

# CONCESSION D'AMENAGEMENT VISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU COEUR DE BASTIDE DE LAVARDAC - Présentation du CRACL



# SOMMAIRE

- 1. RAPPEL Contexte de l'opération :**
- 2. Bilan financier de la concession et CRACL**
- 3. Evolutions du projet**
- 4. Calendrier prévisionnel**



## CONTEXTE DE L'OPÉRATION



# CONTEXTE DE L'OPÉRATION - Ambitions du programme

Les ambitions du programme sont :

- De **redynamiser** le centre ancien,
- De **résorber, recycler et adapter des logements ne correspondant plus à la demande** (action sur le parc public comme privé) pour permettre le **retour d'habitants et de familles en cœur de la bastide** en créant de meilleurs espaces de jardins et de stationnements,
- De contribuer à la **revitalisation du centre** en améliorant les **espaces publics et le tissu urbain**,
- D'apporter du **végétal dans le cœur ancien** pour **prévenir les phénomènes d'ilots de chaleur urbain**,
- D'agir sur les **habitats vacants** du tissu par une politique incitative de restauration et réhabilitation,
- D'assurer **une montée en gamme de la qualité des habitations**,
- De permettre le **retour d'habitants et notamment de familles**.



# CONTEXTE DE L'OPÉRATION - Zones de projet

Le choix des immeubles à réhabiliter répond à une logique triple :

- Le **positionnement stratégique** de ces immeubles **rendra l'action publique visible** : place du château, Rue de l'Hôpital donnant sur la Place du Griffon
- Le **caractère patrimonial** des immeubles rend complexe leur réhabilitation mais **rend l'action symbolique** pour retrouver l'attractivité d'autan,
- Les immeubles dont certains sont **particulièrement dégradés ou éloignés des secteurs dynamiques** encore attractifs, sont à l'écart du marché immobilier : leur traitement requiert **l'intervention publique** surtout dans **une logique d'amélioration qualitative de l'offre de logements.**



# CONTEXTE DE L'OPÉRATION - Zones de projet

5 zones de projet ont été identifiées dans le périmètre concernant des espaces publics, 8 propriétés, pour une superficie totale de projet d'environ 1 760m<sup>2</sup> habitables pour les bâtiments et environ 200m<sup>2</sup> au sol pour les abords des places du Château et de l'église :

- **Zone 1** : Maison d'angle : au moins **4 logements sociaux avec bailleur social**, dont un adapté aux PMR ou séniors en rez-de-chaussée,
- **Zone 2** : Rue Notre-Dame : création d'au moins **2 maisons de ville, logements sociaux avec bailleur social**, pour familles avec espaces extérieurs et parkings.
- **Zone 3** : Logements communaux et privés rues de l'Hôpital et Notre-Dame : au moins **3 logements sociaux (conventionnés ANAH)** plutôt pour jeunes ménages avec espaces extérieurs.
- **Zone 4** : Maison de maître et tour médiévale (rue Monthus) : **4 à 6 logements sociaux (conventionnés ANAH)**, avec espaces extérieurs.
- **Zone 5** : Végétalisation aux abords des places du Château et de l'Eglise, environ 200m<sup>2</sup>.



CRACL au 31/12/2024



# Bilan d'activité au 31/12/2024

- Sélection de l'équipe de maîtrise d'oeuvre du projet pour réaliser l'esquisse globale du projet et les missions des zones 1 et 2
- Esquisse globale réalisée par l'équipe de maîtrise d'oeuvre
- Diagnostic technique de chaque zone : relevé géomètre et diagnostic immobilier
- Étude de sol sur la zone 1

Trésorerie de l'opération au 31/12/2024 = - 39 361 €

En parallèle : démarrage des négociations entre les propriétaires et l'EPF NA

DEPENSES		2024	A fin 2024
	€ HT	€ HT	€ HT
Etudes pré-opérationnelles	0	13 260	13 260
Acquisitions	0	0	0
Mise en état des sols	0	0	0
Travaux	0	18 778	18 778
Gestion	0	720	720
Frais financiers	0	92	92
Rémunération société	0	2 359	2 359
	0	0	0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>35 208</b>	<b>35 208</b>

RECETTES	0%	2024	A fin 2024
Ventes	0	0	0
Ilots	0	0	0
Subventions	0	0	0
Participation remise d'ouvrage	0	0	0
Participation d'équilibre d'opération	0	0	0
Participation par apport en nature	0	0	0
Produits de gestion ( loyers )	0	0	0
Produits financiers		0	0
Tva sur recettes		0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Recettes - Dépenses	0	-35 208	-35 208
Cumul recettes - dépenses			

FINANCEMENT	0%	2024	A fin 2024
Emprunt		0	0
Amortissement emprunt	0	0	0
Avance	0	0	0
Remboursement	0	0	0
Mouvement de TVA	0	-6 552	-6 552
Remboursement TVA	0	0	0
Fournisseurs et divers	0	0	0
Remboursement fournisseurs et divers	0	2 398	2 398
<b>Total financement</b>	<b>0</b>	<b>-4 154</b>	<b>-4 154</b>

Trésorerie après financement	0	-39 361	-39 361
Cumul après financement			

# Perspectives 2025

Rééquilibrage en cours du bilan d'opération :

- Enveloppes de travaux admissibles
- Sur toutes les zones, hors espaces publics, et avec priorité donnée aux zones 1 et 2 :
  - Evolution des programmes et projets en cours avec Seconde Ligne
  - Travail avec Développ'Toit sur les subventions possible ANAH
  - Mise à jour de prix de vente et loyer

## EVOLUTION DU PROJET



# Esquisse Seconde Ligne validée fin 2024

**IDENTIFICATION DES 5 ZONES D'ÉTUDE**



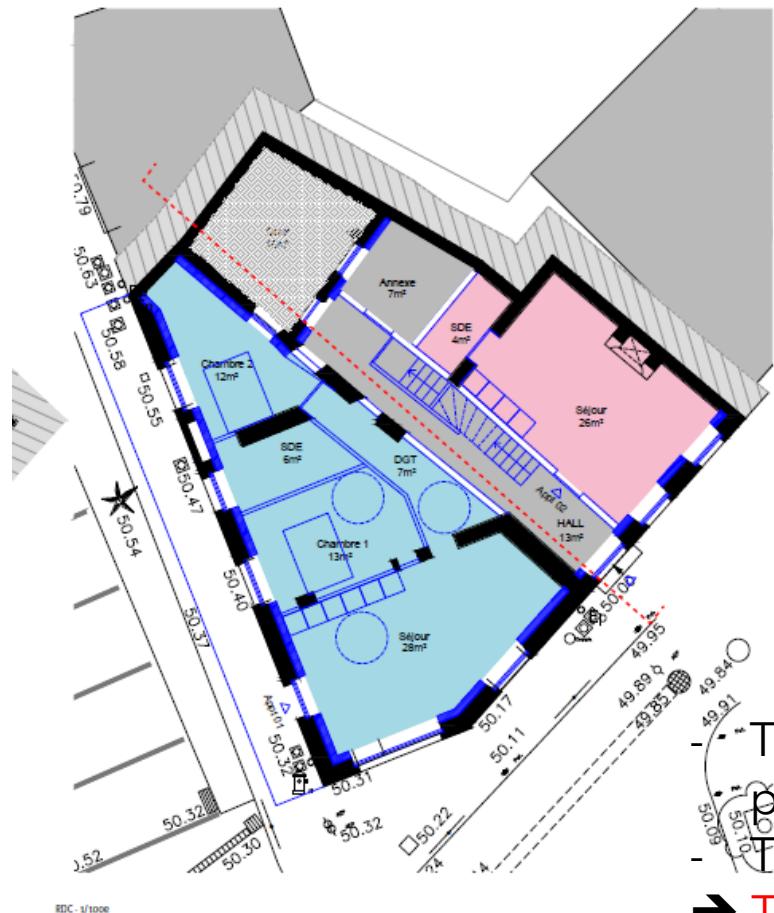
	<b>Destination</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface totale (SDP tot)</b>
Zone 1	Programme Habitalys	6 logements : 1 T1, 2 T2, 3 T3	427,5 m <sup>2</sup>
Zone 2	Programme Habitalys	2 Logements : 1 T3 et 1 T4	200,8 m <sup>2</sup>
Zone 3	Logements locatifs? Conventionnés ANAH?	2 logements : 2 T3	245 m <sup>2</sup>
Zone 4	Logements locatifs? Conventionnés ANAH?	5 logements : 2 T2, 2 T3, 1 T4	514 m <sup>2</sup>
		15 logements: 1 T1, 3 T2, 8 T3, 1T4	1387,3 m <sup>2</sup>

- ➔ Cohérence avec les termes du contrat de concession
- ➔ EN REVANCHE : enveloppe travaux dépassée

# Objectifs opérationnels en 2025 pour l'aménageur

1. Continuer le travail sur chaque zone de projet au stade esquisse, de telle manière à trouver des solutions pour revenir ou se rapprocher des enveloppes Travaux compatibles avec l'équilibre économique de la concession.
2. Retrouver un équilibre entre ces enveloppes Travaux admissibles en dépenses, et en recettes: des prix de ventes attractifs et des subventions d'équilibre.
  - ➔ Mission Développ'Toit sur les subventions ANAH : SUR TOUTES LES ZONES
  - ➔ Trouver des optimisations pour augmenter la surface cessible : ZONE 1, 3 et 4
3. Passer en phase Avant-Projet Sommaire et dérouler les études de maîtrise d'œuvre sur les zones 1 et 2.
4. Préciser et valider les produits de logements des zones 3 et 4 : quel type ? Accession ? Locatif ? Locatif conventionné ?

# Evolutions Plan de masse Zone 1 - immeuble MONTHUS

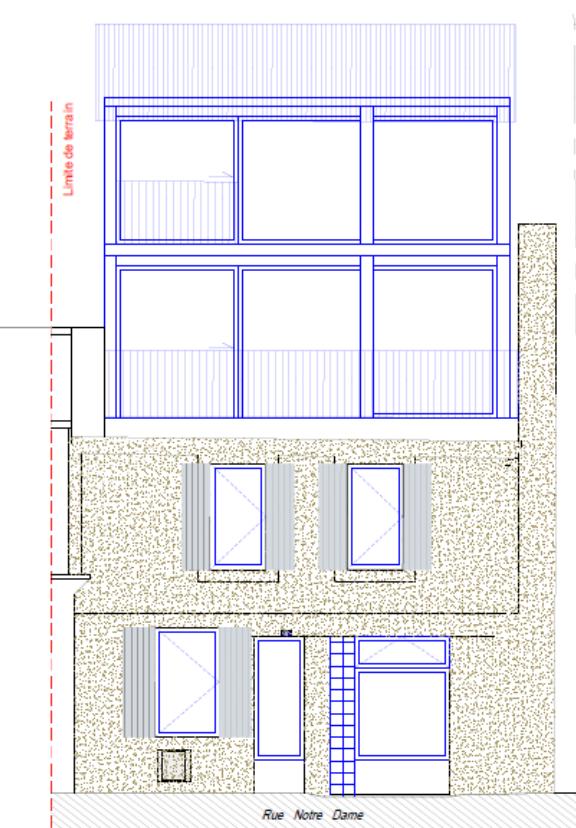


- Transformation d'un local annexe des parties communes en chambre pour le logement RDC
  - Transformation de la courlette intérieure en jardin privatif
- ➔ Transformation du T1 en T2 et surface cessible augmentée de 12,7 m<sup>2</sup> + jardin de 15 m<sup>2</sup>

# CALENDRIER Zone 1 - immeuble MONTHUS

- PC Déposé le 1<sup>er</sup> août en incomplet
- Acquisition auprès de l'EPF, obligatoirement après prise d'Arrêté de Mise en Sécurité : fin 2025? ➔ A négocier avec EPF
- Préparer une nouvelle demande de fonds vert pour 2026 et demander les subventions ANAH avec Développ'Toit
- Signer un contrat de réservation avec Habitalys : 1<sup>er</sup> trimestre 2026?
- Consultation des entreprises début 2026
- Démarrage des travaux : été 2026

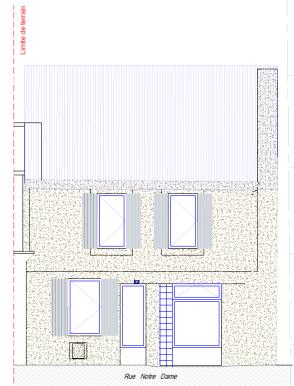
# Evolutions Plan de masse Zone 2 -Rue Notre Dame



2 logements - R+3  
1 T4 92 m<sup>2</sup>, 1 T3 60,8 m<sup>2</sup> + jardins



- Selon demande locative de Habitalys
- Prix de vente à Habitalys
- Subventions à obtenir



1 logement - R+1  
1 T4 96 m<sup>2</sup> + jardin

Conserver 2 logements en intégrant la parcelle de la cordonnerie



## CALENDRIER PREVISIONNEL



# Frise récapitulative

En bleu les acquisitions

En orange les travaux et études

En vert les ventes

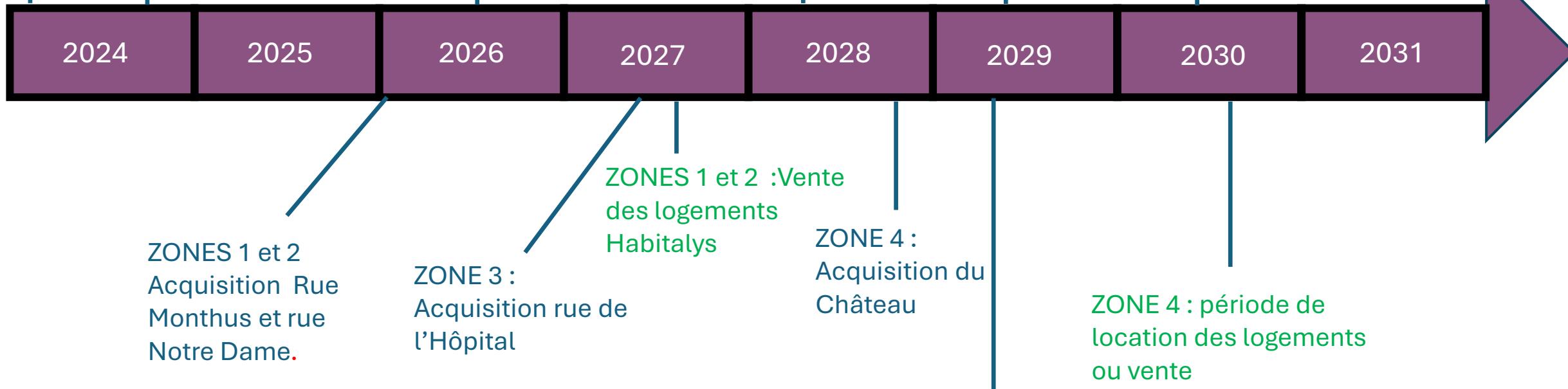
Notification concession d'aménagement

ZONE 1 et 2 :  
Travaux rue Monthus et Notre Dame

ZONE 3 Travaux des logements de l'Hôpital

ZONE 4 Travaux Château  
Fin des travaux d'espace publics

Toutes zones : études



ZONE 3 : période de location des logements ou vente

ZONE 4 : période de location des logements ou vente

# CONCESSION D'AMENAGEMENT VISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU COEUR DE BASTIDE DE LAVARDAC

