



OPERATION CENTRE VILLE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2022-2023

ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2023

AVIGNON
Ville d'exception

SOCIETE ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE
CITADIS
AU CAPITAL DE 10.000.000 €EUROS
SIEGE SOCIAL : HOTEL DU DEPARTEMENT
AVIGNON
Rcs : B 602 620 304

En application de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales, CITADIS présente le compte-rendu annuel de l'opération de restructuration du centre-ville d'Avignon. Compte tenu de la proche clôture de l'opération, il a été convenu entre la collectivité et l'aménageur que le présent document fusionne les éléments des exercices 2022 et 2023 et soit arrêté au 31 décembre 2023 dans l'objectif de réaliser une pré-clôture de l'opération.

I- Présentation générale de l'opération

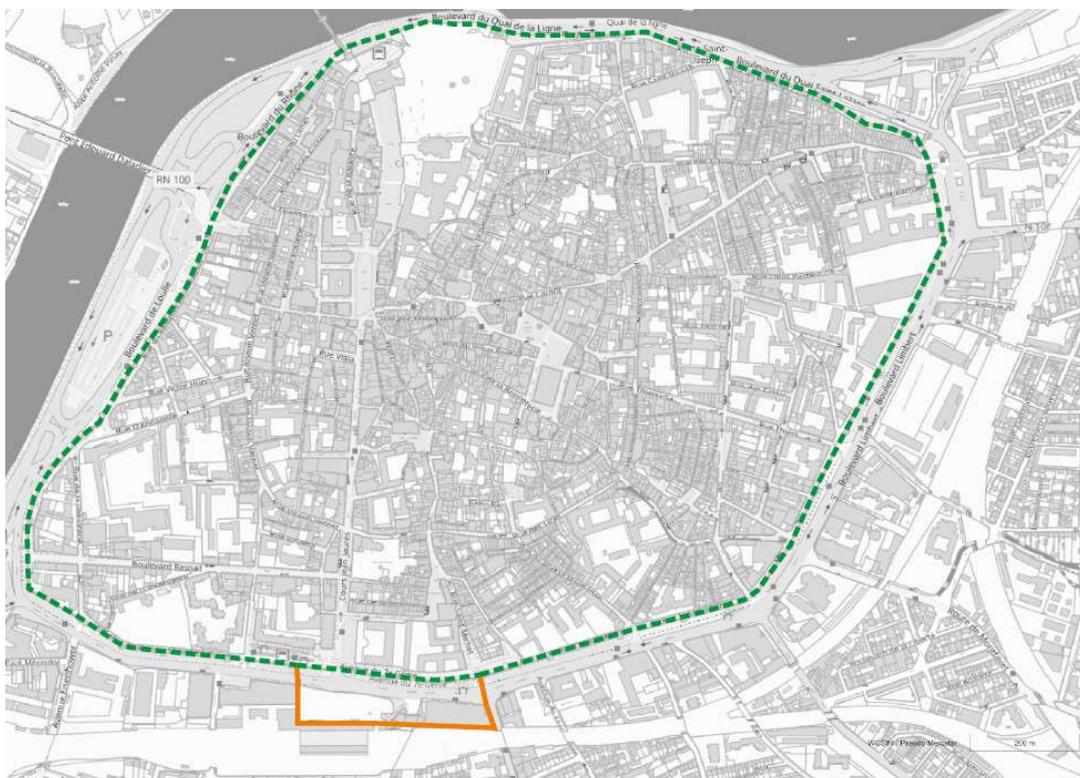
La convention publique d'aménagement du centre-ville d'Avignon a été approuvée et signée le 13 janvier 2011 suivant la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Avignon en date du **21 octobre 2010** (DCM n° 34).

D'une durée de 10 ans, cette nouvelle concession à échéance en janvier 2021 poursuit les actions entreprises dans le cadre des opérations précédemment mises en œuvre sur le centre historique de la commune. Par avenant la durée de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2024.

La signature de la convention cadre pluriannuelle « Cœur de Ville » le 16 novembre 2018 permet de retracer les missions de l'aménageur dans un contexte plus large, dépassant les seuls objectifs de l'opération décrit ci-dessous.

Périmètre de l'opération

Le périmètre d'intervention correspond globalement à l'enceinte des Remparts de la Ville, ce qui représente environ 150 ha. Par avenant n° 3 à la concession, il a été étendu en mai 2018, au secteur gare centre, pour intégrer la restructuration du parking gare centre.



----- périmètre initial de concession ——— ajout au périmètre de concession par avenant n° 3

CRAC et Avenants

1. Bilan et programme initiaux validés dans l'offre approuvée le 21 octobre 2010 ;
2. CRAC 2011-2012 arrêté au 31 décembre 2012 approuvé par délibération du 5 juin 2013
3. CRAC 2013 arrêté au 31 décembre 2013 approuvé par délibération du 23 juillet 2014
4. CRAC 2014 arrêté au 31 mars 2015 approuvé par délibération du 24 juillet 2015
5. CRAC 2015 arrêté au 30 avril 2016 approuvé par délibération du 20 juillet 2016
6. Avenant n°1 du 22 août 2016 : modification la participation ;
7. CRAC 2016 arrêté au 30 avril 2017 approuvé par délibération du 25 octobre 2017
8. Avenant n°2 du 8 novembre 2017 : intégration de nouvelles études, modification le programme des aménagements publics et la participation du concédant ;
9. CRAC 2017 arrêté au 30 avril 2018 approuvé par délibération du 19 décembre 2018
10. Avenant n°3 du 31 mai 2018 modification du périmètre de la concession, intégration de l'adaptation du parking de la gare centre et octroi d'une rémunération complémentaire ;
11. Avenant n°4 du 21 décembre 2018 : intégration des missions sur l'Hôtel de Beaumont et du suivi des études et de réalisation des halles, adaptation de la rémunération de l'aménageur et modification de la participation de la collectivité à l'opération ;
12. CRAC 2018 arrêté au 30 juin 2019 approuvé par délibération du 10 octobre 2020
13. CRAC 2019-2020 arrêté au 30 septembre 2020 approuvé par délibération du 19 déc. 2020
14. Avenant n°5 du 26 février 2021 : intégration des missions pour l'école de la Bouquerie, la mise en place d'un urbanisme transitoire rue Thiers ainsi que pour la mise en place d'une friche artistique au sein de l'ancienne Prison Sainte Anne et adaptation de la rémunération de l'aménageur.
15. Avenant n°6 du 10 février 2021 : prorogation de la concession jusqu'en juillet 2022 et précision de certaines missions de l'aménageur
16. CRAC 2021 arrêté au 31/12/2021 approuvé par délibération du 30 juin 2022
17. Avenant n°7 du 1er juillet 2022 : limitation des missions de l'aménageur et prolongation jusqu'au 31 décembre 2024.

Objectifs de l'opération

La Ville d'Avignon a confié, dans le cadre de son secteur sauvegardé, une intervention globale sur son centre historique avec pour objectifs :

- ✓ de restructurer et réhabiliter des immeubles ou groupe d'immeubles, afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité, adaptés à la demande des populations en place ou à venir ;
- ✓ de résorber l'habitat indigne et insalubre et de lutter contre la vacance en collaboration avec l'OPAH ;
- ✓ d'améliorer les caractéristiques énergétiques des logements réhabilités ;
- ✓ d'accompagner la requalification du bâti par des interventions sur l'espace public, améliorant le fonctionnement urbain et la qualité de vie des résidents ;
- ✓ de soutenir le développement commercial et artisanal sur les axes principaux des quartiers anciens

L'opération comprend notamment la mise en œuvre :

- ✓ d'opérations de restauration immobilière (ORI) ;
- ✓ d'interventions en liaison avec les services de la Ville en charge des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- ✓ de restructuration d'îlots urbains comprenant la création ou l'aménagement d'espaces publics, la réalisation de places de stationnement résidentiel ;
- ✓ des actions de revalorisation et de mise en valeur du patrimoine ;

Cela s'inscrit dans le contexte plus large de la convention cadre pluriannuelle « Cœur de Ville » du 16 novembre 2018, autour de quatre des cinq axes qu'elle décrit :

- ✓ Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en Centre-Ville
- ✓ Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- ✓ Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- ✓ Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Modification des missions de l'aménageurs à compter de mi 2022 :

Par avenant 7 à la concession d'aménagement, la Ville a demandé à Citadis de concentrer ses interventions afin :

- ✓ de terminer son intervention sur le secteur de la Banasterie en se limitant aux phases déjà réalisées ;
- ✓ de poursuivre les travaux de réhabilitation de la rue Thiers sur la seule première phase et les missions d'études sur la phase suivante jusqu'au transfert des contrats à la Ville d'Avignon ;
- ✓ de procéder à l'acquisition, la réhabilitation et la cession de la partie « logements » des Bains Pommer pour le compte de la Ville d'Avignon, la partie muséale étant réalisée directement par la Ville d'Avignon

De plus, il a été demandé à Citadis d'initier la cession du stock d'immeubles qu'elle porte au titre de la concession selon les destinations souhaitées par la Ville d'Avignon.

II - Réalisations et note de conjoncture au 31/12/2023

Immeubles et logements

Commercialisation du stock d'immeubles

Dès 2021, l'aménageur et la Ville d'Avignon se sont rapprochés afin de définir une stratégie de fin d'opération pour le stock des immeubles en cours compte tenu de la fin d'opération prévue en juillet 2022.

L'aménageur a donc travaillé à déterminer les valeurs des différents biens composant le stock et a procédé à leur mise en vente sur le marché immobilier.

Le local commercial sis au 37 Rue Carnot, libre de toute occupation à la suite de la procédure de reprise des lieux intervenue en 2021, a été vendu au propriétaire du commerce voisin sis 39 rue Carnot, par acte en date du 23/03/2023.



Immeubles à vendre aux tiers :

L'état du stock à céder se compose de 12 ensembles immobiliers :

46 Rue Carreterie (DN 719)	Terrain à bâtir acquis en 2020, 88 m ² .
5 Boulevard Capdevilla (IM 310)	Maison acquise en 2013, sur deux niveaux, en bon état, de 108 m ² avec extérieur (parcelle de 195 m ²). Inoccupée.
83 Rue Carreterie (DN 429)	Immeuble d'habitation acquis en 2017, sur trois niveaux, extrêmement dégradé, de 78 m ² . Inoccupé.
85 Rue Carreterie (DN 430)	Immeuble mixte (commerce, bureaux et 2 logements) acquis en 2012, sur deux niveaux, dégradé, de 166 m ² . Inoccupé.
117 Rue Carreterie (DN 446)	Immeuble d'habitation acquis en 2010, réhabilité à neuf en 2014, sur trois niveaux, de 125 m ² . Organisé pour l'accueil d'étudiants avec parties communes et privatives. Inoccupé.
51 Rue Banasterie (DK 139)	Immeuble d'habitation acquis en 2006, sur trois niveaux, dégradé, de 73 m ² (plus une partie non accessible), divisé de fait en 3 logements.
47 Rue Banasterie (DK 137)	Immeuble d'habitation avec jardin de 35 m ² acquis en 2015, sur trois niveaux, dégradé, de 218 m ² . Inoccupé.
4 Rue Saint Christophe (DM 541)	Maison acquise en 2008, sur deux niveaux, à rafraîchir pour le RDC, rénové à neuf en 2022 pour le 1er étage, de 154 m ² en tout avec extérieur (parcelle de 148 m ²). 1er étage loué avec loyer de 500 € charges comprises (locataire protégé en raison de l'âge et des revenus).
5 Rue Carnot (DK 464)	Immeuble mixte (commerce et 2 logements) acquis en 2011, sur quatre niveaux, à rénover, de 130 m ² . Le RDC et le 1er étage sont loués à l'association LIVRESSE (la librairie) avec loyer de 150 € (bail commercial)

13 Rue Carnot (DK 824 Lots 35 et 36 formant le local avec cour et caves souterraines + Lot 22 placard côté Rue Petite Saunerie)	Commerce acquis en 2015, en RDC, à reconstruire, de 92 m ² avec cour de 29 m ² et caves souterraines de 71 m ² . Inoccupé.
11, 13 et 15 Rue Portail Magnanen (DL 439, 1242 et 447)	3 immeubles d'habitation (sauf commerce en RDC du n° 11) acquis en 2009, 2018 et 2013. En état de ruine pour le n° 11 de 147 m ² , dégradé pour les n° 13 de 109 m ² et n° 15. Inoccupés.
23 place Crillon (DI94 - lots de copropriété R+2 et R3)	2 étages acquis en 2019 Immeuble en situation de péril depuis le 20/10/2023 Proposé à des investisseurs en lien avec le dernier co-proprétaire.

Les signatures de compromis prévues sur l'année 2024 sont au nombre de 8 soit les 2/3.
Une vente est prévue sur l'exercice 2024 : 47 rue Banasterie.

Immeubles à reprendre par la Ville d'Avignon :

Certains biens n'ont pas été mis à la vente compte tenu de leur occupation ou de leur destination.

Il s'agit des immeubles suivants :

- Immeuble 145 rue Carreterie, parcelle DN 71 occupé par l'association Le Fenouil A Vapeur ;
- Lot des copropriété 87 rue de la Bonneterie, parcelle DK 695 occupé par l'association Tandem ;
- Lot des copropriété 85 rue de la Bonneterie, parcelle DK 881 occupé par l'association Le Conciliabule des 3 forbans ;
- Lots de copropriété 25 rue Carnot, parcelle DN 1015 consistant en des structures modulaires devant être détruites : ces lots de copropriété sont à traiter dans la globalité de l'immeuble dont la réhabilitation est contrainte par le PSMV. Ils ne sont pas valorisés.
- Lots de copropriétés 14 rue Paul Manivet et 19 rue Saint Michel, parcelles DL 755 et DL 757, consistant en :
 - un appartement à l'environnement suspicieux
 - un local commercial avec réserve à l'étage

Ces immeubles sont à rétrocéder à la commune d'Avignon pour un montant global de 693 000 € HT.

Immeuble 33 Place des Corps Saints (ancienne Chapelle Pierre de Luxembourg)

Historique des réalisations :

- Juin 2014 : Intention de vendre de l'Etat, propriétaire de bureaux
- fin 2014-début 2015 : étude historique et patrimoniale (Michel Escande)
- 2015-2016 : réflexion sur l'utilisation, prospects, négociation avec l'Etat sur le prix
- octobre 2016 : lancement d'un appel à projet pour une boutique hôtel avec remise du rez-de-chaussée pour un espace d'expositions
- octobre 2016 : exercice du droit de priorité de la ville exercé par Citadis et acquisition - réalisation du diagnostic archéologique
- 2017 : appel à projet pour valoriser l'ensemble en boutique hôtel
- novembre 2017 : offre de la SARL BAMP
- 2018 : désignation de la SARL BAMP comme opérateur en charge du projet - montage du projet et négociations avec le SDIS pour assurer les liaisons entre le bâtiment et les église St Michel et cloître des Célestins - recherches archéologiques complémentaires à la demande de l'ABF
- janvier 2019 : décision de retrait du projet de BAMP
- février 2019 : demande de la Ville d'étudier la possibilité d'accueillir l'IMCA qui souhaite se relocaliser dans des locaux aux normes
- 2020 : refus de réalisation de travaux minimum en vue d'accueillir des bureaux par l'ABF et mise en place d'une étude patrimoniale pour vérifier la faisabilité d'un programme hôtelier s'inscrivant dans le souhait de permettre des liaisons piétonnes avec le cloître des célestins et la chapelle St Michel.
- Mars 2020 : Engagement d'une nouvelle étude patrimoniale (RL et A) sur la chapelle et le 33 place des Corps Saints pour la faisabilité du projet hôtelier
- Mars 2022 : signature d'une promesse de vente
- 2023 : engagement du processus de classement de l'immeuble au titre des Monuments Historiques



Après acquisition du 33 place des Corps Saints le 13 octobre 2016 au prix de 696 000 €, Citadis a engagé deux appels à projets restés infructueux. Un opérateur avait été identifié en direct. Il s'agissait de la SARL BAMP, accompagnée de l'agence d'Architecture Prunis
Le jury d'audition réuni le 10 janvier 2018 avait retenu leur offre portant sur la vente de la totalité de l'immeuble au prix de 803 500 euros.

La mise au point du projet avec l'ABF, la DRAC, les services de l'archéologie et le SDIS s'est poursuivie tout au long de l'année 2018 pour valider la faisabilité de l'opération et rendre possible la signature du compromis.

Les délais de mise au point du projet avec les différents acteurs ont toutefois conduit l'opérateur à renoncer à son projet faute de financements (le partenariat de BAMP avec ses financeurs ayant pris fin début 2019).

Une étude en vue d'accueillir l'iMCA dans les étages, en qualité de locataire, a été menée au premier semestre 2019. L'ABF consulté sur ce projet a refusé des travaux a minima sur une partie de l'immeuble seulement : la totalité doit être traitée dans un projet d'ensemble. Ce projet a été abandonné

Une nouvelle étude patrimoniale a été engagée avec l'agence RL et A, pour étudier la faisabilité d'un programme hôtelier avec les opérateurs E hotel/Extendam (Hotel des Monnaies) avec l'objectif de pouvoir réaliser un cheminement entre la Chapelle St- Michel et le cloître des Célestins en passant par le 33 place des Corps Saints.

Un nouvel acteur a été indentifié en 2021. En 2022 une promesse de vente a été signée pour un projet commun avec l'hôtel des monnaies.

Le porteur de projet a engagé une procédure de classement au titre des Monuments historiques qui a abouti à l'été 2024 par un accord de classement de la DRAC.

Cette étape complémentaire va permettre la signature d'une nouvelle promesse de vente qui prolongera les délais de celle signée en 2022.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble continue d'être mis gracieusement à disposition des associations pour l'animation du quartier, selon leurs besoins et avec l'aval des services de la Ville.

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Sur les années 2022 et 2023, 3 ORI ont été en cours, mais sans mission d'animation associée, en vertu de l'avenant n°6 en date du 10/02/2021, par lequel il est précisé qu'est mise en place une mission d'animation des opérations de restauration immobilière, par la désignation à venir d'un nouvel opérateur d'Opération de Restauration Immobilière.

ORI Carnot : L'arrêté initial de DUP du 27 juin 2013 a été prorogé pour 5 ans par arrêté du 20 juin 2018. Le délai de validité de la DUP s'est achevé au 26/06/2023.

ORI Privade : L'arrêté initial de DUP en date du 21 février 2014 a fait l'objet d'une prorogation par arrêté préfectoral du 20 février 2019. Le délai de validité de la DUP s'achève au 09/03/2024.



Plan de l'opération de restauration immobilière - Désignation des immeubles concernés

Concernant les parcelles DN 427 et DN 425, la mutation immobilière est intervenue par ordonnance d'expropriation, mais sans paiement ou consignation des indemnités d'expropriation, les expropriés conservant ainsi la possession de ces biens.

La DUP ayant cessé de produire ses effets, la mise en œuvre du droit de rétrocession devra être envisagée sur l'exercice 2024.



DN 425 81 rue Carreterie



DN 427 60 rue des Infirmières

Il est à noter que ce démembrement du droit de propriété concerne également l'immeuble sis sur la parcelle DL 759 (acquis par ordonnance d'expropriation dans le cadre de l'ancienne ORI Saint-Michel). La mise en œuvre du droit de rétrocession devra également être envisagée sur l'exercice 2024.

ORI Teinturiers - Bonneterie - Diffus : L'arrêté initial de DUP en date du 27 février 2017 a fait l'objet d'une prorogation par arrêté préfectoral du 14/02/2022. **Le délai de validité de la DUP s'achèvera au 23/02/2027.**

Rue des Teinturiers – situation des immeubles en ORI

Extrait partiel du dossier de DUP



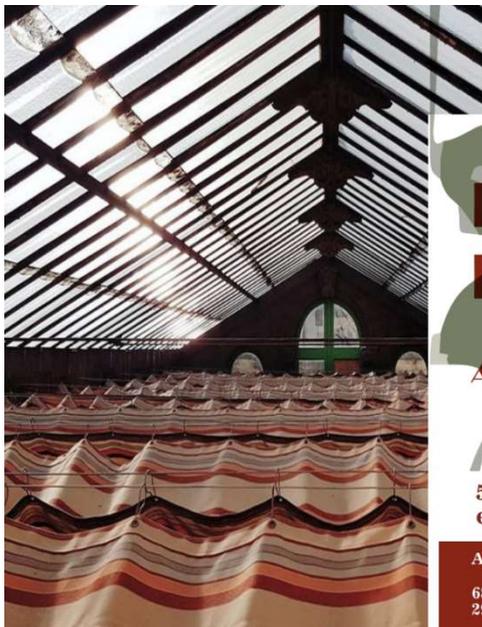
Réhabilitation et cession des logements « Bains Pommer »

Bains Pommer

2021 : remise de l'APD et de l'estimation des travaux ; OS de lancement du « PRO » à la maîtrise d'œuvre ; passation des avenants 2 et 3 au marché de maîtrise d'œuvre, relatifs à la mise à jour contractuelle de leurs honoraires sur le coût travaux APD d'une part, et à l'extension de leurs missions sur la partie « interface » et logements avec en tranche optionnelle les missions ACT/VISA/DET/AOR ; commande d'une étude de ciblage et faisabilité d'implantation commerciale dans le local d'activité au rez-de-chaussée du 25 rue Four de la Terre ;

2023 : Acquisition par Citadis
Débuts des travaux aout 2023

2024 : Commercialisation : automne 2024
Livraison : fin décembre 2024.



Les Bains Pommer

Avignon intra-muros

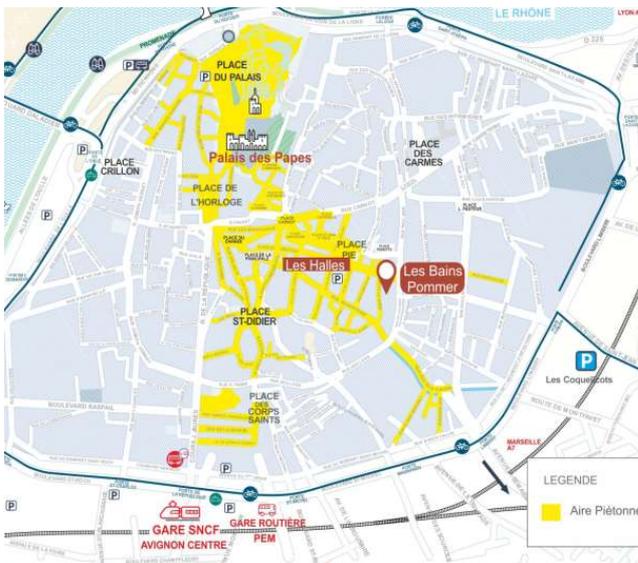
5 appartements d'exception à vendre dans un espace patrimonial remarquable.

Adresse

68 , rue Philonarde
29 / 31 rue Four de la Terre

Contact

06 80 48 12 32
mthomachot@citadis.fr





Equipements

Parking gare centre

Réalisé :

PC obtenu : mars 2020

Démarrage des travaux : Janvier 2021

Livraison : Mai 2022

Dans le cadre du pôle d'échange multimodal de la gare centre, les stationnements de surface vont être transférés du parvis de la gare au parking gare centre.

Ce transfert implique une restructuration partielle et une requalification de cet ouvrage, en particulier la rampe entre l'ouvrage et le domaine SNCF RESEAU.

Des réunions de mise au point du programme de travaux ont été menées entre Citadis, la Ville d'Avignon et Avignon Tourisme exploitant du parking durant la phase d'étude de maîtrise d'œuvre. Par ailleurs les interactions entre les différents usages du bâtiment ont nécessité des coordinations avec les copropriétaires de l'immeuble.

Le groupement HB MORE-IGBAT a terminé les études de conception au premier semestre 2020.

Le permis de construire a été obtenu en mars 2020.

Une première consultation a eu lieu en juillet 2020. Les résultats obtenus ont nécessité une seconde consultation partielle en octobre 2020.

Les travaux se déroulent de décembre 2020 à septembre 2021.

Les travaux se sont déroulés de Janvier 2021 à Mai 2022, en lien étroit avec l'exploitant Avignon Tourisme.

Espaces publics et patrimoine

Rue Thiers - phase 1 de la rue de l'Olivier au carrefour Saïn/Philonarde

Réalisé

- 20/12/2018 : validation de l'esquisse sur la totalité de son linéaire
- 2/02/2019 : réunion publique
- interruption de la mission pour s'adapter au planning de l'opération Carnot-Carreterie
- décembre 2021 : établissement du DCE en vue de la consultation des entreprises de travaux
- travaux de mai 2022 à décembre 2022.

Les études de conception menées fin 2021 ont permis d'aboutir début 2022 à la consultation des entreprises pour les travaux de VRD. Ces derniers ont démarré en mai 2022 en trois phases afin de tenir compte du festival, des congés d'été, des travaux connexes (rue Carnot), de la conservation de la circulation sur cet axe majeur ;

Une large communication a été menée sur cette opération avec notamment des comités de suivi des riverains tous les mois, des lettres infos travaux distribuées régulièrement et un panneauage spécifique à ces lettres près des halles, une adresse internet dédiée pour toute demande et gérée par l'AMO communication, des actions sur le terrain (rencontres) etc...

Les travaux ont été réalisés dans les délais annoncés et ont été globalement bien assimilés par les riverains et commerçants grâce à la disponibilité de l'ensemble des équipes.



Rue Thiers - phase 2 du carrefour Saïn/Philonarde Aménagement à la porte Thiers

Réalisé

- décembre 2019 - janvier 2020 : élaboration du programme
- 28 février 2020 : lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre
- septembre 2020 : lancement des études de maîtrise d'œuvre (AVP) et des diagnostics préalables
- avril 2021 : rendu de l'AVP, validation et suspension de la mission
- mars 2022 : démarrage PRO phase 2
- juillet 2023 :: validation du PRO
- septembre 2024 : Transfert du marché de TECELYS

Les études de la phase 2 du projet de réhabilitation de la rue Thiers concernant l'axe Philonarde/porte Thiers (exclue) ont repris par OS au mois de mars 2022.

Il s'agissait sur la base de l'AVP validé l'année précédente de détailler les aménagements prévus et de préciser leur chiffrage.

Le PRO a été rendu et présenté au mois de juillet. Sur cette base, la ville a souhaité revoir les éléments de conception, la rue étant jugée finalement trop rectiligne. Fin 2022 un accord n'avait pas encore été trouvé. Les études se sont poursuivies en 2023 sur la base d'un principe de chicane par le biais des espaces verts. Le PRO a été définitivement validé en juillet 2023 La concession centre-ville n'étant pas poursuivie par la ville, la mission de Citadis s'est achevée et le marché de maîtrise d'œuvre transféré à TECELYS, mandataire du Grand Avignon et de la Ville d'Avignon de la poursuite de ce projet.

Rue Banasterie - Quartier de l'ancienne prison Sainte-Anne

Réalisé

- 2017/2018 : reprise des études d'aménagement suite à l'abandon du projet d'hôtel Marriott sur le site. Nouvelle conception liée à un projet de réhabilitation de la prison en 70 logements et divers ERP (friche artistique, crèche, boutique, médecins, espace de co-working).
- 23 juin 2017 : réunion publique à la mairie
- 2018/2019 : premiers travaux de réseaux dans les rues de la Forêt, Banasterie, St Anne, Mi-Grenier.
- mi-octobre à mi-décembre 2020 : finalisation des travaux d'assainissement (chambre rue de la Forêt)
- octobre 2020 à mars 2021 : finalisation du PRO des espaces publics.
- novembre 2021 : réalisation des travaux d'amenée de réseaux pour l'opération immobilière de logements Cour des Doms
- décembre 2021 : suppression du raccordement du poste de transformation Enedis en vue de la démolition des locaux adossés à la chapelle en 2022.
- Mi 2022 : travaux de branchement du lot logements de l'ancienne prison
- Fin 2022 : interruption de l'opération.

Le projet de transformation de l'ancienne prison s'accompagne de la requalification de l'espace public de la rue Banasterie et de la rue Mi-Grenier situées au droit de la prison. Ces rues sont incluses dans le périmètre des remparts du XIIème siècle correspondant au secteur à piétonner. L'aménagement se fera dans le même esprit que la place St Didier avec un effacement des trottoirs, l'utilisation de béton désactivé sur les placettes, la calade et la pierre en liseré le long des bâtiments, des espaces verts et verdissement de façades, des salons urbains pour le repos. Une zone apaisée redonnée à ses habitants, ouverte et conviviale.

Les travaux d'aménagement dépendent de l'avancement des opérations immobilières des deux programmes de requalification de la prison.

Le PRO des espaces publics a été repris au premier trimestre 2021. Lors de cette phase de reprise d'étude a été traitée la problématique du poste de refoulement enterré et le local technique associé afin de rechercher des solutions d'insertion plus satisfaisantes.

La reprise de ces études a été conséquente et a fait l'objet d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre.

Le PRO a été remis en avril 2021.

Des études ont également été conduites pour établir la faisabilité d'implanter le local technique dans la propriété de la Cour des Doms. La décision de déplacer le local n'est pas connue.

Compte tenu de l'interruption du second programme immobilier ERP dans l'ancienne prison Ste Anne, les travaux d'aménagement des espaces publics ne peuvent pas être effectués.

Ainsi, un marché de travaux réduit à l'amenée des réseaux et à la réalisation des boîtes de branchement des logements du programme immobilier de logements la Cour des Doms au sein de l'ancienne prison Ste Anne qui seront livrés fin 2021.

Le détachement de ce marché de travaux partiel a fait l'objet d'un nouvel avenant au marché de maîtrise d'œuvre.

Le marché de travaux principal sera lancé ultérieurement afin de démarrer les travaux à la fin du gros œuvre de l'opération immobilière du dernier programme immobilier (ERP) dont le calendrier n'est pas encore connu.

Par ailleurs, la mairie a sollicité Citadis pour la prise en charge du dé-raccordement du local transformation et des travaux de désamiantage des bâtiments à démolir derrière la chapelle des pénitents noirs.

Mi 2022, Citadis a procédé aux travaux d'aménagement des réseaux en limite de propriété du lot de logements construits par le promoteur François 1^{er} pour assurer la livraison de l'opération et respecter les termes de la vente entre la Mairie et le promoteur.

Au T3 2022, la collectivité a décidé de ne pas poursuivre cette opération compte tenu du manque de visibilité sur le calendrier du second lot au sein de l'ancienne prison et a demandé à Citadis de solder les marchés. L'ensemble des marchés et commande sur cette opération ont été soldés.

Hôtel de Beaumont (legs Azémar)

Réalisé

2017 : acceptation du legs

2018 : étude patrimoniale réalisée par RL&A

2019 : consultation et désignation un programmiste et lancement des inventaires et du projet scientifique et technique par les services de la Mairie d'Avignon
2019 : désignation de Café Programmation, pour établir le programme

2020 : interruption de la démarche dans l'attente du projet culturel d'établissement

Juin 2021 : présentation du diagnostic et des orientations programmatiques

Septembre 2021 : diagnostic patrimonial sur le jardin

Octobre 2021 : étude de faisabilité commerciale

Octobre 2021 : présentation d'un pré programme

Novembre 2021 : expertise sécurité incendie du projet

Décembre 2021 : diagnostic faune et flore sur le jardin

Décembre 2021 : analyse authenticité des cloisons

Janvier 2022 : analyse des décors peints

Juillet 2022 : remise étude technico économique.

Mai 2024 : remise du rapport de diagnostic des décors a été remis en mai 2024.



La Ville d'Avignon a hérité sous forme de legs de Michelle Azémar, décédée en 2016, de l'hôtel de Beaumont partiellement classé monument historique et d'un jardin situé au 9 et 11 rue de la Croix à Avignon.

Le legs est conditionné à la transformation d'une partie de l'édifice en musée dont certains espaces devront accueillir une partie d'une importante collection de poupées, ainsi qu'à l'ouverture du jardin au public.



C'est dans ce contexte qu'une autre importante donation est faite à la ville d'Avignon par Françoise Taillandier, veuve d'Yvon Taillandier, critique d'art et artiste-plasticien. Il s'agit de la « Collection Yvon Taillandier » composée des œuvres d'Yvon Taillandier, de sa bibliothèque, de ses documents et des œuvres d'artistes reconnus du 20e siècle.



Cette donation permettra de réunir dans un même lieu, la présentation d'un patrimoine historique remarquable et « l'histoire » de 2 legs dans un parcours ouvert au public.

Enfin, la Ville d'Avignon souhaite que soit étudiée la possibilité d'aménager une partie en logements.

Une importante étude patrimoniale a été réalisée pour vérifier la compatibilité d'un projet de valorisation avec la conservation de cet hôtel particulier dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.

C'est l'agence Repellin et Lardin (RL&A) qui a été retenue parmi 5 offres à l'issue d'une consultation lancée par Citadis et qui a finalisée cette étude à l'automne 2018.

En vue de l'établissement d'un programme détaillé de cette opération, une consultation de programmistes a été engagée. L'offre de CAFE Programmation a été retenue. L'OS de démarrage a été émis au 26/11/2019.

La mairie a attribué un contrat de maîtrise d'œuvre à l'Agence Architecture et Héritage courant 2021 pour le clos et le couvert de l'hôtel de Beaumont.

3 missions sont à articuler : la conception des travaux de clos et couvert, la programmation muséale et le programme scientifique et culturel. Il a été décidé début 2021 de ne pas attendre le PSC pour lancer la programmation. Les 3 démarches seront conduites dans le même temps dans une dynamique d'échanges.

Les réflexions sur la programmation ont amené à lancer des expertises complémentaires pour vérifier la faisabilité du projet avec :

- La faisabilité de fonctions commerciales par Adéquation,
- L'expertise relative à la sécurité incendie sur un bâtiment patrimonial par Alpes Contrôles
- Un diagnostic patrimonial complémentaire du Jardin par Jardin d'Histoire
- Un diagnostic faune et flore lié à la présence de grands arbres anciens par Naturalia
- Un diagnostic complémentaire de critique d'authenticité des cloisons par Architecture et Héritage

Par ailleurs, il a été identifié la nécessité de lancer un diagnostic des décors peints et de vérifier les modalités de gestion du futur équipement. Ces deux sujets ont fait l'objet d'étude en 2022 :

- Etude technico-économique des modes de gestion par le groupement Voltère / 4D Avocats
- Diagnostic des décors peints par le groupement SINOPIA/ EURL Sylvie OZENNE / Raphaël CHIPAULT

Après la remise de l'étude technico économique présenté en Comité Technique en juillet 2022, la collectivité a décidé de ne pas poursuivre cette opération. Il a été convenu d'établir une synthèse de la mission, rassemblant les enseignements des études réalisées, faisant état des contraintes, des incertitudes et des éléments de faisabilité pour pouvoir capitaliser sur le travail effectué au moment de la reprise des études. Pour ce faire un avenant a été passé au programmiste Café programmation et les autres missions non achevées ont été soldées.

Le rapport diagnostic des décors a été remis en mai 2024, ce qui solde définitivement l'opération.

Hôtel des Monnaies et Hôtel Niel (ancien conservatoire de musique)

Réalisé

- 2012-2013 : projet multiple d'œnothèque régionale (avec salle culturelle et restaurant) sur l'Hôtel des Monnaies ; projet de résidence hôtelière sur l'hôtel Niel (Fabre&Speller pour HM et Mognetti pour HN).
- 2013 : étude historique et patrimoniale (Michel Escande)
- 2015 : nouvelles études de réutilisation : maison des avignonnais, pôle danse,
- Octobre 2016 : lancement d'un appel à projet pour une boutique hôtel avec remise d'un espace clos-couvert pour un CIAP
- Février 2018 : signature promesse de vente du preneur
- Août 2018 : dépôt de la demande de permis du preneur
- avril 2019 : courrier de la Ville au preneur constatant la résolution de la promesse de vente suite au non-respect de ses engagements.
- 2020 : nouvel appel à projet et identification de nouveaux investisseurs/gestionnaires



En 2017, suite à un appel à projet pour une boutique-Hôtel sur l'hôtel des Monnaies et l'hôtel Niel, un jury a retenu comme lauréat le projet de l'agence Cassulo/Repellin avec le gérant de L'Hôtel du Palais des Papes. Dans ce projet, en plus du projet hôtelier de 27 chambres, était prévu une surface aménagée de 255 m² en clos et couvert pour l'aménagement d'un CIAP (Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine) dans le cadre de l'inscription d'Avignon comme ville d'Art et d'Histoire.

Une Promesse de vente a été signée entre la ville et le porteur de projet. Le porteur de projet n'ayant pas tenu ses engagements-il a été décidé-de résilier la promesse.

Dans la mesure où le projet lauréat est conservé, et dont la propriété intellectuelle appartient toujours à l'agence Cassulo, la ville a demandé à Citadis d'engager une nouvelle prospection pour rechercher un nouvel investisseur et un gestionnaire.

L'opérateur Extendam spécialisé en hôtellerie et le Gestionnaire « E Hôtel » ont été identifiés et ont visité le site. Ils travaillent avec l'agence Cassulo sur l'adaptation de leur concept. Compte-tenu du nombre restreint de chambres sur ce site, il leur a été également proposé d'étudier la possibilité de réaliser une offre hôtelière complémentaire sur le site 33 place des Corps Saints.

- 2022 : choix de l'opérateur E-HOTEL et signature d'une promesse de vente concomitante à la signature de la promesse de l'Hôtel des Monnaies..
- 2023 : étude patrimoniale complémentaire pour classement du bâtiment au Monuments historique.
- 2024 ; arrêté de la DRAC pour le classement MH et nouvelle promesse de vente à signer.

Sur la période, le bâtiment est régulièrement mis à disposition d'associations artistiques et culturelles validées par la ville d'Avignon.

III - Perspectives 2024

Avenant n° 8 valant protocole d'accord de Clôture de l'Opération

La concession d'aménagement a été prolongée par avenant n°7 jusqu'au 31 décembre 2024.

Une acquisition est réalisée par la voie de la préemption, par décision en date du 13 mai 2024, pour des lots de copropriété sis 25 rue Carnot (parcelle DK 1016) et sera suivie d'un appel à manifestation d'intérêt sur l'exercice 2024.

D'un commun accord entre la Ville d'Avignon et le Concédant, la mission d'aménageur se terminera à la date convenue.

Toutefois, compte tenu du stock d'immeubles restant propriété de l'aménageur, des promesses de ventes en cours et de l'état d'avancement de la GPA et de la commercialisation des Logements des Bains Pommer, il est convenu de la signature d'un protocole de clôture permettant à l'aménageur de céder le stock des immeubles durant une période de trois ans.

Les conditions de ce portage, des modalités de gestion et de rémunération de Citadis sont prévues dans l'avenant n°8 valant protocole de Clôture.

IV - Bilan au 31 décembre 2023

Bilan de l'opération

Le dernier bilan approuvé au 31 décembre 2021 s'élevait à 38 408 200 € HT.

Le bilan de pré-clôture arrêté au 31 décembre 2023 s'élève à 36 614 708 € HT

Du point de vue des dépenses :

- L'ensemble des postes a été ré-évalué pour tenir compte des engagements en cours mais également des dépenses prévisionnelles de portage des immeubles. Ainsi, les postes d'études d'acquisitions et frais, de travaux sur immeubles sont réduits de 1.734.451 € HT.
- Les postes de travaux sur équipements sont également réduits de 399.737 € HT.
- Les postes relatifs au portage : maîtrise d'ouvrage, impôts et taxes et frais financiers sont eux réestimés à la hausse de 340 695 € pour tenir compte des cessions à venir durant les 3 prochains exercices.

Du point de vue des recettes :

- Les recettes de cession des immeubles prévues au bilan sont évaluée à 11 771 000 € HT dont :
 - o Les cessions de stocks d'immeubles à la Ville d'Avignon pour 693 000 € HT correspondant aux immeubles devant entrer durablement dans le patrimoine de la Ville d'Avignon ;
 - o Les cessions aux tiers pour 11 078 950 € HT dont :
 - 6 667 711 € HT réalisés
 - Et 4.411 239 € HT à céder.Ce dernier montant se répartit de la manière suivante :
 - 1 533 000 € HT pour les logements Bains Pommer
 - 700 000 € HT pour l'immeuble du 33 place des Corps Saint
 - 1 237 000 € HT pour les immeubles diffus sous compromis
 - 941 239 € HT restant à commercialiser

Les autres recettes sont également ajustées :

- +46 117 € HT de participation de Grand Avignon aux équipements publics de réseaux.
- +51 977 € HT de produits divers (loyers principalement et produits financiers).

En conséquence, les participations de la collectivité sont révisées pour prendre en compte les montants fixés au bilan de préclôture. L'avenant n°8 prévoit ainsi leur ajustement :

- Les participations contre remise d'équipement publics s'élèvent ainsi à 12 464 703 € HT (- 401 297 € HT)
- Les participation à l'équilibre de l'opération s'élève 9 732 555 € (-1 969 328 €)

Avancement financier

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 33 832 887 € HT dont 1 983 052 € HT au titre de l'exercice 2022 et 1 960 444 au titre de l'exercice 2023.

Durant ces périodes, les dépenses sont principalement composées :

- Du règlement des études concernant le legs Azhémard ;
- De l'acquisition des logements des Bains Pommer à la Ville d'Avignon
- D'études et travaux sur les immeubles et principalement sur le 85 Bonneterie, le 4 rue Saint Christophe et études des Bains Pommer,
- De travaux sur les équipements publics principalement sur la rue Thiers et le parking Gare Centre
- Des frais de portage (impôts et assurances, frais financiers et rémunération de l'aménageur).

Les recettes réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 27 330 124 € HT dont 1 516 786 € HT au titre de l'exercice 2022 et 2 420 492 € HT au titre de l'exercice 2023. Ces montants comprennent la transformation des acomptes annuels versés par la Ville d'Avignon antérieurement, en participations aux équipements pour 1 474 206 € HT en 2022 (Eglise des Célestins) et 2 241 865 € HT en 2023 (Rue Banasterie et Parking Gare Centre).

Le financement de l'opération est partiellement pris en charge par une avance de la collectivité de 492 836 €. Elle sera remboursée à la clôture de l'opération.

De même les acomptes sur participation d'équipements font apparaître un solde de trésorerie de 4 612 479 € au 31/12/2023. Ce montant sera soldé par une dernière remise d'ouvrage à effectuer concernant la rue Thiers pour 1 658 301 € TTC soit 1 381 917 € HT et par un remboursement à la clôture de l'opération pour 2 954 448 €.

Ainsi, la trésorerie de l'opération au 31 décembre 2023 fait apparaître un solde de - 1 453 878 € compte tenu des soldes de TVA auprès du Trésor. Cette trésorerie est gérée dans le cadre du compte courant des opérations, ouvert par l'aménageur auprès de la Caisse des Dépôts.

ANNEXE

OPERATION CENTRE VILLE

Tableau des cessions

Exercice 2023

Date de signature de l'acte	Nature de la cession	Acquéreur	Activité	Localisation du bien			Prix TTC
				N° Cadastre	Superficie cadastrale		
16/03/23	vente	<u>particulier</u>	<u>commerce</u>	DK	439	75	30 000,00 €

lots de copro

Tableau des acquisitions

Exercice 2023

Date de signature de l'acte	Nature de l'acquisition	Cédant	Nature	Localisation du bien			Prix TTC
				N° Cadastre	Superficie cadastrale		
22/09/23	vente	ERILIA	délaissé	DK	1 294	2	500,00 €
22/09/23	vente	Ville d'Avignon	Bâti	DK	674	960	869 000,00 €

ANNEXE



REALISATION DEPENSES et RECETTES en € HT

AVIGNON
 Ville d'exception
 13/09/24

DEPENSES	Réalisé HT au 31/12/23	Reste à réaliser HT	Total HT	Avct	RECETTES	Réalisé HT au 31/12/23	Reste à réaliser en HT	Total HT	Avct
Etudes générales & projets	1 079 444	27 734	1 107 179	97%	Cessions diverses	6 667 711	4 411 239	11 078 950	60%
Acquisitions & indemnités	10 347 993	250 000	10 597 993	98%	Cessions collectivité		693 000	693 000	
Frais d'acquisition	378 483	24 167	402 649	94%					
Etudes, travaux & honoraires / immeubles acquis	4 197 417	1 325 311	5 522 728	76%	Participation équilibre	7 029 640	2 702 915	9 732 555	72%
Travaux & honoraires / équipements	13 769 544	50 720	13 820 263	100%	Participation collectivité équip. publics	11 082 785	1 381 917	12 464 703	89%
Equipe opérationnelle	712 653	110 700	823 353	87%	Participation réseaux Grand Avignon	2 174 935	85 182	2 260 117	96%
Notifications ORI	436 500	7 500	444 000	98%					
Publicité, communication, tirages & frais divers	84 472	15 528	100 000	84%	Subventions	32 208		32 208	100%
Divers impôts, taxes & assurances	730 243	134 395	864 639	84%					
Commercialisation	257 993	238 080	496 073	52%					
Hygiène et sécurité	163 418	11 864	175 282	93%					
Frais financiers et annexes	186 701	348 805	535 507	35%	Produits divers	342 844	10 330	353 174	97%
Frais généraux	1 483 029	177 017	1 660 046	89%					
TVA irrécupérable	64 996		64 996	100%					
TOTAL DEPENSES	33 892 887	2 721 821	36 614 708	93%	TOTAL RECETTES	27 330 124	9 284 584	36 614 708	75%

Echéancier en €

13/09/24

ECHEANCIER des DEPENSES	PRECEDENT	REALISE						ACTUALISE	Variations ACTUALISE / PRECEDENT
	Arrêté le 31/12/21	2021 et années antérieurs	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà	Arrêté au 31/12/23	
Etudes générales & projets	1 200 000	982 676	78 351	18 418	27 734			1 107 179	-92 821
Acquisitions & indemnités	11 800 000	9 478 992		869 001	250 000			10 597 993	-1 202 007
Frais d'acquisition	415 000	361 563	1 770	15 150	24 167			402 649	-12 351
Etudes, travaux & honoraires / immeubles acquis	5 950 000	3 727 505	362 807	107 105	1 325 311			5 522 728	-427 272
Travaux & honoraires / équipements	14 220 000	11 936 855	1 382 488	450 201	50 720	-0		13 820 263	-399 737
Equipe opérationnelle	757 000	581 713	7 500	123 440	62 500	48 200	-0	823 353	66 353
Notifications ORI	323 000	234 000		202 500	7 500			444 000	121 000
Publicité, communication, tirages & frais divers	100 000	84 472			4 000	4 000	7 528	100 000	
Divers impôts, taxes & assurances	795 000	621 105	49 722	59 416	51 050	51 850	31 495	864 639	69 639
Commercialisation	600 000	256 493		1 500	8 750	181 830	47 500	496 073	-103 927
Hygiène et sécurité	186 000	142 745	12 831	7 842	11 760	36	68	175 282	-10 718
Frais financiers et annexes	260 000	186 701			57 747	141 803	149 255	535 507	275 507
Frais généraux	1 738 000	1 290 371	87 583	105 075	99 568	17 423	60 026	1 660 046	-77 954
TVA irrécupérable	64 201	64 201		796				64 996	796
TOTAL des DEPENSES HT	38 408 200	29 949 391	1 983 052	1 960 444	1 980 808	445 141	295 872	36 614 708	-1 793 493
TVA déductible	4 053 487	3 095 101	353 314	103 571	129 316	800	1 506	3 683 608	-369 879
TVA complémentaire	27 616	-959 355	48 233	307 276	166 371	349 561	-1 506	-89 420	-117 036
TOTAL des DEPENSES TTC	42 489 304	32 085 137	2 384 599	2 371 291	2 276 494	795 502	295 872	40 208 896	-2 280 408

	PRECEDENT	REALISE						ACTUALISE	Variations ACTUALISE / PRECEDENT
	Arrêté le 31/12/21	2021 et années antérieurs	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà	Arrêté au 31/12/23	
ECHEANCIER des RECETTES									
Cessions diverses	11 292 912	6 639 169		28 542	175 000	3 286 239	950 000	11 078 950	-213 962
Cessions collectivité						693 000		693 000	693 000
Participation équilibre	11 701 883	7 029 640					2 702 915	9 732 555	-1 969 328
Participation collectivité équip. publics	12 866 000	7 366 714	1 474 206	2 241 865	1 381 917			12 464 703	-401 297
Participation réseaux Grand Avignon	2 214 000	2 023 917	21 259	129 759	85 182			2 260 117	46 117
Subventions	32 208	32 208						32 208	
Produits divers	301 197	301 197	21 320	20 327	10 330			353 174	51 977
TOTAL des RECETTES HT	38 408 200	23 392 846	1 516 786	2 420 492	1 652 429	3 979 239	3 652 915	36 614 708	-1 793 492
TVA collectée	4 007 213	2 170 100	301 167	477 921	294 640	350 361		3 594 188	5 018 277
TOTAL des RECETTES TTC	42 415 413	25 562 946	1 817 953	2 898 413	1 947 069	4 329 600	3 652 915	40 208 896	54 854 846

	REALISE					
	2021 et années antérieurs	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà
PLAN DE TRESORERIE						
Total des recettes TTC	+25 562 946	+1 817 953	+2 898 413	+1 947 069	+4 329 600	+3 652 915
Total des dépenses TTC	-32 085 137	-2 384 599	-2 371 291	-2 276 494	-795 502	-295 872
Trésorerie annuelle	-6 522 191	-566 646	+527 122	-329 426	+3 534 098	+3 357 043
Avance Collectivité	+492 836					
Remboursement avance Collectivité						-492 836
Tranche annuelle participation remise d'ouvrage	+17 199 000					
Transformation des tranches annuelles en participation	-8 126 966	-1 769 047	-2 690 238	-1 658 301		
Rembt tranche annuelle participation remise d'ouvrage						-2 954 448
Cautions reçues ou versées	+1 352	+900				
Remboursement cautions				-2 252		
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	+3 044 032	+709 238	-1 453 878	-3 443 857	+90 241	+0