



**SAINT JEAN/  
SAINT BERNARD**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE**

**EXERCICE 2024**

ARRETE AU 31/12/2024

**AVIGNON**  
Ville d'exception

SOCIETE ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE  
CITADIS  
AU CAPITAL DE 10.000.000 €EUROS  
SIEGE SOCIAL : HOTEL DU DEPARTEMENT  
AVIGNON  
Rcs : B 602 620 304

En application de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales, CITADIS présente le compte-rendu annuel de l'opération de restructuration urbaine de l'îlot Saint Jean / Saint Bernard à Avignon au 31 décembre 2023.

## I- Présentation générale de l'opération

---

La concession d'aménagement a été notifiée le 24 novembre 2011 suivant la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Avignon en date du 8 octobre 2011 (DCM n° 23).

Elle s'inscrit dans la suite d'une opération d'aménagement initiée en 1995 qui a permis :

- la réalisation d'une résidence étudiante par un promoteur (150 logements - 1998),
- la construction d'un premier immeuble de bureaux par Citadis (1000 m<sup>2</sup> -1999) puis des locaux tertiaires, les uns pour le CCAS de la Ville et les autres anciennement occupés par la Trésorerie Municipale (2 711 m<sup>2</sup> -2008).

D'une durée de 10 ans à compter du 1er janvier 2012, la convention de concession a fait l'objet d'une prolongation par avenant n°2, délibéré le 26 février 2022 et portant la fin de l'opération au 31 décembre 2026.

### Objectifs de l'opération

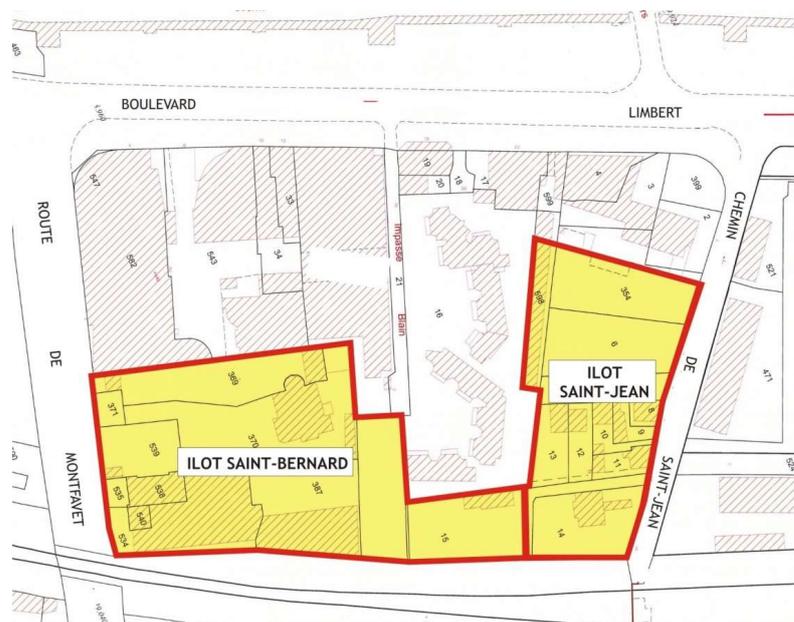
Pour parvenir à la restructuration complète du quartier Saint-Jean / Saint-Bernard, l'aménageur devait réaliser le programme initial suivant :

- Construction d'une centaine de logements avec parkings en sous-sol
- Élargissement du chemin de Saint-Jean à double sens avec création de places de stationnement de surface
- Création d'une voie de desserte en sens unique pour relier l'avenue de Saint-Jean à la route de Montfavet. Cette voie a été dénommée « rue des coquelicots ».
- Un nouveau programme immobilier de bureaux le long de la route de Montfavet sur l'îlot Saint-Bernard.

Ce programme comprend deux grandes phases :

- La première phase (St Jean) est achevée avec la livraison de la résidence des Teinturiers (102 logements), la mise à double sens du Chemin de Saint-Jean et la réalisation d'une moitié de la rue des Coquelicots sous forme d'une impasse.
- La seconde phase dite « Saint-Bernard » est en cours de réalisation.

Plan des îlots



## II- Historique des réalisations

### 1. Ilot Saint-Jean

Dans le cadre de la concession précédente, Citadis a acquis la maîtrise foncière totale du site, puis a engagé la conception d'une résidence d'une centaine de logements comportant 6 plots sur un parking semi-enterré de 90 places.

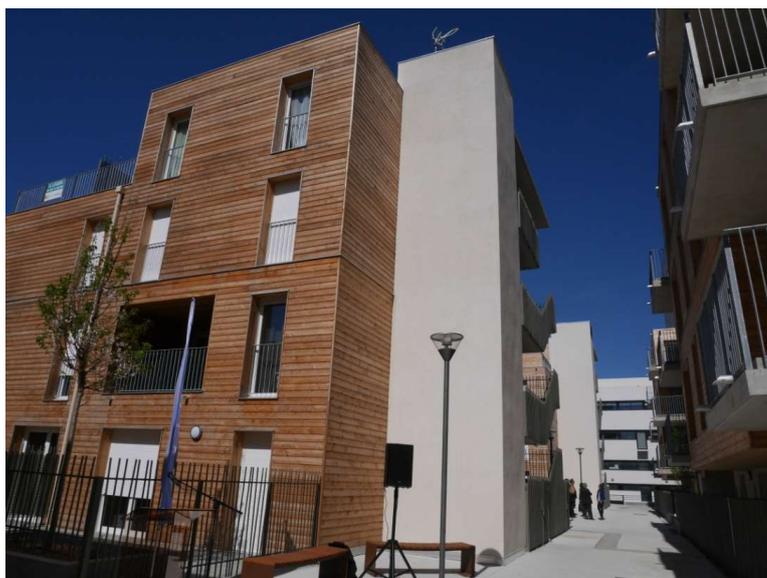
Initialement cette opération devait être réalisée en totalité par Citadis dans le cadre de la concession avec une vente en VEFA d'un plot à l'office HLM de la Ville et de deux autres plots à une SCI dénommée « Saint-Jean » constituée de Citadis et de la CDC avec l'objectif de réaliser les logements intermédiaires, les autres plots étant prévus en ventes en VEFA à des particuliers investisseurs ou accédants.

Ce projet, conçu avant la crise financière de 2008, a été simplifié par Citadis sur avis de promoteurs. La réalisation de logements locatifs intermédiaires s'est avérée impossible à réaliser, la SCI Saint-Jean a donc été dissoute. Enfin la Ville d'Avignon s'est opposée à la présence de logements sociaux dans le programme, l'office HLM s'est donc retiré de l'opération.

Sur ces nouvelles bases, le projet a été poursuivi :

- Désignation de SOGEPROM après mise en concurrence, comme opérateur aux côtés de Citadis dans la réalisation de la résidence avec une division en volume et une répartition de l'opération :
  - Parking souterrain de 91 places par Citadis
  - 4 plots par Sogeprom (58 logements),
  - 2 plots par Citadis (44 logements).
- Commercialisation et réalisation de l'opération baptisée « Résidence des Teinturiers » dans les années 2012 à 2014 (inauguration mai 2014). La commercialisation est totalement achevée.

- Requalification du chemin de Saint-Jean (voirie, places de stationnement, mise à double sens) et connexion avec le chemin des canaux,
- Création de l'impasse des Coquelicots.
- Négociations et accords fonciers avec les propriétaires de l'ilot central et le promoteur URBAT



*Programme les Teinturiers*

## 2. Ilot Saint-Bernard

Le projet de cet îlot prévoyait initialement :

- Le prolongement de la rue des Coquelicots jusqu'à la Route de Montfavet,
- L'acquisition de l'ancienne usine de cycle/entrepôt Souvet auprès du Conseil Départemental,
- La réalisation d'un programme de bureau d'environ 1 500 m<sup>2</sup> de SDP.

Plusieurs éléments ont amené à revoir ce projet :

- Décision de la ville de ne pas créer une voie arrière qui risquait d'augmenter le flux de véhicules dans l'ilot, au bénéfice d'une voie douce et d'une liaison piétonne paysagère
- La propriété avec le parc au centre de l'ilot (Propriété privée) et le bâtiment Souvet (propriété du CD 84) a été acquise avec l'opportunité d'y réaliser un espace vert public
- Le CD84 va réaliser la future Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) à proximité de ses bâtiments actuels pour constituer un pôle social
- Une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée) a été établie dans le cadre du PLU approuvé en février 2023.

Citadis a par la suite engagé une étude de faisabilité urbaine et architecturale qui a proposé un nouveau schéma d'aménagement dont la mise en œuvre s'est poursuivie dans le cadre d'un marché de maîtrise d'œuvre urbaine confié à une équipe pluridisciplinaire pour poursuivre la conception de l'aménagement urbain.

Un Plan de référence a été présenté et validé par la mairie d'Avignon en janvier 2022.

**Les éléments du projet urbain sont désormais les suivants :**

- La MDPH dont le projet a été choisi à l'issue d'un concours de maîtrise d'œuvre en juillet 2021. Il prévoit notamment une zone de parking en surface réservée aux usagers MDPH.
- Un immeuble de logements potentiellement de 2 610 m<sup>2</sup> sdp minimum à céder à un promoteur immobilier.
- Un jardin public au centre de l'ilot connecté à l'impasse des Coquelicots prolongée jusqu'à la route de Montfavet par une liaison douce.



***Plan de référence retenu - SKALA janvier 2022***

Parallèlement à l'établissement du plan de référence, les diagnostics amiante et plomb avant travaux ont été établis à l'appui d'une consultation des entreprises pour les travaux de démolition de toutes les constructions occupant le site.

La consultation des entreprises de désamiantage et démolition a été lancée en décembre 2021. Les travaux ont été achevés en septembre 2022.

Les études d'AVP ont été réalisées et approuvées par la Mairie et le PRO de la première phase de travaux a été étudié. Sur cette base un permis d'aménager a été déposé et obtenu en date du 25 octobre 2023. Il a été affiché et purgé des recours.

Le foncier est entièrement maîtrisé depuis l'acte intervenu le 13 juin 2022.

## Contrat et Comptes Rendus Annuels à la Collectivité

- **Concession d'aménagement** et bilan financier prévisionnel initial 2011 annexé à la concession : délibération du 8 octobre 2011
- **CRAC 2012 arrêté au 31 décembre 2012** : délibération du 5 juin 2013  
Obtention de deux permis modificatifs pour 102 logements, vente des charges foncières à SOGEPROM pour la réalisation un programme de 58 logements libres
- **CRAC 2013 arrêté au 31 décembre 2013** : délibération du 23 juillet 2014  
Poursuite des travaux du parking en sous-sol, la livraison de la dalle servant d'emprise aux bâtiments
- **CRAC 2014-2015 arrêté au 31 mars 2015** : délibération du 22 juillet 2015  
Livraison du programme immobilier prévu (102 logements), réalisation du chemin des coquelicots et avancement de la commercialisation.
- **Avenant n° 1 à la concession d'aménagement** : délibération du 22 juillet 2015  
Modification des conditions de la rémunération de commercialisation de l'aménageur.
- **CRAC 2016 arrêté au 30 avril 2016** : délibération du 20 juillet 2016  
Avancement de la commercialisation, requalification du chemin de Saint-Jean (voirie, places de stationnement) en connexion avec le chemin des canaux ; réalisation d'une étude de capacité urbaine sur l'îlot Saint-Bernard
- **CRAC 2017 arrêté au 30 avril 2017** : délibération du 25 octobre 2017  
Achèvement de l'îlot Saint-Jean, et étude de l'opération Saint Bernard dans le cadre d'une Opération d'Aménagement Programmée réalisée par l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV)
- **CRAC 2018 arrêté au 30 avril 2018** : délibération du 19 décembre 2018  
Finalisation Etude îlot Saint-Bernard avec un EDES du CD de Vaucluse et un programme de logements. Attente d'arbitrage du concédant pour mise en œuvre.
- **CRAC 2019 arrêté au 30 juin 2019** : délibération du 10 octobre 2020  
Arbitrage sur le choix du programme de l'îlot Saint Bernard/Souvet.
- **CRAC 2020 arrêté au 31 décembre 2020** : délibération du 26 février 2022  
Arbitrage sur le choix du programme de l'îlot Saint Bernard/Souvet.
- **Avenant n° 2 à la concession d'aménagement** délibération du 26 février 2022  
Prolongation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2026.
- **CRAC 2021-2022 arrêté au 31 décembre 2022** : délibération du 29 avril 2023  
Finalisation des acquisitions foncière. Mise en œuvre des études d'aménagement de l'îlot SOUVET et des différents diagnostics sur les bâtiments existants. Réalisation des démolitions.
- **CRAC 2023 arrêté au 31 décembre 2023** : délibération du 28 septembre 2024  
Poursuite des études. Obtention du PC de la MDPH et préparation de la cession de la charge foncière au Département de Vaucluse.

## III - Note de conjoncture

### Travaux d'aménagement

Un dossier de consultation des entreprises de travaux a été réalisé. La première phase de travaux d'aménagement des espaces publics a été mise en œuvre au premier trimestre 2024 afin d'amener les réseaux en limite de propriété de la MDPH et du lot de logements. La structure de la voie nord sud a été réalisée.

### Réalisation de la MDPH

La conception de la MDPH (Agence Leteissier Corriol désigné) a été engagée en septembre 2021. La mise au point du projet a d'abord consisté à prendre en compte le PLU arrêté en décembre 2021 qui a modifié les règles de hauteur notamment et à intégrer les demandes de la DDT relative au niveau de référence de la nouvelle carte des risques inondation.



*Projet MDPH - façade sur jardin public*



*Projet MDPH - façade route de Montfavet*

L'APD, qui devait être remis début août 2022, a été suspendu le temps nécessaire à une réponse argumentée à l'ABF souhaitant abaisser les hauteurs à 9m. L'échéance du dépôt du permis de construire s'en est trouvé impacté. Le permis de construire a ainsi été obtenu en novembre 2023.

Le foncier a été acquis par le Département de Vaucluse le 24 avril 2024.

Après une période de préparation de chantier débutée le 3 juillet 2024, les travaux ont été lancés le 4 novembre 2024 pour une durée de 17 mois.



*MDPH en chantier*

## Commercialisation de l'ilot Habitat

L'ilot de logements a été attribué à URBAT Grand Sud pour la construction de 2 775 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher. Une promesse unilatérale de vente a été signée le 21 juin 2024. A cette cession est attachée la vente de 5 places de stationnement appartenant à Citadis sur l'impasse des Coquelicots afin de faciliter la commercialisation des grands logements.

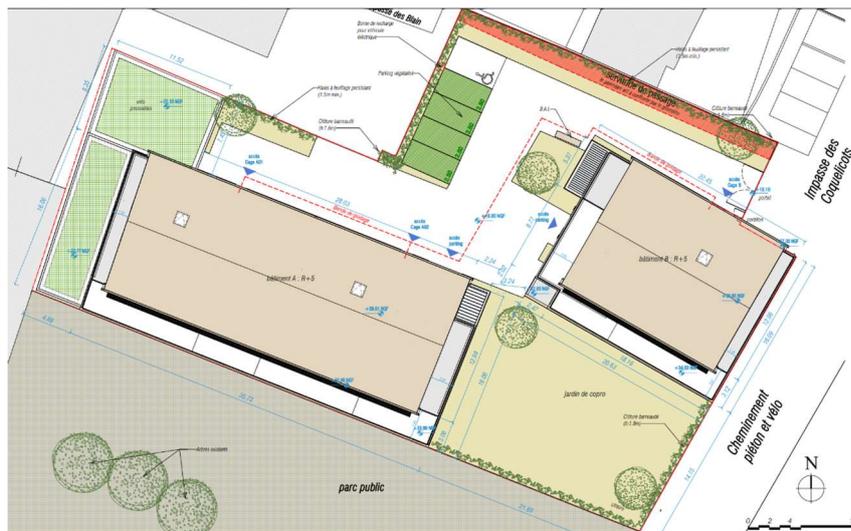
Conformément aux termes de la promesse, la sélection du maître d'œuvre de cette opération a fait l'objet d'un concours réalisé par le promoteur. Parmi 3 concepteurs choisis conjointement par URBAT, la Mairie d'Avignon et Citadis.

Les modalités de sélection du concepteur ont été arrêtées dans un protocole signé sous seing privé entre URBAT et Citadis le 13 mars 2024 dans lequel Citadis s'engage à prendre en charge l'indemnisation des 2 concepteurs non retenus.

Parmi les projets des 3 concepteurs (Air-Architectures, Huit et demi et Outsign), le projet d'Air-Architectures a été retenu le 31 mai 2024 au sein d'une commission technique regroupant les tris parties précitées, postérieurement à l'avis de l'ABF et à l'analyse de l'architecte coordonnateur du projet. Celui-ci présentait notamment des logements traversants, une implantation en 2 plots permettant un jardin public mieux identifié, et des terrasses sur jardin public.

Les études de maîtrise d'œuvre du bâtiment ont ainsi pu démarrer en septembre 2024. Le projet a dû être réexaminé afin de trouver des économies sur les coûts de construction. Les principes du projet n'ont pas été bouleversés.

L'échéance de dépôt du permis de construire initialement prévu le 30 novembre 2024 a dû être reportée au premier semestre 2025. Un avenant à la promesse de vente sera signé pour modifier les délais.



## III - Bilan au 31 décembre 2024

### Bilan de l'opération

Le bilan arrêté au 31 décembre 2023 s'élevait à 13 779 141 € HT.

Du point de vue des recettes de l'opération, le bilan actualisé au 31 décembre 2024 s'élève à 13 797 897 € en évolution de 18 757 € HT. En raison des produits financiers constatés issus de la rémunération de la trésorerie de l'opération lorsque celle-ci est positive.

Du point de vue des dépenses de l'opération, le bilan actualisé au 31 décembre 2024 s'élève à 13 192 034 (+18 757 €). Les postes du bilan ont été ajustés et l'évolution des recettes est venue abonder le budget travaux prévisionnel de l'aménagement.

**Les participations prévisionnelles de la collectivité restent inchangées**

Compte tenu de ce qui précède, le boni prévisionnel de 605 864 € reste également inchangé.

### Avancement financier

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2024 s'élèvent à 11 977 394 € HT dont 256 000 € HT au titre de l'année 2024. Elles correspondent principalement aux dépenses liées aux travaux d'aménagement ilot Souvet. Les frais de portage de l'opération consistent aux frais financiers impôts taxes et assurances. La rémunération de l'aménageur prélevée pendant la période s'est élevée à 9 508 € en 2024.

Les recettes réalisées au 31 décembre 2024 s'élèvent à 11 973 141 € HT dont 1 348 902 € HT au titre de l'exercice 2024. Au cours de l'exercice, la Ville d'Avignon a versé sa participation contractuelle pour un montant de 471 000 € TTC soit 392 500 HT à laquelle s'ajoute la cession au Département de Vaucluse pour la construction de la MDPH pour un montant de 1 137 300 € TTC soit 947 750 € HT et les produits financiers versés au cours de l'exercice pour 8 652€.

La trésorerie de l'opération au 31 décembre 2024 s'élève à 851 966 €. Cette trésorerie positive découle du financement de l'emprunt de 2 000 000 € auprès du Crédit Coopératif au taux fixe de 1.14% sur 46 mois mis en place en 2022 et entièrement mobilisé en 2023. Cet emprunt est garanti à 80% par la commune d'Avignon.

## IV - Perspectives

L'année 2025 est consacrée au suivi de la promesse de vente avec URBAT avec notamment le dépôt d'un permis de construire et à la signature d'un avenant pour allonger sa durée.

Les études de projet de logements modifiant le périmètre du lot à bâtir, un permis d'aménager modificatif devra être déposé préalablement au dépôt du permis de construire.

La seconde phase de travaux d'aménagement sera exécutée pour réaliser le trottoir de la route de Montfavet au droit de la MDPH dans les 4 mois avant la livraison de cet équipement.

Les travaux de finition des espaces publics et d'espaces verts pour la réalisation du jardin public, seront réalisés une fois les travaux de gros œuvre des deux opérations de construction achevés afin d'éviter les dégradations. Ils sont prévus à ce jour en 2027 sous réserve des plannings des deux opérations immobilières.

Le nouveau planning de l'opération qui en découle nécessite une prolongation de l'opération de 3 ans afin de terminer l'opération dans les meilleures conditions. Un avenant n°3 prévoit cette modification.

## ANNEXES

### Etat des acquisitions et cessions réalisées au cours de l'exercice

#### OPERATION ILOT SAINT JEAN

Tableau des  
cessions  
Exercice 2024

Date de signature de l'acte	Nature de la cession	Acquéreur	Lot	Localisation du bien			Prix TTC
				Cadastre			
<u>24/04/2024</u>	<u>Vente</u>	Conseil Départemental		IL	784-787-799-791-794-793-792-795	1 948 m <sup>2</sup>	1 137 300,00 €

Tableau des  
acquisitions  
Exercice 2024

Date de signature de l'acte	Nature de l'acquisition	Cédant	Nature	Localisation du bien			Prix TTC
				Cadastre			
<u>Aucune acquisition en 2024</u>							

## ANNEXES

### BILAN : Saint-Jean / Saint Bernard - VILLE d'AVIGNON - CONCESSION

#### REALISATION DEPENSES et RECETTES en € HT

DEPENSES	Réalisé HT au 31/12/24	Reste à réaliser HT	Total HT	Avt	RECETTES	Réalisé HT au 31/12/24	Reste à réaliser en HT	Total HT	Avt
Acquisitions & indemnités	2 589 049		2 589 049	100%	Cessions diverses Souvet	950 750	1 021 000	1 971 750	48%
Frais d'acquisition	88 219		88 219	100%					
Frais annexes & études transférés	231 832		231 832	100%					
Démolition et remise en états des sols	300 679		300 679	100%	Cessions batiments A, D, E & F (droits)	1 421 000		1 421 000	100%
Fondation & parking, Moe + travaux	2 211 383		2 211 383	100%	Cessions batiments A, D, E & F (dalle+parking)	1 130 007		1 130 007	100%
Batiments B & C - Les Teinturiers	3 480 211		3 480 211	100%	Cessions batiments B & C - Les Teinturiers	6 889 468		6 889 468	100%
VRD voie St Jean, Moe + travaux	342 644		342 644	100%	Participation équilibre	770 000		770 000	100%
Aménagement Ilot Souvet	258 318	938 213	1 196 531	22%	Participation collectivité équip. publics	785 000	785 000	1 570 000	50%
Programme long voie Montfavet	24 025		24 025	100%					
Divers impôts, taxes & assurances	325 460	94 510	419 970	77%					
Commercialisation & bornage	1 307 386	64 831	1 372 216	95%					
Frais financiers et annexes	289 998	56 380	346 378	84%	Produits divers	26 916	18 757	45 673	59%
Frais généraux	527 994	60 706	588 700	90%					
TVA irrécupérable	196		196	100%					
Excédent d'opération		605 864	605 864						
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>11 977 394</b>	<b>1 820 503</b>	<b>13 797 897</b>	<b>87%</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>11 973 141</b>	<b>1 824 757</b>	<b>13 797 897</b>	<b>87%</b>



BILAN : Saint-Jean / Saint Bernard - VILLE d'AVIGNON - CONCESSION



Echéancier en €

18/04/25

ECHEANCIER des DEPENSES	PRECEDENT	REALISE			PREVISIONNEL				REVISE	Variations
	Arrêté le 31/12/23	2022 et années antérieurs	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà	TOTAUX	PRECEDENT / REVISE
Acquisitions & indemnités	2 589 049	2 589 049							2 589 049	
Frais d'acquisition	88 177	88 165	12	42					88 219	42
Frais annexes & études transférés	231 832	231 832							231 832	
Démolition et remise en états des sols	321 000	276 825	23 854						300 679	-20 321
Fondation & parking, Moe + travaux	2 211 383	2 211 383							2 211 383	
Batiments B & C - Les Teinturiers	3 480 211	3 480 211							3 480 211	
VRD voie St Jean, Moe + travaux	342 644	342 644							342 644	
Aménagement Ilot Souvet	1 124 712	74 695	24 025	159 598	129 235	12 391	57 989	738 599	1 196 531	71 819
Programme long voie Montfavet	24 025	24 025							24 025	
Divers impôts, taxes & assurances	419 970	318 057	-2 137	9 539	23 466	22 537	22 560	25 947	419 970	
Commercialisation & bornage	1 405 000	1 244 021		63 365	5 000	59 831			1 372 216	-32 784
Frais financiers et annexes	346 378	255 340	20 710	13 948	19 425	15 696	12 000	9 259	346 378	
Frais généraux	588 700	511 819	6 668	9 508	8 349	2 124	4 166	46 067	588 700	
TVA irrécupérable	196	196							196	
Excédent d'opération	605 864							605 864	605 864	
<b>TOTAL des DEPENSES HT</b>	<b>13 779 141</b>	<b>11 648 262</b>	<b>73 132</b>	<b>256 000</b>	<b>185 475</b>	<b>112 579</b>	<b>96 715</b>	<b>1 425 736</b>	<b>13 797 897</b>	<b>18 757</b>
TVA déductible	1 703 658	1 475 981	9 558	32 788	26 847	2 478	11 598	147 720	1 706 970	3 311
TVA complémentaire	885 567	420 904	53 965	235 073	51 409	280 222	-11 598	-147 720	882 255	-3 312
<b>TOTAL des DEPENSES TTC</b>	<b>16 368 366</b>	<b>13 545 148</b>	<b>136 655</b>	<b>523 861</b>	<b>263 731</b>	<b>395 279</b>	<b>96 715</b>	<b>1 425 736</b>	<b>16 387 122</b>	<b>18 756</b>

ECHANCIER des RECETTES	PRECEDENT	REALISE							REVISE	Variations
	Arrêté le 31/12/23	2022 et années antérieurs	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà	TOTAUX	PRECEDENT / REVISE
Cessions diverses Souvet	1 971 750	3 000		947 750		1 021 000			1 971 750	
Cessions batiments A, D, E & F (droits)	1 421 000	1 421 000							1 421 000	
Cessions batiments A, D, E & F (dalle+parking)	1 130 007	1 130 007							1 130 007	
Cessions batiments B & C - Les Teinturiers	6 889 468	6 889 468							6 889 468	
Participation équilibre	770 000	770 000							770 000	
Participation collectivité équip. publics	1 570 000		392 500	392 500	392 500	392 500			1 570 000	
Produits divers	26 916	17 818	446	8 652	18 757				45 673	18 757
<b>TOTAL des RECETTES HT</b>	<b>13 779 141</b>	<b>10 231 293</b>	<b>392 946</b>	<b>1 348 902</b>	<b>411 257</b>	<b>1 413 500</b>			<b>13 797 897</b>	<b>18 757</b>
TVA collectée	2 589 225	1 881 475	78 500	268 050	78 500	282 700			2 589 225	
<b>TOTAL des RECETTES TTC</b>	<b>16 368 366</b>	<b>12 112 768</b>	<b>471 446</b>	<b>1 616 952</b>	<b>489 757</b>	<b>1 696 200</b>			<b>16 387 122</b>	<b>18 757</b>

PLAN DE TRESORERIE	REALISE						
	2022 et années antérieurs	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà
Total des recettes TTC	+12 112 768	+471 446	+1 616 952	+489 757	+1 696 200		
Total des dépenses TTC	-13 545 148	-136 655	-523 861	-263 731	-395 279	-96 715	-1 425 736
<b>Trésorerie annuelle</b>	<b>-1 432 380</b>	<b>+334 791</b>	<b>+1 093 091</b>	<b>+226 026</b>	<b>+1 300 921</b>	<b>-96 715</b>	<b>-1 425 736</b>
Part sociale Crédit coop	-45 415	-442					
rbt part sociale Crédit coop	+35 411				+10 446		
Emprunt	+5 300 000	+200 000					
Amortissement emprunt	-3 500 000	-563 321	-569 770	-576 293	-290 616		
<b>TRESORERIE CUMULEE TOTALE</b>	<b>+357 616</b>	<b>+328 644</b>	<b>+851 966</b>	<b>+501 699</b>	<b>+1 522 450</b>	<b>+1 425 736</b>	<b>-0</b>