

AVIGNON
Ville d'exception

GRAND AVIGNON
AMÉNAGEMENT



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

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	3
I.1.	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
I.2.	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	3
I.3.	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	3
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	4
II.1.	LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE	4
II.2.	STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION	5
II.3.	FONCIER MOBILISABLE ET CONSTRUCTIBILITÉ	6
II.4.	LES ESPACES PUBLICS	6
III.	ACTIONS DE L'ANNEE 2024 ET IMPACTS FINANCIERS	7
1)	LES RECETTES	17
a.	En ce qui concerne la commercialisation	17
b.	En ce qui concerne la participation des constructeurs	17
2)	LES DEPENSES	17
a.	Les études	17
b.	Le budget foncier	18
c.	Les Travaux d'aménagement	18
d.	Les honoraires techniques	19
e.	Aléas, actualisations et révisions	19
f.	Les dépenses annexes	19
g.	Commercialisation et communication	19
h.	La rémunération	19
i.	Les frais financiers	20
j.	TVA Résiduelle	20
k.	Avance de la collectivité	20
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2025, SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES	21
1)	LES RECETTES	21
a.	En ce qui concerne la commercialisation	21
b.	En ce qui concerne la participation des constructeurs pour foncier non maîtrisés	23
c.	En ce qui concerne la subvention	23
d.	En ce qui concerne la participation du Concédant	23
2)	LES DEPENSES	24
a.	Les études	24
b.	Le budget foncier	25
c.	Le budget travaux	26
d.	Les honoraires techniques	29
e.	Les dépenses annexes	29
f.	Commercialisation et communication	29
g.	La rémunération	30
h.	Les frais financiers	30
V.	ANNEXES	32
I.1.	DETAIL DES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2024	32
I.2.	BILAN D'OPERATION ACTUALISÉ	33
I.3.	ECHEANCIER DE TRESORERIE ACTUALISÉ	35
I.4.	TABEAU DES ECARTS	38

I. RAPPORT DE PRESENTATION

I.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°29 du 30 Avril 2022, notifiée le 7 Juin 2022.

Concédant : Ville d'Avignon
Durée initiale : 13 ans (échéance contractuelle au 07/06/2035)
Mode de rémunération : Rémunération forfaitaire : 1 560 000€
Rémunération sur dépenses : 1% sur les dépenses HT (hors acquisition stock foncier CITADIS)
Rémunération sur recettes : 2% sur les recettes HT
Rémunération de liquidation (forfait) : 50 000€

Avenant n°1- : CRAC 2022 approuvé par délibération n°22 du 30 septembre 2023, notifiée le 13 Novembre 2023 :
- Modification des modalités de prise de rémunération
- Préciser l'échéancier de versement de la participation

I.2. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Vocation : Création d'un nouveau quartier à dominante résidentielle, avec une mixité sociale et fonctionnelle
Espaces publics variés et parc urbain paysager structurant d'une quinzaine d'hectares

Programme global de construction : 72 057 m2 SDP de logement
7 300 m2 SDP de services, commerces, activités et tertiaires

I.3. ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

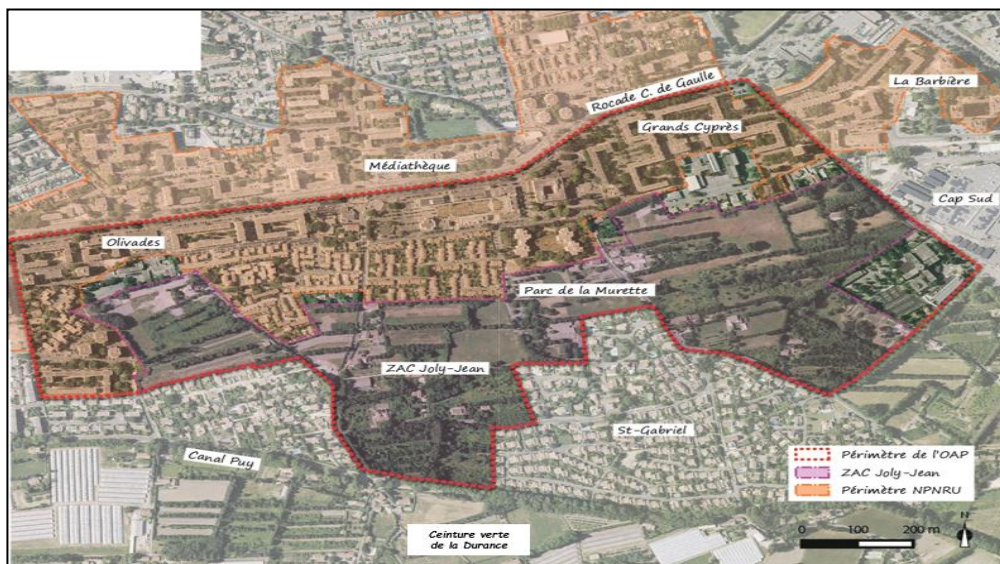
Budget prévisionnel (origine) : 43,421 Millions € TTC
Budget participation équilibre (origine) : 0 €
Participation d'investissement (origine) : 9,748 Millions € TTC

CRAC proposé : 44,443 Millions € TTC
Pas de changement sur les participations

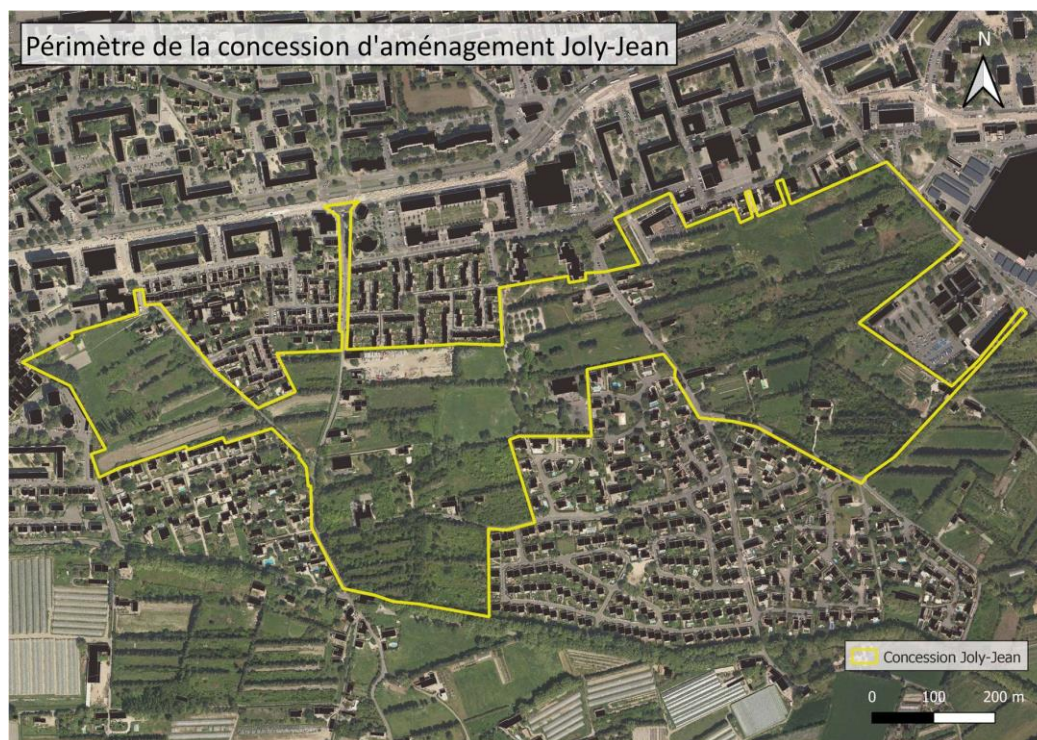
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

II.1. LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE

L'écoquartier Joly Jean se développe sur un périmètre de 42 hectares et s'étend au sud de la rocade Charles de Gaulle, entre secteur NPNRU au Nord et Ceinture Verte et tissu pavillonnaire au Sud, et de CAP SUD à l'Est au Parc Champ Vert à l'Ouest.



Très faiblement urbanisée, l'opération se développe donc dans un environnement très hétéroclite et présente de ce fait de forts enjeux urbains, entre couture urbaine, prise en compte du déjà-là et du patrimoine bâti et végétal, et objectifs de produire un quartier résilient adapté aux contraintes méditerranéennes et au changement climatique à l'œuvre.



II.2. STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

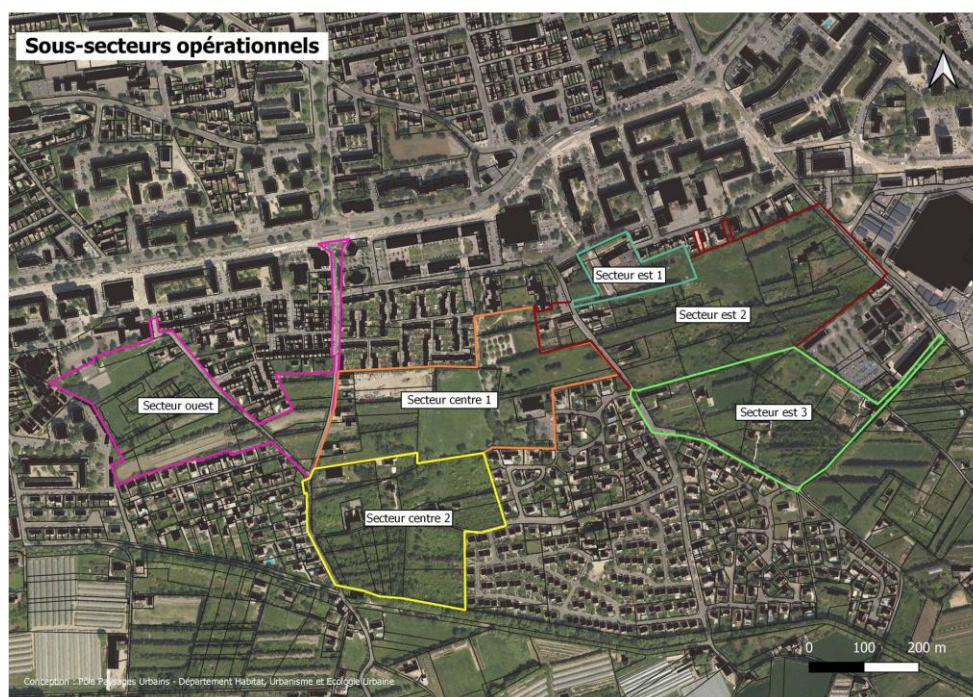
L'écoquartier s'inscrit dans la stratégie urbaine définie à travers les différents documents d'urbanisme, notamment l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU, arrêté le 18 décembre 2021 et approuvé en février 2023, qui fixe les enjeux du secteur élargi autour de la ZAC Joly Jean, à savoir :

- D'inventer la Ville de demain avec une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale ;
- De s'appuyer sur les richesses naturelles existantes en créant notamment une trame verte et bleue composée d'un archipel de parcs traversant le quartier d'Est et en Ouest et en reliant ce secteur à la ceinture verte ;
- De préserver et valoriser le patrimoine et le paysage par la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant (Moulin Notre Dame, fermes...) et des espaces naturels qui s'intégreront au paysage urbain avec la conservation d'éléments structurants ;
- De recréer des centralités de quartier et renforcer la qualité résidentielle du site ;
- D'assurer une continuité entre les différentes entités urbaines : quartiers situés de part et d'autre de la rocade Charles de Gaulle et qui font l'objet d'un programme de rénovation urbaine (NPNRU) écoquartier Joly-Jean et quartiers situés en frange de la ceinture verte ;
- De gérer efficacement les déplacements en favorisant les modes actifs : la qualité de vie dans le quartier sera favorisée grâce à la création d'une trame modes actifs permettant d'assurer les déplacements Nord-Sud, jusqu'à la ceinture verte et la Durance, et Est-Ouest, des quartiers de la Barbière et Cap Sud jusqu'aux quartiers situés à l'Ouest de l'avenue de Tarascon.

La programmation ainsi que les principes d'aménagement définis pour cette grande opération publique visent une mixité d'usages et une couture urbaine avec les quartiers voisins dans un objectif « de vivre ensemble ».

Ainsi, l'opération prévoit la création globale d'environ 105 000 m² de surface de plancher, dont 94 000 m² pour de l'habitat, soit environ 1 000 logements (collectifs R+3, maison groupées et maison individuelles) associés à 10 000 m² d'activités et de tertiaires et environ 1 000 m² d'équipement.

Dans le cadre de la poursuite du développement de l'écoquartier par la SPL Grand Avignon Aménagement à compter de 2022, 72 057 m² SDP de logements et 7 300 m² SDP de services, commerces, activités et tertiaire restent à développer et à commercialiser, selon un découpage opérationnel subdivisé en différents secteurs géographiques d'intervention.



II.3. FONCIER MOBILISABLE ET CONSTRUCTIBILITÉ

A ce jour, 22 hectares sur les 42 du périmètre de l'écoquartier sont maîtrisés, et 3,75 hectares ont précédemment été commercialisés sur les secteurs Ouest et Est.

La carte ci-après représente le foncier actuellement maîtrisé par la SPL Grand Avignon Aménagement, et le foncier propriété de la Ville d'Avignon constitué par le parc du Clos de la Murette (5,4 hectares) ainsi que les espaces verts déjà réalisés sur Champ Vert :



Au sein des 22 hectares acquis par la SPL, 29 979m² sont destinés à l'aménagement d'espaces publics et donc non valorisables au bilan.

Il reste encore 109 051 m² à acquérir dans le cadre de la concession ; soit par une négociation à l'amiable (option privilégiée) soit par la mise en place d'une DUP pour lever les derniers verrous fonciers.

II.4. LES ESPACES PUBLICS

Le programme global prévisionnel des équipements annexés au traité de concession d'aménagement détaille le programme, la Maîtrise d'Ouvrage, le financement, les modalités d'incorporation dans le domaine public des équipements réalisés, ainsi que la gestion et l'entretien à terme de chacun d'entre eux.

Les interventions relatives à la création des équipements publics consisteront en :

- Secteur Ouest > Requalification des axes Moulin Notre Dame et Trillade visant également à desservir la future école exemplaire Joly-Jean ;
- Secteur Centre 1 > Aménagement de la trame verte et bleue en lien avec le parc du Clos de la Murette faisant également office de bassin de rétention, desserte et viabilisation des terrains à bâtir ;
- Secteur Centre 2 > Réalisation des bassins de rétention paysagers ayant également une vocation d'espaces de loisirs, desserte et viabilisation des terrains à bâtir, requalification de la rue des Provençales, réhabilitation du Moulin Notre Dame ;
- Secteur Est 2 > Poursuite de la trame verte et bleue réalisée dans le secteur "Centre 1", desserte et viabilisation des terrains à bâtir, requalification de la rue de la Garance, liaison avec le groupe scolaire des Grands Cypres ;
- Secteur Est 3 > Desserte et viabilisation des terrains à bâtir, poursuite de la requalification de la rue de la Garance et du chemin Saint Gabriel.

III. ACTIONS DE L'ANNEE 2024 ET IMPACTS FINANCIERS

1) Interventions et dossiers transversaux :

I.1. Actualisation des analyses et enjeux environnementaux du projet urbain

Les diverses études environnementales initiées pour le développement du projet ont été réalisées en 2009 et 2010.

Compte-tenu de cette antériorité et de l'évolution des réglementations, plusieurs actions ont été engagées pour actualiser ces données essentielles à la conception du projet :

Biodiversité :

Un inventaire faune / flore a été réalisé en 2023 sur l'ensemble du périmètre de l'opération ; la présentation faire début 2024 révèle que les enjeux de biodiversité majeurs sont concentrés sur les haies. Des mesures ont été proposées afin de réduire l'impact du projet sur les enjeux ainsi identifiés. Ces mesures feront l'objet d'une intégration dans le cahier général des prescriptions architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères.

Afin de bien tenir compte de la biodiversité identifiée, il a également été décidé de mettre en place une démarche de diagnostic phytosanitaire afin de déterminer une stratégie d'entretien et de gestion des haies durant la période de portage du foncier avant commercialisation des terrains et viabilisation, mais aussi d'identifier les sujets remarquables à conserver dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et la construction des futurs lots.

Gestion des eaux pluviales et du risque inondation :

Suite à la réalisation du cadrage réglementaire en 2023, les dossiers réglementaire ont été engagés à savoir :

- Pour la thématique des eaux pluviales : un dossier de « porté à connaissance » doit être établi pour amender le Dossier Loi sur l'Eau du « collecteur Sud » (propriété du Grand Avignon) dans lequel se déversent les eaux de pluie de l'écoquartier. Le Bureau d'études spécialisé CEREG est missionné pour réaliser ce dossier, et l'état initial de l'ouvrage est engagé ; la modélisation de l'état initial a été menée en lien avec le Grand Avignon et la poursuite du dossier est conditionnée à nouvelle demande de modélisation de brèche formulée par la DDT en octobre 2024
- Pour la thématique du risque inondation : un dossier de déclaration doit être déposé au regard de la rubrique « Installations, Ouvrages ou remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau » de la nomenclature « Loi sur l'eau ». L'établissement de ce dossier est lié à la réalisation de la modélisation complémentaire demandé par la DDT et sera réalisé en lien avec la DDT suite à l'élaboration du porté à connaissance.

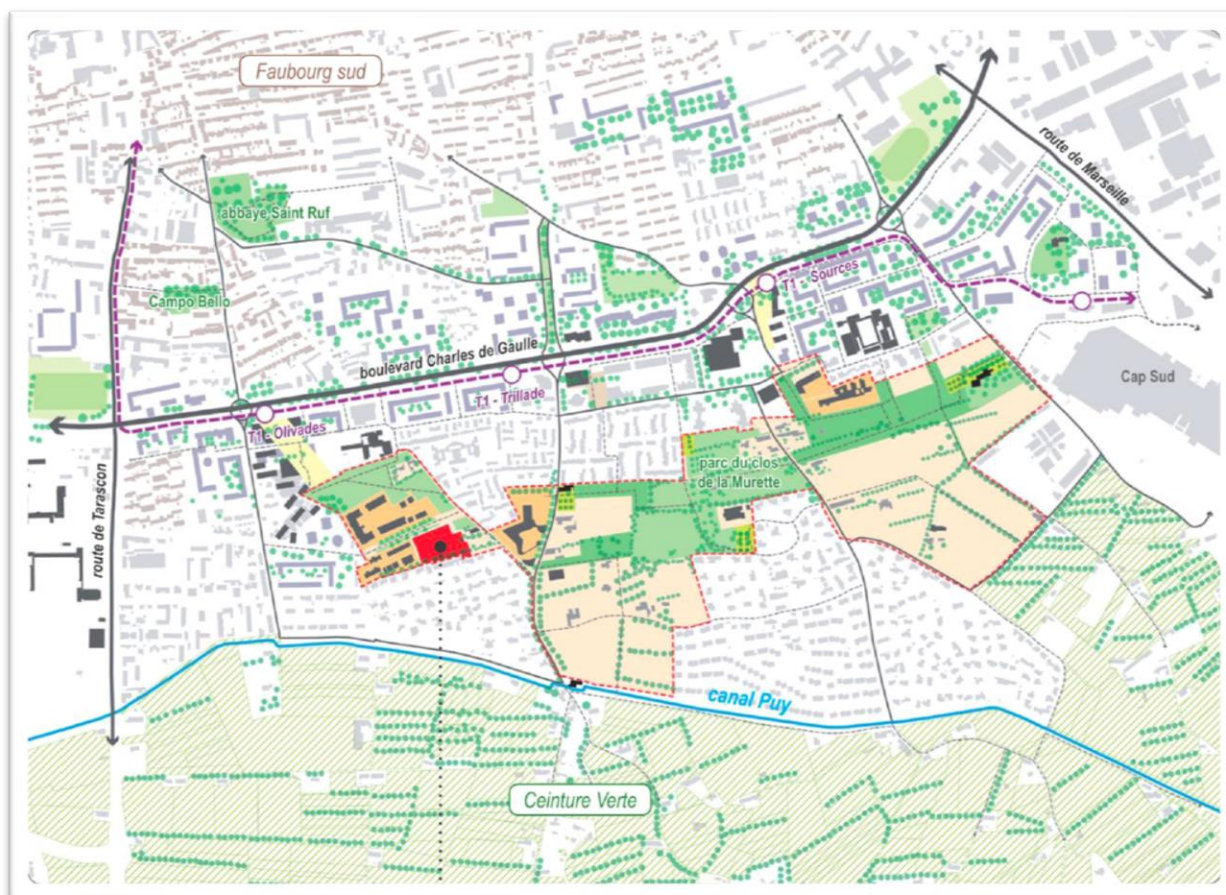
Une démarche itérative va être mise en place avec la DDT afin d'assurer le suivi des études à réaliser et de bien répondre à leurs attentes.

I.2. Ré-interrogation du plan masse d'ensemble de l'opération :

Le travail de ré-interrogation du plan masse mené en 2023 avec la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine désignée fin 2022 (TERRITOIRES URBAINS / RELIEFS PAYSAGES / PRESENTS / ADRET / CEREG) a permis de faire évoluer l'opération et d'aboutir à un nouveau plan de composition validé en mars 2024.

Le projet a ainsi été actualisé autour des axes forts suivants :

- a) Une approche à partir de l'existant :
 - S'appuyer sur le patrimoine arboré et le mettre en valeur ;
 - Intégrer les enjeux de biodiversité (faune et flore) dans le projet d'aménagement en mettant notamment le système des haies au cœur du dispositif ;
- b) Une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration des eaux au plus près de leur point de chute :
 - Rétention à la parcelle : les lots privés gèrent les volumes de toutes leurs surfaces imperméabilisées (bâti + espace extérieur)
 - Les parcs intègrent les dispositifs de compensation des espaces publics imperméabilisés
- c) Des principes de confort climatique et d'usages qui se déclinent dans les espaces publics et dans les lots pour un quartier résilient :
 - Renforcer le couvert végétal, notamment le long des parcours piétons
 - Générer des îlots de fraîcheur, dégager de grands cœurs d'îlots résidentiels (les espaces végétalisés ne sont pas les espaces résiduels)
 - Planter les bâtis et les espaces d'usages suivant les principes bioclimatiques
 - Une volonté de désimpermeabiliser (-25% d'emprises imperméabilisées par rapport au projet précédent), valoriser et planter
- d) Un dispositif paysager qui intègre pleinement la question hydraulique :
 - Entre 50 et 60 % de pleine terre pour tous les lots de logements collectifs, des grands cœurs d'îlot, jardins de pluie (= les espaces plantés ne sont pas des espaces résiduels)
 - Intégration de l'eau brute et remise en service des filiales du Canal Puy



Le phasage de déploiement opérationnel de l'écoquartier a également été revu afin de se dérouler concomitamment au planning de renouvellement urbain du quartier Trillade-Grands Cyprès, au nord de l'opération.

Parallèlement à ces réflexions générales, le développement opérationnel du « secteur Ouest » de l'écoquartier, initié par le précédent aménageur CITADIS, s'est poursuivi.

I.3. Concertation

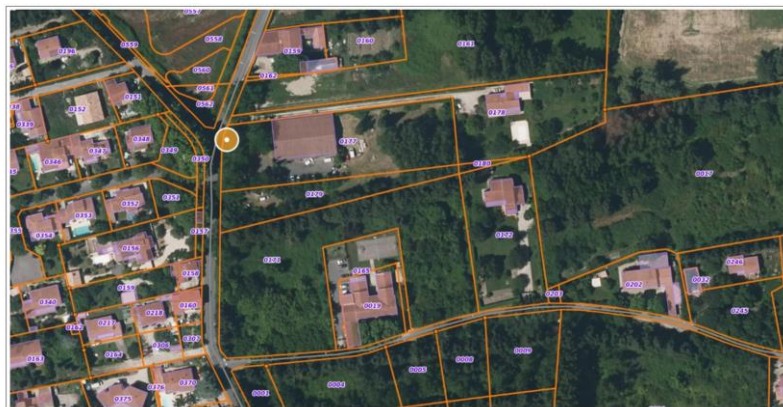
La concertation avec les associations et représentants de la population a été poursuivie avec la tenue d'un comité de suivi en juin 2024.

Ce Comité de suivi a permis partager avec les associations et représentants de la population les grands sujets d'actualité de l'écoquartier, et notamment :

- Présentation de la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine
- Les objectifs d'adaptation du schéma d'aménagement ayant permis d'aboutir au nouveau schéma directeur de l'écoquartier
- Le phasage de lancement des appels à projet des différents lots à bâtir
- L'avancement des études de MOE pour la réhabilitation partielle du Moulin de Notre Dame avec la sélection d'une équipe de MOE emmené par un architecte du patrimoine

Une réflexion a également été menée afin de déterminer la démarche de concertation à mettre en œuvre dans le cadre de la conception du parc des petits Cyprès sur le secteur Est 2. Cette concertation sera lancée début 2025.

I.4. Acquisitions

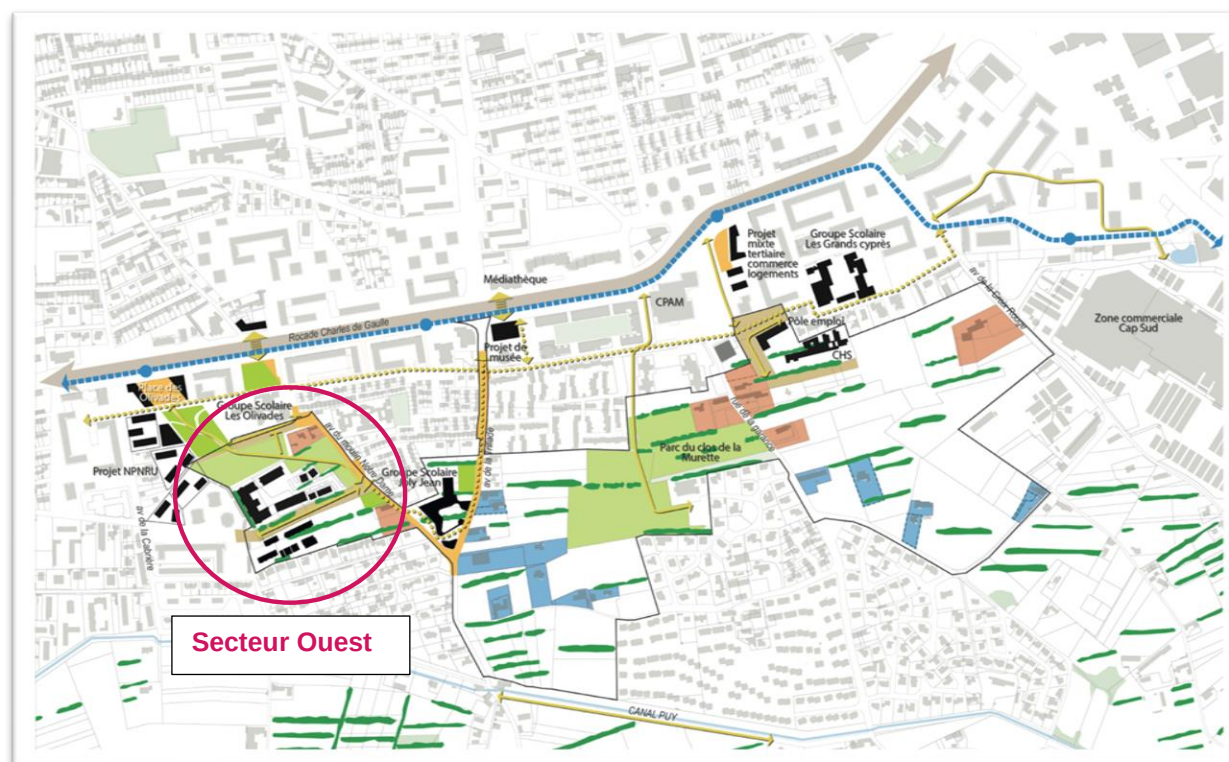


La SPL Grand Avignon Aménagement a engagé les négociations avec le propriétaire de la parcelle HI 179 faisant l'objet de l'emplacement réservé N°11 pour la réalisation d'une voie douce le long de l'avenue du Moulin de Notre Dame, au sud du Groupe Scolaire « Melly & Paul Piaux ». Une promesse de vente a été signée le 14 novembre 2024 et la signature de l'acte authentique est envisagée pour février 2025.

2) Interventions sur le secteur « Ouest » de l'écoquartier :

II.1. Objectifs et programmation du secteur « Ouest »

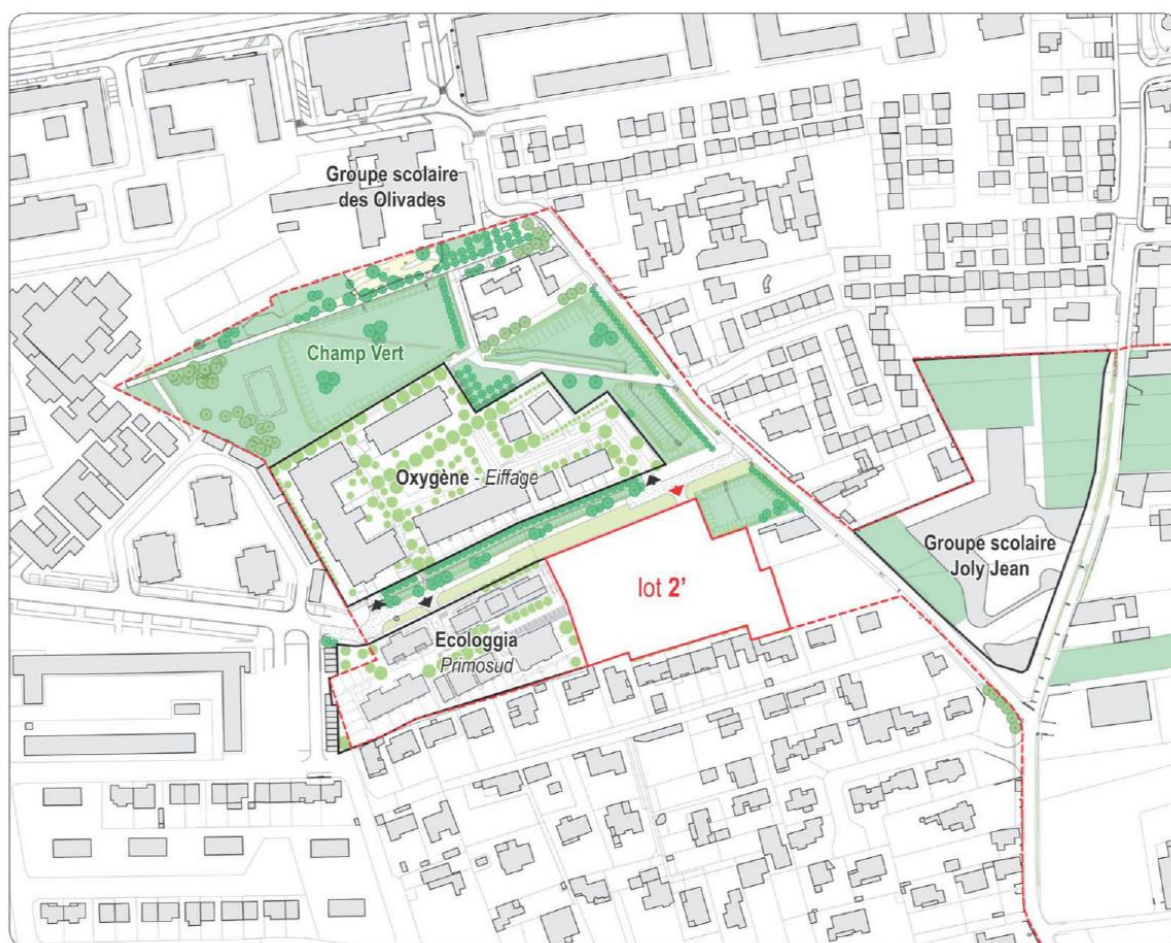
Au sein du secteur Ouest de l'écoquartier, ce sont quelques 300 logements qui seront au global réalisés, venant « mailler » un tissu urbain très hétéroclite, entre grands ensembles du secteur NPNRU (quartier des Olivades) et tissus pavillonnaires alentours.



L'enjeu pour le développement de ce secteur de l'écoquartier est donc bien d'assurer une couture urbaine tout en déclinant les principes de la ville de demain :

Energie	Raccordement de l'ensemble des programmes à bâtir au Réseau de Chaleur Urbain public déployé sur la rue Rachel Carson
Mobilités & ville du ¼ d'heure	Proximité et accessibilité du tramway (station des Olivades) ; Renforcement des mobilités douces (prolongation de la « Magistrale » sur l'avenue de la Trillade au sud de la rocade, création d'un nouveau cheminement piéton dans le cadre de la requalification de l'avenue du Moulin Notre-Dame)
Aménités & services publics	Proximité de la mairie de quartier, de l'école Trillade, du futur groupe scolaire Joly-Jean, de l'Espace Pluriel, de la médiathèque Jean-Louis Barrault...
Qualité des paysages et du cadre de vie	Un secteur apaisé : des voiries réduites pour donner plus de place aux mobilités douces et à sens unique, et une desserte exclusivement locale et en impasse sur la rue Rachel Carson ; La reconstitution du réseau d'eau brute, avec des tronçons « aériens » sur l'avenue du Moulin Notre-Dame qui participent au maintien de la végétation sur l'espace public et à la création d'îlots de fraîcheur au sein des programmes immobiliers qui s'y raccordent
Patrimoine & déjà-là	Maintien et/ou réinterprétation des haies existantes (îlot 2') Étude de réhabilitation du Moulin Notre-Dame

Son développement est programmé jusqu'en 2025/2026, avec des temps de réalisation progressifs pour les programmes immobiliers à réaliser :



- a) Le programme OXYGENE (EIFFAGE IMMOBILIER) est réalisé et livré depuis 2023 – labellisé BDM, niveau bronze. Il est aujourd'hui habité et la SPL accompagne la ville pour accompagner les nouveaux habitants dans leur installation au sein de leur espace de vie et de leur quartier ;
- b) Le programme ECOLOGGIA (PRIMOSUD), labellisé BDM, a fait l'objet d'une nouvelle promesse de vente qui a été signée en décembre. Les difficultés de commercialisation rencontrées par PRIMOSUD (quasi-totalité de désistement des réservataires) ont entraîné l'arrêt des études en cours sur le permis modificatif. Les résultats de l'étude de positionnement commercial et immobilier menée par ADEQUATION oriente à changer les typologies de produits à commercialiser dans cette zone pour s'orienter vers du logement intermédiaire et individuel. Une étude commerciale a été menée en parallèle par PRIMOSUD orientant également vers du logement individuel mais l'opérateur n'a pas pu proposer une opération équilibrée lui permettant de s'engager sur cette voie.
- c) Le concours promoteur, lancé fin 2023 pour commercialiser le dernier lot à bâtir du secteur, en vue de la réalisation de 70 logements à labelliser BDM, niveau Argent a minima, avec un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ambitieux s'est poursuivi.
Les équipes GREEN CITY IMMOBILIER et LINKCITY se sont retirées depuis de la consultation, et PICHET PROMOTION n'a pas remis d'offre finalisée le 31/07/2024.
À la suite de la réunion d'échange du 17/10/2024 avec PICHET PROMOTION, le candidat a fait part de ses difficultés phase à cette opération et a transmis une contre-proposition fin 2024 dont plusieurs éléments ne répondent pas aux exigences pour la réalisation de ce lot.

Face aux difficultés rencontrées sur les deux lots restant à réaliser sur le secteur ouest, la discussion a été engagée avec la Foncière Logement afin de définir les possibilités de réaliser une opération en partenariat sur le secteur Ouest permettant de répondre aux exigences de qualités d'habiter de la ZAC sans mettre en péril l'équilibre économique de l'opération. Ces démarches n'ont finalement pas abouti notre opération n'étant pas éligible aux dispositifs portés par la Foncière.

II.2. Espaces et équipements publics

Pour les espaces et équipements publics du secteur Ouest de l'écoquartier, deux chantiers ont été achevés et livrés simultanément :

- a) Groupe scolaire « Melly & Paul Piaux », porté par la ville d'Avignon (ouverture en septembre 2024) ;



- b) Requalification des avenues Trillade et Moulin Notre-Dame portée par la SPL, incluant la prolongation du réseau brute depuis le canal Puy jusqu'à l'école Joly-Jean, et en coordination avec le chantier du groupe scolaire « Melly & Paul Piaux »

Le chantier de requalification des avenues Trillade et Moulin Notre-Dame s'est achevé en temps et en heure pour l'ouverture du groupe scolaire « Melly & Paul Piaux ».

Tout en intégrant régulièrement des améliorations du projet venant modifier le chantier demandées par la ville, le calendrier général du lot principal (lot 1 – SCV) a été respecté pour assurer la livraison des ouvrages concomitamment à l'ouverture du nouveau groupe scolaire. Quelques travaux de finition ont été réalisés fin 2024 et les plantations et aménagement des espaces verts se prolongeront jusqu'au 1^{er} trimestre 2025.

REQUALIFICATION DES AVENUES TRILLADE ET MOULIN NOTRE DAME

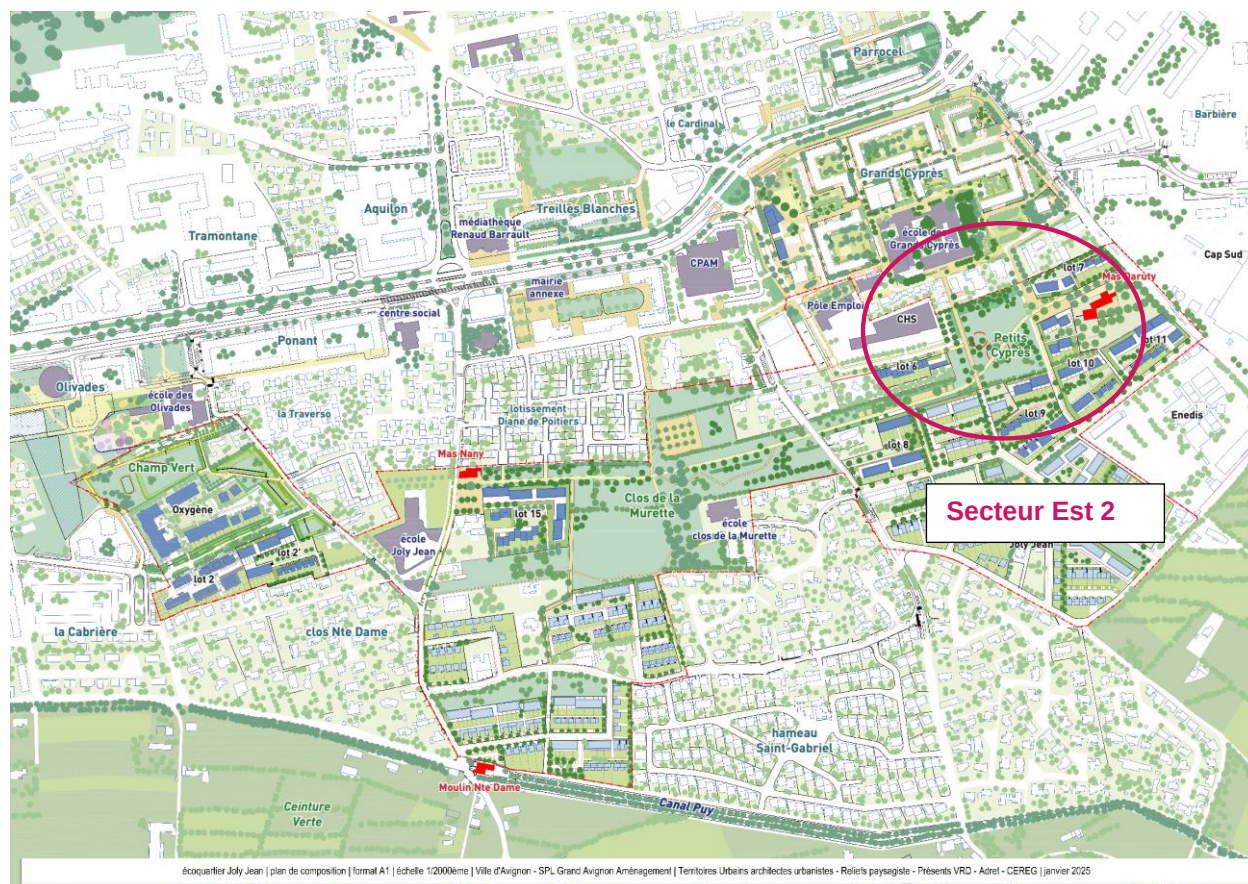
- Reprise complète des 2 voies jusqu'à l'école Joly Jean
- 76 arbres, 4000 m2 de plantations d'accompagnement
- 1 voie verte, magistrale modes doux sur Trillade
- 1 itinéraire modes doux sur Moulin Notre Dame
- 3 plateaux traversants
- 1 zone de rencontre au carrefour
- 1 bassin de rétention des eaux pluviales, enherbé et ludique
- Aménagements supplémentaires jusqu'au canal Puy
- Reprise du réseau d'eau brute pour permettre sa revalorisation et assurer l'arrosage des espaces verts publics (et privés)



3) Interventions sur le secteur « Est 2 » de l'écoquartier :

II.3. Objectifs et programmation du secteur « Est 2 »

Au sein du secteur Est 2 de l'écoquartier, se développe 7 lots représentant environ 300 logements également qui seront en lien direct avec la trame verte aménagée dans le cadre de l'écoquartier Joly Jean.



L'enjeu pour le développement de ce secteur de l'écoquartier est donc bien d'assurer une couture urbaine avec notamment le quartier Trillade – Grand Cyprès et la réhabilitation lourde du Groupe scolaire des grands Cyprès, tout en déclinant les principes de la ville de demain.

Le phasage envisagé prévoit le lancement d'appel à projet sur les lots 6, 7 et 8 avec une ambition de mise en œuvre d'une opération de béguinage notamment sur le lot 8.

Les difficultés présentées sur la zone Ouest nous ont cependant orienté vers une nouvelle méthodologie afin de développer ses trois lots. Nous nous sommes rapprochés d'opérateurs en capacité de réaliser des opérations de béguinage ou de BRS afin de tester la faisabilité de telles opérations. Une visite a été organisée par la ville avec le bailleur SFHE d'une opération de béguinage réalisée à Cheval Blanc fin 2024.

Dans le cadre de l'étude de positionnement commercial et immobilier menée par ADEQUATION, différentes typologies ont été proposées selon le positionnement géographique des lots et une démarche d'atelier auprès d'opérateur de construction de logement individuel va être lancée début 2025 afin de sélectionner des opérateurs pouvant être intéressés par ces projets tout en préservant les objectifs de qualités des opérations.

Il a également été envisagé d'accueillir la caserne de gendarmerie sur ce secteur mais les échanges n'ont pas permis d'aboutir à une proposition répondant à leurs besoins.

II.4. Espaces et équipements publics

En parallèle de l'étude des pistes pour relancer la commercialisation de l'opération, les études de MOE, pour la conception des aménagements et espace publics dont le futur parc des petits Cyprès, vont être lancées en 2025.

L'année 2024 a dans cet objectif été consacrée à l'établissement des données nécessaires à la réalisation de ces études à savoir :

- Relevé topographique complet du secteur à aménager
- Lancement des études géotechnique et de pollution des futurs ilots à commercialiser
- Définition de la méthodologie de concertation sur la conception du parc des petits Cyprès.

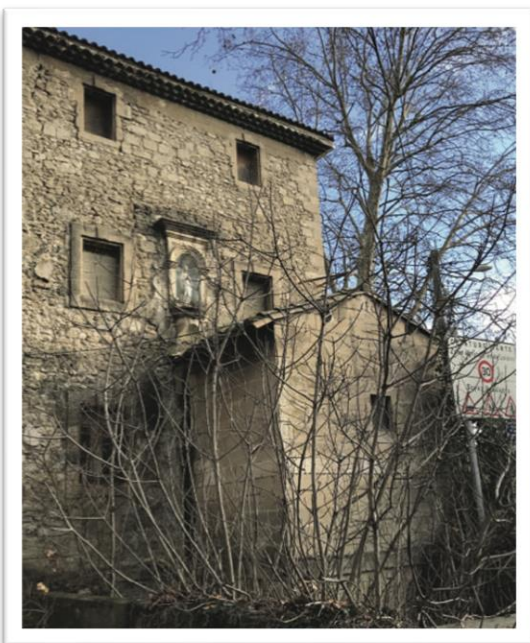
L'objectif pour ces espaces et de mettre en œuvre des travaux de préfiguration du parc afin de donner à voir sur les futurs aménagements à venir dès la fin des travaux de réhabilitation lourdes du groupe scolaire des grand Cyprès dont la réouverture totale est prévue pour la rentrée 2027.

II.5. Gestion de Site

Afin d'assurer la gestion des friches agricoles, une convention a été établie afin d'organiser la mise en place d'une démarche d'éco pâturage sur le secteur Est 2.

Pour cela des travaux de débroussaillages de mise en place de clôture ont été nécessaire afin de préparer le parc destiné au pâturage. L'arrivée des bêtes est prévue pour début 2025.

4) Intervention sur le secteur Centre 2 : Le Moulin Notre-Dame



Au Sud-Ouest de l'écoquartier Joly-Jean se dresse le « Moulin Notre-Dame », ancien moulin à farine construit en 1830 au bord du canal Puy qui utilisait la force motrice de l'eau pour moudre le grain.

Bâtiment remarquable situé en lisière de la ceinture verte et mémoire du passé agricole des lieux, il est prévu qu'une réhabilitation soit engagée dans le cadre de l'écoquartier Joly-Jean pour qu'il puisse devenir un lieu ouvert sur le quartier et aux associations.

La salle de réunion du RDC est d'ores et déjà ouverte aux associations (et notamment l'association « Le Moulin de Notre-Dame »), mais le reste du bâtiment est inoccupé et en mauvais état.

La SPL a donc conduit une première étude de diagnostic et de faisabilité de réhabilitation pour ce bâtiment, qui a mis en évidence la nécessité d'engager des travaux, avec un degré de priorité variable selon leur impact sur le bâti (3 phases successives

envisagées). La programmation et la réalisation des travaux ainsi phasés est en cours de coordination avec l'avancement des négociations foncières menées par la ville avec l'ASA des Canaux, propriétaire du bâtiment à ce jour.

En ce sens également, une équipe de maîtrise d'œuvre spécifique conduite par un architecte du patrimoine (Architecture & Héritage) a été désignée avec un démarrage des missions le 14 mai 2024. L'APS a fait l'objet de plusieurs réunions de travail intermédiaire en septembre et novembre 2024. Une présentation aux élus de la ville et de l'ASA est prévue en janvier 2025. Une seconde présentation sera ensuite à organiser avec les associations utilisatrices de ce bâtiment. Une fois le programme de travaux validé et les accords administratifs finalisés notamment sur le bail, l'étude APD et les demandes d'autorisations administratives seront établies.

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	63 500	777 649	-714 149
PARTICIPATION EQUIPEMENT		0	0
PARTICIPATION EQUILIBRE	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0
AUTRES PRODUITS	0	149 917	-149 917
TOTAL RECETTES	63 500	927 566	-864 066
ETUDES	145 761	230 336	-84 575
ACQUISITIONS FONCIERES	0	1 260	-1 260
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	0	1 000	-1 000
TRAVAUX AMENAGEMENT	2 494 343	2 934 580	-440 237
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	124 348	95 813	28 535
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	0	29 640	-29 640
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)	26 250	164 518	-138 268
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	69 042	65 000	4 042
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	8 071	21 347	-13 276
REM AMENAGEUR	136 978	170 689	-33 711
FRAIS FINANCIERS	228 333	228 333	0
TVA RESIDUELLE	-566 310	-662 188	95 878
TOTAL DEPENSES	2 666 816	3 280 327	-613 511
TRESORERIE ANNUELLE	-2 603 316	-2 352 761	-250 555
TVA COLLECTEE	0	24 449	-24 449
TVA DEDUCTIBLE	469 879	590 206	-120 327
SOLDE TVA	-469 879	-565 757	95 878
CREDIT DE TVA REMBOURSER	-96 431	-96 431	0
Emprunt			-
Remboursement capital	-		-
Frais financiers LT	228 333	228 333	-
Avances Collectivité	2 000 000	2 000 000	-
Remboursement avances Collectivité	-		-
VARIATION DE TRESORERIE	-603 316	-352 761	-250 555

1) LES RECETTES

Au cours de l'année 2024, 63 500€ de recettes ont été encaissées (soit un écart de **- 864 066 €** par rapport aux prévisions).

a. En ce qui concerne la commercialisation

Un acte authentique devait être signé avec PRIMOSUD sur le lot 2, mais toutes les conditions suspensives n'ayant pu être levées à fin 2024 (pré-commercialisation notamment), la cession n'a pu être réalisée.

Un compromis de vente aurait également dû être signé sur le lot 2' (secteur Ouest) dans la continuité de l'appel à projet menée au 1^{er} semestre 2024. Faces aux difficultés soulevées par le seul candidat resté en lice, la procédure n'a pu aboutir à ce jour.

Soit **-714 149 €** que prévus.

b. En ce qui concerne la participation des constructeurs

La cession du lot 2 à PRIMOSUD n'ayant pu être réalisée, la participation des constructeurs liée à l'aménagement de lot pour un montant de 149 917€ soit 1 327m² de SDP n'a pas pu être appelée.

Soit **-149 917 €** que prévus.

2) LES DEPENSES

Le montant des dépenses réalisées en 2024 s'élève à la somme de 2 666 816€, contre 3 280 327€ de prévu (écart de -18,70 %, soit **- 613 511 €**).

Ces dépenses ont consisté en :

a. Les études

Les études suivantes ont été réalisées en 2024 :

SECTEUR OUEST

- Expertise et support technique SSP ilot 2 Primosud dans la cadre des négociations de la nouvelle PSV
- Implantation ER Parcelle HN 417 en vue d'une possible acquisition
- Études complémentaires pour la mise à jour du DLE

SECTEUR EST

- Volet naturel de l'étude d'impact-diag faune flore
- Réalisation d'un plan de division et du document arpentage pour rétrocession des ouvrages réalisés rue F. Benoit
- Études complémentaires pour la mise à jour du DLE
- Définition des principes de composition du secteur

SECTEUR CENTRE

- Volet naturel de l'étude d'impact-diag faune flore
- Examens visuels après travaux de retrait d'amiante 1321 avenue de la Trillade
- Établissement d'un document modificatif du parcellaire en vue d'une acquisition possible d'ER
- Études complémentaires pour la mise à jour du DLE
- Définition des principes de composition du secteur

La provision globale estimée pour l'année 2024 n'a pas été consommée en totalité, soit une économie de

- 84 575€ par rapport à ce qui avait été prévu.

Ce décalage provient entre autres d'un décalage des études de DLE suite à des demandes complémentaires de l'état ayant retardé l'élaboration du PAC et du DLE. Des reports de facturation sur 2025 expliquent également ce décalage.

b. Le budget foncier

- Les acquisitions :

L'acquisition des parcelles HI260 et 261 avenue du Moulin de Notre Dame a fait l'objet d'une PSV et l'acte définitif sera signé début 2025 soit un décalage de cette dépense sur 2025.

Soit **-1 260 €** que prévus.

- Les frais d'acquisitions

Suite au décalage de la signature de l'acte authentique de l'acquisition des parcelles HI260 et 261 avenue du Moulin de Notre Dame les frais de notaire liés sont également reportés sur 2025.

Soit **-1 000 €** que prévus.

c. Les Travaux d'aménagement

Les travaux suivants ont été réalisés en 2024 :

- Mise en état des sols

SECTEUR CENTRE

Solde des travaux de démolition (le bâtiment a été démoli totalement avec une réception au 20 décembre 2023).

- Réseaux

SECTEUR OUEST

Réalisation du déplacement des réseaux télécoms par Orange, Enedis et SFR sur les avenues de la Trillade et du Moulin de Notre Dame.

SECTEUR CENTRE

Enedis a réalisé le raccordement de la station de pompage sur le réseau d'eau brute pour les réseaux d'arrosage public du 2 allée clos notre dame.

- Équipements d'infrastructures

SECTEUR OUEST

Requalification des avenues de la Trillade et Moulin Notre Dame visant également à desservir l'école exemplaire Joly Jean en cours de construction (chantier porté par la ville).

Les marchés travaux correspondant à ce chantier ont été attribués le 28 mars 2023 :

- Lot 1 VRD, attribué à l'entreprise SCV
- Lot 2 espaces verts, attribué à l'entreprise PEC

Ces travaux ont été réalisés entre août 2023 (période de préparation de 2 mois prolongée jusqu'en août 2023) et décembre 2024.

La provision globale estimée pour l'année 2024 n'a pas été consommée en totalité, soit une différence de

- **440 237 €** par rapport à ce qui avait été prévu. Ce décalage est notamment dû à des difficultés d'approvisionnement de nouveaux mobiliers demandés dans le cadre du marché qui n'ont pu être réalisés que fin 2024 et seront finalisés début 2025.

d. Les honoraires techniques

Les prestations suivantes ont été réalisées en 2024 :

- Mise en état des sols

-Solde Mission CSPS pour le suivi de études et travaux de déconstruction sélective du 1321 avenue de la Trillade

-Solde des études complètes de maîtrise d'œuvre pour la déconstruction sélective du 1321 avenue de la Trillade.

- Équipements d'infrastructures

Les marchés de maîtrise d'œuvre et de CSPS pour la requalification des avenues Trillade et Moulin Notre Dame ont été attribués et engagés en 2022. Il a été soldé en 2024.

En 2024, la provision de 95 813 € n'a pas été suffisante du fait du fait de la nécessité d'établir un avenant à la mission de maîtrise d'œuvre afin d'intégrer les différentes reprises d'étude rendues nécessaires par les modifications de projet à réaliser, soit une augmentation de **+28 535 €**.

e. Aléas, actualisations et révisions

La provision pour aléas, actualisations et révisions de 5% des travaux et des honoraires n'a pas été consommée en 2024, soit **-138 268 €**.

f. Les dépenses annexes

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

En 2024, la provision de 65 000€ n'a pas été suffisante au regard des dépenses engagées, soit une augmentation de **+4 042 €**.

g. Commercialisation et communication

En 2024, la provision de 21 347€ n'a pas été consommée en totalité, soit **-13 276 €**.

h. 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.

Elle est décomposée comme suit :

- Rémunération forfaitaire : 110 000€ au titre de 2024
- 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 et de la baisse de recettes perçues en 2024, une économie de **-33 711 €** est réalisée en 2024.

i. Les frais financiers

Il a été contracté 2 emprunts en fin d'année pour 8M€, conformément aux prévisions validées dans le bilan de la concession d'aménagement :

- CEPAC pour 4M€ au taux du livret B soit 2% à la signature + 0,5% de marge soit 1 076 € de frais d'emprunts sur 2022 (déblocage 15/12/22).
- BANQUE POSTALE pour 4M€ à un taux de 2,25% soit 0€ de frais d'emprunts sur 2022 (déblocage 15/12/22).

Les frais d'emprunt ont été identiques à la prévision soit 228 333€.

j. TVA Résiduelle

Elle est égale à la différence entre la TVA collectée (-24 449€) sur recettes et la TVA déductible (-590 206€) sur dépenses. Le décalage de la perception des recettes n'entraîne pas de paiement de TVA sur 2024 mais permet un remboursement de la trésorerie, soit un écart de **-95 878€** par rapport à ce qui avait été prévu.

k. Avance de la collectivité

L'avance prévue a bien été versée pour 2M€ en 2024.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2025, SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES

1) LES RECETTES

a. En ce qui concerne la commercialisation

Les recettes de commercialisation de l'opération se répartissent comme suit :

- Secteur OUEST :

Face aux difficultés de commercialisation rencontrées sur le lot 2 de Primosud, ce lot est à remettre en commercialisation, et il reste donc 2 programmes à commercialiser dans le secteur Ouest avec le lot 2'.

Il est prévu de signer les compromis sur ces deux terrains en 2026 avec encaissement d'acomptes de 40 500€ pour le lot 2 et 70 920 € pour le lot 2'.

Le prix de vente de ces deux lots est revu à la baisse afin de répondre aux difficultés de commercialisation actuelles. Le prix est donc réduit à 150€/m² de SDP au lieu des 250€/m² de SDP initiaux en collectif, afin de redynamiser le projet dans le secteur ouest et de permettre sa finalisation.

Cet effort sur le prix de cession entraîne une baisse des recettes pour un montant de **- 702 800€** HT.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Recettes	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
CESSIONS TERRAINS	28 986 700	29 171 253	184 553
SECTEUR OUEST	1 817 000	1 114 200	- 702 800
2 Primosud	635 000	405 000	- 230 000
2' concours	1 182 000	709 200	- 472 800

- Secteur CENTRE :

La programmation de logements à développer sur le secteur Centre de l'écoquartier permettra de proposer une offre résidentielle variée entre logements individuels, intermédiaires et collectifs.

Il est prévu :

- Environ 16 000 m² de SDP soit environ 230 logements en collectif à 250€ HT / m² SDP ;
- Environ 30 000 m² de terrain permettant de réaliser environ 110 logements individuels et intermédiaires, à 300 € HT / m² de terrain.

Une cession complémentaire est à réaliser sur l'année 2025 avec Mme Comini qui souhaite acquérir du terrain afin de mettre distance sa propriété de la limite de l'espace public à réaliser en limite directe de sa propriété, soit une recette supplémentaire de **+ 8 653€** HT.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Recettes	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
SECTEUR CENTRE	13 080 050	13 088 703	8 653
15 (anciennement 15) MIX	2 500 000	2 500 000	-
Cession comini		8 653	8 653
17 (anciennement 16 A/B/C ind) MIX	3 958 750	3 958 750	-
16 (anciennement 16 D/E ind)	2 071 800	2 071 800	-
18 (anciennement 16 F-G-I coll) MIX	2 553 750	2 553 750	-
19 (anciennement 16 H ind) MIX	1 995 750	1 995 750	-

- Secteur EST :

La programmation de logements à développer sur le secteur Est de l'écoquartier devait permettre également de proposer une offre résidentielle variée entre logements individuels, intermédiaires et collectifs, mais il proposera également une mixité de programme avec l'implantation d'activités tertiaires, de services et/ou de commerces de proximité principalement en lisière de l'avenue de la Croix-Rouge et à proximité de la polarité commerciale de Cap Sud.

Il est prévu :

- Environ 22 000 m2 de SDP soit environ 300 logements en collectif ; à 250€ HT / m2 SDP ;
- Environ 23 000 m2 de terrain permettant de réaliser environ 90 logements individuels et intermédiaires, à 300 € HT / m2 de terrain.
- 7 300 m2 de SDP dévolus à la réalisation de programmes tertiaire, activité, services et/ou commerces de proximité.

Il est prévu la signature de compromis de vente pour les lots 6 et 8 en 2025, avec encaissement d'acomptes de 67 500€ pour le lot 6 et 58 275 € pour le lot 8. La signature des compromis pour les lots 7 et 10a sont programmées pour 2026 avec encaissement d'acomptes de 127 890€ pour le lot 7 et 62 650 € pour le lot 10a.

Le prix de vente des lots 8 et 10b sont revus à la baisse afin de répondre aux difficultés de commercialisation auxquelles font face les opérateurs de la promotion immobilière à ce jour. Le prix est donc réduit à 150€/m2 de SDP pour le lot 8 et à 200€/m2 de SDP pour le lot 10b au lieu des 250€/m2 de SDP initiaux en collectif, afin de lancer le projet dans le secteur est.

Les prix sont revus à la hausse sur les lots à réaliser au-delà de 2029, ces lots pouvant bénéficier de la réalisation des lots précédents et du développement de l'image du quartier. Il s'agit des lots 9 et 12 pour lesquels le prix de cession passe à 300€/m2 de SDP au lieu des 250€/m2 de SDP initiaux en collectif. De même les lots du secteur est 2 voient leur prix de cession évoluer de 300€/m2 terrain à 350€/m2 terrain.

Le prix de cession de lots destinées à accueillir de l'activité reste inchangé à 200€/m2 de SDP.

Ces différentes variations des prix de cession génèrent une recette supplémentaire de **+ 878 700€ HT** sur ce secteur.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Recettes	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
SECTEUR EST	14 089 650	14 968 350	878 700
6 (anciennement 6) Individuel	675 000	675 000	-
10 a (anciennement 7')	626 500	626 500	-
7 (anciennement 8) Individuel	1 278 900	1 278 900	-
8 (anciennement 9)	971 250	582 750	- 388 500
9 (anciennement 10) MIX	2 506 000	2 587 200	81 200
10 b (anciennement 11) MIX	1 118 000	966 400	- 151 600
12 MIX	1 226 500	1 363 800	137 300
11 (anciennement 14) ACT	799 000	799 000	-
20 (anciennement 12 a ind)	1 108 200	1 292 900	184 700
21 (anciennement 12 b-c ind)	366 750	513 450	146 700
22 (anciennement 12 d ind)	994 800	1 160 600	165 800
23 (anciennement 13)	700 750	981 050	280 300
23 (anciennement 13) ACT	661 000	661 000	-
24 (anciennement 12 E-f ind)	1 057 000	1 479 800	422 800

b. En ce qui concerne la participation des constructeurs pour foncier non maîtrisés

Du fait de l'abandon du projet de Primosud sur le lot 2, il n'y a plus de participation des constructeurs à prévoir sur l'opération, soit **- 149 917€ HT**.

L'objectif est de réaliser l'acquisition des parcelles HM 535 et 537 sur lesquelles portaient cette participation des constructeurs.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Recettes	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
AUTRES PRODUITS	149 917	-	- 149 917

c. En ce qui concerne la subvention

Un dossier de subvention FEDER sur le réseau d'eau brute a été déposé pour un montant de 435 851€ en 2024, elle a été refusée et ne sera pas intégrée dans le bilan. Des études sont en cours ainsi qu'une veille afin d'identifier les subventions mobilisables dans le cadre de l'opération, fonds vert, FEDER, agence de l'eau, etc.

d. En ce qui concerne la participation du Concédant

La participation aux Équipements est fixée à 4 500 000€TTC en 2025 au titre de la livraison du secteur Ouest.

Cette participation sera compensée par un remboursement de l'avance en 2025 pour 2M€.

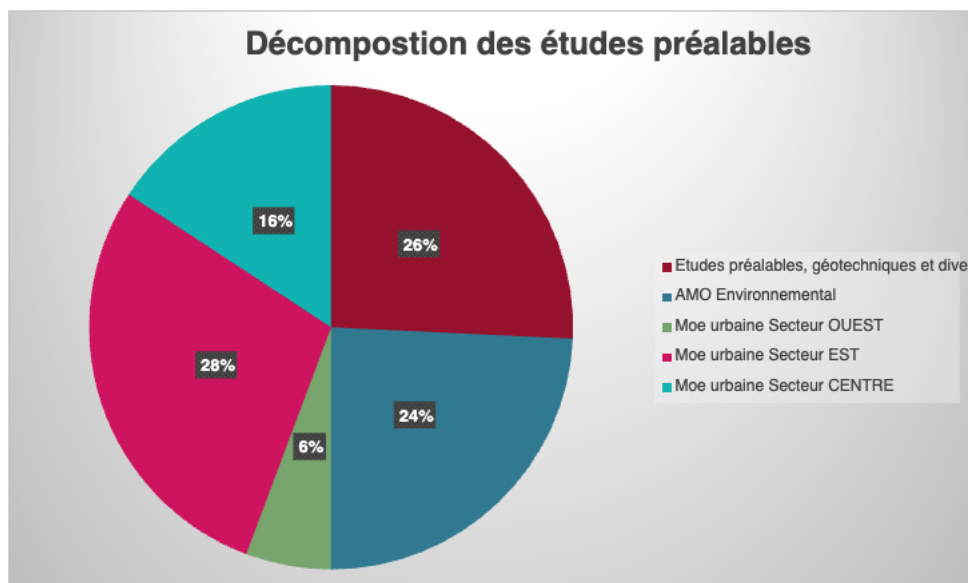
La participation aux équipements reste inchangée en montant global.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Recettes	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
PARTICIPATION EQUIPEMENT	8 123 765	8 123 765	-
PARTICIPATION EQUILIBRE			-

2) LES DEPENSES

a. Les études



- **Études Générales :**

Les études générales comprennent les études géotechniques, les études de cadrage réglementaire et l'AMO Environnementale.

Ce poste a été revu à la hausse afin d'intégrer :

- Les missions d'étude programmatique réalisées avec Adéquation pour identifier les possibilités de faire face aux difficultés de commercialisation liée au contexte économique actuel,
- la réalisation d'une étude du niveau de nappe nécessaire au bon calage des fonds de bassin et des sous-sols de bâtiments à réaliser dans le respect de la préservation de la nappe qui est peu profonde
- la réalisation des opérations de bornage et d'arpentage liées à la cession du terrain à Mme Comini.

Soit une hausse de **+ 46 033€HT** sur ce poste.

- **Études de maîtrise d'œuvre urbaine :**

Les études de maîtrise d'œuvre urbaine ont été programmées de manière à accompagner le planning prévisionnel des cessions et recalculer selon les nouveaux lots définis dans le cadre de la mise à jour du plan masse.

La réalisation des différentes fiches de lot, préparations et analyses des PC est ainsi prévue sur les 3 secteurs de la manière suivante :

Secteur OUEST :

- 2025 : réalisation de 2 nouvelles fiches de lots pour les lots 2 et 2' ;
- 2026 : préparation et analyse de deux PC ;

Secteur EST :

- 2025 : réalisation des fiches de lot des lots 6, 7 et 8, coordination des acteurs ;
- 2026 : réalisation de la fiche de lot du lot 10a et préparation des PC des lots 6, 7 et 8, coordination des acteurs ;

Secteur CENTRE :

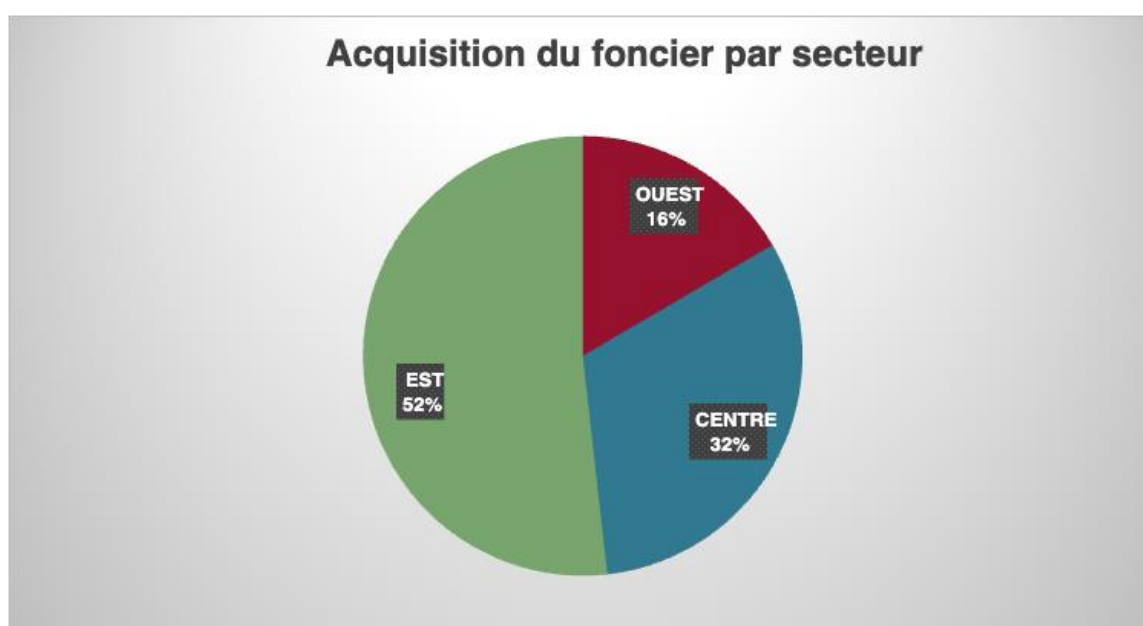
- 2026 : réalisation de la fiche de lot du lot 15, coordination des acteurs ;

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
ETUDES	916 285	906 910	-9 376
Etudes préalables, géotechniques et divers	407 466	453 499	46 033
Moe urbaine Secteur OUEST	31 808	51 708	19 900
Moe urbaine Secteur EST	276 968	258 776	- 18 192
Moe urbaine Secteur CENTRE	200 043	142 926	- 57 117

Les dépenses ainsi réévaluées restent stables avec un écart de **- 9 376€** HT.

b. Le budget foncier



- Auprès des privés

L'acquisition de la parcelle HI179 a été réajustée selon les m2 réellement acquis pour une hausse de **+ 390€**.

L'acquisition de l'emplacement réservée de la parcelle HI24 est abandonnée, l'accès au parc de la Murette concerné par cet ER ayant été réalisé sur des parcelles déjà maîtrisées, soit **-38 772€**.

L'acquisition de la parcelle EY398 a été actualisée afin de tenir compte des indemnités de réemploi faisant l'objet d'une marge de 10% dans l'avis des domaines produit pour cette acquisition, soit **+ 53 350€**.

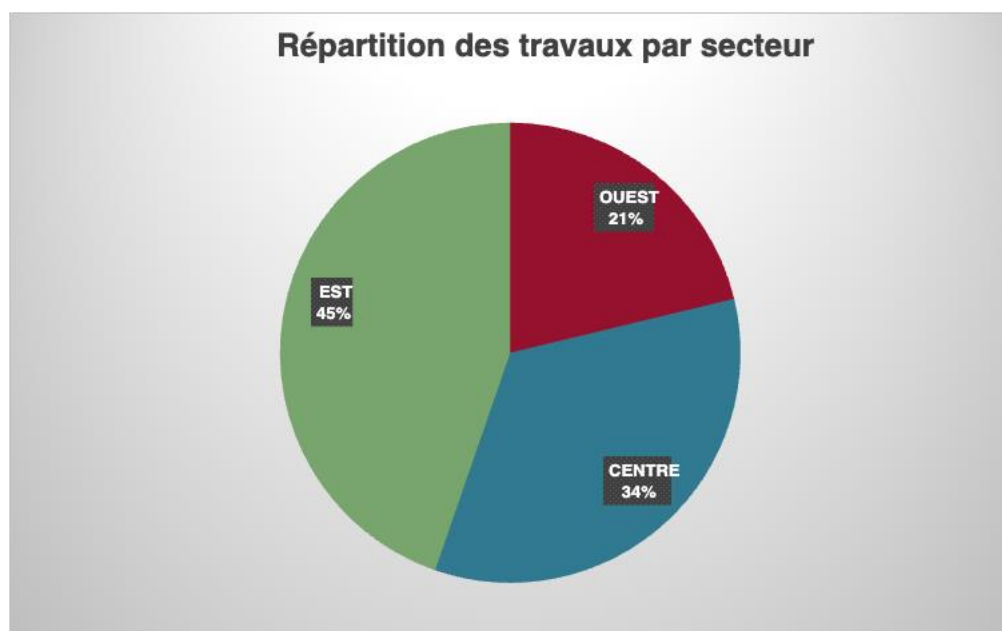
Les frais d'acquisitions, correspondant à un pourcentage des acquisitions réalisées, augmentent en proportion soit **+ 367€**.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
ACQUISITIONS FONCIERES	7 585 797	7 600 765	14 968
Parcelles déjà acquises (22ha)	-	-	-
Parcelle M536 (remembrement PRIMOSUD)	5 780	5 780	-
Parcelles HI179 (voie douce)	1 260	1 650	390
Parcelle HI 24 (verrou foncier) 2035m²	38 772	-	38 772
Parcelles EY 107 et 108 (verrou foncier) 3545m²	100 000	100 000	-
Parcelle EY 398 et EY 197 (en partie) (verrou foncier) 22489m²	213 400	266 750	53 350
Parcelles SECTEUR CENTRE 2	1 108 200	1 108 200	-
Parcelles SECTEUR EST 3	918 200	918 200	-
Rachat des stock (sortie de concession)	5 200 185	5 200 185	-
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	471 458	471 825	367

Les dépenses pour ce poste augmentent ainsi de **+ 14 968€** HT pour les acquisitions et de **+ 367€** HT pour les frais d'acquisitions.

c. Le budget travaux



- Mise en état des sols

Ce poste est inchangé.

- Réseaux divers

Ce poste comprend pour 2025 :

- Les réseaux et branchements réalisés par SFR sur le secteur ouest à hauteur de 40 746K€ TTC.

L'écart de **+ 5 170€** HT observé sur ce poste est lié à un écart de TVA.

- Équipements d'infrastructure

Pour le secteur OUEST :

Les marchés travaux correspondant au chantier de requalification des avenues de la Trillade et Moulin Notre-Dame, en accompagnement de l'ouverture à la rentrée 2024 de l'école Joly-Jean ont été attribués le 28 mars 2023 :

- Lot 1 VRD, attribué à l'entreprise SCV
- Lot 2 espaces verts, attribué à l'entreprise PEC

Ces travaux sont concrètement engagés depuis mai 2023 (période de préparation de 2 mois prolongée jusqu'en août 2023) et se sont achevés à la rentrée 2024, hormis les plantations et quelques travaux de mobiliers et de signalisation qui se sont déroulés sur fin 2024 et se finaliseront en 2025.

Le montant de ce poste a été réajusté afin d'intégrer les montants des différents avenants de travaux établis durant la phase chantier pour les deux lots. Des travaux de mise en place de mobilier complémentaires sont également à prévoir.

Le versement du solde des travaux est prévu sur l'année 2025 pour les deux lots. L'entretien des espaces verts étant à la charge de l'entreprise durant trois ans sera réglé jusqu'en 2027.

Ce poste présente ainsi une hausse de **+ 120 998€** HT.

Pour le secteur CENTRE 1 :

Aménagement de la coulée verte en lien avec le parc du Clos de la Murette, intégrant la réalisation des bassins de rétention, et la desserte et la viabilisation des nouveaux terrains à bâtir.

Les travaux d'aménagement provisoire de l'accès au parc du Clos de la Murette permettant de le relier au Groupe Scolaire Joly Jean, sont en cours de réalisation dans le cadre du marché de travaux de requalification des avenues Moulin Notre Dame et Trillade du secteur Ouest.

Les travaux complémentaires d'aménagement de ce secteur seront faits de manière concomitante à la réalisation de l'ilot 15.

Ces travaux seront engagés en accompagnement de l'urbanisation de ce secteur, entre 2027 et 2030, soit entre 2027 et 2029.

Pour le secteur CENTRE 2 :

Réalisation des bassins de rétention paysagers, ayant également une vocation d'espaces de loisirs, desserte et viabilisation des terrains à bâtir, requalification de la rue des Provençales, réhabilitation du Moulin Notre Dame.

Ces travaux sont prévus en accompagnement de l'urbanisation de ce secteur, entre 2031 et 2032, soit à partir de 2030.

Des travaux sont cependant à anticiper afin d'accompagner le cheminement des écoliers en direction du Groupe Scolaire Melly et Paul Puaux sur l'avenue du Moulin de Notre Dame dans sa partie sud reliant le moulin de Notre Dame au groupe scolaire. Ces travaux ont été intégrés à ce poste de travaux pour une hausse de **+ 43 000€** HT.

Pour le secteur EST 2 :

Prolongement de la coulée verte réalisée dans le secteur « Centre 1 », réalisation du parc des Petits Cyprès, desserte et viabilisation des terrains à bâtir, requalification de la rue de la Garance, liaison avec le groupe scolaire des grands Cyprès.

Ces travaux prévus initialement entre 2029 et 2030, seront lancés en 2026 dans une phase de préfiguration du parc des Petits Cyprès, pour être en phase avec la livraison du projet de réhabilitation du groupe scolaire Grands cyprès. Les reste de travaux s'étalent sur 2027 et 2028.

Pour le secteur EST 3 :

Desserte et viabilisation des terrains à bâtir, poursuite de la requalification de la rue de la Garance et du chemin Saint Gabriel.

Ces travaux sont prévus entre 2032 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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
TRAVAUX AMENAGEMENT	18 302 202	18 471 370	169 168
Mise en état des sols	100 000	100 000	-
Réseaux divers	1 448 727	1 453 897	5 170
Réseau d'eau brute	787 227	787 227	-
Réseau de chaleur	-	-	-
Réseaux & branchements concessionnaires	661 500	666 670	5 170
Travaux VRD	16 753 475	16 917 473	163 998
dont SECTEUR OUEST	3 013 395	3 134 393	120 998
dont SECTEUR CENTRE 1	3 537 225	3 537 225	-
dont SECTEUR CENTRE 2	2 358 060	2 401 060	43 000
dont SECTEUR EST 1	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	6 089 050	6 089 050	-
dont SECTEUR EST 3	1 755 745	1 755 745	-

Les dépenses pour ce poste augmentent ainsi de **+ 169 168€ HT**.

- Équipements de superstructure

Suite à l'étude de faisabilité réalisée en 2023 sur le Moulin de Notre-Dame, et aux études de MOE lancée en 2024, la phase 1 relative aux travaux prioritaires de réhabilitation du Moulin sera engagée en 2025. Le montant des travaux a été affiné dans le cadre des études de MOE en cours et présente une augmentation intégrée dans le poste correspondant. Le montant des honoraires techniques étant lié au cout travaux ce poste augmente également.

La programmation des investissements est donc ajustée en ce sens avec une hausse de **+ 31 325€ HT** sur le cout travaux et **+ 25 590€ HT** sur les honoraires techniques.

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	885 000	941 915	56 915
Travaux Moulin Notre Dame	750 000	781 325	31 325
Honoraires techniques (moe, CSPS, CT...) sur Moulin Notre Dame	135 000	160 590	25 590

Ce poste est réévalué avec une hausse de **+ 56 915€ HT**.

- Aléas, actualisations et révisions :

Le budget global de l'opération intègre une provision pour aléas, actualisations et révisions d'un montant de 6% des travaux, des honoraires et des études.

Ce poste a été impacté par les hausses de montant de travaux et d'honoraires techniques sur le secteur ouest et sur le Moulin de Notre Dame.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 063 482	1 422 697	359 215

Ce poste est réévalué avec une hausse de **+359 215 HT** en lien avec les augmentations sur les postes travaux présentées auparavant et l'impact de la diminution des prix sur les cessions.

d. Les honoraires techniques

Les montants des honoraires techniques ont été réajustés afin de tenir compte des avenants de maîtrise d'œuvre établis en lien avec les avenants de travaux sur le secteur ouest pour un montant de **+ 36 568€ HT**. Des honoraires complémentaires sont également nécessaires pour les travaux de marquage au sol à prévoir pour l'accompagnement des écoliers sur l'avenue du Moulin de Notre Dame **+ 2 784€ HT**.

Ces prestations seront réglées sur 2025.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	1 166 153	1 205 504	39 353
Honoraires techniques sur Mise en état des sols	30 000	30 000	-
Honoraires techniques sur Réseaux divers	-	-	-
Honoraires techniques sur Travaux VRD			-
dont SECTEUR OUEST	154 162	190 730	36 568
dont SECTEUR CENTRE 1	304 091	304 091	0
dont SECTEUR CENTRE 2	160 275	163 059	2 784
dont SECTEUR EST 1	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	389 510	389 510	0
dont SECTEUR EST 3	128 115	128 115	0

Les dépenses pour ce poste augmentent ainsi de **+ 39 353€ HT**.

e. Les dépenses annexes

Ce poste comprend :

- Impôt et taxes ;
- Appel d'offres et publicité ;
- Assurances sur les biens bâtis ;
- Gestion du site (abattages arbres, télésurveillance...).

Des provisions en 2025 pour 68 796€.

L'écart sur ce poste est lié à des écarts de TVA.

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	655 601	658 447	2 846

Les dépenses pour ce poste augmentent ainsi de **+ 2 846€ HT**.

f. Commercialisation et communication

Les dépenses sont provisionnées tout au long de l'opération afin d'assurer les prestations nécessaires aux commercialisations et aux actions de communication sur l'opération.
Des provisions en 2025 pour 23 079€.

L'écart sur ce poste est lié à des écarts de TVA.

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	236 844	236 919	75

Les dépenses pour ce poste augmentent ainsi de **+ 75€ HT**.

g. 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.

Prévision 2025 :

- Rémunération forfaitaire :130 000€
- Rémunération sur dépenses : 1% des dépenses HT (Hors foncier racheté à CITADIS) : 14 401€ de rémunération sur dépenses au regard des contrats qu'elle a signé avec les différents prestataires (commande) ;
- Rémunération sur recettes : 2% des recettes HT constatées (Cessions + autres produits) : 12 751€ décomposée en :
 - AA COMINI
 - PSV lots 6 et 8

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
REM AMENAGEUR	2 453 546	2 466 937	13 390
Rémunération forfaitaire	1 560 000	1 560 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	260 814	267 162	6 348
Rémunération sur recettes HT (2%)	582 732	589 775	7 043
Rémunération forfaitaire de liquidation	50 000	50 000	-

La rémunération est recalculée sur la base des montants actualisés de dépenses et de recettes avec un écart de **+13 390€ HT**. La rémunération forfaitaire, qui constitue l'essentiel de la rémunération globale reste inchangée.

h. Les frais financiers

Pour répondre aux besoins de trésorerie de l'opération et financer les différents équipements prévus, il a été mobilisé 2 emprunts :

- 2026 : 4,5M€ à un taux de 3,5% soit 882 082 € de frais d'emprunts
- 2028 : 2M€ à un taux de 3,5% soit 269 834 € de frais d'emprunts

Total frais financiers LT estimés : 2 415K€

Total frais financiers CT estimés : 496K€ € à 3,5% sur les périodes en déficit de trésorerie (découvert)

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 au 31/12/2023 s'établit comme suit en HT :

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
FRAIS FINANCIERS	3 524 013	2 911 728	- 612 285
Frais financiers CT	249 520	496 252	246 732
Frais financiers LT	3 274 493	2 415 477	- 859 016

Le poste frais financier est réactualisé en fonction du prévisionnel de trésorerie revu et du contexte économique.

Soit une diminution de **-612 285€ HT**.

AU TOTAL, LE MONTANT DES INVESTISSEMENTS POUR LA DURÉE DE LA CONCESSION EST DE
37 295 016 € HT.

V. ANNEXES

I.1. DETAIL DES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2024

TABLEAU DES ACQUISITIONS 2023						
Opération : 0101 ECO QUARTIER JOLY JEAN						
Date de l'acte	Identité du VENDEUR	Références Cadastres	Surface en m² aménagés	Surface en m² à aménager	Surface en m² bâti	Montant TTC en Euros
21/02/2023	VILLE	SECTEUR OUEST	338			5 780
		HM563	226			
		HM564	112			
TOTAUX			338	0	0	5 780
STOCK	ACQUIS	FIN 2023	109 389			

I.2. BILAN D'OPERATION ACTUALISÉ

RECETTES

	Budget Actualisé au 31/12/24		
	RECETTES EN € HT	% TVA	RECETTES EN € TTC
CESSIONS TERRAINS	29 171 253	5 611 411	34 782 664
SECTEUR OUEST	1 114 200	-	1 114 200
2 Primosud	405 000	TVAM	405 000
2' concours	709 200	TVAM	709 200
Solde parcelle H536 à la Ville			
SECTEUR CENTRE	13 088 703	2 617 741	15 706 444
15 (anciennement 15) MIX	2 500 000	20%	3 000 000
Cession comini	8 653	20%	10 384
Centre 2	10 580 050		
16 (anciennement 16 D/E ind)	2 071 800	20%	2 486 160
17 (anciennement 16 A/B/C ind) MIX	3 958 750	20%	4 750 500
18 (anciennement 16 F-G-I coll) MIX	2 553 750	20%	3 064 500
19 (anciennement 16 H ind) MIX	1 995 750	20%	2 394 900
SECTEUR EST	14 968 350	2 993 670	17 962 020
Est 2	8 879 550		
6 (anciennement 6) Individuel	675 000	20%	810 000
7 (anciennement 8) Individuel	1 278 900	20%	1 534 680
8 (anciennement 9)	582 750	20%	699 300
9 (anciennement 10) MIX	2 587 200	20%	3 104 640
10 a (anciennement 7')	626 500	20%	751 800
10 b (anciennement 11) MIX	966 400	20%	1 159 680
11 (anciennement 14) ACT	799 000	20%	958 800
12 MIX	1 363 800	20%	1 636 560
Est 3	6 088 800		
20 (anciennement 12 a ind)	1 292 900	20%	1 551 480
21 (anciennement 12 b-c ind)	513 450	20%	616 140
22 (anciennement 12 d ind)	1 160 600	20%	1 392 720
23 (anciennement 13)	981 050	20%	1 177 260
23 (anciennement 13) ACT	661 000	20%	793 200
24 (anciennement 12 E-f ind)	1 479 800	20%	1 775 760
PARTICIPATION EQUIPEMENT	8 123 765	1 624 753	9 748 518
	8 123 765	20%	9 748 518
PARTICIPATION EQUILIBRE			
		0%	
SUBVENTIONS			
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	-	-	-
Ilot 2-PRIMOSUD	-		-
TOTAL RECETTES	37 295 018	7 236 164	44 531 182

DEPENSES

	Budget Actualisé au 31/12/24		
	DEPENSES EN € HT	% TVA	DEPENSES EN € TTC
ETUDES	906 910	181 382	1 088 292
Etudes préalables, géotechniques et divers	453 499	20%	544 198
Moe urbaine Secteur OUEST	51 708	20%	62 050
Moe urbaine Secteur EST	258 776	20%	310 532
Moe urbaine Secteur CENTRE	142 926	20%	171 512
ACQUISITIONS FONCIERES	7 600 765	-	7 600 765
Parcelles déjà acquises (22ha)	-	0%	
Parcelle M536 (remembrement PRIMOSUD)	5 780	0%	5 780
Parcelles HI179 (voie douce)	1 650	0%	1 650
Parcelle HI 24 (verrou foncier) 2 035m² CENTRE		0%	0
Parcelles EY 107 et 108 (verrou foncier) 3 545m² EST	100 000	0%	100 000
Parcelle EY 398 et EY 197 (en partie) (verrou foncier) 22 489m² EST	266 750	0%	266 750
Parcelles SECTEUR CENTRE 2	1 108 200	0%	1 108 200
Parcelles SECTEUR EST 3	918 200	0%	918 200
Rachat des stock (sortie de concession)	5 200 185	0%	5 200 185
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	471 825	8 640	480 465
TRAVAUX AMENAGEMENT	18 471 370	3 688 070	22 159 440
Mise en état des sols (CENTRE)	100 000	20%	120 000
Réseaux divers	1 453 897	20%	1 738 472
Travaux VRD	16 917 473	3 383 495	20 300 967
dont SECTEUR OUEST	3 134 393	20%	3 761 271
dont SECTEUR CENTRE 1	3 537 225	20%	4 244 670
dont SECTEUR CENTRE 2	2 401 060	20%	2 881 272
dont SECTEUR EST 1	0	20%	0
dont SECTEUR EST 2	6 089 050	20%	7 306 860
dont SECTEUR EST 3	1 755 745	20%	2 106 894
HONORAIRES TECHNIQUES	1 205 504	241 101	1 446 605
Honoraires techniques sur Mise en état des sols	30 000	20%	36 000
Honoraires techniques sur Réseaux divers	0	20%	0
Honoraires techniques sur Travaux VRD	1 175 504	235 101	1 410 605
dont SECTEUR OUEST	190 730	20%	228 876
dont SECTEUR CENTRE 1	304 091	20%	364 909
dont SECTEUR CENTRE 2	163 059	20%	195 670
dont SECTEUR EST 1	0	20%	0
dont SECTEUR EST 2	389 510	20%	467 411
dont SECTEUR EST 3	128 115	20%	153 738
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	941 915	188 383	1 130 298
Travaux Moulin Notre Dame	781 325	20%	937 590
Honoraires techniques (moe, CSPS, CT...) sur Moulin Notre Dame	160 590	20%	192 708
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 422 697	284 539	1 707 236
	1 422 697	20%	1 707 236
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	658 447	125 509	783 956
	658 447	20%	783 956
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	236 919	46 965	283 884
	236 919	20%	283 884
REM AMENAGEUR	2 466 937	-	2 466 937
Rémunération forfaitaire	1 560 000	0%	1 560 000
Rémunération sur dépenses HT (1%)	267 162	0%	267 162
Rémunération sur recettes HT (2%)	589 775	0%	589 775
Rémunération forfaitaire de liquidation	50 000	0%	50 000
FRAIS FINANCIERS	2 911 728	-	2 911 728
Frais financiers CT	496 252	0%	496 252
Frais financiers LT	2 415 477	0%	2 415 477
TVA RESIDUELLE		2 471 576	2 471 576
			2 471 576
TOTAL DEPENSES	37 295 016	4 764 588	44 531 180

I.3. ECHEANCIER DE TRESORERIE ACTUALISÉ

RECETTES

	Bilan approuvé TTC au 31/12/23	Engagé à fin 2024 TTC	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	PREV 2029	AU DELA : Fin 07/06/2035	Bilan TTC actualisé 31/12/24	Ecart TTC
CESSIONS TERRAINS	34 544 879	-	63 500	72 659	551 960	2 198 345	5 210 440	2 544 220	24 141 540	34 782 664	237 785
SECTEUR OUEST	1 941 239	-	63 500	63 500	111 420	638 280	364 500	-	-	1 114 200	827 039
2 Primosud	659 449		63 500	63 500	40 500	-	364 500	-	-	405 000	254 449
2' concours	1 281 790		-		70 920	638 280	-	-	-	709 200	572 590
Solde parcelle H536 à la Ville			-						-	-	
SECTEUR CENTRE	15 696 060	-	-	10 384	250 000	-	2 750 000	207 180	12 488 880	15 696 060	-
15 (anciennement 15) MIX	3 000 000		-		250 000		2 750 000		-	3 000 000	-
Cession comini				10 384						10 384	10 384
Centre 2	12 696 060		-						-	12 696 060	-
16 (anciennement 16 D/E ind)	2 486 160		-	-	-	-		207 180	2 278 980	2 486 160	-
17 (anciennement 16 A/B/C ind) MIX	4 750 500		-	-	-	-			4 750 500	4 750 500	-
18 (anciennement 16 F-G-I coll) MIX	3 064 500		-	-	-	-			3 064 500	3 064 500	-
19 (anciennement 16 H ind) MIX	2 394 900		-	-	-	-			2 394 900	2 394 900	-
SECTEUR EST	16 907 580	-	-	125 775	190 540	1 560 065	2 095 940	2 337 040	11 652 660	17 962 020	1 054 440
Est 2	11 041 380		-						-	10 655 460	385 920
6 (anciennement 6) Individuel	810 000		-	67 500		742 500		-	-	810 000	-
7 (anciennement 8) Individuel	1 534 680		-		127 890		1 406 790		-	1 534 680	-
8 (anciennement 9)	1 165 500		-	58 275		641 025		-	-	699 300	466 200
9 (anciennement 10) MIX	3 007 200		-	-	-	-	-	258 720	2 845 920	3 104 640	97 440
10 a (anciennement 7')	751 800		-	-	62 650	-	689 150	-	-	751 800	-
10 b (anciennement 11) MIX	1 341 600		-	-	-	96 640	-	1 063 040	-	1 159 680	181 920
11 (anciennement 14) ACT	958 800		-			79 900	-	878 900	-	958 800	-
12 MIX	1 471 800		-	-	-	-		136 380	1 500 180	1 636 560	164 760
Est 3	5 866 200		-						-	7 306 560	1 440 360
20 (anciennement 12 a ind)	1 329 840		-	-	-	-			1 551 480	1 551 480	221 640
21 (anciennement 12 b-c ind)	440 100		-	-	-	-			616 140	616 140	176 040
22 (anciennement 12 d ind)	1 193 760		-	-	-	-			1 392 720	1 392 720	198 960
23 (anciennement 13)	840 900		-						1 177 260	1 177 260	336 360
23 (anciennement 13) ACT	793 200		-	-	-	-			793 200	793 200	-
24 (anciennement 12 E-f ind)	1 268 400		-	-	-	-			1 775 760	1 775 760	507 360
PARTICIPATION EQUIPEMENT	9 748 518	300 000	300 000	4 500 000	1 000 000	-	-	-	3 948 517	9 748 517	1
	9 748 518	300 000	300 000	4 500 000	1 000 000	-	-	-	3 948 517	9 748 517	1
PARTICIPATION EQUILIBRE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	149 917	149 917	-	-	-	-	-	-	-	-	149 917
Ilot 2-PRIMOSUD	149 917	149 917	-	-	-	-	-	-	-	-	149 917

TOTAL RECETTES	44 443 314	449 917	363 500	4 572 659	1 551 960	2 198 345	5 210 440	2 544 220	28 090 057	44 531 181	87 867
-----------------------	-------------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	---------------

DEPENSES

	Bilan approuvé TTC au 31/12/23	Engagé à fin 2024 TTC	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	PREV 2029	AU DELA : Fin 07/06/2035	Bilan TTC actualisé 31/12/24	Ecart TTC
ETUDES	1 099 543	366 113	236 901	224 034	114 610	95 540	69 230	67 460	280 516	1 088 292	-11 252
Etudes préalables, géotechniques et divers	488 959	206 699	144 267	124 975	58 580	50 000	35 000	35 000	96 376	544 198	55 239
Etudes préalables, géotechniques et divers (OUEST)	44 326	48 086	45 431	6 974						52 406	8 079
Etudes préalables, géotechniques et divers (EST)	216 708	85 668	42 030	48 990	17 500	25 000	17 500	17 500	48 188	216 708	0
Etudes préalables, géotechniques et divers (CENTRE)	227 925	72 946	56 806	45 431	17 500	25 000	17 500	17 500	48 188	227 925	0
Etudes du suivi de niveau de Nappe				23 580	23 580					47 160	47 160
Moe urbaine Secteur OUEST	38 170	28 630	20 890	26 680	14 480				-	62 050	23 880
Moe urbaine Secteur EST	332 362	72 892	33 352	45 460	29 070	33 480	34 230	19 920	115 080	310 532	21 830
Moe urbaine Secteur CENTRE	240 052	57 892	38 392	26 920	12 540	12 060		12 540	69 060	171 512	68 540
ACQUISITIONS FONCIERES	7 585 797	5 207 615	5 205 965	135 250	0	0	100 000	0	2 159 550	7 600 765	14 968
Parcelles déjà acquises (22ha)	-								-	-	-
Parcelle M536 (remembrement PRIMOSUD)	5 780	5 780	5 780						-	5 780	-
Parcelles HI179 (voie douce)	1 260	1 650	-	1 650					-	1 650	390
Parcelle HI 24 (verrou foncier) 2 035m² CENTRE	38 772		-	-	-	-	-	-	-	-	38 772
Parcelles EY 107 et 108 (verrou foncier) 3 545m² EST	100 000		-	-	-	-	100 000	-	-	100 000	-
Parcelle EY 398 et EY 197 (en partie) (verrou foncier) 22 489m² EST	213 400		-	133 600				-	133 150	266 750	53 350
Parcelles SECTEUR CENTRE 2	1 108 200		-	-	-	-	-	-	1 108 200	1 108 200	-
Parcelles SECTEUR EST 3	918 200		-	-	-	-	-	-	918 200	918 200	-
Rachat des stock (sortie de concession)	5 200 185	5 200 185	5 200 185	-	-	-	-	-	-	5 200 185	-
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	480 065	360 736	360 136	7 352	0	0	5 000	0	107 978	480 465	400
TRAVAUX AMENAGEMENT	21 962 642	4 047 213	3 353 192	865 908	934 428	5 804 636	4 621 575	866 934	5 712 765	22 159 440	196 798
Mise en état des sols (CENTRE)	120 000	58 375	58 375	61 625					-	120 000	0
Réseaux divers	1 738 472	336 724	336 724	40 746	188 934	188 934	188 934	18 000	776 199	1 738 472	0
Travaux VRD	20 104 170	3 652 115	2 958 093	825 162	745 494	5 554 077	4 432 641	848 934	4 936 566	20 300 967	196 797
dont SECTEUR OUEST	3 616 074	3 652 115	2 958 093	773 562	14 808	14 808	-	-	-	3 761 271	145 197
dont SECTEUR CENTRE 1	4 244 670		-			424 467	2 971 269	848 934	-	4 244 670	-
dont SECTEUR CENTRE 2	2 829 672		-	51 600	-	-	-	-	2 829 672	2 881 272	51 600
dont SECTEUR EST 1	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	7 306 860		-	-	730 686	5 114 802	1 461 372	-	-	7 306 860	-
dont SECTEUR EST 3	2 106 894		-	-	-	-	-	-	2 106 894	2 106 894	-
HONORAIRES TECHNIQUES	1 399 383	577 262	217 030	116 183	82 641	190 429	293 943	196 971	349 408	1 446 605	47 222
Honoraires techniques sur Mise en état des sols	36 000	12 270	12 270			23 730		-	-	36 000	-
Honoraires techniques sur Réseaux divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires techniques sur Travaux VRD	1 363 383	564 992	204 760	116 183	82 641	166 699	293 943	196 971	349 408	1 410 605	47 222
dont SECTEUR OUEST	184 994	228 876	204 760	24 116	-	-	-	-	-	228 876	43 882
dont SECTEUR CENTRE 1	364 910		-	-	-	36 491	255 436	72 982	-	364 909	1
dont SECTEUR CENTRE 2	192 330		-	-	-	-	-	-	195 670	195 670	3 340
dont SECTEUR EST 1	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	467 412	336 116	-	92 066	82 641	130 208	38 507	123 989	-	467 411	1
dont SECTEUR EST 3	153 737		-	-	-	-	-	-	153 738	153 738	1
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	1 062 000	54 774	6 780	247 584	12 206	0	0	0	863 728	1 130 298	68 298
Travaux Moulin Notre Dame	900 000		-	199 590	-	-	-	-	738 000	937 590	57 590
Honoraires techniques (moe, CSPS, CT...) sur Moulin Notre Dame	162 000	54 774	6 780	47 994	12 206	-	-	-	125 728	192 708	30 708
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 276 179	24 033	28 723	11 400	68 633	365 436	299 085	67 882	866 077	1 707 236	431 057
	1 276 179	24 033	28 723	11 400	68 633	365 436	299 085	67 882	866 077	1 707 236	431 057
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	783 956	192 126	190 912	68 796	65 000	65 000	65 000	65 000	264 248	783 956	0
	783 956	192 126	190 912	68 796	65 000	65 000	65 000	65 000	264 248	783 956	0
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	283 884	58 621	57 891	23 079	23 079	23 079	23 079	23 079	110 600	283 884	0
	283 884	58 621	57 891	23 079	23 079	23 079	23 079	23 079	110 600	283 884	0
REM AMENAGEUR	2 453 546	1 621 442	427 123	157 151	182 909	184 983	207 797	211 735	1 095 239	2 466 937	13 391
Rémunération forfaitaire	1 560 000	1 560 000	380 000	130 000	120 000	90 000	120 000	120 000	600 000	1 560 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	260 814	47 942	37 775	14 401	10 838	54 534	45 816	10 728	93 070	267 162	6 348
Rémunération sur recettes HT (2%)	582 732	13 500	9 348	12 751	52 071	40 449	41 981	81 007	352 169	589 775	7 043
Rémunération forfaitaire de liquidation	50 000		-	-	-	-	-	-	50 000	50 000	-
FRAIS FINANCIERS	3 524 013	1 284 167	440 708	205 367	163 965	317 944	285 798	321 194	1 176 751	2 911 728	-612 285
Frais financiers CT	249 520	20 566	20 566	17 978	-	19 902	11 007	-	426 799	496 252	246 732
Frais financiers LT	3 274 493	1 263 601	420 142	187 389	163 965	298 042	274 792	321 194	749 952	2 415 477	859 016
TVA RESIDUELLE	2 532 307	0	-374 624	236 983	-50 099	-839 137	-14 239	138 526	3 374 166	2 471 576	-60 731
	2 532 307		-374 624	236 983	-50 099	-839 137	-14 239	138 526	3 374 166	2 471 576	60 731
TOTAL DEPENSES	44 443 316	13 794 102	10 150 737	2 299 087	1 597 372	6 207 911	5 956 269	1 958 780	16 361 025	44 531 181	87 865

TRESORERIE DE L'OPERATION											
RECAPITULATIF	Bilan approuvé TTC au 31/12/23	Engagé à fin 2024 TTC	Cumul au 31/12/24	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	PREV 2029	AU DELA : Fin 07/06/2035	Bilan TTC actualisé 31/12/24	Ecart TTC
CESSIONS TERRAINS	34 544 879	659 449	63 500	72 659	551 960	2 198 345	5 210 440	2 544 220	24 141 540	34 782 664	237 785
PARTICIPATION EQUIPEMENT	9 748 518	300 000	300 000	4 500 000	1 000 000	0	0	0	3 948 517	9 748 517	-1
OUEST			300 000	4 500 000	1 000 000				87 293	5 887 293	
CENTRE									737 231	737 231	
EST									3 123 994	3 123 994	
PARTICIPATION EQUILIBRE	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	149 917		0	0	0	0	0	0	0	0	-149 917
TOTAL RECETTES	44 443 314	959 449	363 500	4 572 659	1 551 960	2 198 345	5 210 440	2 544 220	28 090 057	44 531 181	87 867
ETUDES	1 099 543	366 113	236 901	224 034	114 610	95 540	69 230	67 460	280 516	1 088 292	-11 252
ACQUISITIONS FONCIERES	7 585 797	5 207 615	5 205 965	135 250	0	0	100 000	0	2 159 550	7 600 765	14 968
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	480 065	360 736	360 136	7 352	0	0	5 000	0	107 978	480 465	400
TRAVAUX AMENAGEMENT	21 962 642	4 047 213	3 353 192	865 908	934 428	5 804 636	4 621 575	866 934	5 712 765	22 159 440	196 798
HONORAIRES TECHNIQUES	1 399 383	577 262	217 030	116 183	82 641	190 429	293 943	196 971	349 408	1 446 605	47 222
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	1 062 000	54 774	6 780	247 584	12 206	0	0	0	863 728	1 130 298	68 298
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 276 179	24 033	28 723	11 400	68 633	365 436	299 085	67 882	866 077	1 707 236	431 057
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	783 956	192 126	190 912	68 796	65 000	65 000	65 000	65 000	264 248	783 956	0
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	283 884	58 621	57 891	23 079	23 079	23 079	23 079	23 079	110 600	283 884	0
REM AMENAGEUR	2 453 546	1 621 442	427 123	157 151	182 909	184 983	207 797	211 735	1 095 239	2 466 937	13 391
FRAIS FINANCIERS	3 524 013	1 284 167	440 708	205 367	163 965	317 944	285 798	321 194	1 176 751	2 911 728	-612 285
TVA RESIDUELLE	2 532 307	-	-374 624	236 983	-50 099	-839 137	-14 239	138 526	3 374 166	2 471 576	-60 731
TOTAL DEPENSES	44 443 316	13 794 102	10 150 737	2 299 087	1 597 372	6 207 911	5 956 269	1 958 780	16 361 025	44 531 181	87 865
VARIATION ANNUELLE	-2	-12 834 653	-9 787 237	2 273 572	-45 412	-4 009 566	-745 829	585 440	11 729 032	0	2
TVA COLLECTEE	7 182 932		50 000	751 731	166 667	251 550	881 080	353 080	4 782 056	7 236 164	53 232
TVA DEDUCTIBLE	4 650 625		679 841	259 530	216 766	1 090 687	895 319	214 554	1 407 890	4 764 588	113 963
SOLDE TVA	2 532 307		-629 841	492 200	-50 099	-839 137	-14 239	138 526	3 374 166	2 471 576	
CREDIT DE TVA			-96 431	-255 217							
CREDIT DE TVA REMBOURSER			351 648								
TVA A PAYER											
Emprunt	19 500 000	8 000 000	8 000 000		2 250 000	2 250 000	2 000 000	-	-	14 500 000	
Remboursement capital	19 500 000		-	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	9 500 000	14 500 000	
Frais financiers LT	3 274 493	1 263 601	420 142	187 389	163 965	298 042	274 792	321 194	749 952	2 415 477	
Avances Collectivité	5 000 000		2 000 000		-	1 500 000		1 500 000	-	5 000 000	
Remboursement avances Collectivité	5 000 000		-	2 000 000	-				3 000 000	5 000 000	
TRESORERIE CUMULEE	-2	-4 834 653	212 763	-513 665	690 923	-568 643	-314 471	770 968	0		

I.4. TABLEAU DES ECARTS

Recettes	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
CESSIONS TERRAINS	28 986 700	29 171 253	184 553
SECTEUR OUEST	1 817 000	1 114 200	- 702 800
2 Primosud	635 000	405 000	- 230 000
2' concours	1 182 000	709 200	- 472 800
SECTEUR CENTRE	13 080 050	13 088 703	8 653
15 (anciennement 15) MIX	2 500 000	2 500 000	-
Cession comini		8 653	8 653
17 (anciennement 16 A/B/C ind) MIX	3 958 750	3 958 750	-
16 (anciennement 16 D/E ind)	2 071 800	2 071 800	-
18 (anciennement 16 F-G-I coll) MIX	2 553 750	2 553 750	-
19 (anciennement 16 H ind) MIX	1 995 750	1 995 750	-
SECTEUR EST	14 089 650	14 968 350	878 700
6 (anciennement 6) Individuel	675 000	675 000	-
10 a (anciennement 7')	626 500	626 500	-
7 (anciennement 8) Individuel	1 278 900	1 278 900	-
8 (anciennement 9)	971 250	582 750	- 388 500
9 (anciennement 10) MIX	2 506 000	2 587 200	81 200
10 b (anciennement 11) MIX	1 118 000	966 400	- 151 600
12 MIX	1 226 500	1 363 800	137 300
11 (anciennement 14) ACT	799 000	799 000	-
20 (anciennement 12 a ind)	1 108 200	1 292 900	184 700
21 (anciennement 12 b-c ind)	366 750	513 450	146 700
22 (anciennement 12 d ind)	994 800	1 160 600	165 800
23 (anciennement 13)	700 750	981 050	280 300
23 (anciennement 13) ACT	661 000	661 000	-
24 (anciennement 12 E-f ind)	1 057 000	1 479 800	422 800
PARTICIPATION EQUIPEMENT	8 123 765	8 123 764	- 1
PARTICIPATION EQUILIBRE			-
SUBVENTIONS			-
AUTRES PRODUITS	149 917	-	- 149 917
TOTAL RECETTES	37 260 382	37 295 018	34 636

Dépenses	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/23	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/24	ECART
ETUDES	916 285	906 910	-9 376
Etudes préalables, géotechniques et divers	407 466	453 499	46 033
Moe urbaine Secteur OUEST	31 808	51 708	19 900
Moe urbaine Secteur EST	276 968	258 776	- 18 192
Moe urbaine Secteur CENTRE	200 043	142 926	- 57 117
ACQUISITIONS FONCIERES	7 585 797	7 600 765	14 968
Parcelles déjà acquises (22ha)	-	-	-
Parcelle M536 (remembrement PRIMOSUD)	5 780	5 780	-
Parcelles HI179 (voie douce)	1 260	1 650	390
Parcelle HI 24 (verrou foncier) 2035m²	38 772	-	- 38 772
Parcelles EY 107 et 108 (verrou foncier) 3545m²	100 000	100 000	-
Parcelle EY 398 et EY 197 (en partie) (verrou foncier) 22489m²	213 400	266 750	53 350
Parcelles SECTEUR CENTRE 2	1 108 200	1 108 200	-
Parcelles SECTEUR EST 3	918 200	918 200	-
Rachat des stock (sortie de concession)	5 200 185	5 200 185	-
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	471 458	471 825	367
Notaires, ...	471 458	471 825	367
TRAVAUX AMENAGEMENT	18 302 202	18 471 370	169 168
Mise en état des sols	100 000	100 000	-
Réseaux divers	1 448 727	1 453 897	5 170
Travaux VRD	16 753 475	16 917 473	163 998
dont SECTEUR OUEST	3 013 395	3 134 393	120 998
dont SECTEUR CENTRE 1	3 537 225	3 537 225	-
dont SECTEUR CENTRE 2	2 358 060	2 401 060	43 000
dont SECTEUR EST 1	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	6 089 050	6 089 050	-
dont SECTEUR EST 3	1 755 745	1 755 745	-
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	1 166 153	1 205 504	39 353
Honoraires techniques sur Mise en état des sols	30 000	30 000	-
Honoraires techniques sur Réseaux divers	-	-	-
Honoraires techniques sur Travaux VRD	-	-	-
dont SECTEUR OUEST	154 162	190 730	36 568
dont SECTEUR CENTRE 1	304 091	304 091	- 0
dont SECTEUR CENTRE 2	160 275	163 059	2 784
dont SECTEUR EST 1	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	389 510	389 510	- 0
dont SECTEUR EST 3	128 115	128 115	0
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	885 000	941 915	56 915
Travaux Moulin Notre Dame	750 000	781 325	31 325
Honoraires techniques (moe, CSPS, CT...) sur Moulin Notre Dame	135 000	160 590	25 590
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 063 482	1 422 697	359 215
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	655 601	658 447	2 846
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	236 844	236 919	75
REM AMENAGEUR	2 453 546	2 466 937	13 390
Rémunération forfaitaire	1 560 000	1 560 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	260 814	267 162	6 348
Rémunération sur recettes HT (2%)	582 732	589 775	7 043
Rémunération forfaitaire de liquidation	50 000	50 000	-
FRAIS FINANCIERS	3 524 013	2 911 728	- 612 285
Frais financiers CT	249 520	496 252	246 732
Frais financiers LT	3 274 493	2 415 477	- 859 016
TOTAL DEPENSES	37 260 381	37 295 016	34 637