

Renouvellement urbain du quartier
ST CHAMAND



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

SOMMAIRE

1	RAPPORT DE PRESENTATION	3
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
2	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	4
2.1	LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE.....	4
2.1.1	Substance et ambitions du projet NPNRU	4
2.1.2	Orientations stratégiques du projet NPNRU	5
2.1.3	Objectifs urbains du projet NPNRU.....	5
2.1.4	Cadrage du projet de NPNRU pour le quartier "St Chamand"	6
2.1.5	Enjeux de l'opération d'aménagement "St Chamand"	6
2.1.6	Missions du concessionnaire.....	7
2.2	STRATEGIE D'AMENAGEMENT, PROGRAMMATION ET PERIMETRE	8
2.3	LES ESPACES PUBLICS	9
3	ACTIONS DE L'ANNEE 2024 ET IMPACTS FINANCIERS	10
3.1	LES DEPENSES.....	13
3.1.1	Les études.....	13
3.1.2	Les honoraires techniques	13
3.1.3	Les dépenses annexes	13
3.1.4	La rémunération	13
3.1.5	TVA Résiduelle.....	13
3.2	LES RECETTES	14
3.2.1	La subvention ANRU.....	14
4	ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2025 & SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES	15
4.1	LES DEPENSES.....	15
4.1.1	Les études.....	15
4.1.2	Le budget foncier	15
4.1.3	Le budget travaux.....	16
4.1.4	Les honoraires techniques	16
4.1.5	Les aléas, actualisations et révisions.....	17
4.1.6	Les dépenses annexes	17
4.1.7	TVA Perdue.....	17
4.1.8	Concertation, commercialisation et communication	18
4.1.9	La rémunération	18
4.1.10	Les frais financiers	18
4.2	LES RECETTES	19
4.2.1	La commercialisation.....	19
4.2.2	La participation du Concédant	20
4.2.3	Les subventions	20
5	ANNEXES.....	21
5.1	Bilan d'opération actualisé	21
5.2	Échéancier de trésorerie actualisé.....	22
5.3	Tableau des écarts.....	24

1 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°2024-01-03 du 24 Février 2024, notifiée le 3 Avril 2024.
Concédant :	Ville d'Avignon
Durée initiale :	6 ans (échéance contractuelle au 04/04/2029)
Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire : 300 000€ Rémunération sur dépenses : 1% sur les dépenses HT Rémunération sur recettes : 2% sur les recettes HT Rémunération de liquidation (forfait) : 15 000€

1.2 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Vocation :	Renouvellement Urbain du quartier et de ses espaces publics
Programme global de construction :	8 558 m2 SDP de logement

1.3 ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget prévisionnel (origine) :	5,486 Millions € TTC
Budget participation équilibre (origine) :	0 €
Participation d'investissement (origine) :	2,985 Million € TTC
CRAC proposé :	
Budget prévisionnel :	15,387 Millions € TTC
Budget participation équilibre :	0 €
Participation d'investissement :	10,056 Millions € TTC

2 RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

2.1 LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE

Cumulant dysfonctionnements urbains majeurs et problématiques sociales très prégnantes, le quartier prioritaire de Saint-Chamand a été intégré dans le projet global du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dont la Ville d'Avignon a signé la Convention pluriannuelle le 20 mars 2020, aux côtés de l'ANRU, du Grand Avignon et des autres partenaires du renouvellement urbain. Ce projet porte l'ambition de transformer en profondeur les quartiers de la Politique de la Ville.

Saint-Chamand s'inscrit dans cette dynamique d'ensemble. Ces dernières années, le secteur a accueilli des opérations majeures et des investissements conséquents, en faveur d'un rééquilibrage social et urbain pleinement défendu par la Ville d'Avignon. Aussi, le projet d'aménagement de la Plaine des Sports, accessible en continu, connaît depuis son ouverture une très forte fréquentation, et une appropriation avérée par les habitants du quartier. De même, la réouverture en 2019 du Stade Nautique - dont la programmation de qualité rayonne largement au-delà de l'agglomération -, l'arrivée du tramway et la construction d'un Parking relai ont nettement contribué au désenclavement du secteur. Ces équipements constituent une excellente amorce au projet à venir de renouvellement urbain du cœur de quartier.

A ce titre, le projet de renouvellement urbain, contractualisé avec l'ANRU, prévoit :

- Du nord au sud, la création de deux pénétrantes végétalisées venant ouvrir le quartier sur son environnement et requalifier les liens entre les équipements publics : le Château de St Chamand, la Mairie annexe, un centre social, une crèche, le groupe scolaire Pierre de Coubertin, la Plaine des Sports et le Stade nautique.
- A l'échelle de tout le quartier, des rues apaisées, plantées, laissant la part belle aux modes actifs et aux aménagements bioclimatiques, pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement marqué dans ce quartier fortement asphalté.
- Une reconfiguration générale du stationnement, occupant aujourd'hui une place dominante dans l'espace public, qui ira de pair avec une volonté de désimperméabiliser massivement les sols.
- La construction d'environ 130 logements privés, pour réinsérer de la mixité dans le quartier, aujourd'hui occupé à 100 % par du logement social.
- La création d'une nouvelle polarité commerciale de proximité en entrée sud-est du quartier, au droit de la station de tramway et du parvis du Stade nautique.

2.1.1 Substance et ambitions du projet NPNRU

Au sein du territoire de l'agglomération du Grand Avignon, 5 quartiers ont été retenus au titre de la géographie prioritaire de la politique de la ville en 2015, dont 3 sur la commune d'Avignon comprenant le QPV quartier Sud dans lequel est inscrit le projet de réaménagement du quartier St Chamand

Cumulant dysfonctionnements urbains majeurs et problématiques sociales très prégnantes, les trois quartiers prioritaires de la Ville d'Avignon ont été identifiés comme relevant du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

- Quartiers d'intérêt national (quartiers prioritaires de la politique de la ville non-inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003) :
 - Les quartiers Sud (Monclar-Champfleury-Rocade Sud-Barbière-Croix des Oiseaux) : 17 186 habitants
 - Le quartier Saint Chamand : 2 813 habitants
- Quartiers d'intérêt régional (quartiers prioritaires de la politique de la ville non-inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003) :
 - Les quartiers Nord-Est (Reine Jeanne, Grange d'Orel, Neuf Peyres) : 4 612 habitants

Ces quartiers sont marqués par plusieurs éléments saillants :

- Des quartiers qui ont fait l'objet d'interventions urbaines lourdes dès la fin des années 1980 mais toujours marqué par une surreprésentation du parc social antérieur à 1974 (70% LLS Quartiers Sud) ;
- Une précarité importante couplée à un taux de chômage des jeunes élevé – frange de la population très présente dans ces quartiers ;
- Un environnement délaissé marqué par une dégradation physique visible et une image dévalorisée, stigmatisante pour les habitants, à corréliser avec un cadre paysager remarquable : une trame végétale et arborée intéressante et développée (arbres de hautes tiges nombreux, site de la ceinture verte, classée Natura 2000, présence de parcs...)
- Des quartiers proches du centre-ville et des zones d'emploi, avec le quartier Sud qui bénéficie d'une situation géographique centrale.

2.1.2 Orientations stratégiques du projet NPNRU

L'ambition d'un territoire Solidaire :

Le projet urbain s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du Contrat de Ville dont le projet territorial intègre l'ensemble des champs qui participent au développement territorial (social, urbain, économique, culturel...). L'objectif fondamental est de réduire les inégalités territoriales. L'association des habitants et des acteurs locaux, enjeu fondateur de la loi de 2014, irrigue tous les pans de l'action publique du contrat de ville.

L'ambition d'un territoire des convergences :

L'ambition du projet s'inscrit en premier lieu dans un horizon de temps long - 2030, qui est celui qui offrira la véritable mutation urbaine sur ces quartiers. Le NPNRU doit permettre de fixer des bases solides qui constitueront des préalables indispensables au retournement d'image.

Une des ambitions du projet urbain est de faire se rejoindre deux territoires, et de constituer en lieu et place d'une rocade de transit, une articulation entre grands ensembles renouvelés, quartiers d'habitat individuel au Nord, nouveaux écoquartiers et territoires agricoles au Sud.

L'ambition d'un territoire éco-responsable :

A travers le paysage et dans sa dimension socio-économique, le projet NPNRU se présente en démonstrateur d'un territoire éco-responsable articulant des sites en transformation (les quartiers NPNRU) et des sites en expansion (Joly Jean et Bel Air).

2.1.3 Objectifs urbains du projet NPNRU

Le projet NPNRU vise à transformer en profondeur l'image des quartiers, à changer de cap, à inscrire ces territoires au cœur des dynamiques positives de la ville de l'Agglomération.

Un rééquilibrage de l'offre résidentielle :

D'une manière transversale à tous les quartiers, le projet poursuit des objectifs forts en termes de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur les quartiers. C'est un véritable enjeu sur l'agglomération avignonnaise où le parc social ancien et déqualifié est ultra-majoritairement concentré dans les quartiers prioritaires de la ville centre. La dynamique résidentielle impulsée dans ces quartiers poursuit le double objectif d'accompagner les occupants actuels dans leur parcours résidentiel et d'attirer de nouvelles populations.

L'affirmation d'un boulevard urbain apaisé:

La rocade urbaine Charles de Gaulle, dans sa dimension et ses usages actuels, constitue un obstacle majeur à la valorisation des quartiers Sud. Elle est devenue un élément de perturbation de la vie locale, de la santé publique, et de stérilisation des capacités de développement des sites riverains.

Revenir sur l'affectation de trafic de cet axe, occuper l'espace généreux qu'il offre à d'autres mobilités et d'autres usages doit être un des fondements du projet.

Un plan guide des espaces publics:

Un plan guide des espaces publics a été développé dans le cadre du conventionnement NPNRU, puis approfondi par l'urbaniste coordonnateur « passagers des villes » en juin 2021.

Pour rappel ce plan guide porte l'ambition du projet NPNRU décliné autour des principes ci-dessous, traduits par la suite par l'équipe de maîtrise d'œuvre par le biais du programme d'aménagement concret qu'il s'agira d'approfondir durant la phase de conception d'avant-projet, puis de projet.

- Offrir à ces quartiers, aux habitants, une véritable qualité de vie urbaine ;
- Une mise en valeur de la présence végétale abondante et de qualité ;
- Une grande diversité d'espaces publics mettant en connexion des lieux existants et qui interagissent avec les espaces en cœur d'îlot ;
- Un traitement des espaces publics et des espaces résidentiels en vue d'apaiser le fonctionnement social et d'une plus grande tranquillité publique ;
- Un enjeu de diversification des fonctions urbaines et de dynamisation du tissu économique et commercial présent et à venir ;
- De valoriser les équipements publics pour retrouver une attractivité résidentielle et renforcer les équipements publics à fort rayonnement ;
- De clarifier les limites entre espaces publics et privés : une clé du changement au quotidien et une composante d'une nouvelle attractivité

2.1.4 Cadrage du projet de NPNRU pour le quartier "St Chamand"

Dans le cadre de sa mission d'urbaniste-coordonnateur du projet NPNRU, « Passager des Villes » a indiqué en amont de la définition des principales orientations du projet d'aménagement des grands enjeux urbains qui ont été largement repris dans l'étude de faisabilité menée par la Ville d'Avignon et « Territoires Urbains ». Ces grands enjeux sont les suivants :

- Du nord au sud, la création de deux pénétrantes végétalisées venant ouvrir le quartier sur son environnement et requalifier les liens entre les équipements publics : le Château de St Chamand, la Mairie annexe, un centre social, une crèche, le groupe scolaire Pierre de Coubertin, la Plaine des Sports et le Stade nautique.
- A l'échelle de tout le quartier, des rues apaisées, plantées, laissant la part belle aux modes actifs et aux aménagements bioclimatiques, pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement marqué dans ce quartier fortement asphalté.
- Une reconfiguration générale du stationnement, occupant aujourd'hui une place dominante dans l'espace public, qui ira de pair avec une volonté de désimpermeabiliser massivement les sols.
- La construction d'environ 130 logements privés, pour réinsérer de la mixité dans le quartier, aujourd'hui occupé à 100 % par du logement social.
- La création d'une nouvelle polarité commerciale de proximité en entrée sud-est du quartier, au droit de la station de tramway et du parvis du Stade nautique.

2.1.5 Enjeux de l'opération d'aménagement "St Chamand"

Dans ce contexte, l'opération d'aménagement confiée à la SPL Grand Avignon Aménagement présente plusieurs enjeux :

- Démarrage opérationnel de la mise en œuvre du projet NPNRU,
- Secteur démonstrateur du projet NPNRU d'Avignon,
- Assurer une cohérence d'aménagement à l'échelle de l'opération (partie opérationnelle et partie étude) et avec la Plaine des Sports voisine,
- Nécessité de synchroniser / d'articuler les différentes contraintes calendaires de l'ensemble des acteurs du projet (GA, bailleur, ANRU, etc.),
- S'inscrire dans une démarche innovante de la fabrique de la Ville, adaptée aux enjeux climatiques et environnementaux et aux nouveaux modes de faire.

2.1.6 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 précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 3 ;

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.

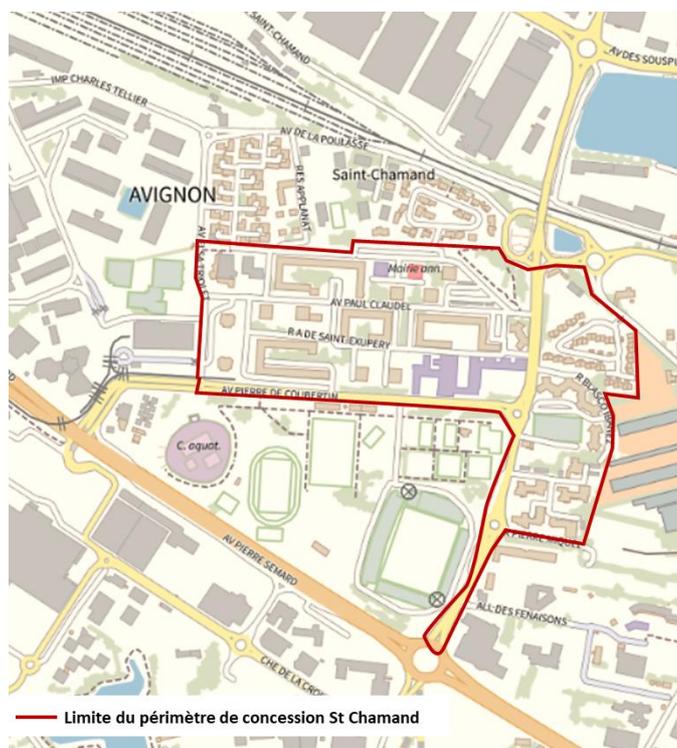
Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

2.2 STRATEGIE D'AMENAGEMENT, PROGRAMMATION ET PERIMETRE

Dans le prolongement des premières actions engagées par la Ville, et au regard de la nécessaire coordination des interventions avec le bailleur Grand Delta Habitat (réhabilitations, démolitions prévues des tours Pierre et Marie Curie et La Bise), le Conseil municipal de la ville d'Avignon a souhaité amplifier son action en entrant en phase opérationnelle sur ce secteur.

Pour ce faire, la ville d'Avignon a missionné la SPL Grand Avignon Aménagement pour porter la réflexion du renouvellement urbain du quartier « St Chamand », et développer son intervention dans un périmètre de vingt hectares, s'étendant de l'avenue Pierre de Coubertin à l'avenue François Mauriac du nord au sud, de la rue Elsa Triolet jusqu'aux limites de la ZAC Bel Air d'Est en Ouest, et jusqu'au rond-point de connexion de l'avenue de l'amandier à l'avenue Pierre Sénard.

Dans le cadre des études de conception urbaine, il a été demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre d'inclure un périmètre de réflexion plus large englobant notamment le Château de St Chamand au Nord et la Plaine des Sports au Sud.



La stratégie d'aménagement repose sur la prise en compte des différents enjeux du projet d'aménagement :

- Du nord au sud, la création de deux pénétrantes végétalisées venant ouvrir le quartier sur son environnement et requalifier les liens entre les équipements publics : le Château de St Chamand, la Mairie annexe, un centre social, une crèche, le groupe scolaire Pierre de Coubertin, la Plaine des Sports et le Stade nautique.
- A l'échelle de tout le quartier, des rues apaisées, plantées, laissant la part belle aux modes actifs et aux aménagements bioclimatiques, pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement marqué dans ce quartier fortement asphalté.
- Une reconfiguration générale du stationnement, occupant aujourd'hui une place dominante dans l'espace public, qui ira de pair avec une volonté de désimperméabiliser massivement les sols.
- La construction d'environ 130 logements privés, pour réinsérer de la mixité dans le quartier, aujourd'hui occupé à 100 % par du logement social.
- La création d'une nouvelle polarité commerciale de proximité en entrée sud-est du quartier, au droit de la station de tramway et du parvis du Stade nautique.
- Des interventions propres au cœur de quartier par la requalification des espaces publics en lien avec les démolitions à réaliser par les bailleurs sociaux, remembrements, diversification immobilière...

2.3 LES ESPACES PUBLICS

Le renouvellement urbain des espaces publics est appréhendé dans le cadre du plan de composition d'ensemble du quartier.

Il vise à prendre en compte et développer les éléments essentiels suivants :

- Ouvrir le quartier sur son environnement et requalifier les liens entre les équipements publics : le Château de St Chamand, la Mairie annexe, un centre social, une crèche, le groupe scolaire Pierre de Coubertin, la Plaine des Sports et le Stade nautique.
- Créer une ambiance apaisée, plantée à l'échelle du quartier en y intégrant une réflexion bioclimatique, afin d'améliorer le confort d'été et d'hiver des habitants (ilots de chaleur, désimperméabilisation des sols)
- Reconfigurer le stationnement, le réduire et l'optimiser, et le réorganiser géographiquement.
- Diversifier l'offre de logement dans ce quartier, aujourd'hui occupé à 100 % par du logement social.
- Créer une nouvelle polarité commerciale de proximité en entrée sud-est du quartier, au droit de la station de tramway et du parvis du Stade nautique.

La conception des espaces publics du quartier prend également en compte le changement climatique et ses impacts pour proposer des aménagements pertinents et résilients.

Enfin, l'économie circulaire, visant à limiter l'utilisation des ressources naturelles et à décarboner les interventions, est intégrée dans la réflexion comme dans la réalisation des travaux avec la mise en place d'une stratégie de emploi sur site.

L'intégralité de ces enjeux et propositions est développée dans un Avant-Projet des espaces publics en cours d'élaboration.

3 ACTIONS DE L'ANNEE 2024 ET IMPACTS FINANCIERS

1) Interventions et dossiers transversaux :

I.1. Désignation du Maître d'œuvre urbain du projet

Un appel d'offres européen a été lancé le 15/04/2024 avec un retour des offres fixé au 27/05/2024. 75 dossiers de consultation ont été retirés, et 19 questions posées au cours de la consultation, ce qui témoigne de l'intérêt généré par cette procédure. 4 groupements d'entreprises ont remis une offre.

La Commission d'Appel d'Offres de la SPL, qui s'est réunie le 03/07/2024, a choisi de retenir le groupement composé du cabinet d'architectes-urbanistes TERRITOIRES URBAINS, du paysagiste RELIEFS PAYSAGE, du BET PRESENTS, de l'AMO Développement Durable ADRET, de l'agence de concertation MA FRICHE URBAINE et du BET réglementation environnementale CEREG.

Une visite de site s'est déroulée le 18 septembre 2024 avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, en présence de Mme le Maire et de l'adjointe au maire de quartier, les services de la ville, du Grand Avignon et le bailleur social Grand Delta Habitat. L'objet de cette réunion était de partager les éléments saillants de l'environnement et du projet urbain, et d'identifier et prioriser les interventions de renouvellement au sein du quartier.

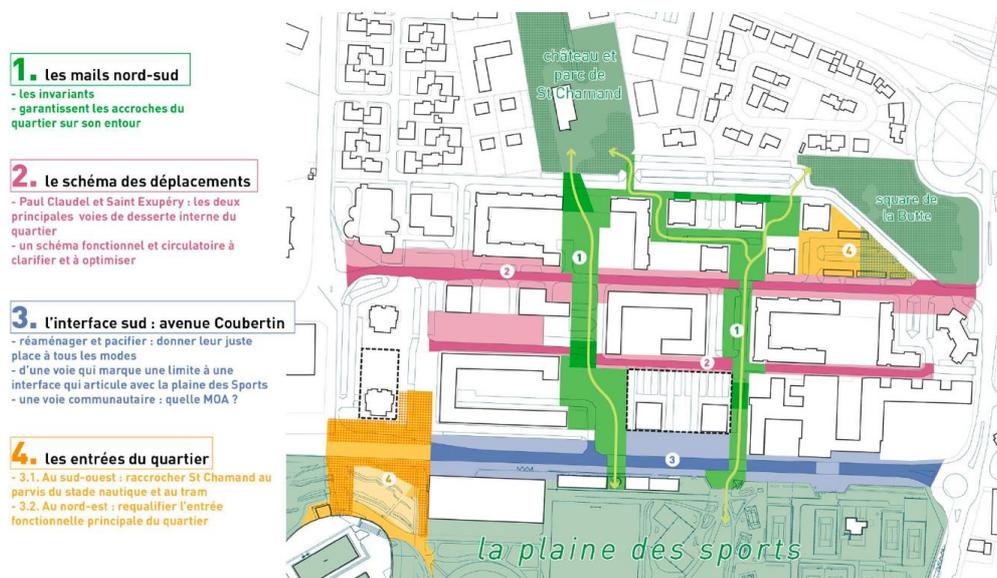
I.2. Réalisation d'une étude Mobilités

Pour permettre à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de disposer des différentes données d'entrée à sa réflexion, une étude « Mobilités » a été conduite fin juin 2024 au sein du quartier pour identifier les flux de circulation tous modes ainsi que les habitudes de stationnement et les capacités existantes.

Cette étude a fait l'objet d'une présentation spécifique avec les services des collectivités et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en septembre 2024.

I.3. Premières hypothèses de déclinaison du plan guide

Lors d'un COPIL tenu le 12/11/2024, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a présenté ses premières hypothèses de déclinaison du plan guide contractualisé dans la convention NPNRU au regard des contraintes et enjeux urbains du quartier. Ces propositions ont été enrichies par les éléments mis en évidence lors de la visite de site réalisée le 18/09/2024.



Ces premières hypothèses ont ensuite été complétées avec les éléments collectés lors de la concertation conduite les 26 et 27 novembre 2024, selon un dispositif double d'entretiens ciblés, et d'un parcours permettant « d'aller-vers » la population.

Comment ?

- Des entretiens qualitatifs avec des acteurs clés du quartier
- Une démarche d'aller-vers pour recueillir la parole des habitants avec un **stand mobile** offrant un café ou une citronnade
- Une coordination avec Fraich'cours, notamment pour la création d'un parvis

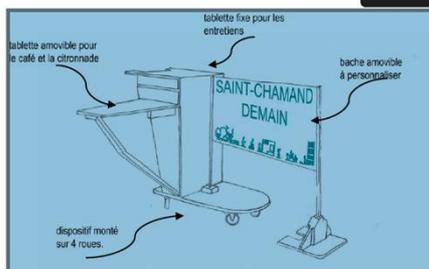


Tableau du réalisé et des écarts de l'année 2024

	REEL 2024	PREV 2024	ECART
CESSIONS TERRAINS	0	0	0
PARTICIPATION EQUIPEMENT		0	0
PARTICIPATION EQUILIBRE	0	0	0
SUBVENTIONS	255 992	0	255 992
AUTRES PRODUITS	0	0	0
TOTAL RECETTES	255 992	0	255 992
ETUDES	18 480	98 892	-80 412
ACQUISITIONS FONCIERES	0	0	0
TRAVAUX AMENAGEMENT	0	0	0
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	0	55 904	-55 904
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)	0	2 795	-2 795
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	2 672	14 400	-11 728
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	0	0	0
REM AMENAGEUR	37 676	51 433	-13 757
FRAIS FINANCIERS	0	7 064	-7 064
TVA RESIDUELLE	-3 525	-28 665	25 140
TOTAL DEPENSES	55 303	201 823	-146 520
TRESORERIE ANNUELLE	200 689	-201 823	402 512
TVA COLLECTEE			0
TVA DEDUCTIBLE	3 525	28 665	-25 140
SOLDE TVA	-3 525	-28 665	25 140
CREDIT DE TVA		-28 665	28 665
Emprunt			-
Remboursement capital	-		-
Frais financiers LT			-
Avances Collectivité	-		-
Remboursement avances Collectivité	-		-
TRESORERIE CUMULEE	200 689	-201 823	402 512

3.1 LES DEPENSES

Le montant des dépenses réalisées en 2024 s'élève à la somme de 55 303€ TTC à comparer à 201 823 € TTC (écart de – 146 520 €).

Ces dépenses ont consisté en :

3.1.1 Les études

Les études suivantes ont été engagées et réalisées en 2024 :

- Les études de mobilité ont été réalisées à moindre cout (-4K€TTC)
- Définition des principes de composition :étude engagée en septembre 2024 et remise début 2025 pour 76K€TTC.

La provision globale estimée pour l'année 2024 n'a pas été consommée en totalité, avec un différentiel de -80 412€ par rapport à ce qui avait été prévu.

3.1.2 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.

Il était prévu de lancer l'AVP en 2024 finalement engagé en février 2025, à l'issue de l'approbation du plan de composition d'ensemble => -55 904€

La provision pour aléas, actualisations et révision de 5% des travaux et des honoraires n'a également pas été consommée en 2024, soit -2 795 €.

3.1.3 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 -11 728€.

3.1.4 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 : 50 000€ ;
- 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 -13 757€ est constaté pour 2024.

3.1.5 TVA Résiduelle

Elle est égale à la différence entre la TVA collectée (0€) sur recettes et la TVA déductible (3 525€) sur dépenses.

3.2 LES RECETTES

Le montant des recettes encaissées en 2024 s'élève à la somme de 255 992€, (soit un écart de +255 992 € par rapport aux prévisions) à comparer à 0€.

3.2.1 La subvention ANRU

L'acompte de 10% initié au démarrage de l'opération a été perçu en 2024 pour 255 992 €.

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

Maîtrise d'œuvre urbaine :

Les études de conception urbaine du projet d'aménagement se poursuivent en 2025 jusqu'à la validation du projet définitif, avec un objectif de démarrage des travaux de la première tranche, à la fin de l'année 2025.

Par ailleurs, les fiches de lot seront produites pour lancer un concours promoteur afin de réaliser 3 lots à bâtir dont un ensemble de 10 maisons de ville jumelées situées avenue de Mauriac.

Enfin, les permis de construire seront analysés et concertés avec le lauréat du concours, de manière à produire un projet de qualité et conforme aux attentes de la Collectivité.

Étude techniques et de géomètre :

Réalisation des dossiers environnementaux réglementaires et d'une étude phytosanitaire.

Par ailleurs, les différents documents d'arpentage et de bornage seront produits pour céder les lots commercialisés : une provision de 20 000€ HT est intégrée à cet effet dans le bilan d'opération.

Création d'un poste d'études géotechniques et de géo-détection :

Il est prévu de réaliser en 2025 une étude géotechnique pour 41 200€ HT.

Il est prévu de réaliser en 2025 des études de géodétection des réseaux pour 47 000€ HT.

Création d'un poste d'études de désimperméabilisation pour 28 900€HT non prévu initialement.

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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
ETUDES	279 640	304 865	25 225
Etudes urbaines de conception, actualisation du schéma directeur, concertation.	209 640	113 958	- 95 682
Etudes & géomètre	50 000	57 715	7 715
Etudes géotechniques et géo-détection		88 892	88 892
Etude désimperméabilisation		28 900	28 900
Etude mobilité et stationnement	20 000	15 400	- 4 600

4.1.2 Le budget foncier

Acquisition du foncier lié à la démolition par le bailleur social Grand Delta Habitat (GDH) d'une part :

- Les 2 Tours de la Bise (Parcelle ES153) : 53 logements soit 412m2 valorisé à 15 € soit 6 180€.
- Tours Pierre et Marie Curie (parcelle ES4, 5 et 9) : 3 bâtiments ; 6, 40 et 40 logements soit une surface 441m2 valorisé à 15€ le m2 soit 6 615€.

Ce prix unitaire de 15 €, est pris en compte dans le cadre de la convention ANRU.

Ces acquisitions sont programmées entre 2025 et 2028 dans l'attente des dates de démolition par le bailleur.

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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
ACQUISITIONS FONCIERES	39 548	17 273	-22 275
Acquisition des terrains et immeubles	29 295	12 795	- 16 500
Frais sur acquisitions (3,5%)	10 253	4 478	- 5 775

La percée Saint Chamand et St Exupéry sera acquise directement par la Ville.

4.1.3 Le budget travaux

Renouvellement des espaces publics du quartier :

A l'issue d'un Comité de Pilotage réuni en mars 2025, et sur la base des propositions faites par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour le traitement de l'ensemble des espaces publics du quartier, l'intervention de l'aménageur a été confirmée à l'échelle globale du quartier. Il a été décidé de concentrer cette intervention en deux phases de travaux pour assurer le renouvellement urbain complet du quartier et proposer un cadre de vie plus qualitatif et agréable à ses habitants et usagers.

Ainsi, la programmation proposée pour cette intervention est désormais la suivante :

- 1^{er} tranche de travaux (réalisation du parc reliant le château de Saint-Chamand et la Plaine des sports et du mail Nord/Sud devant la Maison Commune) : démarrage fin 2025 pour une réception envisagée au printemps 2026 ;
- 2^{ème} tranche de travaux (renouvellement des autres espaces publics du quartier) : démarrage prévisionnel en 2026 avec une réception échelonnée d'octobre 2027 à mi 2028.

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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
TRAVAUX AMENAGEMENT	3 494 000	10 550 000	7 056 000
Tranche 1	1 388 000	2 300 410	912 410
Tranche 2	1 787 000	7 663 327	5 876 327
Tranche 3	319 000	-	319 000
Gardiennage et sécurité chantier		468 450	468 450
Aménagements provisoires (av. Pierre de Coubertin)		117 813	117 813

Cet écart observé est dû à l'étendue du périmètre à traiter et au choix d'aménagements plus qualitatifs, prenant en compte de manière avancée les enjeux de gestion des eaux pluviales, de lutte contre les îlots de chaleur et de pacification des espaces publics.

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.

Les différentes phases de conduite et de suivi des travaux sont prévues à partir de 2025, et regroupent les missions :

- AVP : 28 615€HT
- PRO : 63 945€HT
- ACT : 17 640€HT

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 du chantier 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 2024 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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	331 930	981 150	649 220
Maitrise d'œuvre (6,3%)	279 520	580 250	300 730
CSPS (1,5%)	52 410	158 250	105 840
CT (1,5%)		158 250	158 250
OPC (0,8%)		84 400	84 400

L'augmentation des honoraires techniques sont corrélés au montant des travaux.

4.1.5 Les aléas, actualisations et révisions

Les aléas, actualisations et révisions sont calculés sur la base de 5% des travaux et des honoraires techniques.

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 40 225 € HT 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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	40 000	40 225	225
	40 000	40 225	225

4.1.7 TVA Perdue

Certaines activités comme les subventions sans contrepartie sont hors champ de la TVA, un coefficient de récupération de la TVA doit être appliqué:

Dans ce cas de figure, les subventions du Grand Avignon et de l'Agence de l'eau ne rentrent pas dans le champ de récupération de la TVA, générant donc une perte de 19% de la TVA déductible pour ces montants.

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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
TVA PERDUE	-	490 865	490 865

4.1.8 Concertation, commercialisation et communication

Ce budget a été provisionné afin de réaliser des actions de concertation et de communication auprès des habitants tout au long de la réalisation des travaux afin de rester au plus près des usagers du site. Ce poste de dépenses intègre également la publicité et la communication liée à la commercialisation des trois unités foncières.

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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
CONCERTATION, COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	-	50 000	50 000

4.1.9 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 : 262 500 € répartis sur 5 ans)
- Rémunération sur dépenses : 1% des dépenses HT
- Rémunération sur recettes : 2% des recettes HT
- Rémunération de liquidation de 15 000€

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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
REM AMENAGEUR	369 164	460 601	91 437
Rémunération forfaitaire	300 000	300 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	43 764	125 201	81 437
Rémunération sur recettes HT (2%)	10 400	20 400	10 000
Rémunération forfaitaire de liquidation	15 000	15 000	-

4.1.10 Les frais financiers

La mise en place d'un pool de trésorerie regroupant les différentes opérations confiées à la SPL par la ville d'Avignon permet de limiter les besoins ponctuels de trésorerie et les frais financiers de court terme. Il a été envisagé de mettre en place des avances pour faciliter le financement de cette opération et économiser des frais financiers bancaires.

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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
FRAIS FINANCIERS	39 824	34 481	- 5 343
Frais financiers CT	39 824	34 481	- 5 343
Frais financiers LT			-

4.2 LES RECETTES

4.2.1 La commercialisation

Il est prévu de lancer un concours promoteur et de signer une promesse de vente en 2028 (Réitération prévisionnelle en 2029) pour l'emprise foncière située en lieu et place de la tour de la Bise démolie par le bailleur social GDH et de percevoir 10% du montant de la cession HT. La cession du terrain pourra intervenir après obtention d'un permis de construire conforme aux prescriptions de la fiche de lot établie et purgé de tout recours.

- 50 logements seront réalisés sur 2 800m² de SDP, dont le m² de SDP cédé est valorisé à 160€ HT en logement libre.
- 720m² de surface cédée est valorisé à 100 € HT en activité.

Il est prévu de lancer un concours promoteur et de signer une promesse de vente en 2026 (soit un encaissement de 10% du montant de la cession HT) pour l'emprise foncière située en lieu et place des parkings situés avenue de Mauriac au Nord du quartier pour la réalisation de 10 maisons individuelles valorisé à 50 000€ chacune. La réitération sera prévue à la fin de la concession.

En lieu et place des tours Pierre et Marie Curie démolies par Grand Delta Habitat (GDH), une opération immobilière sera réalisée par Action Logement en contrepartie de sa contribution au programme NPNRU. Il n'y a donc pas de recette foncière attendue pour la concession d'aménagement.

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 Initial HT au 03/04/24	Bilan actualisé HT au 31/12/24	ECART
CESSIONS TERRAINS	520 000	1 020 000	500 000
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Hypothèse de 50 logements ré	448 000	448 000	-
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Locaux en rez-de-chaussée.	72 000	72 000	-
Tours F et E Pierre et Marie Curie : contrepartie Action Logement		-	-
Maisons individuelles avenue de Mauriac		500 000	500 000

4.2.2 La participation du Concédant

Le concédant versera une participation d'équipement à l'opération lors de la remise des ouvrages réalisés pour un montant prévisionnel de 8 380 211 € HT, soit 10 056 253 € TTC (TVA récupérable par la ville dans le cadre du FCTVA).

Par ailleurs, aucune participation d'équilibre n'est nécessaire pour cette 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 :

r e c e t t e s	B i l a n I n i t i a l H T a u 0 3 / 0 4 / 2 4	B i l a n a c t u a l i s é H T a u 3 1 / 1 2 / 2 4	E C A R T
PARTICIPATION EQUIPEMENT	2 985 402	8 380 211	5 394 809
Tranche 1 (avril 2026)	2 985 402	2 683 198	- 302 204
Tranche 2 (oct 2027)		5 697 013	5 697 013

4.2.3 Les subventions

Trois subventions sont aujourd'hui identifiées pour participer au financement du renouvellement urbain du quartier Saint Chamand et intégrées dans ce bilan d'opération :

- Une subvention versée par l'ANRU et permettant de financer une part du déficit de l'opération, pour 1 279 960 € ;
- Une subvention de 1 400 000€ versée par le Grand Avignon décomposée en :
 - 2025 pour un montant de 700 000€ (lié au démarrage travaux)
 - 2027 pour un montant de 420 000€ lorsque le montant des travaux aura atteint 50%,
 - 2028 le solde à la livraison de la deuxième tranche soit 280 000€, conformément aux termes de la convention de subvention tripartite en cours d'approbation par le Grand Avignon, la SPL et la Ville.
- Une subvention versée par l'Agence de l'eau pour un montant estimé à 1,5M€ à ce jour.

D'autres pistes et recherches de financement externe sont explorées et pourront être prises en compte dans le prochain bilan d'opération selon les retours obtenus.

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 :

r e c e t t e s	B i l a n I n i t i a l H T a u 0 3 / 0 4 / 2 4	B i l a n a c t u a l i s é H T a u 3 1 / 1 2 / 2 4	E C A R T
SUBVENTIONS	1 280 000	4 179 960	2 899 960
ANRU - Participation au déficit d'opération	1 280 000	1 279 960	- 40
Subvention Agence de l'eau (désimperméabilisation)		1 500 000	1 500 000
Subvention fonds verts		-	-
Subvention Feder		-	-
Grand Avignon		1 400 000	1 400 000

5 ANNEXES

5.1 Bilan d'opération actualisé

RECETTES			
	Budget Actualisé au 31/12/24		
	RECETTES EN € HT	% TVA	RECETTES EN € TTC
CESSIONS TERRAINS	1 020 000	131 500	1 151 500
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Hypothèse de 50 logements répartis sur 2 immeubles (COS : 0,7 ; surface moyenne de 70 m2 par logement) et 160 €/m2.	448 000	20,0%	537 600
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Locaux en rez-de-chaussée.	72 000	20,0%	86 400
Tours F et E Pierre et Marie Curie : contrepartie Action Logement			-
Maisons individuelles avenue de Mauriac	500 000	5,5%	527 500
PARTICIPATION EQUIPEMENT	8 380 211	1 676 042	10 056 253
Tranche 1 (avril 2026)	2 683 198	20%	3 219 838
Tranche 2 (oct 2027)	5 697 013	20%	6 836 415
SUBVENTIONS	4 179 960		4 179 960
Subvention ANRU pour déficit d'opération (35%)	1 279 960		1 279 960
Subvention Agence de l'eau (désimperméabilisation)	1 500 000		1 500 000
Subvention fonds verts			
Subvention Feder			
Subvention GA	1 400 000		1 400 000
AUTRES PRODUITS	-		-
TOTAL RECETTES	13 580 171	1 807 542	15 387 713
DEPENSES			
	Budget Actualisé au 31/12/24		
	DEPENSES EN € HT	% TVA	DEPENSES EN € TTC
ETUDES	304 865	60 973	365 838
Etudes urbaines de conception, actualisation du schéma directeur, concertation.	113 958	20%	136 750
Etudes & géomètre	57 715	20%	69 258
Etudes géotechniques et géo-détection	88 892	20%	106 670
Etude désimperméabilisation	28 900	20%	34 680
Etude mobilité et stationnement	15 400	20%	18 480
ACQUISITIONS FONCIERES	17 273	-	17 273
Acquisition des terrains et immeubles	12 795		12 795
Frais sur acquisitions (3,5%)	4 478	0%	4 478
TRAVAUX VRD SECONDAIRES	10 550 000	2 110 000	12 660 000
Tranche 1	2 300 410	20%	2 760 492
Tranche 2	7 663 327	20%	9 195 992
Gardiennage et sécurité chantier	468 450	20%	562 140
Aménagements provisoires (av. Pierre de Coubertin)	117 813	20%	141 376
HONORAIRES TECHNIQUES	981 150	196 230	1 177 380
Maîtrise d'œuvre (6,3%)	580 250	20%	696 300
CSPS (1,5%)	158 250	20%	189 900
CT (1,5%)	158 250	20%	189 900
OPC (0,8%)	84 400	20%	101 280
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)	576 557	115 311	691 869
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	40 225	8 045	48 270
TVA PERDUE	589 553	-	589 553
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	50 000	10 000	60 000
REM AMENAGEUR	460 601		460 601
Rémunération forfaitaire	300 000	0%	300 000
Rémunération sur dépenses HT (1%)	125 201	0%	125 201
Rémunération sur recettes HT (2%)	20 400	0%	20 400
Rémunération forfaitaire de liquidation	15 000	0%	15 000
FRAIS FINANCIERS	9 945		9 945
Frais financiers CT	9 945	0%	9 945
TVA RESIDUELLE		-	693 018
			-693 018
TOTAL DEPENSES	13 580 170	2 500 560	15 387 712

5.2 Échéancier de trésorerie actualisé

RECETTES										
	Bilan initial TTC au 03/04/24	REEL 2024	Engagé à fin 2024 TTC	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	PREV 2029	Bilan actualisé TTC au 31/12/24
CESSIONS TERRAINS	624 000	-	-	-	-	50 000	-	52 000	1 049 500	1 151 500
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Hypothèse de 50 logements répartis sur 2 immeubles (COS : 0,7 ; surface moyenne de 70 m2 par logement) et 160 €/m2.	537 600			-				44 800	492 800	537 600
Sur l'emprise de la tour de la Bise. Locaux en rez-de-chaussée.	86 400			-				7 200	79 200	86 400
Tours F et E Pierre et Marie Curie : contrepartie Action Logement	-									-
Maisons individuelles avenue de Mauriac	-					50 000			477 500	527 500
PARTICIPATION EQUIPEMENT	3 582 484	-	-	-	-	-	3 219 838	6 836 415	-	10 056 253
Tranche 1 (avril 2026)	3 582 484			-	-	-	3 219 838	6 836 415		3 219 838
Tranche 2 (oct 2027)				-	-	-				6 836 415
SUBVENTIONS	1 280 000	255 992	1 279 960	255 992	827 996	127 996	697 996	1 082 996	1 186 984	4 179 960
Subvention ANRU pour déficit d'opération (35%)	1 280 000	255 992	1 279 960	255 992	827 996	127 996	697 996	1 082 996	1 186 984	4 179 960
Subvention Agence de l'eau (désimperméabilisation)							150 000	675 000	675 000	1 500 000
Subvention fonds verts										-
Subvention Feder					700 000					-
Subvention GA							420 000	280 000		1 400 000
AUTRES PRODUITS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL RECETTES	5 486 484	255 992	1 279 960	255 992	827 996	177 996	3 917 834	7 971 411	2 236 484	15 387 713
DEPENSES										
	Bilan initial TTC au 03/04/24	REEL 2024	Engagé à fin 2024 TTC	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	PREV 2029	Bilan actualisé TTC au 31/12/24
ETUDES	335 568	18 480	116 496	18 480	268 808	25 600	27 300	13 725	11 925	365 838
Etudes urbaines de conception, actualisation du schéma directeur, concertation.	251 568	-	76 200	-	76 200	19 600	21 300	13 725	5 925	136 750
Etudes & géomètre	60 000		21 816	-	51 258	6 000	6 000	-	6 000	69 258
Etudes géotechniques et géo-détection				-	106 670					106 670
Etude désimperméabilisation				-	34 680					34 680
Etude mobilité et stationnement	24 000	18 480	18 480	18 480						18 480
ACQUISITIONS FONCIERES	39 548	0	0	0	4 318	4 318	0	4 318	4 318	17 273
Acquisition des terrains et immeubles	29 295			-	3 199	3 199		3 199	3 199	12 795
Frais sur acquisitions (3,5%)	10 253			-	1 120	1 120		1 120	1 120	4 478
TRAVAUX VRD SECONDAIRES	4 192 800	0	0	0	339 500	3 717 776	5 831 499	2 771 225	0	12 660 000
Tranche 1	1 665 600			-	276 049	2 346 418	138 025			2 760 492
Tranche 2	2 144 400			-		1 195 479	5 517 595	2 482 918		9 195 992
Gardiennage et sécurité chantier				-	28 107	140 535	140 535	252 963		562 140
Aménagements provisoires (av. Pierre de Coubertin)	382 800			-	35 344	35 344	35 344	35 344		141 376
HONORAIRES TECHNIQUES	398 316	-	-	-	145 141	217 839	542 329	272 071	-	1 177 380
Maîtrise d'oeuvre (6,3%)	335 424			-	132 240	76 564	320 732	166 764		696 300
CSPS (1,5%)	62 892			-	5 093	55 767	87 472	41 568	0	189 900
CT (1,5%)				-	5 093	55 767	87 472	41 568	0	189 900
OPC (0,8%)				-	2 716	29 742	46 652	22 170	0	101 280
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)	229 556	-	-	-	24 232	196 781	318 691	152 165	-	691 869
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	48 000	2 672	2 672	2 672	9 600	9 600	9 600	9 600	7 198	48 270
TVA PERDUE	-	-	-	-	31 408	164 236	264 902	116 953	12 054	589 553
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	-	-	-	-	12 000	60 000				
REM AMENAGEUR	369 164	37 676	300 993	37 676	69 204	89 873	111 378	76 966	75 503	460 601
Rémunération forfaitaire	300 000	37 500	300 000	37 500	62 500	50 000	50 000	50 000	50 000	300 000
Rémunération sur dépenses HT (1%)	43 764	176	993	176	6 704	34 873	56 178	26 966	303	125 201
Rémunération sur recettes HT (2%)	10 400			-	-	5 000	5 200	-	10 200	20 400
Rémunération forfaitaire de liquidation	15 000			-	-	-	-	-	15 000	15 000
FRAIS FINANCIERS	39 824	-	-	-	-	-	17 445	7 500	-	9 945
Frais financiers CT	39 824			-	-	-	17 445	7 500	-	9 945
TVA RESIDUELLE	- 166 292	- 226	- 3 525	- 226	- 136 513	- 696 599	- 586 930	600 938	126 313	- 693 018
	- 166 292	- 226	- 3 525	- 226	- 136 513	- 696 599	- 586 930	600 938	126 313	- 693 018
TOTAL DEPENSES	5 486 484	58 603	420 161	58 603	767 698	3 741 424	6 548 215	4 022 461	249 311	15 387 712

TRESORERIE DE L'OPERATION											
	Bilan initial TTC au 03/04/24	REEL 2024	Engagé à fin 2024 TTC	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	PREV 2029	Bilan actualisé TTC au 31/12/24	Ecart TTC
CESSIONS TERRAINS	624 000	0	0	0	0	50 000	0	52 000	1 049 500	1 151 500	527 500
PARTICIPATION EQUIPEMENT	3 582 484	0	3 582 484	0	0	0	3 219 838	6 836 415	0	10 056 253	6 473 769
SUBVENTIONS	1 280 000	255 992	1 279 960	255 992	827 996	127 996	697 996	1 082 996	1 186 984	4 179 960	2 899 960
AUTRES PRODUITS	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	5 486 484	255 992	4 862 443	255 992	827 996	177 996	3 917 834	7 971 411	2 236 484	15 387 712	9 901 228
ETUDES	335 568	18 480	116 496	18 480	268 808	25 600	27 300	13 725	11 925	365 838	30 270
ACQUISITIONS FONCIERES	39 548	0	-	0	4 318	4 318	0	4 318	4 318	17 273	-22 275
TRAVAUX VBD SECONDAIRES	4 192 800	0	-	0	339 500	3 717 776	5 831 499	2 771 225	0	12 660 000	8 467 200
HONORAIRES TECHNIQUES	398 316	0	-	0	145 141	217 839	542 329	272 071	0	1 177 380	779 064
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO +											
TRAVAUX (5%)	229 556	0	-	0	24 232	196 781	318 691	152 165	0	691 869	462 313
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	48 000	2 672	2 672	2 672	9 600	9 600	9 600	9 600	7 198	48 270	270
TVA PERDUE					31 408	164 236	264 902	116 953	12 054	589 553	589 553
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	0	0	-	0	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	60 000	60 000
REM AMENAGEUR	369 164	37 676	300 993	37 676	69 204	89 873	111 378	76 966	75 503	460 601	91 437
FRAIS FINANCIERS	39 824	0	-	0	0	0	17 445	-7 500	0	9 945	-29 879
TVA RESIDUELLE	-166 292	-226	-	-226	-136 513	-696 599	-586 930	600 938	126 313	-693 018	-526 726
TOTAL DEPENSES	5 486 484	53 483	4 442 282	53 483	787 698	3 741 424	6 343 213	4 022 461	249 311	15 387 712	9 901 228
VARIATION ANNUELLE	0	197 389	4 442 282	197 389	60 298	-3 563 428	-2 630 381	3 948 950	1 987 173	1	1
TVA COLLECTEE	701 081	0	0	0	0	0	536 640	1 139 403	131 500	1 807 542	-1 106 461
TVA DEDUCTIBLE	867 373	3 525	0	3 525	133 214	696 599	1 123 570	538 464	5 187	2 500 560	-1 633 187
SOLDE TVA	-166 292	-3 525	-	-3 525	-133 214	-696 599	-586 930	600 938	126 313	-693 018	526 726
CREDIT DE TVA		3 299	0	3 299	0	0	0	0	0	0	0
CREDIT DE TVA REMBOURSER				0	-3 299	0	0	0	0	0	0
TVA A PAYER											
Emprunt											
Remboursement capital											
Frais financiers LT											
Avances Collectivité				-	1 000 000	3 000 000	1 500 000			5 500 000	
Remboursement avances Collectivité				-				3 500 000	2 000 000	5 500 000	
TRESORERIE CUMULEE	0	197 389	4 442 282	197 389	1 257 687	694 259	-436 122	12 827	1	1	1

5.3 Tableau des écarts

RECETTES	BILAN INITIAL HT AU 03/04/24	BILAN ACTUALISÉ HT AU 31/12/24	ECART
CESSIONS TERRAINS	520 000	1 020 000	500 000
PARTICIPATION EQUIPEMENT	2 985 402	8 380 211	5 394 809
Tranche 1 (avril 2026)	2 985 402	2 683 198	- 302 204
Tranche 2 (oct 2027)		5 697 013	5 697 013
SUBVENTIONS	1 280 000	4 179 960	2 899 960
ANRU - Participation au déficit d'opération	1 280 000	1 279 960	- 40
Subvention Agence de l'eau (désimperméabilisation)		1 500 000	1 500 000
Subvention fonds verts		-	-
Subvention Feder		-	-
Grand Avignon		1 400 000	1 400 000
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	-	-	-
AUTRES PRODUITS	-	-	-
TOTAL RECETTES	4 785 402	13 580 171	8 794 769

DÉPENSES	BILAN INITIAL HT AU 03/04/24	BILAN ACTUALISÉ HT AU 31/12/24	ECART
ETUDES	279 640	304 865	25 225
Etudes urbaines de conception, actualisation du schéma directeur, concertation.	209 640	113 958	- 95 682
Etudes & géomètre	50 000	57 715	7 715
Etudes géotechniques et géo-détection		88 892	88 892
Etude désimperméabilisation		28 900	28 900
Etude mobilité et stationnement	20 000	15 400	- 4 600
ACQUISITIONS FONCIERES	39 548	17 273	-22 275
Acquisition des terrains et immeubles	29 295	12 795	- 16 500
Frais sur acquisitions (3,5%)	10 253	4 478	- 5 775
TRAVAUX AMENAGEMENT	3 494 000	10 550 000	7 056 000
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	331 930	981 150	649 220
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)	191 297	576 557	385 260
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	40 000	40 225	225
TVA PERDUE	-	589 553	589 553
CONCERTATION, COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	-	50 000	50 000
		50 000	50 000
REM AMENAGEUR	369 164	460 601	91 437
Rémunération forfaitaire	300 000	300 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	43 764	125 201	81 437
Rémunération sur recettes HT (2%)	10 400	20 400	10 000
Rémunération forfaitaire de liquidation	15 000	15 000	-
FRAIS FINANCIERS	39 824	9 945	-29 879
Frais financiers CT	39 824	9 945	- 29 879
Frais financiers LT			-
TOTAL DEPENSES	4 785 401	13 580 168	8 794 765