

Département : 23-Creuse
Commune : 23000 GUERET

Suivi par : **Arnaud HERRY** Directeur territorial (arnaud.herry@epfna.fr)
Lucile TAVARD Cheffe de projets fonciers (lucile.tavard@epfna.fr)

COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITÉ AU 31/12/2021

Opération n°2318054001

GUERET-REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE-ILOT CARNOT-BOULEVARD CARNOT

Opération

Garantie de rachat : VILLE DE GUERET (23096)

Date ultime de fin de portage : 17/04/2024

Emprise foncière :

Parcelles acquises

<i>Référence</i>	<i>Contenance</i>	<i>Date d'acquisition</i>
BE0067	296	17/04/2019
BE0066	37	17/04/2019
BE0065	146	17/04/2019
BE0064	234	10/12/2019
Total : 713 m²		

Parcelles cédées

<i>Référence</i>	<i>Contenance</i>	<i>Date de cession</i>
Total : 0 m²		

Projet envisagé :

L'EPF porte, pour le compte de la ville de Guéret, deux immeubles objets d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain dans le cadre du dispositif Action Coeur de Ville et de l'appel à manifestation d'intérêt 'Réinventons nos coeurs de ville'.

Initialement, le projet consistait, d'une part, en la démolition des propriétés sises 4 à 8 Boulevard Carnot pour une reconstruction d'un front bâti homogène, offrant du logement adapté et un rez-de-chaussée commercial.

D'autre part, la tête d'ilot devait être intégrée au projet par un remembrement du rez-de-chaussée commercial afin de créer un flux marchand vers les rues piétonnes du centre-ville.

En raison du changement de municipalité, le périmètre de projet a été revu pour le limiter aux deux immeubles portés par l'EPFNA.

Vous avez relancé l'AAP "réinventons nos coeurs de ville" qui s'est avéré infructueux. En parallèle, en raison des incertitudes sur le projet, nous avons été contraint de dénoncer le marché de maîtrise d'oeuvre en vue de la démolition de l'ilot.

Vous avez rencontré plusieurs porteurs de projets susceptibles d'être associés à l'opération.

L'EPFNA reste dans l'attente de directives quant à la reconversion (démolition-réhabilitation) de l'ilot et sa cession.

Une réunion de pilotage devra être organisée dans les meilleurs délais pour définir le calendrier de sortie opérationnelle.

Suivi financier réel au 31/12/2021 :

Montant Facturé HT - Dépenses	Montant Facturé HT - Recettes	Solde financier
468 794,82 €	16 196,98 €	452 597,84 €

Détail Facturé Hors Taxes - Dépenses mandatées au 31/12/2021

01-Études Générales et Stratégiques	1 250,00 €
02-Maîtrise Foncière	438 661,07 €
03-Travaux	13 043,45 €
04-Frais de Gestion	15 840,30 €

Détail Facturé Hors Taxes - Recettes titrées au 31/12/2021

07-Produits réels de Cession	0,00 €
08-Subventions / Minorations comptabilisées	0,00 €
09-Produits de Gestion (Loyers et Charges) titrées	16 196,98 €
10-Reste à charge collectivité (Fonctionnement) titré	0,00 €

*Pour votre parfaite information, l'EPFNA porte pour le compte de votre collectivité un stock financier de **452 597,84 € HT** au 31/12/2021, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes réalisées par l'EPFNA sur l'opération. Ce montant de stock financier hors taxes, doit faire l'objet d'une inscription par la collectivité dans les « engagements hors bilan » de sa comptabilité selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT.*

L'EPFNA est un organisme assujetti à la TVA. A ce titre, les cessions foncières par l'EPFNA seront grevées de TVA en sus du prix hors taxes. Le montant de cette TVA est calculé en fonction des règles applicables à la TVA immobilière (article 266 et suivant du code général des impôts). Toutes les autres recettes faisant l'objet d'une facturation sont imposées à 20 % de TVA.

De plus, ce montant de garantie de rachat ne tient pas compte d'éventuelles recettes à venir sur la convention (cession à un tiers, subventions, loyers, minorations,...).