

<p style="text-align: center;">Protocole d'accord portant sur l'achèvement de la Concession d'Aménagement Restructuration et revitalisation du Centre Ville</p>

Entre

La commune d'Avignon représentée par son Maire, habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2024, d'une part

Ci-après dénommé « la commune » ou « la Collectivité » ;

Et

CITADIS, société anonyme d'économie mixte au capital de 10 000 000 €, dont le siège social est à Avignon, Hôtel du Département, inscrite au RCS sous le n° B602 620 304, représentée par Mme Dominique SANTONI, Présidente- Directrice Générale en exercice, ayant reçu tout pouvoir par délibération du CA de la société du 25 octobre 2021,

Ci-après dénommée ou « la Société »,

Il est exposé et convenu ce qui suit

1. Par délibération en date du 21 octobre 2010, la Ville d'Avignon a confié à CITADIS une convention publique pour la restructuration et la revitalisation du centre-ville d'Avignon d'une durée de 10 ans. Cette durée a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2024 par avenant n° 7 à la concession d'aménagement du 1^{er} juillet 2022.

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 comprenait 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'inscrivait 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

Par avenant n°7 à la concession d'aménagement, la Ville a prorogé la concession jusqu'au 31 décembre 2024 et 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.

2. Le montant prévisionnel de la participation du concédant était fixé initialement à 10 000 000 € TTC dont 4 836 000 € au titre de la remise d'équipements publics destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

Par avenants successifs, et dernièrement par avenant n°7 du 1^{er} juillet 2022, la participation de la collectivité au financement de l'opération a été fixée à :

- 3 523 883 € HT de participations transférées des opérations antérieures
- 21 044 000 € relatives à la participation de l'opération confiée le 21 octobre 2010 se répartissant :
 - o 8 178 000 € de participation d'équilibre
 - o 12 866 000 HT (15 439 200 € TTC - Tva à 20%) de participation Equipements publics.

De plus, les versements des participations contre remise d'équipements publics ont fait l'objet de tranches annuelles versées pour un montant restant à affecter de 4 612 749 € au 31 décembre 2023.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent accord portant protocole de fin de convention a pour objet de préciser les conséquences juridiques et financières de la fin de la convention publique d'aménagement signée le 13 janvier 2011, par laquelle la Ville d'Avignon a confié à CITADIS une convention publique pour la restructuration et la revitalisation du centre-ville d'Avignon, et dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2024.

Il traite ainsi :

- des conditions, modalités et délais de remise par la société et de rachat à la société des biens acquis ou réalisés dans le cadre de l'exécution de la convention
- de la gestion des travaux engagés et restant à réaliser par la société dans le cadre de l'opération
- des conséquences sur les modalités de l'imputation des charges de la société au bilan final de l'opération
- conformément à l'article L300-5 nouveau du Code de l'Urbanisme, du montant de la participation du concédant au coût de ces opérations.

ARTICLE 2 - ENTREE EN VIGUEUR - DUREE - CONSEQUENCE DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION RELATIF AU STATUT D'AMENAGEUR DE LA SOCIETE - QUITUS A LA SOCIETE

Le présent protocole est conclu pour une durée pouvant aller jusqu'au 31 décembre 2027 à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement.

Le contrat de concession en ce qu'il désigne comme aménageur la SAEM CITADIS est achevé de plein droit à la date du 31 décembre 2024, permettant expressément à la collectivité de reprendre à son compte l'aménagement du périmètre de la concession d'aménagement échue, ou de nommer tout tiers de son choix comme aménageur à compter de cette date.

La SAEM CITADIS est donc libérée de ses droits et obligations et quitus lui est donné pour la réalisation de ses missions.

Elle est autorisée à imputer aux charges et aux produits de l'opération les dépenses et recettes prévues au bilan de pré-clôture de l'opération.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION

3.1. L'article 15.3 de la convention stipule que « *le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante* ».

3.2. La définition définitive des coûts d'ouvrages réalisés par le concédant est désormais arrêtée. Les ouvrages réalisés remis ont été livrés pour une somme totale de 13 820 263 € HT à la commune sont les suivants :

- Place Saint Bernard
- Place Saint Didier
- Rue de la Bonneterie
- Rue de la Banasterie
- Eglise des Célestins
- Parking Gare Centre
- Rue Thiers

De plus, les dépenses relatives au présent protocole viennent modifier le montant prévisionnel de la participation à l'équilibre de l'opération.

3.3. La participation du concédant s'établit donc désormais à 22 309 971 € HT se décomposant en :

- 3 523 883 € HT de participations transférées des opérations antérieures
- 18 785 488 € HT relatives à la participation de l'opération confiée le 21 octobre 2010 se répartissant :
 - 6 321 285 € de participation d'équilibre ;
 - 12 464 703 € HT (14 957 643,60 € TTC - Tva à 20%) de participation Equipements publics.

ARTICLE 4 - CONSEQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT

4.1. Equipements et ouvrages publics

Au terme de l'article 22.1 de la convention « - Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 15.3 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation ».

Les participations prévues et affectées à la réalisation des ouvrages concernés ayant été intégralement versées, les ouvrages restant à remettre seront remis le cas échéant par procès-verbal établi contradictoirement entre les parties.

Ce procès-verbal sera établi à la requête de l'aménageur et constatera la remise des ouvrages dans les conditions prévues à l'article 13.1 à 13.3 de la convention d'aménagement, en fonction des délais prévisionnel d'achèvement des travaux

4.2. Biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus

Au terme de l'article 22.2 de la convention, « la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 16 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert »

4.2.1. Cession à des tiers des droits et obligations portant sur les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus

La commune se réserve la possibilité de se substituer tout tiers de son choix en tant que bénéficiaire des transferts prévus au 4.2.2 et 4.2.3, pour tout ou partie de ces transferts.

4.2.2. Biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus relevant du périmètre de la concession

La valeur vénale globale des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus relevant du périmètre de la concession, biens désignés en annexe 1, ressort à un montant de 4321 527 € HT, compris les biens à céder au cours de l'année 2024.

Les parties s'accordent pour régulariser le transfert de propriété des biens concernés qui n'auraient pas été revendus à l'échéance du présent protocole, au prix constaté au paragraphe précédent.

Tous les frais, taxes et honoraires afférents à cet acte de transfert seront à la charge de l'acquéreur.

Par dérogation à l'article 22.2 de la concession d'aménagement le concessionnaire s'engage à ne pas demander la régularisation du transfert de propriété des biens concernés avant le 31 décembre 2027.

4.2.3. Biens destinés à entrer durablement dans le patrimoine de la collectivité

Dans le cadre de ses compétences la commune prévoit de reprendre des immeubles destinés à entrer durablement dans son patrimoine, biens désignés en annexe 2, à un montant de 670 000 € HT.

Une délibération ultérieure sera réalisée avant le 30 avril 2025 afin de prendre acte de ces acquisitions.

4.2.4. Clause de revoyure

La Ville d'Avignon est tenue à délibérer au vu des avis préalables de la Direction de l'Immobilier de l'Etat concernant les conditions financières des transferts de propriété prévus aux articles 4.2.1 et 4.2.2.

Les parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer les conditions financières des transferts de propriété, dans le cas où les avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'étaient pas conformes aux montants prévus pour ces transferts de propriété, afin de ne pas compromettre l'équilibre général du bilan de pré-clôture de la concession.

4.3. Etudes et travaux en cours

Le présent protocole autorise la société à finaliser les études et travaux engagés au titre de l'opération et à payer aux entreprises et hommes de l'art leurs situations et rémunérations durant la durée du protocole et dans le cadre du bilan de pré-clôture de l'opération.

ARTICLE 5 - TRAITEMENT FISCAL - TVA ET DROITS D'ENREGISTREMENT

L'aménageur cédera les immeubles aux tiers ou à la collectivité en optant à la TVA dans le cadre de l'instruction BOI-TVA-IMM-10-10-10-30.

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2482-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-IMM-10-10-10-30-20120912>

ARTICLE 6 - IMPUTATION DES CHARGES DE LA SOCIETE AU BILAN DE CLÔTURE DE L'OPERATION

Pendant la durée du présent protocole, la société est autorisée à imputer aux comptes du bilan de clôture de l'opération les rémunérations proportionnelles prévues aux paragraphes suivant de la concession d'aménagement : 19.2-1, 19.2-2.

De plus, afin de rémunérer le suivi des missions complémentaires réalisées dans le cadre des études sur les Halles et l'hôtel de Beaumont en complément des dispositions prévues à l'avenant n° 4 du 21 décembre 2018, l'aménageur sera autorisé à imputer respectivement les sommes de 33 400 € et 4 800 €.

Également, la rémunération de liquidation prévue au paragraphe 19-2-6 reste due à la société et imputée au bilan de clôture de l'opération.

Enfin, pour les tâches administratives, de pilotage et de coordination de l'opération pendant la durée du présent protocole, la société imputera aux charges du bilan de clôture de l'opération la somme de 10 000 € par an pendant 3 ans.

Les modalités de révision de prix restent inchangées.

ARTICLE 7 - SOLDE D'EXPLOITATION

Le présent protocole établit le solde prévisionnel d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2.1 du contrat de concession.

Il prévoit d'imputer sur l'avance versée et les remboursement d'avance de participation d'équipement, les sommes dues par la commune au concessionnaire jusqu'à la fin de la commercialisation.

Le bilan de clôture joint en annexe sur la base des hypothèses de commercialisation, fait apparaître un solde définitif de 38 344 € au profit du concessionnaire :

	2025	2026	2027
Participation d'équipement			
Participation équilibre		1 407 814	1 407 814
Cessions d'immeubles à la collectivité	670 000		
Du par la collectivité au concessionnaire (HT)	670 000	1 407 814	1 407 814
Remboursement avance de la Collectivité		492 836	0
Transformation des tranches annuelles en participation			
Rembt tranche annuelle participation remise d'ouvrage	670 000	914 978	1 369 470
Du par le concessionnaire à la collectivité (HT)	670 000	1 407 814	1 369 470
Solde annuel (HT)	0	0	38 344
SOLDE FINAL		38 344	

Un bilan définitif sera établi à l'expiration du présent protocole et précisera le solde de l'opération.

Il est précisé, que considérant le caractère protocolaire des présentes si le solde définitif est positif, il sera reversé au concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul. A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, la Ville d'Avignon en supportera la charge par un versement complémentaire à l'aménageur.

Le

Pour ...,

Pour la commune,

Annexe 1 - Biens non commercialisés destinés à être cédés :

Adresse			cadastré		TTC	HT	TVA
5 bld capde villa	IM 310				135 000,00 €	112 500,00 €	22 500,00 €
33 place des corps saints	résidence hotelière				700 000,00 €	700 000,00 €	
Logement Bains Pommers réhabilités					1 839 600,00 €	1 533 000,00 €	306 600,00 €
11/13 rue portail magnanen	dl 439+1242				130 000,00 €	130 000,00 €	
2 rue joyeuse/ 15 portail magnanen	dl 447				100 000,00 €	100 000,00 €	
19 rue st michel	DL 755 (lot 1 et 2) DL 757 (lots 1 et 2)				60 000,00 €	60 000,00 €	
19 rue st michel	DL 755 (lot 3 à 6 + 10) DL 757 (lot 3 à 6 + 10)				15 000,00 €	15 000,00 €	
51 rue banasterie	dk 139				100 000,00 €	100 000,00 €	
47 rue banasterie	dk 137				175 000,00 €	175 000,00 €	
117 rue carreterie	dn 446				200 000,00 €	193 739,17 €	6 260,83 €
4 rue st christophe	DM 541				350 000,00 €	339 287,33 €	10 712,67 €
87 rue bonneterie	DK695				40 000,00 €	40 000,00 €	
83 rue Carreterie	dn 429				57 000,00 €	57 000,00 €	
85 rue Carreterie	dn 430				175 000,00 €	175 000,00 €	
5 rue carnot	DK 464				190 000,00 €	190 000,00 €	
13 rue carnot /12 bis rue petite saunerie	DK 824				60 000,00 €	60 000,00 €	
25 rue Carnot lots 9 10 11 12 13 14	DK1016				250 000,00 €	250 000,00 €	
85 rue bonneterie	DK881				91 000,00 €	91 000,00 €	

Annexe 2 - Biens destinés à entrer durablement dans le patrimoine de la commune

Adresse			cadastré		TTC	HT	TVA
145 rue carreterie	DN 71				360 000,00 €	360 000,00 €	
25 rue carnot	DK 1015						
46 rue carreterie	DN 719				110 000,00 €	110 000,00 €	
23 place crillon	DI94				200 000,00 €	200 000,00 €	

Annexe 3 : Bilan de pré-clôture et plan de financement arrêté au 31/12/2023



REALISATION DEPENSES et RECETTES en € HT



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	4 321 527	10 989 238	61%
Acquisitions & indemnités	10 347 993	250 000	10 597 993	98%	Cessions collectivité		670 000	670 000	
Frais d'acquisition	378 483	24 167	402 649	94%	Participation équilibre	7 029 640	2 815 628	9 845 268	71%
Etudes, travaux & honoraires / immeubles acquis	4 197 417	1 325 311	5 522 728	76%	Participation collectivité équip. publics	11 082 785	1 381 917	12 464 703	89%
Travaux & honoraires / équipements	13 769 544	50 720	13 820 263	100%	Participation réseaux Grand Avignon	2 174 935	85 182	2 260 117	96%
Equipe opérationnelle	712 653	110 700	823 353	87%	Subventions	32 208		32 208	100%
Notifications ORI	436 500	7 500	444 000	98%					
Publicité, communication, tirages & frais divers	84 472	15 528	100 000	84%	Produits divers	342 844	10 330	353 174	97%
Divers impôts, taxes & assurances	730 243	136 895	867 139	84%					
Commercialisation	257 993	238 580	496 573	52%					
Hygiène et sécurité	163 418	11 864	175 282	93%					
Frais financiers et annexes	186 701	347 140	533 842	35%					
Frais généraux	1 483 029	175 682	1 658 711	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	2027 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	4 000	3 528	100 000	
Divers impôts, taxes & assurances	795 000	621 105	49 722	59 416	51 050	40 800	31 845	13 200	867 139	72 139
Commercialisation	600 000	256 493		1 500	8 750	167 330	52 500	10 000	496 573	-103 427
Hygiène et sécurité	186 000	142 745	12 831	7 842	11 864				175 282	-10 718
Frais financiers et annexes	260 000	186 701			57 749	120 676	94 273	74 442	533 842	273 842
Frais généraux	1 738 000	1 290 371	87 583	105 075	99 568	16 064	11 815	48 235	1 658 711	-79 289
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	1 980 914	397 070	194 433	149 405	36 614 708	-1 793 492
TVA déductible	4 053 486	3 095 101	353 314	103 571	129 316	800	800	706	3 683 608	-369 878
TVA complémentaire	-46 275	-959 355	48 233	307 276	166 371	328 300	9 913	5 555	-93 707	-47 433
TOTAL des DEPENSES TTC	42 415 412	32 085 137	2 384 599	2 371 291	2 276 601	726 170	205 145	155 666	40 204 609	-2 210 803

ECHEANCIER des RECETTES	PRECEDENT	REALISE							ACTUALISE	Variations ACTUALISE / PRECEDENT
	Arrêté le 31/12/21	2021 et années antérieurs	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et au-delà	Arrêté au 31/12/23	
Cessions diverses	11 292 912	6 639 169		28 542	175 000	2 913 500	1 039 287	193 739	10 989 238	-303 674
Cessions collectivité						670 000			670 000	670 000
Participation équilibre	11 701 883	7 029 640					1 407 814	1 407 814	9 845 268	-1 856 615
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	3 583 500	2 447 101	1 601 553	36 614 708	-1 793 492
TVA collectée	4 007 212	2 170 100	301 167	477 921	294 640	329 100	10 713	6 261	3 589 901	-417 312
TOTAL des RECETTES TTC	42 415 412	25 562 946	1 817 953	2 898 413	1 947 069	3 912 600	2 457 814	1 607 814	40 204 609	-2 210 803

PLAN DE TRESORERIE	REALISE						
	2021 et années antérieurs	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et au-delà
Total des recettes TTC	+25 562 946	+1 817 953	+2 898 413	+1 947 069	+3 912 600	+2 457 814	+1 607 814
Total des dépenses TTC	-32 085 137	-2 384 599	-2 371 291	-2 276 601	-726 170	-205 145	-155 666
Trésorerie annuelle	-6 522 191	-566 646	+527 122	-329 532	+3 186 430	+2 252 669	+1 452 148
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					-670 000	-914 978	-1 369 470
Cautions reçues ou versées	+1 352	+900					
Remboursement cautions				-2 252			
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	+3 044 032	+709 238	-1 453 878	-3 443 963	-927 533	-82 678	-0