ILOT PEDOUSSAT A PAMIERS - CONCESSION D'AMENAGEMENT (55048)

Designation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2023	T1-2024	T2-2024	T3-2024	T4-2024	2024	2025	2026
11-Cessions Terrains	1 739 970		1 739 970	1 650 366			89 603		89 603		
20-Participations Subventions	1 832 342	16 837	1 849 179	1 290 022	1 73 846	123 000	81 476	183 836	562 158		
50-Produits de Gestion	6 516		6 516	6 516							
Sous-total produits	3 578 828	16 837	3 595 665	2 946 904	173 846	123 000	171 079	183 836	651 761		
10-Acquisitions	-300 177	-158	-300 335	-300 176	-159				-159		
20-Etudes Techniques Diverses	-47 960	-700	-48 660	-48 660							
30-Travaux	-2 462 601	-6 234	-2 468 835	-2 409 054	-20 122	-11 277	-17 031	-11 354	-59 784		
35-Gestionnaires Réseaux	-27 273	1 323	-25 950	-25 949							
40-Honoraires	-306 771	-57	-306 828	-261 683	-4 403	-4 403	-1 695	-40 742	-45 145		
50-Frais Divers	-66 798	-4 283	-71 081	-67 023	-1 05	-1 130	-1 695	-1 130	-4 060		
60-impôts et Assurances	-106 652	-9 728	-116 380	-110 637	-1 166			-4 577	-5 743		
70-Frais Financiers											
90-Société-Imputations de Charges	-260 596	3 001	-257 595	-223 978			-7 482		-7 482		
Sous-total charges	-3 578 828	-16 837	-3 595 665	-3 447 160	-21 552	-16 810	-26 208	-57 803	-122 373		
Résultat	0	0	0	-500 256	-347 962	-241 772	-96 901	29 132	29 132	29 132	-29 132
Trésorerie brute				-500 256	-347 962	-241 772	-96 901	29 132	29 132	29 132	-29 132

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)

Désignation lignes budgétaires	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2023	T1-2024		T2-2024		T3-2024		T4-2024		2024	2025	2026
					T1-2024	T2-2024	T3-2024	T4-2024	2024	2025	2026				
11-Cessions Terrains	714 600	-9 486	705 114				317 301		141 023			458 324	246 790		
20-Participations Subventions	1 075 523	144 218	1 219 741	519 571	325 000		163 939		145 993			634 932	48 209		17 503
Sous-total produits	1 790 123	134 732	1 924 855	519 571	325 000		481 240		141 023			1 093 256	294 999		17 503
10-Acquisitions	-231 146		-231 146												
20-Etudes Techniques Diverses	-48 285		-48 285												
30-Travaux	-1 285 823	-91 583	-1 377 406	-190 764	-7 541		-471 523		-282 285			-1 043 634	-77 630		-65 382
35-Gestionnaires Réseaux	-15 000		-15 000	-4 647			-2 958		-4 437			-10 353			
40-Honoraires	-78 636	-34 103	-112 739	-53 661	-1 929		-42 407		-2 307			-48 950	-6 926		-3 199
50-Frais Divers	-3 126	-531	-3 657	-3 180	-476							-476			
60- Impôts et Assurances	-42 000	487	-41 513	-26 098	-1 204							-2 884	-4 088		-11 327
60-Taxes Urbanisme															
70-Frais Financiers															
90-Société-imputations de Charges	-86 107	-9 002	-95 109	-45 447			-15 525		-25 961			-41 486			-8 650
Sous-total charges	-1 790 123	-134 732	-1 924 855	-603 228	-11 150		-532 413		-289 029			-316 395	-1 148 987	-95 883	-77 231
Résultat				-83 657	230 193		179 020		31 014			-139 388	59 728		
Trésorerie brute				-83 657	230 193		179 020		31 014			-139 388	59 728		

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20240528-24_17469-DE
Date de télétransmission : 10/06/2024
Date de réception préfecture : 10/06/2024

3. OPERATION ESPACES PUBLICS

Echéancier prévisionnel réglé HT : 550483-ESPACES PUBLICS - ILOT PODOUSSAT A PAMIERS - CONCESSION D'AMENAGEMENT (55048)

En Euros	Designation lignes budgétaires	Budget HT		Ecart HT		A fin 2023		T1-2024		T2-2024		T3-2024		T4-2024		2024		2025		2026		
		Budget préc.	Budget HT	Ecart HT	Budget HT	Ecart HT	T1-2024	T2-2024	T3-2024	T4-2024	2024	2025	2026									
	20-Participations Subventions	43 854	34 649	-9 205	34 649													32 917	32 917	1 732	1 732	
	Sous-total produits	43 854	34 649	-9 205																		
	10-Frais Divers	-1 000	-1 000																-1 000			
	30-Travaux	-29 890	-29 890			-19 840													-8 369			
	90-Société-Imputations de Charges	-12 964	-3 759	9 205		-992													-553			
	Sous-total charges	-43 854	-34 649	9 205		-20 832													-9 922			
	Résultat					-20 832													2 163			
	Trésorerie brute					-20 832													2 163			

4. FRAIS FINANCIERS CONCESSION GLOBALE

Echéancier prévisionnel réglé HT : 550480-GENERALE - ILOT PODOUSSAT A PAMIERS - CONCESSION D'AMENAGEMENT (55048)

En Euros	Designation lignes budgétaires	Budget HT		Ecart HT		A fin 2023		T1-2024		T2-2024		T3-2024		T4-2024		2024		2025		2026		
		Budget préc.	Budget HT	Ecart HT	Budget HT	Ecart HT	T1-2024	T2-2024	T3-2024	T4-2024	2024	2025	2026									
	20-Participations Subventions	229 625	65 500	-164 125	65 500																	
	Sous-total produits	229 625	65 500	-164 125																		
	30-Travaux	-180 000	180 000																			
	40-Honoraires sur Travaux	-32 000	32 000																			
	50-Frais Divers	-1 500	1 500																			
	70-Frais Financiers	-3 161	-62 339	-62 339	-65 500	-37 390	-8 364	-8 000	-3 750	-7 996												
	90-Société-Imputations de Charges	-12 964	12 964																			
	Sous-total charges	-229 625	-65 500	164 125		-37 390	-8 364	-8 000	-3 750	-7 996												
	Résultat					-37 390	-45 754	-53 754	-57 504													
	Trésorerie brute					-37 390	-45 754	-53 754	-57 504													

5. CUMUL DES PREVISIONS (DONT FRAIS FINANCIERS)

En Euros	Cumul des prévisions HT	Budget HT		Ecart HT		A fin 2023		T1-2024		T2-2024		T3-2024		T4-2024		2024		2025		2026	
		Budget préc.	Budget HT	Ecart HT	Budget HT	Ecart HT	T1-2024	T2-2024	T3-2024	T4-2024	2024	2025	2026								
	Total produit	5 642 430	5 620 669	-21 761	3 466 475	498 846	604 240	312 102	395 329	1 810 517	327 916	19 235									
	Total charges	-5 642 430	-5 620 669	21 761	-4 108 610	-41 066	-557 223	-318 987	-382 194	-1 299 470	-105 805	-110 258									
	Résultat		0	0	-642 135	-184 355	-137 338	-144 223	-131 088	-131 088	91 023										
	Trésorerie globale				-642 135	-184 355	-137 338	-144 223	-131 088	-131 088	91 023										

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20240528-24_17469-DE
Date de télétransmission : 10/06/2024
Date de réception préfecture : 10/06/2024

V. DEPENSES PREVISIONNELLES ANNEE 2024

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

ACQUISITIONS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 159 € HT

ETUDES TECHNIQUES DIVERSES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 0 € HT

TRAVAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 59 784 € HT

GESTIONNAIRES RESEAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 0 € HT

HONORAIRES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 45 145 € HT

FRAIS DIVERS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 4 060 € HT

IMPOTS ET ASSURANCES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 5 743 € HT

IMPUTATIONS DE CHARGES

Montant prévisionnel de la rémunération pour 2024 7 482 € HT

MONTANT DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE EN 2024

122 373 € HT

A terminaison le coût de cette opération s'élèverait à 3 595 665 € HT.

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

ACQUISITIONS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 0 K€ HT

ETUDES TECHNIQUES DIVERSES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 0 K€ HT

TRAVAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 1 043 634 € HT

GESTIONNAIRES RESEAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 10 353 € HT

HONORAIRES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 48 950 € HT

FRAIS DIVERS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 476 € HT

IMPOTS ET ASSURANCES

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 4 088 € HT

IMPUTATIONS DE CHARGES

Montant prévisionnel de la rémunération pour 2024 41 486 € HT

MONTANT DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE EN 2024

1 148 987 € HT

A terminaison le coût de cette opération s'élèverait à 1 924 855 € HT.

3. OPERATION – ESPACES PUBLICS

TRAVAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 0 € HT

HONORAIRES SUR TRAVAUX

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 0 € HT

FRAIS DIVERS

Montant des dépenses prévisionnelles pour 2024 0 K€ HT

IMPUTATIONS DE CHARGES

Montant prévisionnel de la rémunération pour 2024 0 K€ HT

MONTANT DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE EN 2024	0 € HT
---	---------------

A terminaison le coût de cette opération s'élèverait à 34 649 € HT

4. FRAIS FINANCIERS – CONCESSION GLOBALE AVEC CLAIRE

FRAIS FINANCIERS POUR LA CONCESSION GLOBALE

MONTANT DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE EN 2024	28 110 € HT
---	--------------------

MONTANT GLOBAL DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE TOUTES OPERATIONS EN 2024	1 299 470 € HT
--	-----------------------

VI. CONCLUSION

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

BILAN DE L'ANNEE 2023

Acquisitions : La totalité du foncier est maîtrisée.

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.

L'année de parfait achèvement est terminée depuis le 6 juillet 2023. Les dernières réserves de GPA sont en train d'être levées.

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 31/12/2023 :

- 13 actes de ventes ont été signés : 11 à des propriétaires occupants et 2 à des propriétaires bailleurs
- 13 appartements ont été livrés
- Un seul appartement reste à la vente au 31/12/2023

Bilan d'opération

Pour le poste de dépenses 2023, un montant 284 978,5 € HT.

Pour le poste recettes 2023, un montant de 203 603,9 € HT.

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 qui a été ramené à 1M € HT courant 2023.

PERSPECTIVES 2024

L'année de parfait achèvement s'est achevée le 6 juillet 2023. Des réserves de GPA subsistent. Elles seront levées début 2024 et les marchés soldés.

L'année 2024 doit permettre de commercialiser rapidement le dernier logement disponible (plusieurs visites réalisées) ; Par ailleurs, concernant les subventions ANRU, un avenant à la convention sera signé début 2024 pour redistribuer les subventions. En effet, les terrains acquis par la commune et qui ont fait l'objet d'un apport en nature dans le cadre de la concession ne peuvent être considérées par l'ANRU comme dépenses subventionnables pour l'ARAC. Elles ont donc été sorties de l'assiette de calcul des subventions ANRU auxquelles pouvaient prétendre l'ARAC pour être fléchées vers la Commune. Une régularisation de la participation non taxable de la collectivité afin de compenser la perte de subventions sera à prévoir.

Participations du concédant non taxable

L'estimation des dépenses a été actualisée par rapport à l'échéancier prévisionnel des dépenses de 2024 notamment :

- Ajustement au réel du poste études techniques diverses (+700 € HT)
- Augmentation du coût des travaux suite à des révisions plus importantes que prévues et des travaux d'étanchéité provisoire suite aux démolitions sur Major 2 (+ 6 234 € HT)
- Ajustement au réel du poste gestionnaires de réseaux (- 1 323 € HT).
- Ajustement au réel du poste honoraires (+ 57 € HT).
- Ajustement au réel du poste Frais divers (+ 4 283 € HT)
- Ajustement prévisionnel du poste impôts fonciers et assurances (+ 9728 € HT)
- Ajustement des imputations de charges sur recette (- 3 000 € HT).

L'estimation des recettes a également été actualisée par rapport à l'échéancier prévisionnel des dépenses de 2024 notamment :

- Actualisation de la participation non taxable du concédant
 - o permettant d'équilibrer le bilan (+16 837 € HT par rapport au CRAC 2022 à contractualiser par avenant).
 - o Permettant de compenser la diminution de la subvention ANRU (+ 148 999 €)

Financement

Le bilan fait apparaître que la mobilisation de l'autorisation du découvert mise en place depuis 2020 puis augmentée en 2021 et ramené à 1M d'euros courant 2023, pourra être ramenée à 300 000€ pour 2024.

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

BILAN DE L'ANNEE 2023

Acquisitions : Les acquisitions sont achevées.

Avancement administratif et études

Les études de conception sont achevées et les marchés de travaux ont été notifiés aux entreprises.

Travaux

Les travaux ont démarré en mars 2023.

Ils ont été interrompus en juillet 2023 afin d'obtenir un permis de construire modificatif ayant pour objet la reconstruction à neuf d'une partie de la façade principale et l'ajout 'un double mur en mitoyenneté avec le 43bis rue Gabriel Péri.

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.

En raison du dépôt du PCM, de son obtention et du délai de purge, deux avenants de prorogation ont été signés avec une date butoir au 31 mars 2024 pour réitérer l'acte authentique avec Alogéa.

Bilan d'opération

Pour le poste de dépenses, un montant de 158 269,22 € HT en 2023.

Pour le poste recettes en 2023, un montant de 67 012,37 €.

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 qui a été ramené à 1M € HT courant 2023.

PERSPECTIVES 2024

L'année 2024 permettra de reprendre les travaux de réhabilitation des logements dès le premier trimestre 2024 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. L'acte de vente définitif sera signé en avril 2024.

Suite à la réalisation du double mur avec la mitoyenneté du 43bis rue Gabriel Péri, la surface habitable a diminué de 5.27m² ce qui a entraîné une réfaction du prix de 9 486€ qui devra être compensée par une augmentation de la participation du concédant.

Par ailleurs, concernant les subventions ANRU, un avenant à la convention sera signé début 2024 pour redistribuer les subventions. En effet, les terrains acquis par la commune et qui ont fait l'objet d'un apport en nature dans le cadre de la concession ne peuvent être considérées par l'ANRU comme dépenses subventionnables pour l'ARAC. Elles ont donc été sortis de l'assiette de calcul des subventions ANRU auxquelles pouvaient prétendre l'ARAC pour être fléchées vers la

Commune. Une régularisation de la participation non taxable de la collectivité afin de compenser la perte de subventions sera à prévoir.

Participations du concédant non taxable

L'estimation des dépenses a été ajustée par rapport à l'échéancier prévisionnel des dépenses de 2024 de la façon suivante :

- Augmentation du coût des travaux suite aux modifications apportées à la façade et au mur mitoyen (+ 91 583 K€ HT)
- Augmentation au réel du poste honoraires associés (+ 34 103 € HT)
- Diminution du poste impôts et assurances suite à sollicitation des organismes assureurs (+ 487 € HT)
- Augmentation du poste frais divers (+ 531 € HT)
- Diminution du poste assurance et impôt (-487 € HT)
- Diminution du poste imputation de charges sur recette (- 204 € HT)
- Augmentation du poste imputation de charges sur dépense (+ 9 206 € HT)

L'estimation des recettes a été ajustée par rapport à l'échéancier prévisionnel des dépenses de 2024 de la façon suivante :

- Actualisation de la participation non taxable du concédant :
 - o permettant d'équilibrer le bilan opérationnel (+ 126 000 € par rapport au CRAC 2022 à contractualiser par avenant).
 - o Permettant de compenser la diminution de la subvention ANRU (+ 53 833 €)
 - o Permettant de compenser la réfaction du prix de la VEFA (+9 486 € HT)

Financement

Le bilan fait apparaître que la mobilisation de l'autorisation du découvert mise en place depuis 2020 puis augmentée en 2021 et ramené à 1M d'euros courant 2023, pourra être ramenée à 300 000€ pour 2024.

3. OPERATION ESPACES PUBLICS

BILAN DE L'ANNEE 2023

La partie des travaux réalisée fin 2022 a été facturée.

PERSPECTIVES 2024

Le réalisation de la seconde partie des travaux d'espaces publics ne se fera qu'après la livraison des logements de Major 2 soit en 2025. Aucune intervention n'est donc prévue en 2024 au titre des espaces publics.

Bilan d'opération

Les dépenses sont estimés à 0 € HT en 2024. A noter que le poste imputation de charges a été diminué de 9 205 € et que la participation a diminué d'autant.

Pour le poste recettes en 2024, la mobilisation de la participation taxable du concédant est estimée à 0 € au troisième trimestre 2024.

VII. ANNEXE : ACQUISITIONS AU 31/12/2023

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

Réalisé au 31 décembre			2023
Acquisitions	Cadastre	Surfaces	Payé
COMMUNE DE PAMIERS	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			2023
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.

Le Maire certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte le
après transmission en Préfecture le
après publication le
ou après notification le