

Note Financière RHI

BERGGREN

Introduction

L'habitat indigne et dégradé est l'un des marqueurs les plus visibles de la perte d'attractivité d'un centre-ville. Il accueille de fait les populations les plus fragiles en incapacité d'agir pour résorber ces situations.

A ce titre, la ville de BERGERAC a engagé courant 20XX une stratégie globale d'éradication de ces problématiques portant notamment sur l'ilot Berggren dans le cadre d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable (RHI).

Considérant la technicité de cette opération, après mise en concurrence, elle a fait le choix de s'adjoindre les services de la SEM URBALYS afin de l'assister en qualité d'aménageur, pour mener à bien cette opération autant sur le volet social (accompagnement et relogement des occupants des logements, ...) que technique (démolition, réhabilitation, ...).

Cette mission arrivant à terme, il y a lieu d'en dresser le bilan financier et d'en analyser les résultats.

Bilan Financier de l'Opération

Équilibrée initialement autour de 730 000 €, le budget de la réhabilitation de l'ilot Berggren, a été revu à plusieurs reprises au fil de son avancée pour s'ajuster autour de 625 500 € fin 2022 en dépenses et en recettes.

L'essentiel des dépenses, prévues et réalisées, porte sur les rubriques suivantes :

1. Premier poste de dépenses du projet, le budget dédiée aux travaux a pu être contenu (BP : 290 400 € / Réalisé : 253 610 €). Il correspond aux coûts liés aux démolitions nécessaires au projet,
2. Second poste, l'enveloppe dédiée aux frais d'acquisition (achats des immeubles et frais annexes et honoraires versés aux divers prestataires type maître d'œuvre) est globalement respectée (BP : 239 386 € / Réalisé : 216 807 €). L'étude détaillée du bilan financier permet de constater que les moindres dépenses engagées pour l'acquisition des biens (-44 250 €) et les études (-17 300 €) ont compensé certains postes revus à la hausse au fil de l'avancée du projet (frais de procédure : + 30 260 €, maîtrise d'œuvre : + 18 000 €),
3. 3^{ème} charge prévue au budget, la rémunération du concessionnaire a été corrigée au regard de la réalisation du projet (BP : 107 778 € / Réalisé : 55 925 €),
4. Enfin quelques scories se sont ajustées aux réalités de terrain (impôts : BP : 40 000€ / Réalisé : 22 990 € ; frais financiers BP : 21 700€ / Réalisé : 2 360 €) permettant d'atténuer le montant de l'opération.

Afin de compenser les dépenses susvisées, plusieurs ressources et acteurs ont été mobilisées.

1. Premier partenaire dans la réalisation de cette opération, l'ANAH a naturellement modulé sa participation considérant les dépenses liées aux acquisitions et démolitions engagées par le concessionnaire (BP : 395 861 € / Réalisé : 277 102 €),
2. Second associé dans ce projet, la ville de BERGERAC a, de son côté, honoré la totalité son engagement initial (BP : 222 863 € / Réalisé : 222 863 €),
3. Nonobstant, la part de recettes liée à la vente d'immeuble semble ne pas avoir abouti (BP : 89 560 € / Réalisé : 0 €). Cette carence explique pour partie le résultat déficitaire (-55 932 €) constaté fin 2022.

ANNEXES

Postes	Bilan Initial	Bilan actualisé 2018	Bilan actualisé 2022	Réalisé 2018-2022	Delta en €	Taux de réalisation
ACQUISITIONS & FRAIS ANNEXES	239 386,00	239 727,00	238 247,00	216 806,86	-21 440,14	91%
AIDES AUX ACTIONS ECONOMIQUES	5 000,00	5 000,00	5 000,00	849,64	-4 150,36	17%
AIDES AUX RELOGEMENTS	16 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ACTION D'AMENAGEMENT	290 400,00	292 774,00	292 774,00	253 610,44	-39 163,56	87%
FRAIS DIVERS	49 760,00	28 291,00	28 291,00	26 345,40	-1 945,60	93%
REMUNERATIONS	107 778,00	62 035,00	57 085,00	55 924,85	-1 160,15	98%
FRAIS FINANCIERS	21 700,00	4 167,00	4 167,00	2 360,16	-1 806,84	57%
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION (a)	730 824,00	631 994,00	625 564,00	555 897,35	-69 666,65	89%
CESSIONS IMMEUBLES ET COMMERCES	89 560,00	99 004,00	92 574,00	0,00	-92 574,00	0%
PARTICIPATIONS VILLE	222 863,00	222 863,00	222 863,00	222 863,00	0,00	100%
SUBVENTIONS ANAH RELOGEMENT	22 540,00			0,00	0,00	0%
SUBVENTIONS ANAH ACQUISITIONS ET DÉMOLITION	395 861,00	310 127,00	310 127,00	277 102,00	-33 025,00	89%
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION (b)	730 824,00	631 994,00	625 564,00	499 965,00	-125 599,00	80%
RESULTAT D'EXPLOITATION (b-a)	+0,00	+0,00	+0,00	-55 932,35	-55 932,35	