

AVIGNON
Ville d'exception

GRAND AVIGNON
AMÉNAGEMENT



**COMPTE-RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ LOCALE
31/12/2023**

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	3
I.1.	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
I.2.	CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	3
I.3.	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	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 2023 ET IMPACTS FINANCIERS	7
1)	LES RECETTES	13
a.	En ce qui concerne la commercialisation	13
b.	En ce qui concerne la participation du Concédant	13
2)	LES DEPENSES	13
a.	Les études	13
b.	Le budget foncier	14
c.	Les Travaux d'aménagement	14
d.	Les honoraires techniques	15
e.	Aléas, actualisations et révisions	15
f.	Les dépenses annexes	15
g.	Commercialisation et communication	15
h.	La rémunération	16
i.	Les frais financiers	17
j.	TVA Résiduelle	17
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2024, SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES	18
1)	LES RECETTES	18
a.	En ce qui concerne la commercialisation	18
b.	En ce qui concerne la participation constructeur pour foncier non maîtrisés	19
c.	En ce qui concerne la subvention	19
d.	En ce qui concerne la participation du Concédant	19
2)	LES DEPENSES	20
a.	Les études	20
b.	Le budget foncier	21
c.	Le budget travaux	22
d.	Les honoraires techniques	23
e.	Les dépenses annexes	24
f.	Commercialisation et communication	25
g.	La rémunération	25
h.	Les frais financiers	26
V.	ANNEXES	27
I.1.	DETAIL DES ACQUISITION RÉALISÉES EN 2023	27
I.2.	BILAN D'OPERATION ACTUALISÉ	28
I.3.	ECHEANCIER DE TRESORERIE ACTUALISÉ	29
I.4.	TABLEAU DES ECARTS	32

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

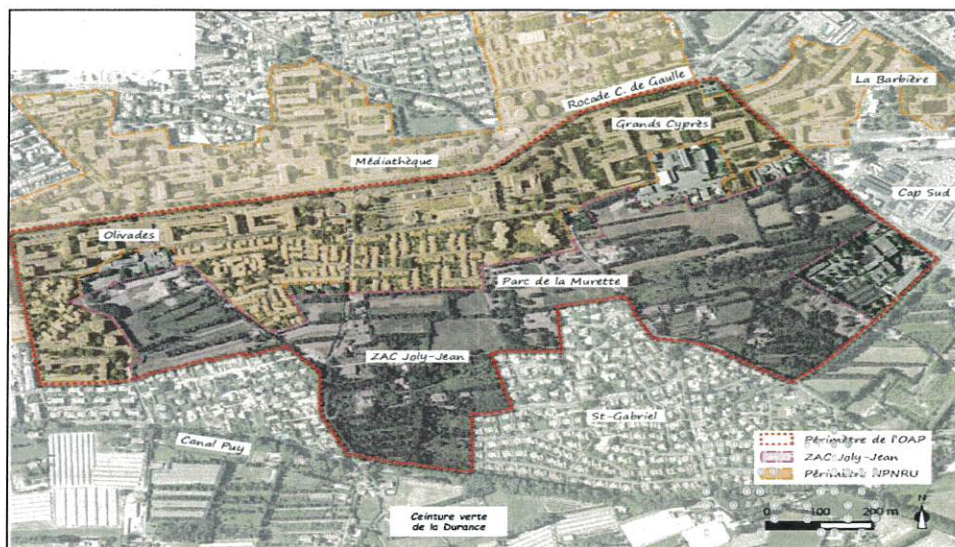
I.3. ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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	

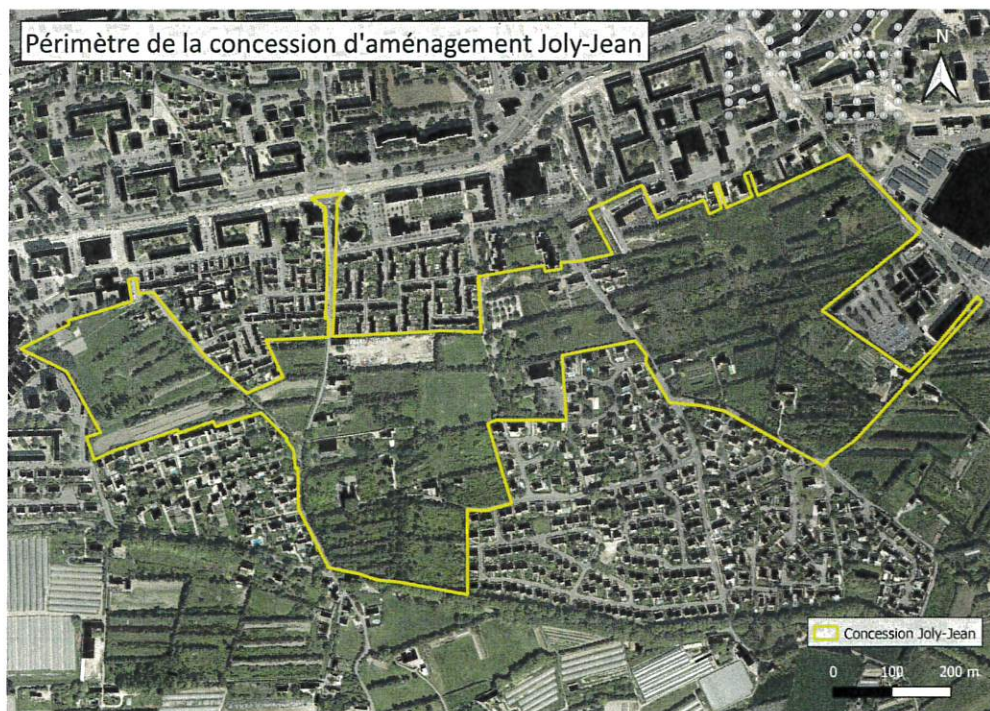
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

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

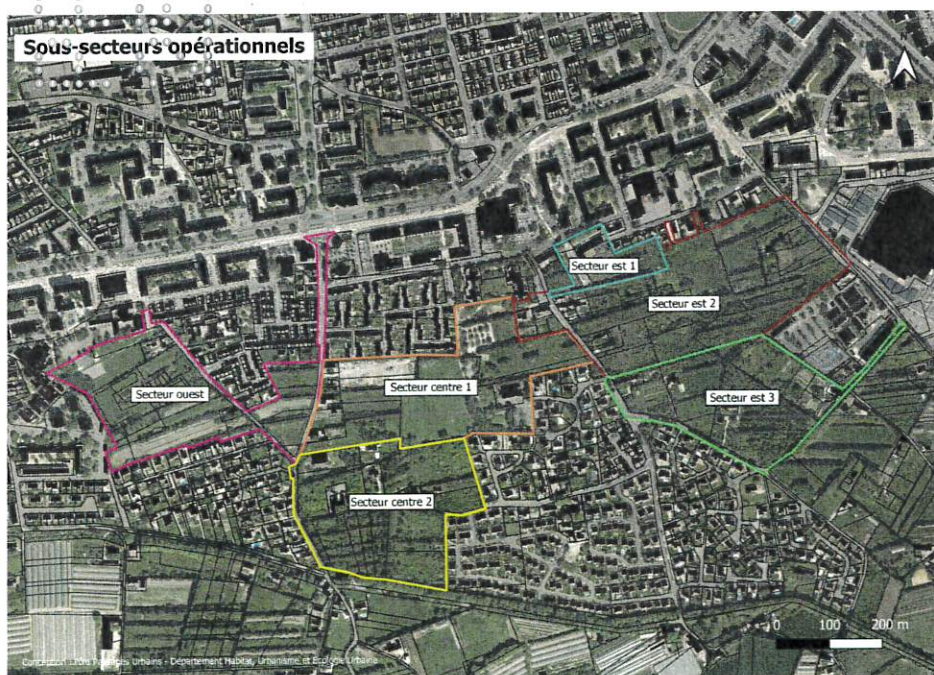
L'écoquartier s'inscrit dans la stratégie urbaine définie à travers les différents documents d'urbanisme, notamment l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU, arrêté le 18 décembre 2021 et approuvé en février 2023, qui fixe les enjeux du secteur élargi autour de la ZAC Joly Jean, à savoir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

- 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.

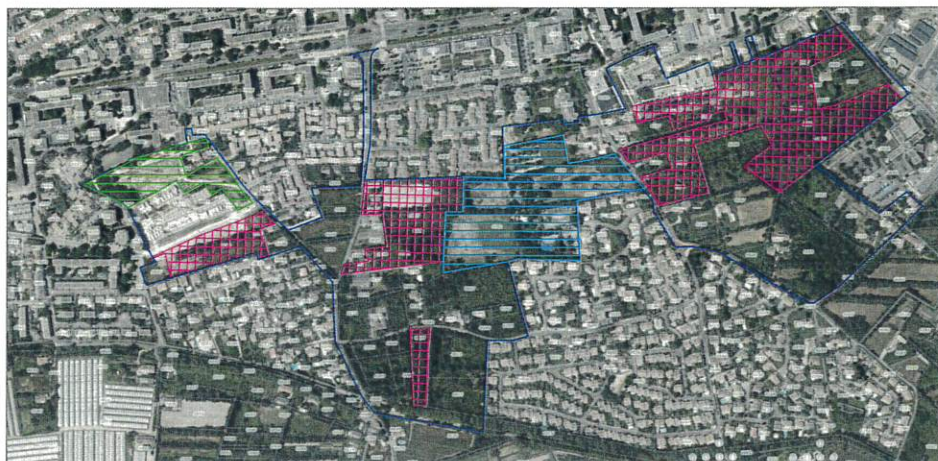
Dans le cadre de la poursuite du développement de l'écoquartier par la SPL Grand Avignon Aménagement à compter de 2022, 72 057 m² SDP de logements et 7 300 m² SDP de services, commerces, activités et tertiaire restent à développer et à commercialiser, selon un découpage opérationnel subdivisé en différents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



- Périimètre concession
- Foncier SPL
- Foncier ville, parc de la Murette
- Espaces verts 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 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 Cyprès ;
- 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 2023 ET IMPACTS FINANCIERS

*Réalisation travaux

La SPL a engagé les travaux de requalification des avenues de la Trillade et Moulin Notre-Dame en coordination avec le chantier de l'école Joly-Jean mené par les services de la ville d'Avignon.

Plusieurs points sont à noter :

- Désignation des entreprises travaux en charge de la réalisation des travaux (appel d'offres européen lancé le 16/12/2022, CAO de la société réunie le 15 mars 2023 pour désigner les entreprises travaux : groupement SCV/EHTP/EUROVIA pour le lot 1- Travaux préparatoires, terrassement, VRD et PLE PEC pour le lot 2- Espaces verts) ;
- Notification des marchés de travaux le 28 mars 2023 ;
- Lancement de la période de préparation le 12 mai 2023 ;
- Lancement des travaux le 28 août 2023 ;
- Livraison prévue pour 1^{ère} semaine de septembre 2024 hors plantations.

Les travaux de déconstruction sélective des bâtiments sis au 1321 avenue de la Trillade ont également été réalisés selon le planning suivant :

- Réalisation des diagnostics avant démolition amiante, plomb et termites en avril 2023 (rendu le 24 avril 2023)
- Réalisation du diagnostic PEMD en mai 2023 (rendu le 9 mai 2023)
- Consultation de maîtrise d'œuvre lancée le 13 avril 2023,
- Attribution du marché de maîtrise d'œuvre à Harfang Ingénierie le 7 juin 2023,
- Réalisation des études de maîtrise d'œuvre de juin à août 2023,
- Consultation des entreprises lancée le 4 septembre 2023,
- Attribution du marché à l'entreprise DSD la 4 octobre 2023 et lancement de la période de préparation
- Démarrage travaux le 6 novembre 2023,
- Réception des travaux le 20 décembre 2023.





*Etudes

Concernant le Moulin de Notre Dame, l'étude de faisabilité réalisée afin de définir les interventions nécessaires à la réhabilitation partielle de ce bâtiment et les coûts associés a été finalisée en février 2023 et présentée en comité de concertation ainsi qu'à l'ASA et à l'association Moulin Notre Dame. Une consultation a été lancée fin 2023 afin de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre pour réaliser les études de conception d'une première phase de travaux de réhabilitation.



Par ailleurs, la SPL a également lancé les études de maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération.

Pour mémoire, c'est l'équipe pluridisciplinaire TERRITOIRES URBAINS / RELIEF PAYSAGES / PRESENTS / ADRET qui a été retenue le 16 novembre 2022 pour conduire les missions de maîtrise d'œuvre urbaine de ce projet, portant sur :

- Des missions d'urbanisme, d'architecture et de paysage :
 - Définition des principes de composition des différents secteurs de l'écoquartier ;
 - Réalisation du cahier général des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales ;
 - Réalisation des cahiers des charges et des prescriptions des différents ilots à commercialiser ;
 - Préparation des permis de construire ;
 - Analyse des permis de construire ;
 - Coordination générale avec les différents acteurs ;
 - Rédaction du dossier de DUP ;
 - Assistance à la modification du PLU ou tout autre document réglementaire ;
 - Modification du dossier de réalisation de ZAC ;
 - Modification du Dossier Loi sur l'Eau.
- Des missions de maîtrise d'œuvre de conception et de suivi de réalisations des espaces publics

***Études de Maîtrise d'œuvre urbaine**

L'année 2023 a été consacrée à la redéfinition du plan de composition d'ensemble et des différents secteurs de l'écoquartier, croisant les contraintes foncières, techniques, réglementaires, et les ambitions de la ville pour cet écoquartier.

Une première présentation de l'avancement de la réflexion a eu lieu en COPIL le 04 avril 2023. Le travail s'est poursuivi avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine afin de confronter les orientations et attentes aux contraintes techniques et réglementaires, notamment environnementales et hydrauliques. Sur ce point, plusieurs échanges et itérations ont été nécessaires avec les services de l'État sur les thématiques du risque et de la gestion hydraulique, ce qui a prolongé le temps des réflexions. À cette occasion, le cadrage préalable avec les services de l'État a permis de valider les hypothèses de conception des espaces publics mais aussi des constructions permettant la poursuite des études. De plus, la nouvelle stratégie hydraulique s'inscrit davantage dans les enjeux d'adaptation climatique en favorisant notamment l'infiltration in situ et la mobilisation de l'eau brute

Le cahier général des prescriptions ébauché en 2023 va également pouvoir être finalisé en 2024.

Le travail a également débuté en 2023 pour l'établissement de la fiche de lot de l'ilot 15, situé dans le secteur centre 1 de la ZAC à l'est du nouveau groupe scolaire. Suite aux retours de l'État, le travail se poursuivra en 2024, avec objectif de lancer un appel à projet en 2024 également.

***Appel à projet ilot 2' – secteur ouest**

Sur la base du travail mené avec les services de la Ville et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, la fiche de lot et le dossier de consultation pour l'appel à projet en vue de la commercialisation de l'ilot 2' ont été produits et validés au 3^eT 2023.

Ces éléments ont par ailleurs été enrichis du retour d'expérience des premiers habitants du programme Oxygène à l'occasion de plusieurs réunions tenues (la première organisée le 31 août 2023, une seconde le 11 octobre 2023, puis une troisième récapitulative des actions menées programmée le 21 décembre 2023).

L'appel à projet ainsi finalisé a été publié sur le site internet de la SPL le 9 novembre 2023, puis dans le magazine professionnel « Le Moniteur » (versions print & digital) le 17 novembre 2023. Ces démarches

ont également été complétées par une information nominative auprès de l'ensemble des adhérents de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) le 21/11/2023.

Le calendrier prévisionnel de cet appel à projet est le suivant :

- Remise des candidatures le 18 décembre 2023
- Analyse des candidatures en décembre 2023 - février 2024
- Sélection des 3 candidats retenus et lancement de la phase offre : 23 février 2024
- Réunion de cadrage en présence de notre élu : le 21 mars 2024
- Rendu offre technique : 3 à avril 2024
- Atelier technique : 14 mai 2024
- Rendu de l'offre : 4 juin
- Atelier avec les élus : semaine du 24 juin 2024
- Remise de l'offre finale : 31 juillet 2024
- Jury : septembre 2024

* Commercialisation ilot 2 – Primosud

Il s'agit pour PRIMOSUD de réaliser sur l'ilot 2 (rue Rachel Carson, Secteur Ouest de l'écoquartier) un projet de 61 logements, composé de 5 bâtiments avec 80% de logements traversants. Une attention particulière a été apportée afin d'offrir des superficies confortables, supérieures aux standards, et d'offrir des extérieurs de qualité aux habitants.

La conception du programme est basée sur les principes du bioclimatisme et organise un ilot très végétalisé pour le confort des usagers.



Compte tenu des difficultés de commercialisation liées à la crise de l'immobilier, la vente auprès de Primosud qui devait intervenir en septembre 2023 n'a pas pu avoir lieu, les conditions suspensives prévues dans la promesse de vente initiale signée par le précédent aménageur n'ayant pas toutes été levées.

Une nouvelle promesse de vente a donc été signée par la SPL le 22 décembre 2023 au prix de 635 000 € HT au lieu de 675 000 € HT afin de tenir compte d'une partie des surcoûts de construction liés à la qualité des sols.

Quelques adaptations de projet nécessitent par ailleurs la résiliation d'un PC modificatif n°2, dont le dépôt et l'instruction sont prévus au premier semestre 2024 afin de permettre une réitération pour la fin 2024.

*Concertation

La concertation avec les associations et représentants de la population a été poursuivie avec la tenue d'un comité de suivi en mars 2023.

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 :

- L'avancement du projet d'école exemplaire Joly-Jean
- L'avancement des études de Maîtrise d'œuvre urbaine
- La présentation de l'étude de faisabilité de Moulin de Notre Dame
- Le projet de requalification des espaces publics avenues Trillade et Moulin Notre Dame
- La présentation des actions de communication engagées

Des réflexions participatives ont également été menées autour des thématiques suivantes :

- Diagnostic des usages actuels du parc de la Murette, fonctionnement, modalités de gestion future
- Information et échanges sur la gestion des platanes malades rue Madame de Sévigné (pôle emploi) & acacias morts au sein du parc Champvert

Le prochain comité de suivi est programmé le 18 juin 2024, dans la nouvelle école Joly-Jean.

***Acquisitions**

Enfin, la SPL Grand Avignon Aménagement a acquis le 21 février 2023, auprès de la ville, les terrains à déclasser de l'espace public nécessaires pour permettre le développement futur programme à développer sur le lot 2 par Primosud et la SCCV Avignon Joly Jean.

Cette activité opérationnelle s'est traduite par des flux financiers analysés et commentés ci-après.

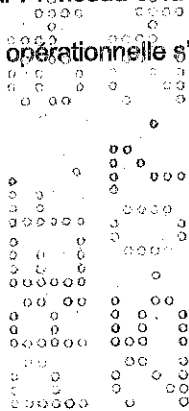


TABLEAU DU RÉALISÉ ET DES ÉCARTS DE L'ANNÉE 2023

RÉALISÉ 2023 & TRESORERIE DE L'OPERATION			
	REEL 2023	PREV 2023	ECART
CESSIONS TERRAINS	0	928 200	-928 200
PARTICIPATION EQUIPEMENT	300 000	800 000	-500 000
PARTICIPATION EQUILIBRE	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0
AUTRES PRODUITS	0	0	0
TOTAL RECETTES	300 000	1 728 200	-1 428 200
ETUDES	72 192	114 674	-42 482
ACQUISITIONS FONCIERES	5 780	5 780	0
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	536	626	-90
TRAVAUX AMENAGEMENT	858 849	1 429 331	-570 482
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	91 976	55 403	36 573
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	6 300	6 960	-660
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)	2 472	81 325	-78 853
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	114 769	65 000	49 769
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	49 819	47 692	2 127
REM AMENAGEUR	216 323	240 301	-23 979
FRAIS FINANCIERS	190 733	190 733	0
TVA RESIDUELLE	-63 533	24 823	-88 356
TOTAL DEPENSES	1 546 216	2 262 648	-716 432
TRESORERIE ANNUELLE	-1 246 216	-534 448	-711 768
TVA COLLECTEE		288 033	-288 033
TVA DEDUCTIBLE		308 671	-308 671
SOLDE TVA	0	20 638	20 638
TVA A PAYER	-63 533	24 823	-88 356
Emprunt			-
Remboursement capital			-
Frais financiers LT	190 733	190 733	-
Avances Collectivité	-		-
Remboursement avances Collectivité	-		-
VARIATION DE TRESORERIE	-1 246 216	-534 448	-711 768

1) LES RECETTES

Au cours de l'année 2023, 300 000€ de recettes ont été encaissées (soit un écart de **- 1 428 200 €** 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 2023 (pré-commercialisation notamment, qualité des sols), la cession n'a pu être réalisée. Une nouvelle promesse de vente a été signée le 22 décembre 2023.

Un compromis de vente aurait également dû être signé sur les lots 2' (secteur Ouest) mais le lancement de l'appel à projet a été reporté afin de pouvoir intégrer les retours d'expérience du programme oxygène dans la fiche de lot et le règlement de consultation. Ce point est reporté à mi 2024.

Soit **-928 200 €** que prévus.

b. En ce qui concerne la participation du Concédant

Le versement de la participation aux Équipements de 8 123 765 € HT est répartie sur plusieurs années dont 300 000€ TTC en 2022, versée le 25/01/2023 ; et 500 000€ TTC en 2023 en cours de versement.

2) LES DEPENSES

Le montant des dépenses réalisées en 2023 s'élève à la somme de 1 546 216€, contre 2 262 648€ de prévu (écart de -32 %, soit **- 716 432 €**).

Ces dépenses ont consisté en :

a. Les études

Les études suivantes ont été réalisées en 2023 :

SECTEUR OUEST

- Réalisation d'un diagnostic amiante supplémentaire avenues Moulin Notre Dame et de la Trillade ;
- Réalisation d'un relevé topographique de la parcelle HM 538 pour l'établissement de la fiche de lot de l'ilot 2' ;
- Réalisation d'analyses agronomiques et de germinations sur la parcelle HM 538 PASSAGE R. CARSON ;
- Études géotechniques G1 et de pollutions ilot 2', en vue de l'appel à projet de l'ilot 2' ;
- Réalisation de la fiche de lot de l'ilot 2'

SECTEUR EST

- Cadrage réglementaire et environnemental, pour la redéfinition du plan masse global ;
- Définition des principes de composition du secteur

SECTEUR CENTRE

- Cadrage réglementaire et environnemental, pour la redéfinition du plan masse global ;
- Diagnostic amiante, plomb, termites et PEMD avant démolition 1321 avenue de la Trillade ;
- Implantation géomètre dans les négociations foncières en cours sur l'acquisition de l'emprise nécessaire à l'aménagement d'une voie douce sur la parcelle HI 179, avenue du Moulin Notre-Dame ;
- Définition des principes de composition du secteur

La provision globale estimée pour l'année 2023 n'a pas été consommée en totalité, soit une économie de **- 42 482€** par rapport à ce qui avait été prévu.

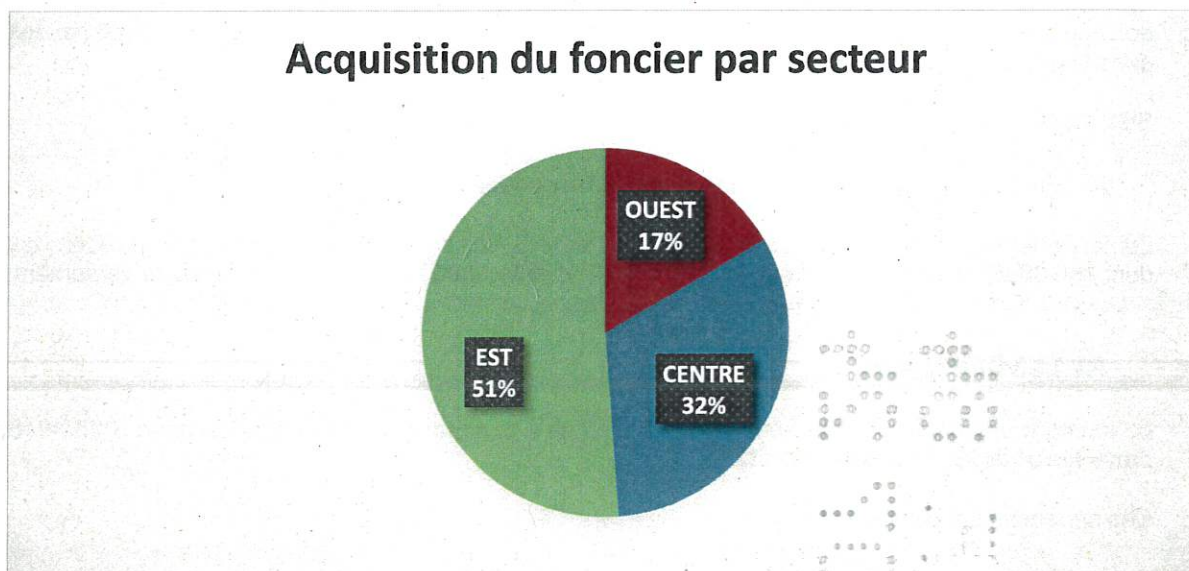
Ce décalage est en partie dû à la nécessité d'organiser plusieurs itérations avec l'État sur les thématiques du risque et de la gestion hydraulique et le besoin de leur validation ce qui a retardé l'avancement des

réflexions sur la conception des espaces publics mais aussi des constructions (redéfinition plan masse, fiche de lot 15 et cahier général des prescriptions) décalant ainsi le planning global des études de maîtrise d'œuvre urbaine.

b. Le budget foncier

- Les acquisitions :

Le 21/02/2023, la SPL a acquis auprès de la Ville d'Avignon un morceau de terrain (Parcelles HM 563 et 564) destiné à la réalisation de la vente à la société PRIMOSUD pour un montant de 5 780€.



- Les frais d'acquisitions

Les reliquats des provisions sur frais réglées à l'occasion de l'acquisition du stock foncier de CITADIS et des parcelles de la Ville d'Avignon à rembourser à l'ilot 2 ont été reversés par l'étude notariale à l'opération en 2023 après réalisation des différentes formalités d'usage.

c. Les Travaux d'aménagement

Les travaux suivants ont été lancés en 2023 :

- Mise en état des sols

SECTEUR CENTRE

55% des travaux de démolition facturés en 2023 (le bâtiment a été démoli totalement avec une réception au 20 décembre 2023).

- Réseaux

SECTEUR CENTRE

Suppression branchement ENEDIS 1321 av de la Trillade en vue de sa démolition

- 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 sont prévus entre avril 2023 (période de préparation de 2 mois prolongée jusqu'en août 2023) et octobre 2024.

58% du montant prévu a été décaissé

La reprise des marchés de travaux lancés par l'ex-aménageur CITADIS a nécessité une dépense pour un montant de 35 621€ HT non budgétés initialement.

La provision globale estimée pour l'année 2023 n'a pas été consommée en totalité, soit une différence de **- 570 482 €** par rapport à ce qui avait été prévu. Ce décalage a été rendu nécessaire afin d'intégrer l'intervention des concessionnaires pour l'enfouissement des réseaux et de prendre en compte des évolutions du projet demandées par la Ville permettant des aménagements plus résilients, ainsi que la prise en compte de certaines demandes d'adaptations par les riverains.

d. Les honoraires techniques

Les prestations suivantes ont été réalisées en 2023 :

- Mise en état des sols

-Mission CSPS pour le suivi de études et travaux de déconstruction sélective du 1321 avenue de la Trillade
-Réalisation d'études complète de maîtrise d'œuvre pour la déconstruction sélective du 1321 avenue de la Trillade hors études en cours.

- 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.

42% des honoraires ont été payés en 2023.

En 2023, la provision de 55 403 € n'a pas été suffisante du fait du report de facturation de 2022 sur 2023 des honoraires de maîtrise d'œuvre des études AVP et PRO pour la requalification des avenues du Moulin Notre Dame et de la Trillade, soit une augmentation de **+36 573 €**.

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 2023, soit **-78 853 €**.

f. Les dépenses annexes

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

En 2023, la provision de 65 000€ n'a pas été suffisante au regard des dépenses d'entretien du site soit une augmentation de **+49 769 €**.

g. Commercialisation et communication

Un marché de communication pour présenter et valoriser l'opération a été lancé et attribué en janvier 2023 soit une dépense de 42 980€.

Une manifestation a été organisée le 17 juin 2023 pour favoriser les rencontres entre les nouveaux arrivants de l'écoquartier Joly Jean et les résidents de longue date.



Parc Champ Vert

Partez à la découverte de l'écoquartier Joly-Jean.
A l'heure des changements climatiques, un quartier exemplaire,
apaisé, un parc habité où la vie s'écoule en douceur.

Le programme

- À partir de 14h
- Accueil des habitants
- 14h30
- Intervention de Mme Le Mabe et remise des clés
 - Réception du trésor de Joly-Jean
- De 14h à 17h
- Exposition temporaire sur l'écoquartier
 - Visite de l'appartement témoin résidence Oxygène
 - Visite d'un appartement intergénérationnel
 - Visite du chantier de l'école Joly-Jean
 - Animations par les associations de quartier
 - Rencontre dégustation avec les agriculteurs du Mas de St-Joseph
 - Balade en ceinture verte, à la découverte du Moulin Notre Dame
 - Tournoi et animations sportives organisés par le Maire d'Avignon
- 16h
- Verre de famille
 - Fermeture du trésor de Joly-Jean pour 20 ans

L'écoquartier Joly-Jean
en vidéo



Parc Champ Vert
Avenue du Moulin Notre Dame
Coordonnées GPS : 43°55'38.6"N 4°48'54.7"E

AVIGNON Ville d'exception
GRAND AVIGNON AMENAGEMENT

Cet événement au Parc Champ Vert, à proximité de l'école maternelle des Olivades, a permis aux participants d'échanger avec les associations locales et de profiter d'un large éventail d'activités planifiées pour l'occasion. Au programme de cette journée conviviale, des visites de l'appartement témoin de la résidence Oxygène, de la résidence intergénérationnelle et du chantier de l'école Joly-Jean ont été organisées. Une exposition temporaire sur l'écoquartier, des animations assurées par les associations de quartier, des dégustations avec les agriculteurs du Mas de St-Joseph et un tournoi sportif au city stade ont également été proposés.

En 2023, la provision de 47 692€ n'a pas été suffisante au regard des dépenses réalisées soit une augmentation de **+2 127 €**.

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 : 200 000€ au titre de 2023
- 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 l'absence de recettes perçues en 2023, une économie de **-23 979 €** est réalisée en 2023.

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 190 733€.

j. TVA Résiduelle

Elle est égale à la différence entre la TVA collectée (-238 033€) sur recettes et la TVA déductible (-103 248€) sur dépenses. Le décalage de la perception des recettes n'entraîne pas de paiement de TVA sur 2023 mais permet un remboursement de la Trésorerie, soit un écart de **-88 356 €** par rapport à ce qui avait été prévu.



IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2024, SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES

/) LES RECETTES

a. En ce qui concerne la commercialisation

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

- Secteur OUEST :

-Il reste 1 programme à commercialiser dans le secteur Ouest (lot 2'), représentant environ 4 750 m2 de SDP et environ 75 logements en collectif. Ce lot fait l'objet d'un appel à projet en cours. Il est prévu de signer le compromis en 2024 avec encaissement d'un acompte de 118 200€. -Rétitération du lot 2 avec PRIMOSUD pour 660 K€TTC.

- 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.

- 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.

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

RECETTES	BILAN HT APPROUVE AU 31 / 12 / 22	BILAN HT ACTUALISE AU 31 / 12 / 23	ECART
CESSIONS TERRAINS	27 778 250	28 986 700	1 208 450
SECTEUR OUEST	1 857 000	1 817 000	- 40 000
2 Primosud	675 000	635 000	- 40 000
2' concours	1 182 000	1 182 000	-
SECTEUR CENTRE	9 300 000	13 080 050	3 780 050
SECTEUR EST	16 621 250	14 089 650	- 2 531 600

Les recettes ont été réévaluées selon le nouveau plan masse et la nouvelle programmation présentées en COPIL. Elles génèrent au global une amélioration des recettes de 1 208 450 €HT.

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

Signature en janvier 2024 de la participation constructeur avec PRIMOSUD pour un montant de 149 917€ soit 1 327m2 de SDP.

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

RECETTES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
AUTRES PRODUITS	339 000	149 917	- 189 083

Suppression des participations constructeurs sur les autres secteurs.

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, recette non encore intégrée.

d. En ce qui concerne la participation du Concédant

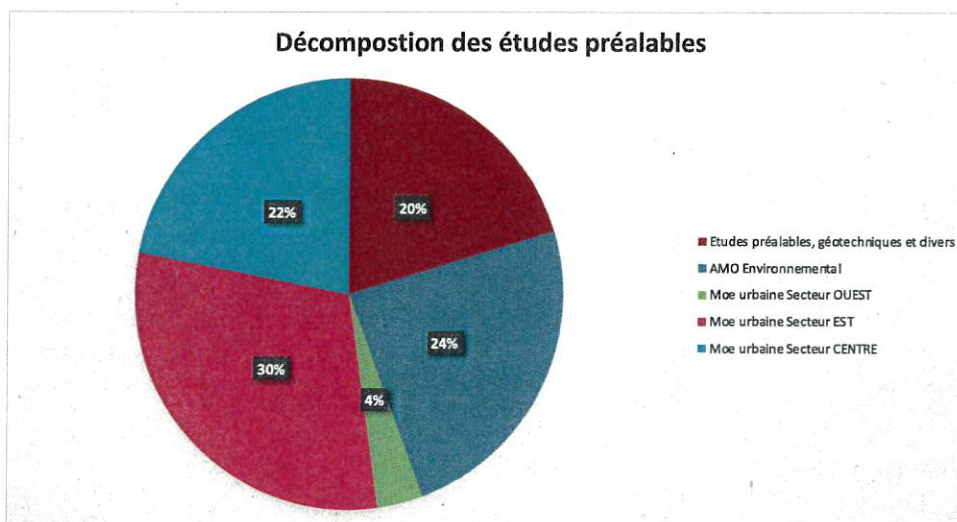
-La participation aux Équipements est fixée à 1 500 000€ en 2024.
Il est prévu également d'encaisser la participation 2023 d'un montant de 500 000€.
Ces participations vont être versées sous forme d'avance jusqu'à la livraison de ces biens, puis remboursées.
Convention d'avance en cours.

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

RECETTES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	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 réintègrent l'AMO Environnementale, initialement imputée sur le poste commercialisation et communication.

Il est prévu en 2024 une enveloppe de **100K€TTC**.

- **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.

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 :

- 2024 : préparation PC lot 2', coordination générale des acteurs, analyse du PC du lot 2 ;

Secteur EST :

- 2024 : définition des principes composition et du cahier général des prescriptions à l'échelle de la ZAC (solde de la mission)

Secteur CENTRE :

- 2024 : définition des principes composition et du cahier général des prescriptions à l'échelle de la ZAC (solde de la mission), établissement de la fiche du lot n°15

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

DÉPENSES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
ETUDES	800 739	916 286	115 546
Etudes préalables, géotechniques et divers	310 319	407 466	97 147
Moe urbaine Secteur OUEST	20 500	31 808	11 308
Moe urbaine Secteur EST	265 210	276 968	11 758
Moe urbaine Secteur CENTRE	204 710	200 043	- 4 667

Les dépenses ont été réévaluées afin d'intégrer la réalisation d'un dossier de « Porté à connaissance » sur le dossier loi sur l'eau du grand collecteur SUD du Grand Avignon dans lequel se rejettent les eaux pluviales de la ZAC.

Un DLE dans le régime déclaratif est également nécessaire afin de traiter le risque inondation.

b. Le budget foncier

- Auprès des privés

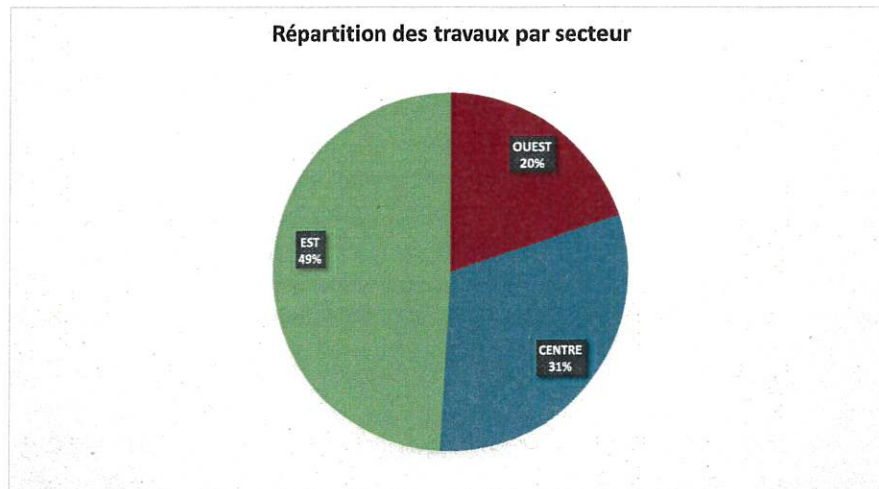
	% du prix	Surface Terrain	DEPENSES EN € HT	% TVA	DEPENSES EN € TTC	Bilan approuvé TTC au 31/12/22	Cumul au 31/12/23	PREV 2024	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	AU DELA: Fin 07/06/2035	Bilan TTC actualisé 31/12/23	Ecart TTC
ACQUISITIONS FONCIERES	20	118 789	7 585 797	-	7 585 797	7 584 537	5 205 965	1 260	0	0	0	2 378 572	0	7 585 797	1 260
Parcelles déjà acquises (22ha)			-	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcelles MS35 (remembrement PRIMOSUD)			5 780	0%	5 780	5 780	5 780	-	-	-	-	-	-	5 780	-
Parcelles H179 (voies douces)	21%	60	1 260		1 260	-	-	1 260	-	-	-	-	-	1 260	1 260
Parcelle H1 24 (verrou foncier) 2035m² CENTRE	20%	1 639	38 772	0%	38 772	-	-	-	-	-	-	38 772	-	38 772	-
Parcelles EY 107 et 108 (verrou foncier) 3545m² EST	20%	5 000	100 000	0%	100 000	100 000	-	-	-	-	-	100 000	-	100 000	-
Parcelle EY 398 et EY 197 (en partie) (verrou foncier) 22489m² EST	20%	10 670	213 400	0%	213 400	213 400	-	-	-	-	-	213 400	-	213 400	-
Parcelles SECTEUR CENTRE 2	20%	7 540	1 168 200	0%	1 168 200	-	-	-	-	-	-	1 168 200	-	1 168 200	-
Parcelles SECTEUR EST 3	20%	7 510	918 200	0%	918 200	-	-	-	-	-	-	918 200	-	918 200	-
Rachat des stock (sortie de concession)			5 200 185	0%	5 200 185	5 200 185	5 200 185	-	-	-	-	-	-	5 200 185	-

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

DÉPENSES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
ACQUISITIONS FONCIERES	7 584 537	7 585 797	1 260
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	470 548	471 458	910

Il est prévu l'acquisition de la parcelle H179 pour la réalisation de la voie douce sur le chemin du Moulin Notre-Dame.

c. Le budget travaux



- Mise en état des sols

La déconstruction sélective de l'ancienne habitation abandonnée située au 1321 avenue de la Trillade sera soldée en 2024 pour 26 015€.

Une provision est également inscrite pour l'année 2025.

- Réseaux divers

Ce poste comprend pour 2024 :

- Les réseaux et branchements des concessionnaires à hauteur de 258K€.
- 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 s'achèveront à la rentrée 2024.

-Solde des marchés transférés de CITADIS sur le groupe scolaire (espaces verts-entretien)

Prévision de décaissement de 2 651K€ dont 350K€ TTC pour le réseau d'eau brute.

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.

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.

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 pour être en phase avec la livraison du projet de réhabilitation du groupe scolaire Grands cyprès.

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.

- Équipements de superstructure

Suite à l'étude de faisabilité réalisée en 2023 sur le Moulin de Notre-Dame, et au vu du diagnostic bâtimentaire établi, la phase 1 relative aux travaux prioritaires de réhabilitation seront engagés en 2025. La programmation des investissements est ajustée en ce sens.

- Aléas, actualisations et révisions :

Le budget global de l'opération intègre une provision pour aléas, actualisations et révisions d'un montant de 5% des travaux, des honoraires et des études.

d. Les honoraires techniques

Il est prévu pour 2024 :

- Des honoraires Techniques de Mise en état des sols liés à la déconstruction sélective du 1321 avenue de la Trillade (secteur centre 1) en 2023 (conception) et 2024 (suivi des travaux) soit 1 268€TTC.
- Des honoraires Techniques sur travaux VRD : 94K€ sur le secteur ouest

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

DÉPENSES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
TRAVAUX AMENAGEMENT	18 090 697	18 302 202	211 505
Mise en état des sols	100 000	100 000	-
Réseaux divers	1 198 727	1 448 727	250 000
Réseau d'eau brute	137 227	787 227	650 000
Réseau de chaleur	400 000	-	400 000
Réseaux & branchements concessionnaires	661 500	661 500	-
Travaux VRD	16 791 970	16 753 475	- 38 495
dont SECTEUR OUEST	2 977 773	3 013 395	35 622
dont SECTEUR CENTRE 1	1 140 000	3 537 225	2 397 225
dont SECTEUR CENTRE 2	4 060 800	2 358 060	- 1 702 740
dont SECTEUR EST 1	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	5 722 597	6 089 050	366 453
dont SECTEUR EST 3	2 890 800	1 755 745	- 1 135 055
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	1 088 725	1 166 153	77 428
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	708 500	335 000	176 500
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 034 433	1 033 482	29 049

Le réseau de chaleur doit faire l'objet d'une DSP et sera donc concédé à un futur opérateur par la ville ; la provision correspondante n'est plus nécessaire.
Les dépenses du réseau d'eau brute sont pour leur part réévaluées au regard du coût des travaux réalisés sur le secteur OUEST.

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 2024 pour 65K€.

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

DÉPENSES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	650 000	655 601	5 601

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 2024 pour 20K€.

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

DÉPENSES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	235 422	236 844	1 422

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 2024 :

- Rémunération forfaitaire : 120 000€
- Rémunération sur dépenses : 1% des dépenses HT (Hors foncier racheté à CITADIS) : 29 456€ 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) : 21 168€ décomposée en :
 - AA PRIMOSUD
 - PC PRIMOSUD

Le détail des écarts budgétaires entre le budget actualisé présenté dans ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

DÉPENSES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
REM AMENAGEUR	2 426 979	2 453 546	26 567
Rémunération forfaitaire	1 560 000	1 560 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	254 634	260 814	6 180
Rémunération sur recettes HT (2%)	562 345	582 732	20 387
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 +26 567€ 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 :

- Échéance 2024 : 142K€ (CEPAC) en hausse avec le passage du taux du livret A à 3% au lieu de 2% + 86K€ (CCP)
- 2026 : 6,5M€ à un taux de 3,5% soit 941 274 € de frais d'emprunts
- 2028 : 5M€ à un taux de 3,5% soit 887 034 € de frais d'emprunts

Total frais financiers LT estimés : 3 274K€

Total frais financiers CT estimés : 249K€ € à 4% 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 31/12/2023 et le bilan au 31/12/2022 s'établit comme suit en HT :

DÉPENSES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
FRAIS FINANCIERS	3 150 433	3 524 013	373 580

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

Soit une augmentation de **+ 373 580 € HT**.

AU TOTAL, LE MONTANT DES INVESTISSEMENTS POUR LA DURÉE DE LA CONCESSION EST DE 37 260 382 € HT.

V. ANNEXES

I.1. DETAIL DES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2023

TABLEAU DES ACQUISITIONS 2023						
Opération : 0101 ECO QUARTIER JOLY JEAN						
Date de l'acte	Identité du VENDEUR	Références Cadastrales	Surface en m ² aménagés	Surface en m ² à aménager	Surface en m ² 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 ACTUALISE

ZAC JOLY JEAN
BILAN PREVISIONNEL :

RAPPEL : prix cessions	par m2 SDP
logt privé prix SDP	260
Logement individuel €/m² Terrain	300
activité	200

	Programmation TU				Budget Actualisé au 31/12/23		
	Nb log	SDP Totale	SDP Retenue	Surface Terrain Individuel	RECETTES EN € HT	% TVA	RECETTES EN € TTC
CESSIONS TERRAINS	895	70 766	69 314	84 628	28 986 700	5 658 179	34 644 879
SECTEUR OUEST	136	7 428	7 428	4 130	1 817 000	124 239	1 941 239
2 Primosud	61	2 700	2 700	4 130	635 449	TVAM	635 449
2 concours	75	4 728	4 728	-	1 182 000	TVAM	1 182 000
Solde parcelle H536 à la Ville				250	-	-	-
SECTEUR CENTRE	341	25 688	17 638	30 606	13 080 050	2 616 010	15 696 060
15 (anciennement 15) MIX	97	7 263	6 800	3 600	2 600 000	20%	3 000 000
Centre 2	244	18 425	11 838	27 106	10 580 050	-	-
16 (anciennement 16 D/E ind)	20	2 045	2 045	6 906	2 071 800	20%	2 486 160
17 (anciennement 16 A/B/C ind) MIX	89	6 463	3 115	10 600	3 958 750	20%	4 750 500
18 (anciennement 16 F-G-I coll) MIX	89	6 390	4 815	4 500	2 553 750	20%	3 064 500
19 (anciennement 16 H ind) MIX	46	3 527	1 663	5 100	1 995 750	20%	2 394 500
Ancien 16 a ind					-	20%	-
Ancien 16 b ind					-	20%	-
Ancien 16 e coll					-	20%	-
Ancien 16 g coll					-	20%	-
Ancien 16 i ind					-	20%	-
SECTEUR EST	418	37 650	34 248	49 792	14 089 650	2 617 930	16 907 580
Ent 2	265	23 130	19 718	21 163	9 201 150	-	-
6 (anciennement 6) Individuel	10	980	980	2 250	675 000	20%	810 000
7 (anciennement 8) Individuel	10	950	950	4 263	1 278 900	20%	1 534 680
8 (anciennement 9)	65	3 885	3 885	4 650	971 250	20%	1 169 500
9 (anciennement 10) MIX	67	4 158	1 624	7 000	2 506 000	20%	3 007 200
10 a (anciennement 7)	38	2 506	2 506	-	626 500	20%	751 800
10 b (anciennement 11) MIX	51	3 360	3 032	1 200	1 118 000	20%	1 341 600
11 (anciennement 14) ACT	67	3 935	3 935	-	795 000	20%	958 800
12 MIX	44	3 296	2 746	1 800	1 226 500	20%	1 471 800
Ancien 7 (TU+rien)-SDP Basculé sur 10					-	20%	-
Ent 3	153	14 839	14 839	28 629	4 888 500	-	-
20 (anciennement 12 a ind)	20	1 777	1 777	3 694	1 108 200	20%	1 329 840
21 (anciennement 12 b-c ind)	23	1 467	1 467	3 729	366 750	20%	440 100
22 (anciennement 12 d ind)	10	950	950	3 316	994 800	20%	1 193 760
23 (anciennement 13)	40	2 803	2 803	11 885	700 750	20%	840 900
23 (anciennement 13) ACT	67	3 205	3 205	-	661 000	20%	793 200
24 (anciennement 12 E-f ind)	60	4 228	4 228	6 005	1 057 000	20%	1 268 400
Ancien 12 c ind					-	20%	-
PARTICIPATION EQUIPEMENT					8 123 765	1 624 763	9 748 518
					8 123 765	20%	9 748 518
PARTICIPATION EQUILIBRE						0%	
SUBVENTIONS							
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS					149 911		149 917
lot 2-PRIMOSUD			3 000		149 917		149 917
TOTAL RECETTES					37 260 382	7 910 932	45 171 314

	% ou prix	Surface Terrain	Budget Actualisé au 31/12/23			
			DEPENSES EN € HT	% TVA	DEPENSES EN € TTC	
ETUDES			916 28€	183,37%	1 099 543	
Etudes préliminaires, géotechniques et divers			407 466	20%	488 958	
Etudes préliminaires, géotechniques et divers (OUEST)			36 399	20%	44 228	
Etudes préliminaires, géotechniques et divers (EST)			169 590	20%	210 708	
Etudes préliminaires, géotechniques et divers (CENTRE)			18 467	20%	22 225	
Moe urbaine Secteur OUEST			31 871	20%	38 170	
Moe urbaine Secteur EST			276 968	20%	332 362	
Moe urbaine Secteur CENTRE			200 043	20%	240 052	
ACQUISITIONS FONCIERES		20	118 989		158 4 797	
Parcelles 468 acquises (221a)				0%		
Parcelle M536 (remembrement PRIMOSUD)			5 780	0%	5 780	
Parcelles HI 79 (voie douce)	21%	60	1 267	0%	1 260	
Parcelle HI 24 (verrou foncier) 2035m² CENTRE	20%	1 939	38 777	0%	38 772	
Parcelles EY 107 et 108 (verrou foncier) 3545m² EST	20%	5 000	100 000	0%	100 000	
Parcelle EY 398 et EY 197 (en partie) (verrou foncier) 22489m² EST	20%	10 670	213 400	0%	213 400	
Parcelles SECTEUR CENTRE 2	20%	55 410	1 108 200	0%	1 108 200	
Parcelles SECTEUR EST 3	20%	45 910	918 200	0%	918 200	
Rachat des stock (sortie de concession)			5 200 165	0%	5 200 165	
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES			471 458	8,60%	480 065	
Notaires			471 458	0%	480 065	
TRAVAUX AMENAGEMENT			18 302 202	3 660 440	21 962 642	
Mise en état des sols (CENTRE)			100 000	20%	120 000	
Réseaux divers			1 448 727	20%	1 738 472	
Extension potentielle Réseau d'eau brute			787 227	20%	944 672	
Réseau de chauffage			0	20%	0	
Réseaux & branchements concessionnaires			661 500	20%	793 800	
Travaux VRD		136 340	16 783 475		20 104 170	
dont SECTEUR OUEST			3 013 395	20%	3 616 074	
RESEAU EAU BRUTE (inclus)			657 079	20%	788 495	
dont SECTEUR CENTRE 1			67 883	3 937 225	20%	4 244 670
dont SECTEUR CENTRE 2			17 585	2 358 060	20%	2 829 672
dont SECTEUR EST 1			0	0	20%	0
dont SECTEUR EST 2			6 089 050	20%	7 306 850	
dont SECTEUR EST 3			12 584	1 755 745	20%	2 106 994
HONORAIRES TECHNIQUES			1 166 153	233,23%	1 399 333	
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			1 166 153	20%	1 399 333	
dont SECTEUR OUEST			154 162	20%	184 994	
dont SECTEUR CENTRE 1	+Forfait	8,00%	304 091	20%	364 910	
dont SECTEUR CENTRE 2	+Forfait	9,20%	160 275	20%	192 330	
dont SECTEUR EST 1			0	20%	0	
dont SECTEUR EST 2	+Forfait	8,80%	389 510	20%	467 412	
dont SECTEUR EST 3	+Forfait	6,70%	128 115	20%	153 738	
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE			885 000	177 000	1 062 000	
Travaux Moulin Notre Dame			750 000	20%	900 000	
Honoraires techniques (moe, CSPS, CT...) sur Moulin Notre Dame	18,00%		135 000	20%	162 000	
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX			1 063 482	212 696	1 276 179	
	5,00%		1 063 482	20%	1 276 179	
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES			655 601	128 355	783 956	
			655 601	20%	783 956	
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION			236 844	47 040	283 884	
			236 844	20%	283 884	
REM AMENAGEUR			2 453 546		2 453 546	
Rémunération forfaitaire			1 560 000	0%	1 560 000	
Rémunération sur dépenses HT (1%)			260 814	0%	260 814	
Rémunération sur recettes HT (2%)			582 732	0%	582 732	
Rémunération forfaitaire de liquidation			50 000	0%	50 000	
FRAIS FINANCIERS			3 524 013		3 524 013	
Frais financiers CT			249 520	0%	249 520	
Frais financiers LT			3 274 493	0%	3 274 493	
TVA RESIDUELLE				2 532 307	2 532 307	
				2 532 307		
TOTAL DEPENSES			37 260 382	4 650 625	44 443 314	

I.3. ECHEANCIER DE TRESORERIE ACTUALISÉ

RECETTES

	Bilan approuvé TTC au 31/12/22	Cumul au 31/12/23	PREV 2024	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	AU DELA : Fin 07/06/2035	Bilan TTC actualisé 31/12/23	Ecart TTC
CESSIONS TERRAINS	33 333 900	-	777 649	1 578 215	190 540	4 752 575	2 095 940	25 149 960	34 544 879	1 210 979
SECTEUR OUEST	2 228 400	-	777 649	1 163 590	-	-	-	-	1 941 239	287 161
2 Primosud	810 000	-	659 449	-	-	-	-	-	659 449	150 551
Z concours	1 418 400	-	118 200	1 163 590	-	-	-	-	1 281 790	136 610
Solde parcelle H536 à la Ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SECTEUR CENTRE	11 160 000	-	-	250 000	-	2 750 000	-	12 696 060	15 696 060	4 536 060
15 (anciennement 15) MIX	2 400 000	-	-	250 000	-	2 750 000	-	-	3 000 000	600 000
Centre 2	-	-	-	-	-	-	-	-	12 696 060	3 936 060
15 (anciennement 16 D/E ind)	1 312 500	-	-	-	-	-	2 486 160	-	2 486 160	1 173 660
17 (anciennement 16 A/B/C ind) MIX	338 700	-	-	-	-	-	4 750 500	-	4 750 500	4 411 800
18 (anciennement 16 F-G-I coll) MIX	620 100	-	-	-	-	-	3 064 500	-	3 064 500	2 444 400
19 (anciennement 16 H ind) MIX	2 241 600	-	-	-	-	-	2 394 900	-	2 394 900	153 300
Ancien 16 a ind	1 199 400	-	-	-	-	-	-	-	-	1 199 400
Ancien 16 b ind	1 406 700	-	-	-	-	-	-	-	-	1 406 700
Ancien 16 e coll	228 000	-	-	-	-	-	-	-	-	228 000
Ancien 16 g coll	994 200	-	-	-	-	-	-	-	-	994 200
Ancien 16 i ind	418 800	-	-	-	-	-	-	-	-	418 800
SECTEUR EST	19 945 500	-	-	164 625	190 540	2 002 575	2 095 940	12 453 900	16 907 580	494 820
Est 2	-	-	-	-	-	-	-	-	11 641 380	3 223 380
6 (anciennement 6) Individuel	1 140 000	-	-	67 500	-	742 500	-	-	810 000	330 000
7 (anciennement 8) Individuel	1 395 000	-	-	-	127 890	-	1 406 790	-	1 534 680	139 680
8 (anciennement 9)	1 806 000	-	-	97 125	-	1 068 375	-	-	1 165 500	640 500
9 (anciennement 10) MIX	1 035 000	-	-	-	-	-	-	3 007 200	3 007 200	1 972 200
10 a (anciennement 7)	720 000	-	-	-	62 650	-	689 150	-	751 800	31 800
10 b (anciennement 11) MIX	1 410 000	-	-	-	-	111 800	-	1 229 800	1 341 600	68 400
11 (anciennement 14) ACT	312 000	-	-	-	-	79 900	-	878 900	958 800	646 800
12 MIX	-	-	-	-	-	-	-	1 471 800	1 471 800	1 471 800
Ancien 7 (TU-rien)-SDP Basculé sur 10	1 365 000	-	-	-	-	-	-	-	-	1 365 000
Est 3	-	-	-	-	-	-	-	-	5 866 200	3 718 200
20 (anciennement 12 a ind)	1 668 600	-	-	-	-	-	-	1 329 840	1 329 840	338 760
21 (anciennement 12 b-c ind)	663 000	-	-	-	-	-	-	440 100	440 100	222 900
22 (anciennement 12 d ind)	1 076 700	-	-	-	-	-	-	1 193 760	1 193 760	117 060
23 (anciennement 13)	1 440 000	-	-	-	-	-	-	840 900	840 900	599 100
23 (anciennement 13) ACT	3 994 000	-	-	-	-	-	-	793 200	793 200	2 800 800
24 (anciennement 12 E-f ind)	1 142 100	-	-	-	-	-	-	1 268 400	1 268 400	126 300
Ancien 12 c ind	1 178 100	-	-	-	-	-	-	-	-	1 178 100
PARTICIPATION EQUIPEMENT	9 748 518	300 000	-	-	-	-	-	9 448 518	9 748 518	-
	9 748 518	300 000	-	-	-	-	-	9 448 518	9 748 518	-
PARTICIPATION EQUILIBRE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	339 000	-	149 917	-	-	-	-	-	149 917	189 083
lot 2-PRIMOSUD	339 000	-	149 917	-	-	-	-	-	149 917	189 083
TOTAL RECETTES	43 421 418	300 000	927 566	1 578 215	190 540	4 752 575	2 095 940	34 598 478	44 443 314	1 021 896

DEPENSES

	Bilan approuvé TTC au 31/12/22	Cumul au 31/12/23	PREV 2024	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	AU DELA Fin 07/06/2035	Bilan TTC actualisé 31/12/23	Ecart TTC
ETUDES	960 887	91 140	230 336	127 630	71 600	69 920	52 280	456 636	1 099 543	138 656
Etudes préalables, géotechniques et divers	372 383	52 908	99 675	85 000	35 000	50 000	35 000	131 376	488 959	116 576
Moe urbaine Secteur OUEST	24 600	8 340	25 630	4 200	-	-	-	-	38 170	13 570
Moe urbaine Secteur EST	318 252	14 946	54 586	26 370	36 600	19 920	17 280	162 660	332 362	14 110
Moe urbaine Secteur CENTRE	245 652	14 946	50 446	12 060	-	-	-	162 600	240 032	5 600
ACQUISITIONS FONCIERES	7 584 537	5 205 965	1 260	0	0	0	2 378 572	0	7 585 797	1 260
Parcelles déjà acquises (22ha)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcelle M536 (remembrement PRIMOSUD)	5 780	5 780	-	-	-	-	-	-	5 780	-
Parcelles HI179 (voie douce)	-	-	1 260	-	-	-	-	-	-	1 260
Parcelle HI 24 (verrou foncier) 2035m² CENTRE	38 772	-	-	-	-	-	38 772	-	38 772	-
Parcelles EY 107 et 108 (verrou foncier) 3545m² EST	100 000	-	-	-	-	-	100 000	-	100 000	-
Parcelle EY 398 et EY 197 (en partie) (verrou foncier) 22489m² EST	213 400	-	-	-	-	-	213 400	-	213 400	-
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	-
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	479 155	360 136	1 000	0	0	0	118 929	0	480 065	910
Notaires ...	479 155	360 136	1 000	-	-	-	118 929	-	480 065	910
TRAVAUX AMENAGEMENT	21 708 836	858 849	2 934 580	201 130	3 890 364	5 964 699	2 311 269	5 801 750	21 962 642	253 806
Mise en état des sols (CENTRE)	120 000	32 360	26 015	61 625	-	-	-	-	120 000	-
Réseaux divers	1 438 472	520	257 966	0	236 934	188 934	188 934	865 184	1 738 472	300 000
Travaux VRD	20 150 364	825 969	2 650 599	139 505	3 653 430	5 775 765	2 122 335	4 936 566	20 104 170	-46 194
dont SECTEUR OUEST	3 573 328	825 969	2 650 599	139 505	-	-	-	-	3 616 074	42 746
RESEAU EAU BRUTE (inclus)	-	438 847	349 648	-	-	-	-	-	788 495	-
dont SECTEUR CENTRE 1	1 368 000	-	-	-	-	2 122 335	2 122 335	-	4 244 670	2 876 670
dont SECTEUR CENTRE 2	4 872 960	-	-	-	-	-	-	2 829 672	2 829 672	2 043 288
dont SECTEUR EST 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	6 867 116	-	-	-	3 653 430	3 653 430	-	-	7 306 860	439 744
dont SECTEUR EST 3	3 468 960	-	-	-	-	-	-	2 106 894	2 106 894	1 362 066
HONORAIRES TECHNIQUES	1 306 471	92 682	95 813	32 500	233 706	416 161	182 455	346 067	1 399 383	92 912
Honoraires techniques sur Mise en état des sols	36 000	11 082	1 668	23 250	-	-	-	-	36 000	-
Honoraires techniques sur Réseaux divers	43 200	-	-	-	-	-	-	-	43 200	-
Honoraires techniques sur Travaux VRD	1 227 271	81 600	94 145	9 250	233 706	416 161	182 455	346 067	1 363 383	136 112
dont SECTEUR OUEST	184 994	81 600	94 145	9 250	-	-	-	-	184 994	0
dont SECTEUR CENTRE 1	109 440	-	-	-	-	182 455	182 455	-	364 910	255 470
dont SECTEUR CENTRE 2	302 124	-	-	-	-	-	-	192 330	192 330	109 794
dont SECTEUR EST 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	398 293	-	-	-	233 706	233 706	-	-	467 412	69 119
dont SECTEUR EST 3	232 420	-	-	-	-	-	-	153 738	153 738	78 682
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	850 200	6 780	29 640	180 354	0	0	0	845 223	1 062 000	211 800
Travaux Moulin Notre Dame	780 000	-	-	162 000	-	-	-	736 000	900 000	120 000
Honoraires techniques (moe, CSPS, CT...) sur Moulin Notre Dame	70 200	6 780	29 640	18 354	-	-	-	107 226	162 000	91 800
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 241 320	2 473	164 518	27 081	209 784	322 539	127 390	422 484	1 276 179	34 859
	1 241 320	2 473	164 518	27 081	209 784	322 539	127 390	422 484	1 276 179	34 859
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	780 000	121 869	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	57 000	783 956	3 956
	780 000	121 869	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	57 000	783 956	3 956
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	282 506	49 819	21 347	21 347	21 347	21 347	21 347	127 350	283 884	1 378
	282 506	49 819	21 347	21 347	21 347	21 347	21 347	127 350	283 884	1 378
REM AMENAGEUR	2 426 979	290 146	170 689	178 741	176 486	207 796	187 026	1 372 563	2 453 546	26 567
Rémunération forfaitaire	1 560 000	270 000	120 000	120 000	120 000	90 000	120 000	720 000	1 560 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	254 634	13 796	29 520	5 459	37 432	57 111	47 772	69 477	260 814	6 180
Rémunération sur recettes HT (2%)	562 345	6 350	21 168	53 283	19 054	60 654	19 454	403 151	582 732	20 387
Rémunération forfaitaire de liquidation	50 000	-	-	-	-	-	-	50 000	50 000	-
FRAIS FINANCIERS	3 150 434	212 375	228 333	227 944	426 951	451 804	598 812	1 377 796	3 524 013	373 579
Frais financiers CT	99 190	20 566	-	-	-	82 584	113 115	39 264	249 520	150 330
Frais financiers LT	3 051 244	191 809	228 333	227 944	426 951	369 220	485 697	1 344 532	3 274 493	223 249
TVA RESIDUELLE	2 650 092	-63 531	-662 188	-9 384	-748 633	-314 028	-78 862	4 408 933	2 532 307	-117 785
	2 650 092	-63 531	-662 188	-9 384	-748 633	-314 028	-78 862	4 408 933	2 532 307	-117 785
TOTAL DEPENSES	43 421 417	7 228 704	3 280 328	1 052 344	4 346 604	7 205 235	5 964 129	15 365 972	44 443 315	1 021 898

TRESORERIE DEL'OPERATION												
RECAPITULATIF	Bilan approuvé TTC au 31/12/22	REEL 2022	REEL 2023	REEL 2024	REV 2024	PREV 2025	PREV 2026	PREV 2027	PREV 2028	AU DELA Fin 07/06/2025	Bilan TTC actualisé 31/12/23	Ecart TTC
					Cumul au 31/12/23							
CESSIONS TERRAINS	33 533 900	0	0	0	0	1 578 215	190 540	4 752 575	2 095 540	25 149 960	34 544 879	1 210 979
PARTICIPATION EQUIPEMENT	9 748 518	0	300 000	0	777 649	0	0	0	0	9 448 518	9 748 518	0
PARTICIPATION EQUIBRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	339 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	43 621 418	0	300 000	0	777 649	1 578 215	190 540	4 752 575	2 095 540	34 598 478	44 448 315	-189 083
ETUDES	960 887	18 948	72 320	0	239 358	127 650	71 600	69 920	52 280	456 636	1 099 543	138 656
ACQUISITIONS FONCIERES	7 584 527	5 200 185	15 780	0	5 205 363	0	0	0	2 578 572	0	7 585 797	1 260
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	479 135	339 600	536	0	5 30 135	0	0	0	118 929	0	480 065	910
TRAVAUX AMENAGEMENT	21 708 836	0	453 449	0	2 934 580	201 130	3 890 364	5 964 699	2 311 269	5 801 750	21 962 642	233 806
HONORAIRES TECHNIQUES	1 306 471	706	91 976	0	95 813	32 500	233 706	416 161	182 455	346 067	1 399 383	92 912
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	850 200	480	6 300	0	29 640	180 354	0	0	0	845 226	1 062 000	211 800
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 241 320	1	2 472	0	164 518	27 081	209 784	322 539	127 300	422 484	1 276 179	34 859
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	780 000	7 100	114 769	0	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	337 087	783 956	3 956
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	282 506	0	49 819	0	21 347	21 347	21 347	21 347	21 347	127 350	283 884	1 378
REM AMENAGEUR	2 426 979	78 823	216 323	0	1 706 689	178 741	1 76 486	207 796	187 026	1 242 663	2 483 546	26 567
FRAIS FINANCIERS	3 150 434	21 842	190 733	0	228 333	227 944	426 951	451 800	598 872	1 377 796	3 524 013	373 579
TVA RESIDUELLE	2 650 092	0	-43 531	0	-662 188	-9 384	-748 633	-314 028	-78 862	4 408 933	2 532 307	-117 785
TOTAL DEPENSES	43 421 417	5 682 486	1 546 218	0	3 280 328	1 052 344	4 346 504	7 205 235	5 964 129	15 365 972	44 448 315	1 021 895
VARIATION ANNUELLE	1	-5 682 486	-1 246 218	-13 270 262	-6 928 704	525 871	-4 186 064	-2 452 660	-3 868 189	19 232 506	-1	-2
TVA COLLECTEE	7 180 403	0	50 000	0	24 449	99 790	0	829 250	381 080	5 798 363	7 182 932	2 529
TVA DEDUCTIBLE	4 530 311	4 539	205 423	0	590 205	109 174	748 633	1 143 278	459 942	1 389 430	4 650 625	120 314
SOLDE TVA	2 650 092	-4 539	-155 423	-159 862	-9 434	-9 434	-748 633	-314 028	-78 862	4 408 933	2 532 307	
CREDIT DE TVA REMBOURSER		4 539		96 431	-96 431							
TVA A PAYER												
Emprunt		8 000 000			8 000 000						8 000 000	
Remboursement capital												
Frais financiers LT		3 051 244	1 076	190 733	1 446 185	191 809	426 951	369 214	485 697	1 344 543	3 274 493	
Avances Collectivité		6 000 000									6 000 000	
Remboursement avances Collectivité												
TRESORERIE CUMULEE	1	2 317 514	-1 246 218	-5 770 262	1 071 296	718 534	244 405	752 802	-2 064 641	-2 827 880	-1	
INTERETS COURT TERME		99 190	20 566	20 566	20 566	0	0	82 586	113 115	33 253	249 520	
-4,0%												

I.4. TABLEAU DE SECARTS

RECETTES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
CESSIONS TERRAINS	27 778 250	28 986 700	1 208 450
SECTEUR OUEST	1 857 000	1 817 000	- 40 000
2 Primosud	675 000	635 000	- 40 000
2 ^e concours	1 182 000	1 182 000	-
SECTEUR CENTRE	9 300 000	13 080 050	3 780 050
SECTEUR EST	16 621 250	14 089 650	- 2 531 600
PARTICIPATION EQUIPEMENT	8 123 765	8 123 765	-
PARTICIPATION EQUILIBRE	-	-	-
SUBVENTIONS	-	-	-
AUTRES PRODUITS	339 000	149 917	- 189 083
TOTAL RECETTES	36 241 015	37 260 382	1 019 367

DÉPENSES	BILAN HT APPROUVE AU 31/12/22	BILAN HT ACTUALISE AU 31/12/23	ECART
ETUDES	800 739	916 286	115 546
Etudes préalables, géotechniques et divers	310 319	407 465	97 147
Moe urbaine Secteur OUEST	20 500	31 663	11 308
Moe urbaine Secteur EST	265 210	276 963	11 758
Moe urbaine Secteur CENTRE	204 710	200 443	- 4 667
ACQUISITIONS FONCIERES	7 584 537	7 585 797	1 260
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	470 548	471 458	910
Notaires, ...	470 548	471 458	910
TRAVAUX AMENAGEMENT	18 090 697	19 302 202	2 211 505
Mise en état des sols	100 000	100 000	-
Réseaux divers	1 198 727	1 410 727	250 000
Réseau d'eau brute	137 227	787 227	650 000
Réseau de chaleur	400 000	400 000	400 000
Réseaux & branchements concessionnaires	661 500	661 500	-
Travaux VRD	16 791 970	16 753 475	- 38 495
dont SECTEUR OUEST	2 977 773	3 013 395	35 622
dont SECTEUR CENTRE 1	1 140 000	3 537 225	2 397 225
dont SECTEUR CENTRE 2	4 060 800	2 358 060	- 1 702 740
dont SECTEUR EST 1	-	-	-
dont SECTEUR EST 2	5 722 597	6 089 050	366 453
dont SECTEUR EST 3	2 890 800	1 755 745	- 1 135 055
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	1 088 725	1 166 153	77 428
EQUIPEMENTS SUPERSTRUCTURE	708 500	885 000	176 500
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX	1 034 433	1 063 482	29 049
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	650 000	655 601	5 601
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	235 422	236 844	1 422
REM AMENAGEUR	2 426 979	2 453 546	26 567
Rémunération forfaitaire	1 560 000	1 560 000	-
Rémunération sur dépenses HT (1%)	254 634	260 814	6 180
Rémunération sur recettes HT (2%)	562 345	582 732	20 387
Rémunération forfaitaire de liquidation	50 000	50 000	-
FRAIS FINANCIERS	3 150 433	3 524 013	373 580
	3 150 433	3 524 013	373 580
TOTAL DEPENSES	36 241 013	37 260 382	1 019 369