



## **Entre**

La Ville d'Avignon, représentée par Madame Cécile HELLE, son Maire, agissant en vertu d'une délibération en date du 26 juin 2025,

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

## **Et**

La Société Grand Avignon Aménagement, Société Publique Locale au capital de 1 000 000 €, dont le siège social est situé au 320 chemin de Meinajariès, BP 1259 Agroparc, 84911 Avignon Cedex 9, inscrite au Registre du Commerce d'Avignon sous le numéro 902 738 301,

Représentée par Monsieur Joël GUIN, son Président Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 13/07/2021,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

**D'autre part.**

## II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT

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 relais 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.

Au-delà de ces actions déjà réalisées, des interventions propres au cœur de quartier (requalification des espaces publics en lien avec les démolitions à réaliser par les bailleurs sociaux, remembrements, diversification immobilière...) restent à engager.

A cet effet, la Ville d'Avignon a décidé par délibération en date du 24/02/2024 et en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, de confier une concession d'aménagement à la SPL Grand Avignon Aménagement pour conduire de cette réalisation.

Dans ce cadre, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée pour travailler au renouvellement urbain du quartier, conformément aux ambitions contractualisées dans la convention NPNRU, et les propositions de renouvellement, étendues à l'ensemble du quartier, et traitées en deux phases de travaux successives ont fait l'objet d'une validation, et d'une traduction financière intégrée dans le bilan d'opération arrêté au 31/12/2024.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles (articles 4 et 5 du cahier des charges de concession), doivent être présentées au concédant, pour l'année 2024, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL). Ainsi, le CRACL arrêté au 31/12/2024, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le nouveau bilan arrêté au 31/12/2024 intègre donc désormais une intervention étendue à l'ensemble des espaces publics du quartier, avec un montant global des dépenses de 13 580 168 € HT et une participation totale du concédant de 8 380 211 € HT.

Par ailleurs, l'échéancier de versement de cette participation doit être modifié pour tenir compte de l'avancement des remises d'ouvrages, tels qu'ils apparaissent dans le CRACL arrêté au 31/12/2024 présenté conjointement au présent avenant.

Le présent avenant n°1 a donc pour objets de :

- Modifier le budget alloué à la réalisation de ces études et travaux de renouvellement de l'ensemble des espaces publics du quartier conformément au budget prévisionnel actualisé au 31/12/2024 ;
- Modifier l'échéancier de paiement de la participation sur équipements conformément aux hypothèses prévisionnelles actualisées des livraisons des ouvrages.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## ARTICLE 1. FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le paragraphe de 3 « Participation de la collectivité au coût de l'opération » de l'article 16 « Financement des opérations » de la concession d'aménagement est modifié et complété comme suit :

« 3) Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **8 380 211 € HT** (soit **10 056 253 € TTC** avec application d'une TVA au taux de 20%), conformément aux modalités de calcul de l'annexe 3.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la Collectivité successivement à la remise de chacun des ouvrages à la Collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'article 13 (point 1) soit prévisionnellement :

-2027 : Livraison de la tranche 1 pour environ 2 683 198 € HT

-2028-2029 : Livraison de la tranche 2 pour environ 5 697 013 € HT

⊕ Affectation

Ce montant est affecté au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

⊕ Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme. »

## ARTICLE 2.

Toutes les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

## ARTICLE 3.

La Ville d'Avignon notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Avignon, le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

## Pièces annexées

### Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel actualisé au 31/12/2024

| RECETTES   |                              |                  |                   |
|--|------------------------------|------------------|-------------------|
|  | Budget Actualisé au 31/12/24 |                  |                   |
|  | RECETTES EN € HT             | % TVA            | RECETTES EN € TTC |
| <b>CESSIONS TERRAINS</b>   | <b>1 020 000</b>             | <b>131 500</b>   | <b>1 151 500</b>  |
| 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           |
| <b>PARTICIPATION EQUIPEMENT</b>  | <b>8 380 211</b>             | <b>1 676 042</b> | <b>10 056 253</b> |
| Tranche 1 (avril 2026)   | 2 683 198                    | 20%              | 3 219 838         |
| Tranche 2 (oct 2027)   | 5 697 013                    | 20%              | 6 836 415         |
| <b>SUBVENTIONS</b>   | <b>4 179 960</b>             |                  | <b>4 179 960</b>  |
| 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         |
| <b>AUTRES PRODUITS</b>   | <b>-</b>                     |                  | <b>-</b>          |
|  | -                            |                  | -                 |
| <b>TOTAL RECETTES</b>  | <b>13 580 171</b>            | <b>1 807 542</b> | <b>15 387 713</b> |
| DEPENSES   |                              |                  |                   |
|  | Budget Actualisé au 31/12/24 |                  |                   |
|  | DEPENSES EN € HT             | % TVA            | DEPENSES EN € TTC |
| <b>ETUDES</b>  | <b>304 865</b>               | <b>60 973</b>    | <b>365 838</b>    |
| 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            |
| <b>ACQUISITIONS FONCIERES</b>  | <b>17 273</b>                | <b>-</b>         | <b>17 273</b>     |
| Acquisition des terrains et immeubles  | 12 795                       |                  | 12 795            |
| Frais sur acquisitions (3,5%)  | 4 478                        | 0%               | 4 478             |
| <b>TRAVAUX VRD SECONDAIRES</b>   | <b>10 550 000</b>            | <b>2 110 000</b> | <b>12 660 000</b> |
| 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           |
| <b>HONORAIRES TECHNIQUES</b>   | <b>981 150</b>               | <b>196 230</b>   | <b>1 177 380</b>  |
| 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           |
| <b>ALEAS, ACTUALISATIONS &amp; REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)</b>   | <b>576 557</b>               | <b>115 311</b>   | <b>691 869</b>    |
| <b>DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES</b>   | <b>40 225</b>                | <b>8 045</b>     | <b>48 270</b>     |
| <b>TVA PERDUE</b>  | <b>589 553</b>               | <b>-</b>         | <b>589 553</b>    |
| <b>COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION</b>  | <b>50 000</b>                | <b>10 000</b>    | <b>60 000</b>     |
| <b>REM AMENAGEUR</b>   | <b>460 601</b>               |                  | <b>460 601</b>    |
| 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            |
| <b>FRAIS FINANCIERS</b>  | <b>9 945</b>                 |                  | <b>9 945</b>      |
| Frais financiers CT  | 9 945                        | 0%               | 9 945             |
| <b>TVA RESIDUELLE</b>  |                              |                  | <b>- 693 018</b>  |
|  |                              |                  | -693 018          |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>  | <b>13 580 170</b>            | <b>2 500 560</b> | <b>15 387 712</b> |

| 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                | 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        | 6 836 413        | 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                |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                                     | <b>5 486 484</b>              | <b>255 992</b> | <b>4 862 443</b>      | <b>255 992</b>    | <b>827 996</b>   | <b>177 996</b>   | <b>3 917 834</b> | <b>7 971 411</b> | <b>2 236 484</b> | <b>15 387 713</b>               | <b>9 901 229</b> |
| 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 VRD SECONDAIRES                                   | 4 192 800                     | 0              | -                     | 0                 | 339 500          | 3 717 776        | 5 831 499        | 2 771 225        | 0                | 12 660 000                      | 8 461 200        |
| 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         |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                                     | <b>5 486 484</b>              | <b>58 603</b>  | <b>420 161</b>        | <b>58 603</b>     | <b>767 698</b>   | <b>3 741 424</b> | <b>6 548 215</b> | <b>4 022 461</b> | <b>249 311</b>   | <b>15 387 712</b>               | <b>9 901 228</b> |
| 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                | 536 640          | 1 139 403        | 131 500          | 1 807 542                       | -1 106 461       |
| TVA DEDUCTIBLE  | 867 373                       | 3 525          |                       | 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          |                       | 3 299             |                  |                  |                  |                  |                  |                                 |                  |
| CREDIT DE TVA REMBOURSER                                  |                               |                |                       | 0                 | -3 299           |                  |                  |                  |                  |                                 |                  |
| 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                       |                  |
| <b>TRESORERIE CUMULEE</b>                                 | <b>0</b>                      | <b>197 389</b> | <b>4 442 282</b>      | <b>197 389</b>    | <b>1 257 687</b> | <b>694 259</b>   | <b>-436 122</b>  | <b>12 827</b>    | <b>1</b>         | <b>1</b>                        | <b>1</b>         |