



***OPERATION***  
***REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG***  
***A GANGES***  
***(OP. 10007)***

***COMPTE***                      ***RENDU***                      ***ANNUEL***  
***A LA COLLECTIVITE***

---

***AU 31/12/2023***

**Etabli le 1 juillet 2024**

***Le présent compte rendu d'activité concerne l'opération DE  
REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG de GANGES.***

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

***Ce rapport vise à présenter***

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

## SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OPERATION .....	6
1.1.	Rappel des objectifs initiaux, des enjeux et du périmètre .....	6
1.2.	Rappel des documents d'urbanisme en vigueur .....	6
1.3.	Programme et missions prévisionnels .....	7
1.4.	Données administratives relatives à l'opération .....	9
1.5.	Enjeux du crac présenté .....	9
2.	AVANCEMENT DE L'OPERATION .....	9
2.1.	CONJONCTURE ET EVOLUTION DU PROGRAMME .....	9
2.2.	DEPENSES .....	10
2.2.1.	Etudes préalables et pré opérationnelles .....	10
2.2.2.	Acquisition .....	10
2.2.3.	Travaux a charge de l'aménageur (postes 13 et 14) .....	11
2.2.4.	Honoraires techniques (poste 15) .....	12
2.2.5.	REMUNERATION DE L'AMENAGEUR .....	13
2.2.6.	Frais financiers (postes 21 et 22) .....	13
2.2.7.	Frais divers et frais de commercialisation (postes 18 et 27).....	14
2.3.	RECETTES .....	15
2.3.1.	Cessions (postes 50, 51 et 52).....	15
2.3.2.	Participations Concédant et apport en nature .....	15
2.3.3.	SUBVENTIONS (postes 53 et 57) .....	16
o	Subventions Région : montant prévisionnel 450K€.....	16
o	Participations Conseil Départemental : montant prévisionnel : 1 105€.....	18
o	Subventions Etat : montant prévisionnel 287K€ .....	18
o	Subventions Autres collectivités : 93K€.....	19
3.	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE .....	20
4.	FINANCEMENTS.....	20
4.1.	Echéancier prévisionnel de trésorerie .....	20
4.2.	Préfinancement – emprunts et avances.....	20
4.3.	Situation de trésorerie.....	20
	ANNEXES AU CRAC .....	21

## PREAMBULE

La Commune de Ganges met en œuvre depuis plusieurs années une démarche de requalification de son centre-bourg incluant des interventions sur les espaces publics et le réinvestissement de bâtiments patrimoniaux vacants pour accueillir des équipements publics, ceci afin de changer l'image de la ville et amorcer sa restructuration urbaine et économique.

Cette démarche se poursuit et s'accompagne aujourd'hui d'un programme de renouvellement urbain ambitieux portant sur le centre ancien de la commune.

La Commune de Ganges et la Communauté de communes des Cévennes Gangeoises ont, en effet, répondu conjointement à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par l'Etat dans le cadre de la Politique de la Ville, afin d'accompagner de façon expérimentale la revitalisation des centres-bourgs. Leur candidature n'a pas été retenue en 2014 mais une dynamique a été engagée.

L'objectif est d'améliorer le cadre de vie en centre-ville, de favoriser une plus grande mixité de population et de favoriser l'attractivité des commerces et services.

Le centre-ville de Ganges est concerné par cette problématique puisque son parc immobilier ancien a une vacance importante et des petits logements qui ne correspondent plus aux besoins exprimés. On constate également une dégradation importante de certains immeubles dont la recomposition pourrait permettre de contribuer à l'attractivité du secteur et de répondre aux besoins et au confort et normes d'habitabilité des logements.

Des études de faisabilité ont mis en exergue la nécessité de développer une opération de restructuration d'ampleur sur deux îlots, Séranne et Charles Benoit.

Pour développer la mixité sociale, il apparaît important de proposer aux populations susceptibles de s'installer en centre-ville des typologies de logements adaptés, du stationnement, et des espaces publics de qualité.

Cette phase de réinvestissement du cœur de ville doit s'articuler avec l'accompagnement de la fonction commerciale de proximité avec les Halles et les commerces de pied d'immeubles. Cet accompagnement doit intégrer une offre de stationnement supplémentaire ainsi qu'un traitement qualitatif des espaces publics.

Le projet de requalification de ce secteur du centre ancien entre la rue Frédéric Mistral, la place des Halles et la rue Tras la Muraille nécessite une stratégie foncière afin de permettre un recyclage foncier nécessaire à la mise en œuvre d'un projet. Dans ce cadre la collectivité a déjà acquis l'îlot Séranne.

D'autres secteurs, non identifiés à ce jour, pourront être intégrés au périmètre d'intervention au fil des opportunités foncières et des priorités qui seront définies par la Commune de Ganges.

Au vu de la complexité des éléments de programme identifiés et du niveau d'imbrication des différents mécanismes et procédures à engager, le conseil municipal a décidé de confier la gestion de l'opération à la société publique locale Territoire 34, spécialisée en matière d'aménagement et dont la ville est actionnaire.

# 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

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

Par délibération du 27 juin 2018, le Conseil Municipal de la commune de Ganges a confié à la SPL T34, l'opération de renouvellement urbain du Centre-ville. Cette mission a fait l'objet d'un Traité de Concession d'Aménagement, signée 21 décembre 2018, transmis au contrôle de légalité le 21 décembre 2018 et notifié le 22 décembre 2018 aux risques de la collectivité.

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

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

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



— Périètre de la concession

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

L'opération se situe en zone U.

### 1.3. PROGRAMME ET MISSIONS PRÉVISIONNELS

L'opération de requalification du Centre-bourg de Ganges s'inscrit dans un périmètre qui se décompose comme suit :

- **Un périmètre large** sur lequel sera défini un projet urbain d'ensemble (études spécifiques);
- **Un périmètre d'intervention** décomposé :
  - o Ilot La Seranne
  - o Ilot Charles Benoit
  - o Les Halles

Pour mener à bien sa mission la SPL T34 doit :

#### Sur le périmètre de réflexion élargi :

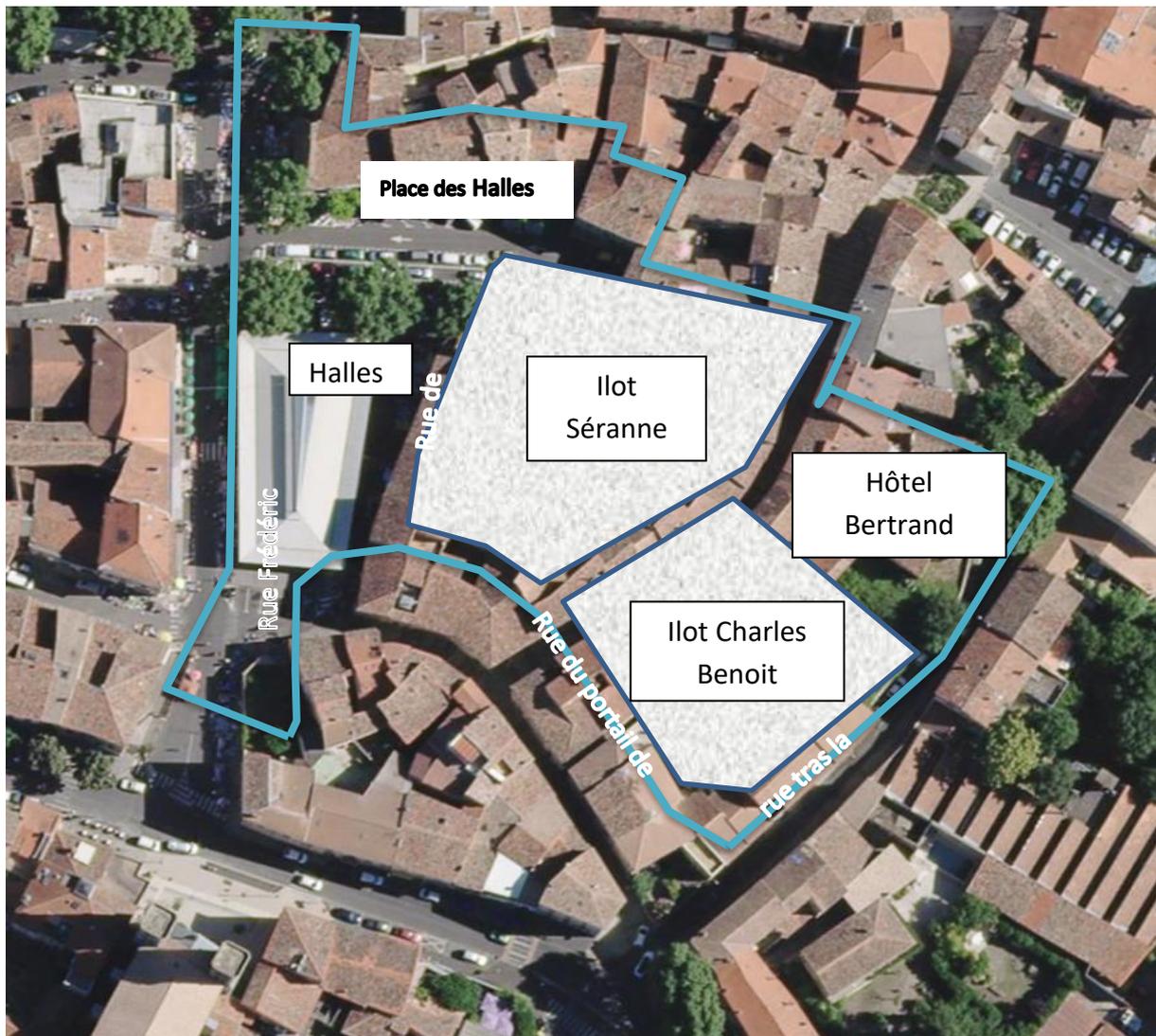
- a) **Procéder à toutes études d'opportunités** complémentaires à celles actuellement en cours dans le cadre de l'appel à projet Régional « Bourg centre », et nécessaires à la conception et au calibrage du projet urbain d'ensemble pour arriver à un plan guide.
- b) **Effectuer des recherches de financements et de partenaires** permettant la bonne réalisation de l'opération ;

#### Sur le périmètre d'intervention :

- c) **Assurer** le dépôt et le suivi de l'instruction des **dossiers de subventions** pertinents au regard de l'objet de l'opération. Le cas échéant, déposer en qualité de concessionnaire d'aménagement tout dossier permettant d'obtenir le versement d'une subvention permettant la bonne réalisation de l'opération ;
- d) **Procéder à toutes études pré opérationnelles et opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet ;
- e) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre RHI, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ; Il est précisé que les acquisitions par l'aménageur auprès de la Collectivité concédante seront limitées aux biens qui seront strictement nécessaires à la réalisation de l'opération. Afin de ne pas alourdir le montant des dépenses de l'opération, ne seront pas acquis par l'Aménageur les biens susceptibles de faire l'objet d'autorisations d'occupations temporaires du domaine public ou privé communal ; L'Aménageur pourra le cas échéant solliciter la Commune afin qu'elle lui délègue son droit de préemption sur un périmètre pertinent au regard de l'élaboration du plan guide.
- f) **Gérer les biens acquis** et, le cas échéant, assurer le **relogement des occupants de bonne foi** en liaison avec les services de Commune de Ganges et les administrations intéressées ;
- g) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- h) **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- i) De façon générale, **réaliser ou faire réaliser dans un objectif de mixité sociale** toutes les constructions concourant à l'opération d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- j) De façon générale, **réaliser** toutes les constructions et les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant ;
- k) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;

*Les études globales urbaines et commerces sur les halles réalisées en 2019 ont permis de lancer les opérations à court terme et d'affiner le programme à long terme.*



#### 1.4. DONNÉES ADMINISTRATIVES RELATIVES À L'OPÉRATION

La concession a été signée le 21 décembre 2018. Il n'y a pas eu d'avenant à la concession.

#### 1.5. ENJEUX DU CRAC PRÉSENTÉ

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

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

Le présent CRAC est établi au 31 décembre 2023

## 2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

#### 2.1. CONJONCTURE ET EVOLUTION DU PROGRAMME

Le programme initial de la concession a été mis à jour au CRAC 2019 suite à la finalisation du plan guide sur le centre ancien de Ganges.

Les principales mises à jour du programme intégrée en 2019 étaient les suivantes :

- Réalisation d'un espace vert public sur l'îlot Séranne en lieu et place d'une cession de charge foncière en vue d'un programme logement.
- Les études de programmation et d'analyse du marché ont conduit à accompagner le programme de réhabilitation des Halles de la réalisation d'une extension à vocation de restauration.
- Le programme d'intervention sur l'espace public a été précisé et concentré sur les abords directs des halles et des îlots opérationnels.

L'avenant 1 notifié le 24 janvier 2024 a permis d'intégrer les évolutions du programme :

- Le projet d'une extension aux halles à vocation de restauration a été abandonné
- Un immeuble de logements situé 2 Grand Rue a été acquis par la concession, une réhabilitation en vue de créer de nouveaux logements va être réalisée.

Ces évolutions sont dues aux raisons suivantes :

- Abandon de l'extension : les marchés liés aux travaux des halles étant plus élevés que ce qui avait été estimé en raison du contexte économique de l'année 2022, cette extension a dû être abandonnée afin de compenser le surcoût.
- Réhabilitation de l'immeuble du 2 Grand Rue : cet immeuble a été acquis en même temps que l'ilot Charles Benoit, et étant donnée sa situation géographique hors de cet ilot et son état de faible dégradation, il a été décidé de le réhabiliter dans le but de créer de nouveaux logements.

## 2.2. DEPENSES

### 2.2.1. ETUDES PRÉALABLES ET PRÉ OPÉRATIONNELLES

Etudes montant prévisionnel 181K€

---

Etudes réalisées au 31/12/2023 157K€

---

Etudes restant à réaliser au 31/12/2023 24K€

---

#### Analyse des écarts éventuels

---

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (K€ HT)	156	181	+25

L'écart est lié à la réalisation de diagnostics techniques complémentaires sur l'immeuble place Fabre Olivet et dans le cadre de la démolition de l'ilot Charles Benoit

En 2023 des compléments d'études techniques sur l'espace public et l'ilot Charles Benoit, ainsi que des diagnostics sur l'immeuble situé au 2 Grand Rue ont été réalisés.

### 2.2.2. ACQUISITION

Le programme des acquisitions prévoit l'acquisition de deux ilots

- l'ilot Charles Benoît, acquisition réalisée le 28/12/2018 : 474K€
- l'ilot Séranne, acquisition prévue en 2024 : 166K€ (sous forme d'apport en nature du concédant)

**Total des acquisitions prévues : 646 K€HT**

---

**Acquisitions réalisées au 31/12/2023 : 474 K€HT**

---

**Acquisitions restant à réaliser au 31/12/2023 : 172 K€HT**

---

**Analyse des écarts éventuels**

---

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global acquisitions (K€ HT)	646	646	0

L'acquisition de l'îlot Séranne est prévue en 2024.

### 2.2.3. TRAVAUX A CHARGE DE L'AMÉNAGEUR (POSTES 13 ET 14)

**Montant total des travaux prévus à charge de l'aménageur : 4 704 K€HT**

---

**Travaux à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2023 : 2 029K€ HT**

---

2021 : Préparation du site Charles Benoit avant réalisation du diagnostic archéologique (Nettoyage et décroustage des enduits).

2022 : Démolition partielle de l'îlot Charles Benoit.

2023 : Rénovation des Halles et aménagement de l'espace public

**Travaux à charge de l'aménageur restant à réaliser au 31/12/2023 : 2 675 K€HT**

---

Les montants des travaux ont été mis à jour sur la base des montants des marchés signés avec les entreprises et des évolutions constatées pendant les chantiers.

Ils se décomposent de la manière suivante :

- Démolition de Charles Benoit et confortement de l'Hôtel Bertrand : 356K€ / +27K€

Surcout lié à la découverte d'un puit dans le cadre du confortement de l'hotel Bertrand :

- Réhabilitation des Halles : 1 628K€ / +4K€

Impact lié aux modifications du raccordement Enedis et la reprise du dimensionnement électrique, ajouts d'éléments de programme non prévus au marché (prises extérieures, modification des étals...) et aléas techniques

- Requalification des espaces publics : 1 910K€ / +4K€

Surcoûts liés à la découverte d'ossements, ajouts d'éléments de programme, optimisation réseau EP  
Reprise réseau SAUR : 90K€

Travaux immeuble 2 Grand Rue : 577 K€ (estimation PRO de l'architecte) +27K€

Les travaux d'espace public et des Halles seront terminés fin 2024.

Les travaux de rénovation des logements place Olivet sont prévus sur 2025.

#### **Analyse des écarts éventuels**

---

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux à charge aménageur (K€ HT)	4 644	4 704	+60

L'écart est lié aux évolutions constatées dans le cadre des chantiers en cours, compensées en partie par une réduction des provisions pour aléas.

*En 2024 il est prévu la finalisation des travaux de démolition sur C.Benoit, des travaux sur les Halles et des travaux sur l'espace public.*

#### **2.2.4. HONORAIRES TECHNIQUES (POSTE 15)**

**Montant total des honoraires et frais divers prévu : 608 K€HT**

---

##### **Honoraires et frais divers réalisés au 31/12/2023 : 379 K€HT**

---

Ces dépenses correspondent au suivi des travaux, et au suivi des travaux de démolition de C. Benoit et des travaux sur les halles et l'espace public.

##### **Honoraires et frais divers à réaliser au 31/12/2023 : 229 K€HT**

---

Le montant envisagé intègre les frais et honoraires nécessaire à la réalisation du programme de travaux.

#### **Analyse des écarts éventuels**

---

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des honoraires (K€ HT)	558	608	+50

L'écart est lié à l'intégration d'études complémentaires de maîtrise d'œuvre et du cout réel de la mission OPC sur la rénovation des logements place Fabre Olivet. Des avenants de prolongation ont également du être réalisés avec les différents prestataires.

*En 2024 il est prévu une dépense de 163K€ correspondant au suivi des travaux sur la démolition, les Halles et l'espace public.*

## 2.2.5. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

**Rémunération totale prévue : 784K€HT**

---

**Rémunération perçue au 31/12/2023 : 397 K€HT**

---

**Rémunération restant à percevoir au 31/12/2023 : 387K€HT**

---

**Analyse des écarts éventuels**

---

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (€ HT)	767	784	+17

*La rémunération de pilotage de l'aménageur a légèrement augmenté en 2023 du fait des révisions de prix prévues au traité de concession ainsi que l'augmentation du volume de travaux.*

*En 2024 elle doit représenter un montant de 140€*

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

**Montant total des frais financiers prévu : 203K€HT**

---

**Frais financiers réalisés au 31/12/2023 : 13 K€HT**

---

**Frais financiers à réaliser au 31/12/2023 : 190 K€HT**

---

Un emprunt de 1 500 K€ sur 4,5 ans à 3,91% à été obtenu conformément aux prévisions de trésorerie présentées au CRAC 2022

**Analyse des écarts éventuels**

---

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais financiers (K€ HT)	154	203	+49

Cette augmentation des frais financiers est liée à l'intégration du cout réel de l'emprunt (simulé à 3,5% au CRAC 2022) et l'augmentation des frais sur court terme lié à la trésorerie négative constatée en 2023.

**2.2.7. FRAIS DIVERS ET FRAIS DE COMMERCIALISATION (POSTES 18 ET 27)**

**Montant total des frais divers et de commercialisation prévus : 368 K€HT**

---

**Frais des frais divers et de commercialisation réalisés au 31/12/2023 : 211 K€HT**

---

**Frais des frais divers et de commercialisation à réaliser au 31/12/2023 : 157 K€HT**

---

**Analyse des écarts éventuels**

---

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des frais divers et TVA (K€ HT)	250	368	+118K€

L'écart est lié à l'intégration d'une Garantie financière d'achèvement indispensable pour la vente en VIR des logements place Fabre Olivet, aux frais d'assurances, à des provisions pour les impôts locaux et aux frais de commercialisation des logements à rénover.

*En 2024 76K€ sont prévus pour les impôts locaux et des frais divers (communication, assurance, commercialisation...)*

## 2.3. RECETTES

### 2.3.1. CESSIONS (POSTES 50, 51 ET 52)

Cessions totales prévues : 968 K€HT

Cessions réalisées au 31/12/2023 : 0 K€HT

Cessions à réaliser au 31/12/2023 : 990 K€HT

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des cessions (K€ HT)	990	968	-22K€

La vente de l'ilot C.Benoit, valorisée à 357K€ au bilan, est décalée en 2025 en prévision des nouvelles orientations sur ce foncier.

La vente appartements Fabre Olivet est actualisée à 602K€ HT après les études de marché réalisées avec les agences immobilières, en moyenne 1 984€ TTC/ m2 SH (TVA 20%)

typologie	m2 SH	m2 annexes	PRIX DE VENTE TTC
T2	56	7	112 000 €
T5	114	7	216 600 €
T4	104	9	197 600 €
T4 bis	106	9	201 400 €
TOTAL	380	32	722 000 €

Les premières recettes sont attendues en 2025

### 2.3.2. PARTICIPATIONS CONCÉDANT ET APPORT EN NATURE

Participations concédant : 4 248K€

Compte tenu du déficit prévisionnel du bilan financier de l'opération à terminaison du contrat de concession (2028), il est convenu avec la commune qu'elle s'engage à verser une participation à l'opération à hauteur de 4.000 K€. Sur 2018 aucune participation n'a été appelée, sur 2019 et au-delà la participation sera de 400 K€ par an.

Le montant de cette participation sera versé dans le respect de l'échéancier ci-dessous :

Année	Déjà perçue	2024	2025	2026	Au-delà	Total
Participation k€	2 000	490	400	400	800	4 090

Les montants des participations passées ont été appelés en HT.

La participation du concédant est destinée à financer et acquérir les équipements publics prévus dans le cadre de la concession, elle est donc soumise à la TVA.

La TVA non appelée avant le 31/12/2022 sera régularisée lors de la remise des équipements publics.

*A ce montant de 4 000K€ s'ajoutent 158K€ (prévus en 2023) de valorisation de l'apport en nature du foncier ilot Séranne et 90 K€ (prévus en 2024) de travaux de reprise des réseaux.*

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des participations (K€ HT)	4 248	4 248	0

### 2.3.3. SUBVENTIONS (POSTES 53 ET 57)

**Subventions totales prévues : 2 270 K€HT**

---

**Subventions réalisées au 31/12/2023 : 764 K€HT**

---

**Subventions à réaliser au 31/12/2023 : 1 506 K€HT**

---

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global subventions (K€ HT)	1 935	2 270	+ 335

#### ○ SUBVENTIONS RÉGION : MONTANT PRÉVISIONNEL 450K€

Dans le cadre des nouvelles modalités de l'appel à projet Bourg Centre de la Région, l'enveloppe prévisionnelle a été ajustée avec les services de la Région sur les principes et montants repris dans le tableau ci-dessous.

Un dossier de subvention a été déposé en 2021 pour les travaux des Halles : 250K€ de subvention arbitrée par la Région sur un montant éligible de 400K€.

Le dossier de subvention pour la phase 1 de l'espace public a été redéposé sur les bases du nouveau dispositif pour un montant de 100 K€.



Le dossier de subvention pour la phase 2 de l'espace public a été déposé en 2023 sur les bases du nouveau dispositif pour un montant de 100 K€.

OBJET DE LA DEMANDE DE SUBVENTION	2024		2025	
	MONTANT TRAVAUX T34	SUB REGION	MONTANT TRAVAUX T34	SUB REGION
Réhabilitation des Halles		100		150
Espace public abords des halles	PHASE 1	100		99
Espace public abords des halles	PHASE 2			
Espace public	PHASE 3			
Espace public	PHASE 4			
Fond Friches Région Démolition Charles Benoit				
<b>Total SUB REGION</b>		<b>200</b>		<b>249</b>

En 2023 : il est prévu un acompte de 100K€ sur le dossier des halles

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des subventions (K€ HT)	450	449	-1

Les subventions Région sur l'espace public sont directement versées à la Ville. Il sera donc nécessaire de prévoir un avenant pour que les montants correspondant et attendus au bilan de la concession puissent être reversés via une participation complémentaire.

○ **PARTICIPATIONS CONSEIL DÉPARTEMENTAL : MONTANT PRÉVISIONNEL : 1 105€**

Une première participation Départementale de 200K€ a été versée via une convention tripartite Ville/CD34/Territoire 34 en 2021 suivie d'une participation de 294 K€ en 2022.

Une participation complémentaire au montant initial prévu au précédent CRAC de 200 K€ fléchée sur les travaux des halles a été signée en 2022.

Sur la base du programme de la concession et sur un principe d'une aide à hauteur de 30% des dépenses éligibles, la participation du Département pourrait représenter jusqu'à 1 105K€.

Une nouvelle participation de 300K€ a été sollicité en 2024, via la convention tripartite n°4. Le versement devrait intervenir en 2024

Une nouvelle et dernière participation sera sollicitée en 2025 pour un montant de 111K€ liés à la dernière phase de travaux d'espace public

GANGES REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN PREVISIONNEL TRAVAUX ET PARTICIPATIONS PREVISIONNELLES DEPARTEMENT / MONTANTS K€ HT											
Phase de travaux VRD	PROGRAMME TRAVAUX		2020	2022		2023		2024		2025	
				MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%	MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%	MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%	MONTANT TRAVAUX T34 K€	PARTICIPATION CD34 30%
Phase 1	Espace public	RUE F.MISTRAL SUD		593	178						
	Espace public	RUE DE L ESTRADE									
Phase 2	Espace public	JARDIN						577	173		
	Espace public	RUE F.MISTRAL NORD									
Phase 3	Espace public	GRAND RUE NORD						542	160		
	Espace public	PLACE DES HALLES									
	Espace public	RUE P.DE LAROQUE								259	78
Phase 4	Espace public	GRAND RUE SUD									
	Démolition	ILOT CHARLES BENOIT		388	116						
Réhabilitation des Halles						1 562	200				
			200	Total aide CD34	294	Total aide CD34	200	Total aide CD34	333	Total aide CD34	78
Total participation prévisionnelle CD34 sur la concession K€				1105							

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des participations (K€ HT)	1 105	1 105	0

○ **SUBVENTIONS ETAT : MONTANT PRÉVISIONNEL 287K€**

Cette subvention reprend les dossiers suivants :

- Fond friches obtenu sur Charles Benoit : 232K€

Un avenant au dossier Fond Friche a été signé pour prolonger jusqu'à l'été 2024 la convention signée, en raison des décalages liés dû à la présence d'espèces protégées ainsi qu'à la nécessité de renforcer l'hôtel Bertrand. Le solde sera demandé en 2024

- Fond Vert obtenu pour la réalisation du jardin : 56K€

- Fond vert recyclage foncier pour les travaux de rénovation place Fabre Olivet : 53K€ provisionnés

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global des subventions (K€ HT)	287	347	+56

L'écart est principalement lié à la demande de subventions dans le cadre du fond vert recyclage foncier.

○ **SUBVENTIONS AUTRES COLLECTIVITÉS : 264K€**

Pour maintenir l'équilibre du bilan un montant de 264K€ de subventions non fléchées à ce jour devra être obtenu d'ici la fin de la concession en 2028.

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global subventions (K€ HT)	93	264	+171

L'augmentation de ce poste est lié aux différents surcouts constatés, en attente du retours des subventions sollicités par la ville dans le cadre de la DSIL.

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

Bilan joint en annexe

### 4. **F**INANCEMENTS

#### 4.1. ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE TRÉSORERIE

Un emprunt de 1 500 K€ sur 4.5 ans à 3.91% a été obtenu.

#### 4.2. PRÉFINANCEMENT — EMPRUNTS ET AVANCES

Au démarrage de l'opération aucuns financements spécifiques n'ont été mis en place.  
Les frais financiers seront ajustés après la mise en place des prêts, à partir de 2023 en fonction du déficit de trésorerie qui apparait au bilan prévisionnel.

#### 4.3. SITUATION DE TRÉSORERIE

Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération est de -840 K€.  
La trésorerie prévisionnelle au 31/12/2024 est de -1 083K€.

## **P**ROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **d'approuver le présent CRAC** au 31 décembre 2023 et notamment son bilan prévisionnel actualisé
- **d'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions** de l'année 2023

# **A**NNEXES AU CRAC

- 1- Bilan global prévisionnel actualisé