

**AVIGNON**  
Ville d'exception



**QUARTIER DURABLE MEDITERRANEEN**  
**BEL AIR**

**COMPTE-RENDU ANNUEL**  
**À LA COLLECTIVITÉ LOCALE**  
**31 / 12 / 2024**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION.....</b>	<b>3</b>
1.1	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	3
1.2	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT .....	3
1.3	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT .....	3
<b>2</b>	<b>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES .....</b>	<b>4</b>
2.1	LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE .....	4
2.1.1	Enjeux de l'opération d'aménagement .....	5
2.1.2	Missions du concessionnaire.....	6
2.2	STRATEGIE D'AMENAGEMENT, PROGRAMMATION ET PERIMETRE .....	7
2.3	LES ESPACES PUBLICS .....	8
2.3.1	Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC : .....	8
2.3.2	Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC : .....	9
<b>3</b>	<b>ACTIONS DE L'ANNEE 2024 ET IMPACTS FINANCIERS .....</b>	<b>11</b>
3.1	INTERVENTIONS ET DOSSIERS TRANSVERSAUX .....	11
3.1.1	Desserte et viabilisation des ilots A2, A5 et A6 .....	11
3.1.2	Désignation du Maître d'œuvre urbain du projet .....	12
3.2	LES DEPENSES.....	15
3.2.1	Les études .....	15
3.2.2	Le foncier.....	15
3.2.3	Les travaux d'aménagement .....	15
3.2.4	Les honoraires techniques .....	15
3.2.5	Aléas.....	15
3.2.6	Les dépenses annexes.....	15
3.2.7	La rémunération .....	15
3.2.8	Les frais financiers.....	16
3.2.9	TVA Résiduelle.....	16
3.3	LES RECETTES .....	16
<b>4</b>	<b>ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2025 &amp; SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES.....</b>	<b>17</b>
4.1	LES DEPENSES.....	17
4.1.1	Les études .....	17
4.1.2	Le budget foncier.....	17
4.1.3	Le budget travaux.....	18
4.1.4	Les honoraires techniques .....	18
4.1.5	Les aléas, actualisations et révisions .....	19
4.1.6	Les dépenses annexes.....	19
4.1.7	Concertation, commercialisation et communication .....	20
4.1.8	La rémunération .....	20
4.1.9	Les frais financiers.....	21
4.2	LES RECETTES .....	21
4.2.1	La commercialisation.....	21
4.2.2	La participation du Concédant.....	22
4.2.3	Les participations constructeurs .....	22
<b>5</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>24</b>
5.1	BILAN D'OPERATION ACTUALISE .....	24
5.2	ÉCHEANCIER DE TRESORERIE ACTUALISE .....	26
5.3	TABLEAU DES ECARTS.....	28

# I RAPPORT DE PRESENTATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique : Concession d'aménagement  
Titulaire de la Concession : SPL GRAND AVIGNON AMENAGEMENT

Convention approuvée par : délibération du Conseil n°202404/027 du 18 juillet 2024, notifiée le 12 aout 2024.

Concédant : Ville d'Avignon  
Durée initiale : 11 ans (échéance contractuelle au 12/08/2035)  
Mode de rémunération : Rémunération forfaitaire : 900 000€  
Rémunération sur dépenses : 1% sur les

dépenses HT

Rémunération sur recettes : 2% sur les recettes

HT

Rémunération de liquidation (forfait) : 50 000€

## 1.2 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Vocation : Logements, équipements, services, activités et commerces

Programme global de construction : 70 742 m2 SDP

## 1.3 ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

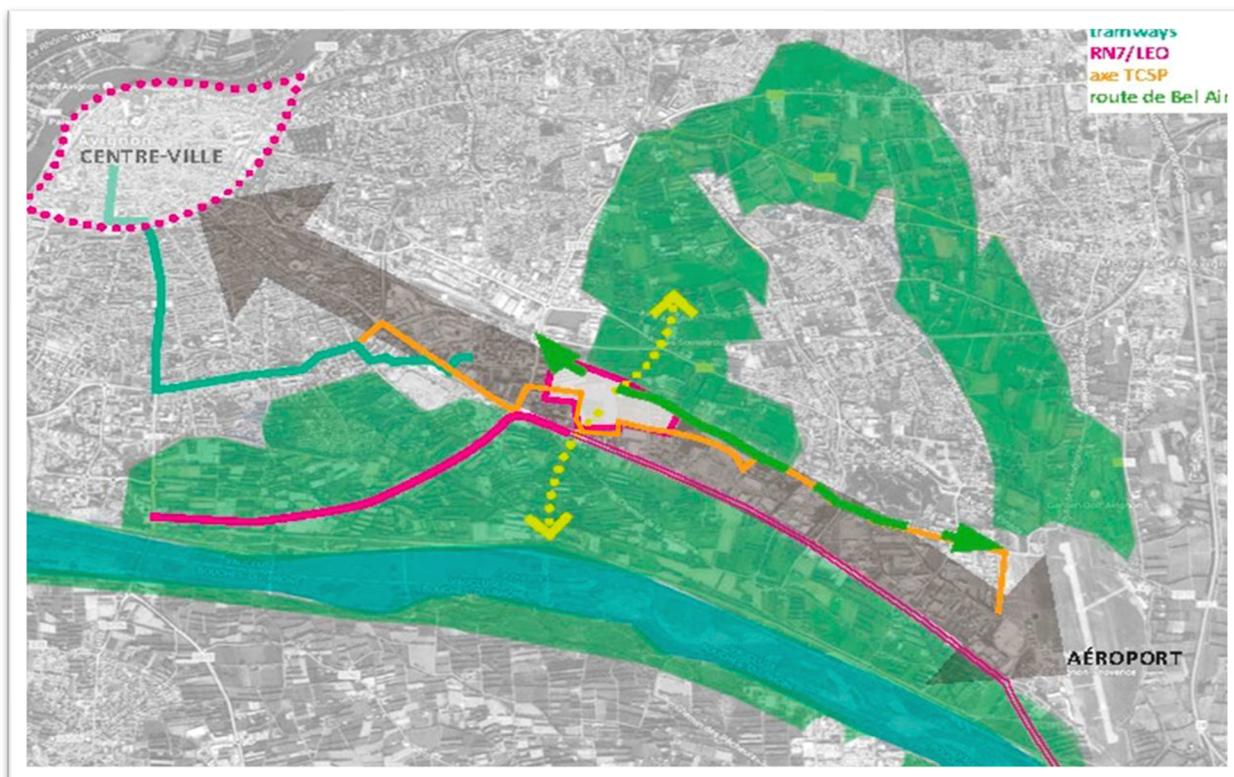
Budget prévisionnel (origine) : 31,964 Millions € TTC  
Budget participation équilibre (origine) : 2,558 Millions €  
Participation d'investissement (origine) : 3,570 Millions € TTC

CRAC proposé :  
Budget prévisionnel : 31,966 Millions € TTC  
Budget participation équilibre : 2,558 Millions €  
Participation d'investissement : 3,570 Millions € TTC

## 2 RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

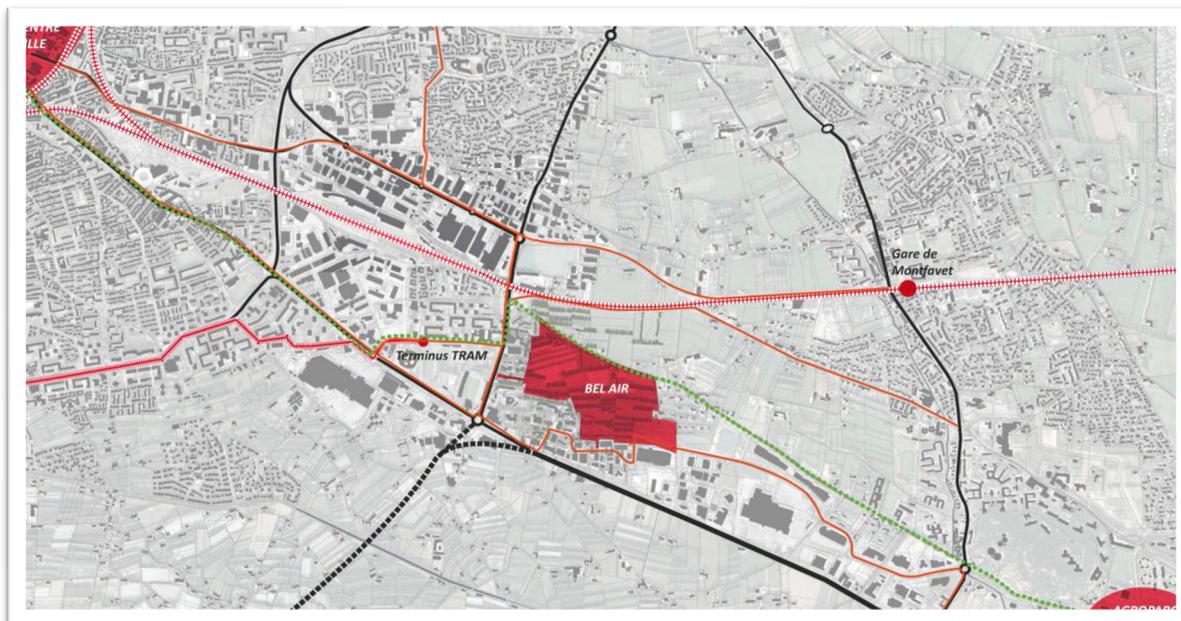
### 2.1 LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE

Situé sur l'axe de développement Est/Ouest de la ville le long de la route Nationale 7, l'opération d'aménagement de la ZAC Bel Air, s'étend sur un territoire de 28 hectares, à la croisée du quartier NPNRU de Saint Chamand, de la zone commerciale de la Cristole, de zones résidentielles existantes et également d'entités paysagères fortes telles que les foins de Montfavet et de la ceinture verte. Ce secteur de projet est délimité par la rue du Bon Vent au Sud, la route de Bel Air au nord, l'avenue de l'Amandier à l'Ouest, et le chemin de l'Herbe à l'Est.



Son positionnement stratégique à équidistance du centre-ville historique et de la zone d'Agroparc, profite de la requalification et la réorganisation des modes de transports dans le secteur, qui sont réalisés ou à l'étude :

- Le tramway relie le centre-ville au quartier Saint-Chamand son terminus où un parking relais a été implanté.
- Un bus à haut niveau de service reliant la zone d'Agroparc aux remparts de la ville historique, et passant par le terminus du tramway, dessert le projet au niveau de la Rue du Bon Vent. Dans le cadre du projet, le parcours sera modifié pour desservir le quartier Bel Air.
- La route de Bel Air positionnée au nord du projet doit devenir un axe dédié aux modes doux en plus de la desserte locale existante.
- Le projet de LEO à l'étude, devra permettre de contourner le centre d'Avignon à partir du carrefour de l'Amandier à proximité du site.



*Un site à la « croisée des chemins » – Dossier de réalisation de ZAC*

### 2.1.1 Enjeux de l'opération d'aménagement

L'opération d'aménagement du Quartier Durable Méditerranéen Bel Air est donc située à l'interface du quartier NPNRU de St Chamand, des zones commerciales de la Castelette et de la Cristole, de zones résidentielles existantes mais également d'entités paysagères fortes telles que les foins de Montfavet et de la ceinture verte.

Le projet, se développant sur une superficie d'environ 28 hectares, a pour objectifs de :

- Créer un nouveau quartier à vocation résidentielle en préservant l'identité du paysage avignonnais, les qualités paysagères du site ainsi que son patrimoine arboricole ;
- Améliorer la desserte du quartier en créant des liaisons Nord/ Sud et en définissant des axes principaux Est/Ouest tels que l'axe de Bel Air (dédié aux modes doux) ou l'axe formé par la rue du Bon Vent et la rue P. Bérégovoy, complétée par un tronçon d'environ 300m, reliant le chemin de la Cristole et l'allée des Fenaisons ;
- Structurer le projet selon la trame paysagère existante, avec des îlots privés qui s'insèrent entre les haies, de l'espace public qui s'organise le long de ces haies et des espaces ouverts ou des jardins dans les « chambres » formées par les alignements de cyprès au cœur du quartier ;
- Prévoir une mutation progressive des parcelles aujourd'hui occupées par des vergers, en les préservant quand cela est possible ou en envisageant leur mutation en verger collectif géré par une association ou en espaces accueillants d'autres usages (aires de jeux, cheminements piétons...);
- Orienter les entrées du quartier sur des jardins, garantissant des perspectives sur l'extérieur et l'intérieur de la ZAC et des respirations régulières dans le tissu bâti ;
- Prévoir une urbanisation douce pour le quartier avec une composition modulable des différentes chambres, mais qui repose sur les mêmes principes d'aménagement concernant le retrait des bâtiments par rapport aux haies, que ce soit en limite sud ou nord de la parcelle, afin de protéger le système racinaire des arbres, favoriser l'ensoleillement des habitations, les protéger du Mistral au nord, ménager le stationnement des véhicules privés... ;
- Intégrer la gestion de l'eau dans la réflexion globale du projet.

### 2.1.2 Missions du concessionnaire

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prend en charge les tâches suivantes :

1) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

2) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- ⇒ Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- ⇒ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- ⇒ La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
- ⇒ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes en accord avec le concédant, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- ⇒ Les études et démarches nécessaires pour optimiser au maximum les coûts et charges et rechercher à mobiliser des aides financières permettant de réduire les participations d'équipement et d'équilibre.
- ⇒ Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

3) Solliciter les autorisations d'urbanisme permettant la mise en œuvre des opérations d'aménagement, des constructions et des démolitions nécessaires au bon déroulement du projet.

4) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

5) De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;

6) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;

7) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;

- 8) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
  - Organiser les démarches de concertation avec le public en bonne intelligence avec l'autorité concédante
  - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

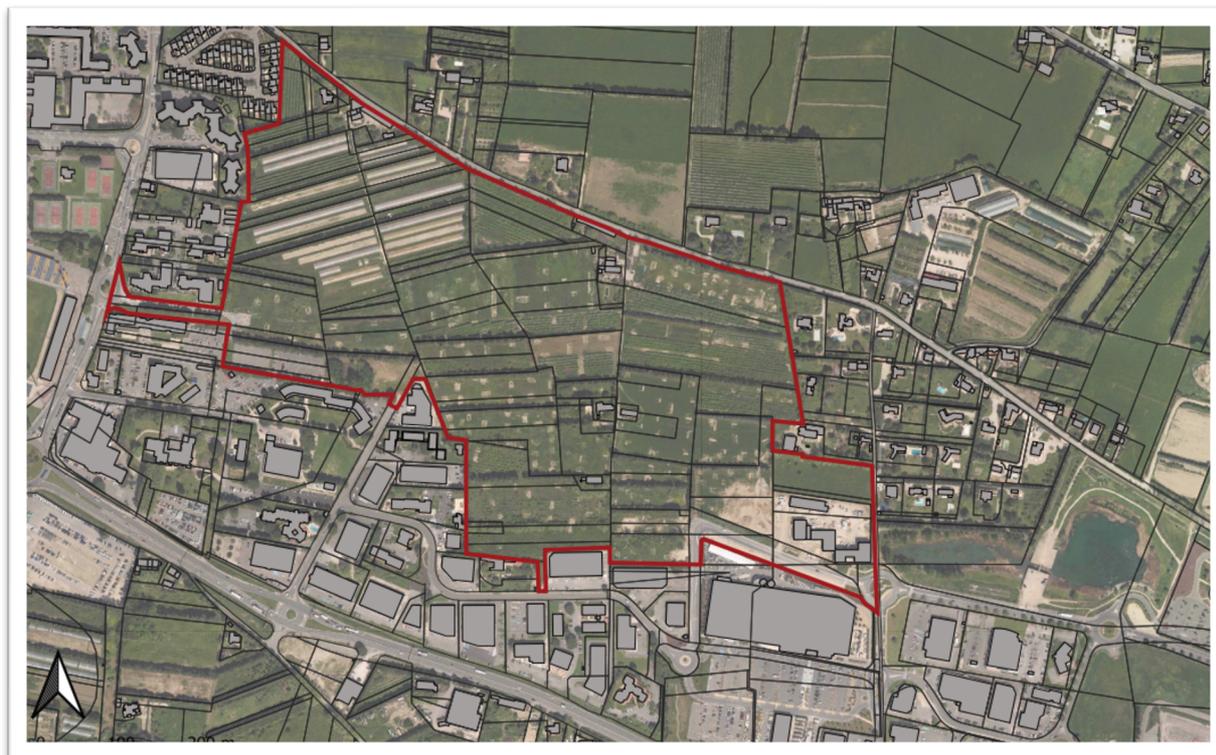
Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

## **2.2 STRATEGIE D'AMENAGEMENT, PROGRAMMATION ET PERIMETRE**

A l'occasion de la nouvelle concession d'aménagement confiée à la SPL Grand Avignon Aménagement le 12 août 2024, la ville d'Avignon souhaite actualiser la stratégie d'aménagement et la programmation du quartier méditerranéen Bel Air.

Cette réflexion globale sera portée à l'échelle de la concession d'aménagement, mais elle intégrera de manière plus globale l'ensemble des projets alentours, leurs évolutions et enjeux propres pour répondre aux enjeux fondamentaux de gestion des interfaces et de connexion des projets.

Le périmètre de la concession d'aménagement confié à la SPL est le suivant :



Les grandes orientations d'aménagement et de programmation ont été définies par la ville d'Avignon au sein des documents de planification territoriale, suite à la révision générale du PLU en 2023. Ces orientations amènent à réfléchir dans une vision à long terme sur la qualité de vie à l'horizon 2050, dans laquelle les attentes définies dans le nouveau PLU et son PADD, le guide « Avignon, Habiter la ville de demain » devront être prises en considération.

## 2.3 LES ESPACES PUBLICS

Le programme des équipements publics de la ZAC Bel Air prévoit la réalisation de deux types d'équipements :

- Les équipements publics d'infrastructure situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC ou limitrophes, nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier (réseau viaire, espace public, réseaux divers, espaces verts, ...)
- Les équipements publics de superstructure situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

### 2.3.1 Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC :

Les espaces publics prévus au bilan d'opération sont composés d'un réseau viaire : voies apaisées et maillage de chemins, de places de proximités très plantées et de jardins qui s'insèrent dans les parcelles existantes cadrés par les haies brise-vent.

Afin de favoriser l'image d'un quartier se développant dans un environnement apaisé, les profils des nouvelles voies offrent des espaces dédiés aux modes doux.

Ces voies de desserte des îlots intégreront la gestion des eaux pluviales en surface nécessaire à la fonctionnalité du schéma hydraulique d'ensemble de la ZAC. Les noues plantées participeront au caractère apaisé de ces espaces. Elles seront plantées d'arbres ponctuellement en lien avec la trame des haies existantes.

Enfin, le projet d'aménagement laisse également une part importante aux parcours et déplacements doux.

Il s'insère dans un existant (la trame des haies de Cyprès, en composant un cadre planté aux logements et en apportant des usages de proximité au sein des jardins : jardins familiaux et parcelles à cultiver, espaces de jeux), s'attache à préserver la trame verte existante (haies de cyprès et arbres remarquables) et s'appuie sur le réseau de fossés d'irrigation existant pour conforter la trame bleue du site.

Ces deux composantes nourriront les ambiances des espaces publics : chemin de l'eau des noues, parcours plantés, perspectives cadrées par les haies.

#### Plan masse des espaces publics :



#### **2.3.2 Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC :**

Le dossier de réalisation de ZAC approuvé en avril 2017 prévoit la réalisation d'un groupe scolaire public pour répondre à l'analyse des besoins générés par l'arrivée des nouveaux habitants du quartier Bel Air cumulés à ceux existants. Ainsi, dans la ZAC un terrain a été réservé à cet effet (îlot B1 d'une surface de 5 600m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, un groupe scolaire privé, réalisé par l'OGEC, a récemment ouvert ses portes rue du bon vent, au Sud Est de l'opération.

Aussi, les besoins globaux en termes d'équipements publics de superstructure pourront être actualisés dans le cadre de la nouvelle réflexion engagée.

#### Localisation prévisionnelle des équipements de superstructure :



## 3 ACTIONS DE L'ANNEE 2024 ET IMPACTS FINANCIERS

### 3.1 INTERVENTIONS ET DOSSIERS TRANSVERSAUX

#### 3.1.1 Desserte et viabilisation des îlots A2, A5 et A6

EDELIS, propriétaire des terrains acquis auprès de l'ancien aménageur, a démarré la construction de son programme « BEL ARIA » au Sud-Est de l'opération, sur les îlots A2, A5 et A6.

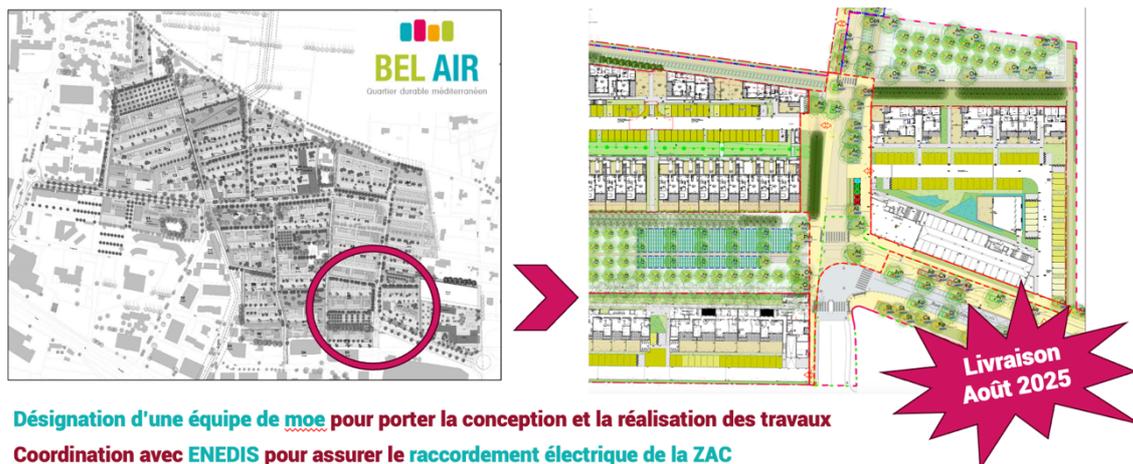


Bien que situés en entrée d'opération et à proximité immédiate de la rue du Bon Vent, les terrains n'étaient, à la notification de la concession d'aménagement à la SPL Grand Avignon Aménagement, ni desservis ni viabilisés. Cette intervention a donc constitué une priorité d'intervention, les premières livraisons de logements étant programmées en août 2025.

Pour ce faire, une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement DEVILLERS / PRÉSENTS afin d'assurer la conception de ces ouvrages et espaces publics, et le suivi de la réalisation des travaux.

A l'issue des études de conception menées en 2024, l'appel d'offres pour la désignation des entreprises a été lancé en janvier 2025 afin d'assurer la bonne desserte du programme immobilier « Bel Aria » à la fin de l'été 2025. Les travaux sont à ce jour en cours.

Par ailleurs, une nouvelle convention de raccordement de ZAC a été signée avec ENEDIS pour assurer l'alimentation électrique de la première phase de l'opération et du programme BEL ARIA.



- Désignation d'une équipe de moe pour porter la conception et la réalisation des travaux
- Coordination avec ENEDIS pour assurer le raccordement électrique de la ZAC
- Etude pour l'amenée de l'eau brute au sein de l'opération d'aménagement en lien avec l'ASA
- Itérations avec EDELIS et les différents services techniques des collectivités pour développer un projet coordonné

Dans la philosophie du Quartier Durable Méditerranéen et des ambitions portées par la ville d'Avignon, la réflexion a également été reprise avec la collectivité et l'ASA pour envisager la desserte de l'opération en eau brute.

Enfin, la SPL assure également le suivi opérationnel du développement du programme BEL ARIA et le contrôle des interventions d'EDELIS dans le respect des obligations fixées par le Cahier des Charges de Cession de Terrain.

### 3.1.2 Désignation du Maître d'œuvre urbain du projet

Afin d'engager la réflexion sur l'actualisation du projet urbain au vu de l'évolution des enjeux et des divers contextes, une période amont de travail itératif avec les services de la collectivité a été engagée afin de préparer le cahier des charges support de la consultation pour la désignation du futur maître d'œuvre urbain de l'opération.

Cet appel d'offres a été lancé en janvier 2025, et la nouvelle équipe désignée en mars 2025.

Il s'agit d'un groupement constitué comme suit :

<b>MANDATAIRE</b> (architecte - urbaniste)	<b>DEVILLERS &amp; ASSOCIÉS</b>
Paysagiste	DEVILLERS & ASSOCIÉS (Paris, 75)
Economiste de la construction	PRESENTS (Marseille, 13)
Bureau d'études environnemental	VIZÉA (Malakoff, 92)
BET VRD	PRESENTS (Marseille, 13)
Bureau d'études mobilités	TRANSMOBILITÉS (Marseille, 13)
Bureau d'études programmation et montage opérationnel	ALPHAVILLE & AAMO (Paris, 75) & (Lyon, 69)
Bureau d'études hydraulique	AQUAGEOSPHERE (Vauvenargues, 13)
Bureau d'études concertation	MA FRICHE URBAINE (Lyon, 69)
Cabinet communication	COM' SUR DES ROULETTES (Avignon, 84)

### 3.1.3 Difficultés de commercialisation des terrains d'ores et déjà viabilisés et réflexion sur la programmation

Dès avant le transfert de la concession d'aménagement à la SPL Grand Avignon Aménagement, le 12/08/2024, la ville d'Avignon a porté une procédure d'appel à projets pour réaliser un programme de logements sur l'ilot A7 de l'opération.

Elle a ainsi, après analyse des candidatures et des projets désigné un lauréat (le groupement d'opérateurs PRIAMS et ARCADE VYV) et conduit divers ateliers de travail pour fiabiliser le bilan de l'opération en fonction de ses attentes.

Pour autant, aucun équilibre économique n'a pu être trouvé pour cette opération de 140 logements capable de répondre aux exigences de qualité d'habiter sur la ZAC Bel Air.

Cette difficulté de commercialisation faisant écho à d'autres également rencontrées sur plusieurs concours engagés en 2023 et 2024, une étude a été confiée par la SPL au cabinet Adéquation pour questionner la programmation actuelle, définir les priorités d'interventions sur la ZAC et les typologies à privilégier.

Cette réflexion s'est poursuivie en 2025 avec des ateliers de travail partenariaux avec les acteurs immobiliers locaux pour bien identifier les attentes et contraintes du marché et pouvoir proposer des produits mieux positionnés.

L'ensemble de cette activité opérationnelle s'est traduite par des flux financiers analysés et commentés ci-après.

## TABLEAU DU RÉALISÉ ET DES ÉCARTS DE L'ANNÉE 2024

REALISÉ 2024 & TRESORERIE DE L'OPERATION			
	REEL 2024	PREV 2024	ECART
CESSIONS TERRAINS	0	0	0
PARTICIPATION EQUIPEMENT			0
PARTICIPATION EQUILIBRE	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0
AUTRES PRODUITS	0	0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ETUDES	36 380	0	36 380
ACQUISITIONS FONCIERES	5 791 081	5 791 081	0
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	106 500	405 376	-298 876
TRAVAUX AMENAGEMENT	0	120 000	-120 000
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	2 326	10 800	-8 474
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)	0	12 000	-12 000
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	4 042	32 892	-28 850
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	0	0	0
REM AMENAGEUR	94 201	108 429	-14 228
FRAIS FINANCIERS	7 250	0	7 250
TVA RESIDUELLE	0	-29 282	29 282
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>6 041 781</b>	<b>6 451 296</b>	<b>-409 515</b>
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>-6 041 781</b>	<b>-6 451 296</b>	<b>409 515</b>
TVA COLLECTEE	0		0
TVA DEDUCTIBLE	0	29 282	-29 282
SOLDE TVA	0	-29 282	29 282
CREDIT DE TVA REMBOURSER	0		0
Emprunt	6 500 000	6 500 000	-
Remboursement capital	-		-
Frais financiers LT	-		-
Avances Collectivité	500 000	500 000	-
Remboursement avances Collectivité	-		-
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>958 219</b>	<b>548 704</b>	<b>409 515</b>

## 3.2 LES DEPENSES

Le montant des dépenses réalisées en 2024 s'élève à la somme de 6 041 781€, dans un volume très proche de celui qui avait été projeté dans le bilan de concession (écart de -6 %, soit - 409 515 €).

Ces dépenses ont consisté en :

### 3.2.1 Les études

Les études suivantes ont été engagées et réalisées en 2024 :

- Géodétection et géoréférencement des réseaux enterrés au linéaire ;
- Note de préconisations techniques relative à la création d'un réseau eau brute ;
- Lever topographique, voirie desserte programme EDELIS;
- Étude de programmation ;

Pas de provision estimée pour l'année 2024, ce qui génère un différentiel de +36 380€ par rapport à ce qui avait été prévu.

### 3.2.2 Le foncier

Achat du foncier à l'ancien aménageur.

Les frais ont été réalisés à taux réduit avec option pour une revente dans les 5 ans.

### 3.2.3 Les travaux d'aménagement

120 000€ de travaux avaient été prévus mais n'ont pas été réalisés en 2024 (desserte et viabilisation des ilots A2, A5 et A6). Ils seront intégralement réglés en 2025 (travaux en cours).

### 3.2.4 Les honoraires techniques

10 800€ d'honoraires avaient été prévus et seul le CSPS a appelé son premier acompte de conception. Pour autant, les missions de maîtrise d'œuvre ont bien été engagées au second semestre 2024 ; elles seront réglées en intégralité en 2025.

### 3.2.5 Aléas

12 000€ d'aléas avaient été prévus et rien n'a été consommé.

### 3.2.6 Les dépenses annexes

Ce poste global prend en charge les impôts, les taxes, assurances et frais divers.

En 2024, la totalité de la provision notamment dévolue au règlement des frais de publication et de procédure des appels d'offres lancés n'a pas été consommée, soit une économie -28 850€.

Enfin, une partie de la haie située au nord de l'ilot A6 a été dessouchée pour permettre la réalisation des fondations du projet EDELIS.

### 3.2.7 La rémunération

La rémunération de l'aménageur permet de financer les équipes mobilisées pour porter les différentes missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité de concession, et rappelées ci-avant.

Elle est décomposée comme suit :

- Rémunération forfaitaire : 900 000€ répartie sur 11 ans ;
- Rémunération sur dépenses : 1% des dépenses HT constatées ;
- Rémunération sur recettes : 2% des recettes HT constatées (Cessions + autres produits).

Compte-tenu des moindres dépenses réalisées, un report de -14 228 € est constatée.

### 3.2.8 Les frais financiers

Il n'était pas prévu de frais financiers mais il a été versé 7 250 € de frais de dossier pour les emprunts contractés (4 000€ pour le prêt CEPAC et 3 250€ pour le prêt CCP).

### 3.2.9 TVA Résiduelle

Elle est égale à la différence entre la TVA collectée (0 €) sur recettes et la TVA déductible (7 105€) sur dépenses, non remboursée au 31/12/24 par l'administration fiscale.

## 3.3 LES RECETTES

Aucun recette n'était prévue en 2024, année de transfert et de redéfinition des attendus de la concession d'aménagement.

## 4 ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2025 & SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES

Sont prévus, pour les années à venir :

### 4.1 LES DEPENSES

#### 4.1.1 Les études

Il est prévu notamment en 2025 :

- Des compléments d'étude de géodétection et de géoréférencement de réseaux enterrés ;
- La réalisation du bornage contradictoire du stock foncier acquis ;
- Une étude de potentiel programmatique pour ajuster les actions de commercialisation à engager.

Pour les missions de Maîtrise d'œuvre urbaine :

- La consolidation du diagnostic
- L'actualisation du programme et du schéma directeur
- La réalisation de diverses fiches de lot
- L'engagement des premières missions réglementaires (et notamment l'actualisation des dossiers environnementaux)

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :**

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>ETUDES</b>	<b>832 000</b>	<b>832 000</b>	<b>0</b>
Etudes préalables, géotechniques et divers	205 000	205 000	-
Moe urbaine	627 000	627 000	-

#### 4.1.2 Le budget foncier

En 2028, l'acquisition de parcelle à la Ville.

Les frais d'acquisitions sont calculés sur 7% du montant global des acquisitions.

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établissant comme suit en HT :**

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>6 112 861</b>	<b>6 112 861</b>	<b>0</b>
Parcelle VILLE	321 780	321 780	-
Rachat des stock (sortie de concession)	5 791 081	5 791 081	-
<b>FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>427 900</b>	<b>427 900</b>	<b>0</b>

**4.1.3 Le budget travaux**

Phase 1-Lots A2, A5 et A6

Le 31 mars 2025 a été attribué le marché de travaux VRD à GUINTOLI/SCV pour le lot 1 pour 860 K€ HT et à SNEF pour le lot 2 « Basse tension éclairage » pour 28 K€ HT.

La réparation urgente du réseau EU a été enclenché également en mars 2025 pour 235K€ HT.

Phase 1-Lots A3, A4, A7 et A8 et Phase CCI

Prévision entre 2027 et 2029

Phase 2

Prévision entre 2028 et 2031

Phase 3

Prévision entre 2031 et 2033

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établissant comme suit en HT :**

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>TRAVAUX AMENAGEMENT</b>	<b>13 224 284</b>	<b>13 224 284</b>	<b>0</b>
Mise en état des sols	300 000	211 351	- 88 649
Réseaux & branchements concessionnaires	-	88 650	88 650
<b>Travaux VRD</b>	<b>12 924 284</b>	<b>12 924 284</b>	<b>0</b>
<i>Phase 1 - Lots A2, A5 et A6</i>	3 318 084	1 121 371	- 2 196 712
<i>Phase 1 - Lots A3, A4, A7 et A8</i>	1 118 949	2 784 698	1 665 749
<i>Phase 2</i>	5 026 785	5 026 785	-
<i>Phase 3</i>	2 201 720	2 732 683	530 963
<i>Phase CCI</i>	1 258 747	1 258 747	-

**4.1.4 Les honoraires techniques**

Honoraires Techniques de maîtrise d'œuvre :

Les honoraires techniques de maîtrise d'œuvre portent sur la conception des aménagements de renouvellement des espaces publics du quartier et sur la conduite et le suivi des travaux.

La phase 1 pour la desserte et la viabilisation des ilots A2/A5 et A6 a été confiée au groupement de maîtrise d'œuvre « DEVILLERS / PRESENTS » en octobre 2024 et sera entièrement payée en 2025.

Les différentes phases de conduite et de suivi des travaux des autres phases sont prévues à partir de 2026.

Par ailleurs, une mission complémentaire de coordination générale des entreprises de travaux (OPC) sera confiée au maître d'œuvre pour s'assurer du bon déroulement des chantiers et du respect du planning de réalisation.

#### Honoraires Techniques de CSPS :

Une mission de CSPS (Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé) a été engagée en novembre 2024 pour la phase 1 et se poursuivra tout au long des travaux pour assurer la sécurité des personnels intervenants sur le chantier.

#### ***Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :***

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)</b>	<b>1 190 184</b>	<b>1 190 182</b>	<b>- 0</b>
Honoraires techniques sur Mise en état des sols	21 000	21 016	16
Honoraires techniques CSPS	264 486	264 486	0
<b>Honoraires de MOE sur Travaux VRD</b>	<b>904 700</b>	<b>904 682</b>	<b>- 18</b>
<i>Phase 1 - Lots A2, A5 et A6</i>	232 266	39 800	- 192 466
<i>Phase 1 - Lots A3, A4, A7 et A8</i>	78 326	194 929	116 602
<i>Phase 2</i>	351 875	351 875	-
<i>Phase 3</i>	154 120	229 966	75 845
<i>Phase CCI</i>	88 112	88 112	-

#### **4.1.5 Les aléas, actualisations et révisions**

Une provision pour aléas, actualisations et révisions est intégrée au bilan et calculée sur la base de 10% du coût des travaux et des honoraires techniques.

#### ***Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :***

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>ALEAS, ACTUALISATIONS &amp; REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX</b>	<b>1 322 428</b>	<b>1 305 860</b>	<b>- 16 568</b>

#### **4.1.6 Les dépenses annexes**

Ce poste permet de financer les divers impôts, taxes, assurances et frais divers auxquelles l'opération peut être assujettie tout au long de son développement.

Une provision de 80 000 € TTC / an est intégrée à cet effet dans le bilan d'opération.

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :**

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	720 000	720 001	1

#### 4.1.7 Concertation, commercialisation et communication

Ce poste a été provisionné à hauteur de 1,5% des recettes de cessions soit environ 386 K€ TTC.

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :**

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	321 408	321 408	0

#### 4.1.8 La rémunération

La rémunération de l'aménageur permet de financer les équipes mobilisées pour porter les différentes missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité de concession, et suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération.

Pour mémoire, elle est décomposée comme suit :

- Rémunération forfaitaire (reste à percevoir jusqu'à la fin de la concession d'aménagement : 955 161€ répartis sur 10 ans)
- Rémunération sur dépenses : 1% des dépenses HT
- Rémunération sur recettes : 2% des recettes HT
- Rémunération de liquidation de 50 000€

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :**

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>REM AMENAGEUR</b>	<b>1 714 581</b>	<b>1 714 445</b>	<b>- 136</b>
Rémunération forfaitaire	990 000	990 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	241 511	241 345	- 166
Rémunération sur recettes HT (2%)	433 070	433 100	30
Rémunération forfaitaire de liquidation	50 000	50 000	-

#### 4.1.9 Les frais financiers

Des frais financiers sont générés par la mise en place en 2024 de 2 emprunts :

ETABLISSEMENT	MONTANT	TAUX	DUREE	GARANTIE
CEPAC	3 250 000€	Variable : livret A+0,99	10 ans	80% Ville d'Avignon
BANQUE POSTALE	3 250 000€	Fixe : 4,15%	10 ans	80% Ville d'Avignon

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :**

DÉPENSES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>1 321 572</b>	<b>1 339 792</b>	<b>18 220</b>
Frais financiers CT		13 340	13 340
Frais financiers LT	1 321 572	1 326 451	4 879

## 4.2 LES RECETTES

#### 4.2.1 La commercialisation

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :**

RECETTES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>CESSIONS TERRAINS</b>	<b>20 912 936</b>	<b>20 912 936</b>	<b>-</b>
Lot A3	1 779 050	1 779 050	-
Lot A4	2 759 550	2 759 550	-
Lot A7	2 428 248	2 428 248	-
Lot A8	573 023	573 023	-
Lot B1 (2 346 m2 Equipement)	164 220	164 220	-
Lot B2	805 528	805 528	-
Lot B3	960 194	960 194	-
Lot B4	428 753	428 753	-
Lot B5	714 504	714 504	-
Lot B6	758 115	758 115	-
Lot B7	897 313	897 313	-
Lot B8	536 512	536 512	-
Lot B9	598 124	598 124	-
Lot B10	1 095 336	1 095 336	-
Lot C1a (éqt sorti)	-	-	-
Lot C1b	709 940	709 940	-
Lot C2	528 550	528 550	-
Lot C3 (+1 411m2 en activités)	1 116 700	1 116 700	-
Lot C4	680 625	680 625	-
Lot C5	774 125	774 125	-
Lot C6	1 499 300	1 499 300	-
Lot C7	599 500	599 500	-
Lot C8	505 725	505 725	-

En 2025, une promesse de vente pourrait être signée sur la base du travail d'actualisation de la programmation menée avec Adéquation, et de la reprise de la fiche de lot correspondante menée avec le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine.

#### 4.2.2 La participation d'équipement et d'équilibre la participation du Concédant

Les participations d'équipement et d'équilibre du concédant restent stables et sans changement par rapport au bilan initial de l'opération.

La participation d'équipement est versée par le concédant lors de la remise des équipements publics réalisés, la collectivité bénéficie dans ce cadre du dispositif du FCTVA (remboursement de la TVA déboursée lors de la réalisation des travaux). Elle reste stable à 2 975 464 € HT (soit 3 570 557 € TTC) versée selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 2026 : 329 370€
- 2028 : 1 064 814€
- 2030 : 1 398 390€
- 2032 : 430 005€
- 2034 : 365 577€

Par ailleurs, une participation d'équilibre permet d'équilibrer le budget global de l'opération. Le concédant versera cette participation d'équilibre entre 2030 et 2035 pour un montant prévisionnel de 2 558 272 € versée selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 2030 : 500 000€
- 2031 : 1 200 000€
- 2032 : 320 000€
- 2035 : 538 273€

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :**

RECETTES	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>PARTICIPATION EQUIPEMENT</b>	<b>2 975 464</b>	<b>2 975 464</b>	<b>0</b>
	2 975 464	2 975 464	0
<b>PARTICIPATION EQUILIBRE</b>	<b>2 558 272</b>	<b>2 558 272</b>	<b>-</b>
	2 558 272	2 558 272	-

A noter également, la mobilisation d'une avance de trésorerie de la ville de 1 100 000 € en 2025, remboursable tout au long de la concession, suivant les disponibilités de trésorerie de l'opération (prévisionnellement en 2032 et 2033)

#### 4.2.3 Les participations constructeurs

- Signature en octobre 2024 d'une participation constructeur avec la SCCV BEL AIR pour une modification de programme mineure (superficie supplémentaire de 15m2 à 101€/ m2 SDP, soit 1 515€)
- Prévision en 2027 de la perception sur le lot C1a d'une participation pour le projet CCI.

**Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2024 et le bilan initial s'établit comme suit en HT :**

<b>RECETTES</b>	<b>BILAN HT INITIAL (18/07/2024)</b>	<b>BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24</b>	<b>ECART</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>740 550</b>	<b>742 065</b>	<b>1 515</b>
	740 550	742 065	- 1 515

## 5 ANNEXES

### 5.1 BILAN D'OPERATION ACTUALISE

RECETTES								
0	Programmation					Budget actualisé au 30/12/24		
	Nb log	SDP logements	SDP Equipement	SDP Services	Surface Terrain	RECETTES EN € HT	% TVA	RECETTES EN € TTC
<b>CESSIONS TERRAINS</b>	<b>950</b>	<b>66 985</b>	<b>2 346</b>	<b>1 411</b>	<b>23 300</b>	<b>20 912 936</b>	<b>4 182 587</b>	<b>25 095 523</b>
Lot A3		-			4 487	1 779 050	20%	2 134 860
Lot A4		-			7 169	2 759 550	20%	3 311 460
Lot A7	154	10 535				2 428 248	20%	2 913 898
Lot A8	36	2 486				573 023	20%	687 628
Lot B1 (2 346 m2 Equipement)			2 346			164 220	20%	197 064
Lot B2	48	3 495				805 528	20%	966 634
Lot B3	59	4 166				960 194	20%	1 152 233
Lot B4	26	1 860				428 753	20%	514 504
Lot B5	44	3 100				714 504	20%	857 405
Lot B6	46	3 289				758 115	20%	909 737
Lot B7	56	3 893				897 313	20%	1 076 776
Lot B8	33	2 328				536 512	20%	643 814
Lot B9	36	2 595				598 124	20%	717 749
Lot B10	68	4 752				1 095 336	20%	1 314 403
Lot C1a (éqt sorti)						-	20%	-
Lot C1b	44	3 080				709 940	20%	851 928
Lot C2	23	2 114				528 550	20%	634 260
Lot C3 (+1 411m2 en activités)	46	3 056		1 411		1 116 700	20%	1 340 040
Lot C4	37	2 723				680 625	20%	816 750
Lot C5	44	3 097				774 125	20%	928 950
Lot C6	85	5 997				1 499 300	20%	1 799 160
Lot C7	34	2 398				599 500	20%	719 400
Lot C8	29	2 023				505 725	20%	606 870
<b>PARTICIPATION EQUIPEMENT</b>						<b>2 975 464</b>	<b>595 093</b>	<b>3 570 557</b>
22.5% des travaux						2 975 464	20%	3 570 557
<b>PARTICIPATION EQUILIBRE</b>						<b>2 558 272</b>	<b>-</b>	<b>2 558 272</b>
						2 558 272	0%	2 558 272
<b>SUBVENTIONS</b>								
<b>PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS</b>		<b>9 874</b>				<b>742 065</b>	<b>-</b>	<b>742 065</b>
A6 (densification programme : 15 m2)		15				1 515		1 515
C1a		9 874				740 550		740 550
<b>TOTAL RECETTES</b>						<b>27 188 737</b>	<b>4 777 680</b>	<b>31 966 417</b>

## DEPENSES

	Budget actualisé au 30/12/24		
	DEPENSES EN € HT	% TVA	DEPENSES EN € TTC
<b>ETUDES</b>	<b>832 000</b>	<b>166 400</b>	<b>998 400</b>
<b>ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>6 112 861</b>	<b>-</b>	<b>6 112 861</b>
Parcelle VILLE	321 780	0%	321 780
Rachat des stock (sortie de concession)	5 791 081	0%	5 791 081
<b>FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>427 900</b>	<b>-</b>	<b>427 900</b>
Notaires ...	427 900	0%	427 900
<b>TRAVAUX AMENAGEMENT</b>	<b>13 224 284</b>	<b>2 644 857</b>	<b>15 869 141</b>
Mise en état des sols	211 351	20%	253 621
Réseaux & branchements concessionnaires	88 650	20%	106 380
<b>Travaux VRD</b>	<b>12 924 284</b>	<b>2 584 857</b>	<b>15 509 140</b>
Phase 1 - Lots A2, A5 et A6	1 121 371	20%	1 345 646
Phase 1 - Lots A3, A4, A7 et A8	2 784 698	20%	3 341 638
Phase 2	5 026 785	20%	6 032 141
Phase 3	2 732 683	20%	3 279 219
Phase CCI	1 258 747	20%	1 510 496
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>1 190 184</b>	<b>238 018</b>	<b>1 428 201</b>
Honoraires techniques sur Mise en état des sols	21 016	20%	25 200
Honoraires techniques CSPS	264 486	20%	317 383
<b>Honoraires de MOE sur Travaux VRD</b>	<b>904 682</b>	<b>180 936</b>	<b>1 085 618</b>
Phase 1 - Lots A2, A5 et A6	39 800	20%	47 760
Phase 1 - Lots A3, A4, A7 et A8	194 929	20%	233 915
Phase 2	351 875	20%	422 250
Phase 3	229 966	20%	275 959
Phase CCI	88 112	20%	105 735
<b>ALEAS, ACTUALISATIONS &amp; REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX</b>	<b>1 305 860</b>	<b>261 172</b>	<b>1 567 032</b>
	1 305 860	20%	1 567 032
<b>DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES</b>	<b>720 001</b>	<b>144 000</b>	<b>864 001</b>
	720 001	20%	864 001
<b>COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION</b>	<b>321 408</b>	<b>64 282</b>	<b>385 690</b>
	321 408	20%	385 690
<b>REM AMENAGEUR</b>	<b>1 714 445</b>	<b>-</b>	<b>1 714 445</b>
Rémunération forfaitaire	990 000	0%	990 000
Rémunération sur dépenses HT (1%)	241 345	0%	241 345
Rémunération sur recettes HT (2%)	433 100	0%	433 100
Rémunération forfaitaire de liquidation	50 000	0%	50 000
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>1 339 792</b>	<b>-</b>	<b>1 339 792</b>
Frais financiers CT	13 340	0%	13 340
Frais financiers LT	1 326 451	0%	1 326 451
<b>TVA RESIDUELLE</b>		<b>1 258 955</b>	<b>1 258 955</b>
			1 258 955
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>27 188 736</b>	<b>4 777 685</b>	<b>31 966 420</b>

## 5.2 ÉCHEANCIER DE TRESORERIE ACTUALISE

	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	AU DELA : Fin 12/08/2035	Bilan initial TTC approuvé le 18/07/24	BILAN ACTUALISE TTC au 31/12/24	Ecart TTC	
<b>ETUDES</b>	<b>36 380</b>	<b>179 614</b>	<b>334 936</b>	<b>260 570</b>	<b>55 000</b>		<b>131 900</b>	<b>998 400</b>	<b>998 400</b>	<b>0</b>
Etudes préalables, géotechniques et divers	36 380	28 024	41 596	15 000	14 000		111 000	246 000	246 000	-
<i>Note de préconisations Réseau eau brute</i>	5 160	-	-	-	-	-	-	5 160	-	-
<i>Géolocalisation et géoréférencement des réseaux enterrés au linéaire</i>	18 070	7 284	6 596	-	-	-	-	28 950	-	-
<i>Etude de potentiel programmatique</i>	10 140	4 220	-	-	-	-	-	14 460	-	-
<i>Etudes de géométrie</i>	10 410	11 400	30 000	10 000	9 000	-	-	145 810	-	-
<i>Autres études</i>	-	5 000	5 000	5 000	5 000	-	-	56 000	-	-
<b>Moe urbaine</b>	-	<b>151 590</b>	<b>293 340</b>	<b>245 570</b>	<b>41 000</b>		<b>20 900</b>	<b>752 400</b>	<b>752 400</b>	<b>-</b>
<i>Consolidation du diagnostic et des nouveaux enjeux</i>	-	41 340	41 340	-	-	-	-	82 680	-	-
<i>Actualisation de la programmation</i>	-	32 790	32 790	-	-	-	-	65 580	-	-
<i>Actualisation du schéma directeur</i>	-	41 460	41 460	-	-	-	-	82 920	-	-
<i>Faibilisation du phasage et du bilan de l'opération</i>	-	-	13 140	-	-	-	-	13 140	-	-
<i>Evaluation environnementale du projet</i>	-	-	86 596	86 596	-	-	-	173 192	-	-
<i>Evaluation environnementale du document d'urbanisme</i>	-	-	4 800	4 800	-	-	-	9 600	-	-
<i>Autorisation environnementale unique</i>	-	-	20 625	20 625	-	-	-	41 250	-	-
<i>Actualisation des dossiers de ZAC</i>	-	-	-	12 840	-	-	-	12 840	-	-
<i>Actualisation du dossier Loi sur l'Eau</i>	-	-	6 390	6 390	-	-	-	12 780	-	-
<i>Assistance aux procédures d'évaluation des documents d'urbanisme</i>	-	-	-	9 600	-	-	-	9 600	-	-
<i>Rédaction du DPAUE</i>	-	-	-	40 920	-	-	-	40 920	-	-
<i>Réalisation des fiches de lots</i>	-	36 000	12 000	30 000	-	-	-	78 000	-	-
<i>Suivi et coordination des projets et des PC</i>	-	-	19 200	19 200	24 000	-	-	62 400	-	-
<i>Suivi et participation aux consultations opérateurs immobiliers pour la cession des lots</i>	-	-	-	9 600	12 000	-	-	36 000	-	-
<i>Accompagnement à la concertation et à la communication</i>	-	-	15 000	5 000	-	-	-	31 500	-	-
<b>ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>5 791 081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>321 780</b>		<b>0</b>	<b>6 112 861</b>	<b>6 112 861</b>	<b>0</b>
Parcelle VILLE	-	-	-	-	321 780	-	-	321 780	321 780	-
Rachat des stock (sortie de concession)	5 791 081	-	-	-	-	-	-	5 791 081	5 791 081	-
<b>FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>106 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 525</b>		<b>298 875</b>	<b>427 900</b>	<b>427 900</b>	<b>0</b>
Notaires ...	106 500	-	-	-	22 525	-	298 875	427 900	427 900	-
<b>TRAVAUX AMENAGEMENT</b>	<b>0</b>	<b>1 320 578</b>	<b>145 607</b>	<b>1 030 847</b>	<b>3 621 661</b>		<b>9 750 988</b>	<b>15 869 141</b>	<b>15 869 141</b>	<b>0</b>
Mise en état des sols	-	-	13 620	60 000	180 001	-	360 000	263 621	106 379	-106 379
Réseaux & branchements concessionnaires	-	106 380	-	-	-	-	-	106 380	106 380	-
<b>Travaux VRD</b>	<b>0</b>	<b>1 214 198</b>	<b>131 447</b>	<b>1 030 847</b>	<b>3 561 661</b>		<b>9 570 987</b>	<b>15 509 141</b>	<b>15 509 141</b>	<b>0</b>
Phase 1 - Lots A2, A5 et A6	-	1 214 198	131 447	-	-	-	3 981 700	1 345 646	2 636 055	-
Phase 1 - Lots A3, A4, A7 et A8	-	-	-	668 328	1 336 655	1 336 655	1 342 739	3 341 638	1 998 899	-
Phase 2	-	-	-	-	1 379 128	4 653 014	6 032 141	6 032 141	-	-
Phase 3	-	-	-	-	-	3 279 219	2 642 064	3 279 219	637 155	-
Phase CCI	-	-	-	362 519	845 878	302 099	1 510 496	1 510 496	-	-
<b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>	<b>2 326</b>	<b>46 678</b>	<b>127 402</b>	<b>92 776</b>	<b>286 378</b>		<b>872 641</b>	<b>1 428 202</b>	<b>1 428 202</b>	<b>-21</b>
Honoraires techniques sur Mise en état des sols	100	-	953	-	4 200	-	19 947	25 200	25 200	0
Honoraires techniques CSPS	2 226	6 678	20 408	20 617	72 433	-	195 020	317 383	317 383	-
<b>Honoraires de MOE sur Travaux VRD</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>	<b>106 040</b>	<b>72 159</b>	<b>209 745</b>		<b>657 674</b>	<b>1 085 640</b>	<b>1 085 640</b>	<b>-21</b>
Phase 1 - Lots A2, A5 et A6	-	40 000	7 760	-	-	-	278 719	47 760	230 959	-
Phase 1 - Lots A3, A4, A7 et A8	-	-	24 570	46 783	93 566	68 996	93 992	233 915	139 923	-
Phase 2	-	-	24 570	-	71 969	325 711	422 250	422 250	-	-
Phase 3	-	-	24 570	-	9 569	241 820	184 944	275 959	91 015	-
Phase CCI	-	-	24 570	25 376	34 641	21 147	105 735	105 735	-	-
<b>ALEAS, ACTUALISATIONS &amp; REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX</b>	<b>0</b>	<b>132 058</b>	<b>14 507</b>	<b>103 085</b>	<b>362 166</b>		<b>955 217</b>	<b>1 566 914</b>	<b>1 566 914</b>	<b>-19 882</b>
<b>DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES</b>	<b>4 042</b>	<b>47 778</b>	<b>24 368</b>	<b>174 460</b>	<b>168 514</b>		<b>444 840</b>	<b>864 001</b>	<b>864 001</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION</b>	<b>0</b>	<b>1 601</b>	<b>22 836</b>	<b>73 834</b>	<b>86 293</b>		<b>201 125</b>	<b>385 690</b>	<b>385 690</b>	<b>0</b>
<i>REM AMENAGEUR</i>	<b>94 201</b>	<b>162 193</b>	<b>144 452</b>	<b>200 919</b>	<b>210 565</b>		<b>902 115</b>	<b>1 714 581</b>	<b>1 714 445</b>	<b>-136</b>
Rémunération forfaitaire	34 839	130 000	90 000	90 000	90 000	-	555 161	990 000	990 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	59 332	14 403	5 576	14 463	41 610	-	105 961	241 511	241 511	-166
Rémunération sur recettes HT (2%)	30	17 791	48 876	96 456	78 955	-	190 992	433 070	433 100	30
Rémunération forfaitaire de liquidation	-	-	-	-	-	-	50 000	50 000	-	-
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>7 250</b>	<b>137 771</b>	<b>247 806</b>	<b>202 000</b>	<b>177 495</b>		<b>567 471</b>	<b>1 321 572</b>	<b>1 339 792</b>	<b>18 220</b>
Frais financiers CT	7 250	-	-	-	-	-	6 090	5 883	13 340	7 457
Frais financiers LT	-	137 771	247 806	202 000	177 495	-	561 381	1 315 689	1 326 451	10 762
<b>TVA RESIDUELLE</b>	<b>0</b>	<b>-295 156</b>	<b>121 347</b>	<b>412 296</b>	<b>375 604</b>		<b>644 864</b>	<b>1 255 619</b>	<b>1 258 955</b>	<b>3 336</b>
<i>0</i>	-	-295 156	121 347	412 296	375 604	-	644 864	1 255 619	1 258 955	3 336
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>6 041 781</b>	<b>1 733 115</b>	<b>1 182 721</b>	<b>2 550 786</b>	<b>5 687 981</b>		<b>14 770 035</b>	<b>31 964 902</b>	<b>31 966 420</b>	<b>1 518</b>

RECETTES										
0	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	AU DELA : Fin 12/08/2035	Bilan initial TTC approuvé le 18/07/24	BILAN ACTUALISE TTC au 31/12/24	Ecart TTC	
<b>CESSIONS TERRAINS</b>	-	<b>106 743</b>	<b>1 522 425</b>	<b>4 181 723</b>	<b>5 752 896</b>		<b>13 531 736</b>	<b>25 095 523</b>	<b>25 095 523</b>	<b>-</b>
Lot A3	-	106 743	1 067 430	960 667	-	-	-	2 134 860	-	-
Lot A4	-	-	331 146	1 490 157	1 490 157	-	-	3 311 460	-	-
Lot A7	-	-	-	145 695	1 456 949	-	1 311 254	2 913 898	2 913 898	-
Lot A8	-	-	-	57 302	630 325	-	-	687 628	687 628	-
Lot B1 (2 346 m2 Equipement)	-	-	-	-	19 706	-	177 358	197 064	197 064	-
Lot B2	-	-	-	-	96 663	-	869 971	966 634	966 634	-
Lot B3	-	-	-	-	115 223	-	1 037 009	1 152 233	1 152 233	-
Lot B4	-	-	-	-	51 450	-	469 053	514 504	514 504	-
Lot B5	-	-	-	-	71 450	-	785 954	857 405	857 405	-
Lot B6	-	-	-	75 811	833 926	-	909 737	909 737	909 737	-
Lot B7	-	-	-	89 731	987 045	-	-	1 076 776	1 076 776	-
Lot B8	-	-	-	-	-	-	643 814	643 814	643 814	-
Lot B9	-	-	-	-	-	-	717 749	717 749	717 749	-
Lot B10	-	-	-	-	-	-	1 314 403	1 314 403	1 314 403	-
Lot C1a (éq. sorti)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lot C1b	-	-	70 994	780 934	-	-	-	851 928	851 928	-
Lot C2	-	-	52 855	581 405	-	-	-	634 260	634 260	-
Lot C3 (+1 411m2 en activités)	-	-	-	-	-	-	1 340 040	1 340 040	1 340 040	-
Lot C4	-	-	-	-	-	-	816 750	816 750	816 750	-
Lot C5	-	-	-	-	-	-	928 950	928 950	928 950	-
Lot C6	-	-	-	-	-	-	1 799 160	1 799 160	1 799 160	-
Lot C7	-	-	-	-	-	-	719 400	719 400	719 400	-
Lot C8	-	-	-	-	-	-	606 870	606 870	606 870	-
<b>PARTICIPATION EQUIPEMENT</b>	-	-	<b>329 770</b>	-	<b>1 046 814</b>		<b>2 193 972</b>	<b>3 570 557</b>	<b>3 570 557</b>	<b>0</b>
<i>22.5% des travaux</i>	-	-	329 770	-	1 046 814	-	2 193 972	3 570 557	3 570 557	-
<b>PARTICIPATION EQUILIBRE</b>	-	-	-	-	-		<b>2 558 273</b>	<b>2 558 273</b>	<b>2 558 273</b>	<b>1</b>
<i>2 558 273</i>	-	-	-	-	-	-	2 558 273	2 558 273	2 558 273	1
<b>SUBVENTIONS</b>	-	-	-	-	-		-	-	-	-
<b>PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS</b>	-	<b>1 515</b>	-	<b>740 550</b>	-		<b>740 550</b>	<b>742 065</b>	<b>742 065</b>	<b>1 515</b>
A6 (densification programme : 15 m2)	-	1 515	-	740 550	-	-	-	1 515	1 515	-
C1a	-	-	-	740 550	-	-	-	740 550	740 550	-
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>-</b>	<b>108 258</b>	<b>1 852 195</b>	<b>4 922 273</b>	<b>6 799 710</b>		<b>17 745 708</b>	<b>31 964 902</b>	<b>31 966 418</b>	<b>1 516</b>

TRESORERIE DE L'OPERATION									
RECAPITULATIF	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	AU DELA : Fin 12/08/2035	Bilan initial TTC approuvé le 18/07/24	BILAN ACTUALISÉ TTC au 31/12/24	Ecart TTC
CESSIONS TERRAINS	0	106 743	1 522 425	4 181 723	5 752 896	13 531 736	25 095 523	25 095 523	0
PARTICIPATION EQUIPEMENT	0		329 770		1 046 814	2 193 972	3 570 557	3 570 557	0
PARTICIPATION EQUILIBRE	0	0	0	0	0	2 558 273	2 558 272	2 558 273	1
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	0	1 515	0	740 550	0	0	740 550	742 065	1 515
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>108 258</b>	<b>1 852 195</b>	<b>4 922 273</b>	<b>6 799 710</b>	<b>18 283 981</b>	<b>31 964 902</b>	<b>31 966 417</b>	<b>1 515</b>
ETUDES	36 380	179 614	334 936	260 570	55 000	131 900	998 400	998 400	0
ACQUISITIONS FONCIERES	5 791 081	0	0	0	321 780	0	6 112 861	6 112 861	0
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	106 500	0	0	0	22 525	298 875	427 900	427 900	0
TRAVAUX AMENAGEMENT	0	1 320 578	145 067	1 030 847	3 621 661	9 750 988	15 869 141	15 869 141	0
HONORAIRES TECHNIQUES	2 326	46 678	127 402	92 776	286 378	872 641	1 428 223	1 428 202	-21
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	0	132 058	14 507	103 085	362 166	955 217	1 586 914	1 567 032	-19 882
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	4 042	47 778	24 368	174 460	168 514	444 840	864 001	864 001	0
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	0	1 601	22 836	73 834	86 293	201 125	385 690	385 690	0
REM AMENAGEUR	94 201	162 193	144 452	200 919	210 565	902 115	1 714 581	1 714 445	-136
FRAIS FINANCIERS	7 250	137 771	247 806	202 000	177 495	567 471	1 321 572	1 339 792	18 220
TVA RESIDUELLE	0	-295 156	121 347	412 296	375 604	644 864	1 255 619	1 258 955	3 336
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>6 041 781</b>	<b>1 733 115</b>	<b>1 182 721</b>	<b>2 550 786</b>	<b>5 687 981</b>	<b>14 770 035</b>	<b>31 964 902</b>	<b>31 966 419</b>	<b>1 517</b>
VARIATION ANNUELLE	-6 041 781	-1 624 857	669 474	2 371 487	1 111 729	3 513 946	0	-2	-2
									0
TVA COLLECTEE	0	0	232 867	701 558	1 138 939	2 704 316	4 777 680	4 777 680	0
TVA DEDUCTIBLE	7 105	288 051	111 519	289 262	763 335	2 059 452	3 522 061	3 518 724	-3 337
SOLDE TVA	-7 105	-288 051	121 347	412 296	375 604	644 864	1 255 619	1 258 955	3 336
CREDIT DE TVA		-7 105							
CREDIT DE TVA REMBOURSER									
TVA A PAYER									
Emprunt	6 500 000	-	-	-	-	-	6 500 000	6 500 000	-
Remboursement capital	-	325 000	650 000	650 000	650 000	4 225 000	6 500 000	6 500 000	-
Frais financiers LT	-	137 771	247 806	202 000	177 495	561 381	1 315 689	1 326 451	10 762
									-
Avances Collectivité	500 000	1 100 000	-	-	-	-	1 600 000	1 600 000	-
Remboursement avances Collectivité	-	-	-	-	-	1 600 000	1 600 000	1 600 000	-
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>958 219</b>	<b>108 362</b>	<b>127 836</b>	<b>1 849 323</b>	<b>2 311 052</b>	<b>-1</b>			

### 5.3 TABLEAU DES ECARTS

Recettes	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>CESSIONS TERRAINS</b>	<b>20 912 936</b>	<b>20 912 936</b>	-
<b>PARTICIPATION EQUIPEMENT</b>	<b>2 975 464</b>	<b>2 975 464</b>	0
<b>PARTICIPATION EQUILIBRE</b>	<b>2 558 272</b>	<b>2 558 272</b>	-
<b>SUBVENTIONS</b>	-		-
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>740 550</b>	<b>742 065</b>	<b>1 515</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>27 187 222</b>	<b>27 188 737</b>	<b>1 515</b>
Dépenses	BILAN HT INITIAL (18/07/2024)	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
<b>ETUDES</b>	<b>832 000</b>	<b>832 000</b>	0
<b>ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>6 112 861</b>	<b>6 112 861</b>	0
<b>FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>427 900</b>	<b>427 900</b>	0
<b>TRAVAUX AMENAGEMENT</b>	<b>13 224 284</b>	<b>13 224 284</b>	0
<b>HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)</b>	<b>1 190 184</b>	<b>1 190 182</b>	- 0
<b>ALEAS, ACTUALISATIONS &amp; REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX</b>	<b>1 322 428</b>	<b>1 305 860</b>	- 16 568
<b>DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES</b>	<b>720 000</b>	<b>720 001</b>	1
<b>COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION</b>	<b>321 408</b>	<b>321 408</b>	0
<b>REM AMENAGEUR</b>	<b>1 714 581</b>	<b>1 714 445</b>	- 136
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>1 321 572</b>	<b>1 339 792</b>	18 220
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>27 187 218</b>	<b>27 188 733</b>	<b>1 517</b>