

**RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER
TRILLADE-GRANDS CYPRES**



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

SOMMAIRE

1	RAPPORT DE PRESENTATION	3
1.1	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
1.2	CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	3
1.3	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	3
2	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	4
2.1	LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE	4
2.1.1	Substance et ambitions du projet NPNRU	4
2.1.2	Orientations stratégiques du projet NPNRU	5
2.1.3	Objectifs urbains du projet NPNRU	5
2.1.4	Cadrage du projet de NPNRU pour le secteur Trillade (Plan-Guide)	6
2.1.5	Enjeux de l'opération d'aménagement Grands-Cyprés / Trillade	6
2.1.6	Missions du concessionnaire.....	6
2.2	STRATEGIE D'AMENAGEMENT, PROGRAMMATION ET PERIMETRE.....	8
2.3	LES ESPACES PUBLICS	9
3	ACTIONS DE L'ANNEE 2023 ET IMPACTS FINANCIERS	11
3.1	LES DEPENSES.....	14
3.1.1	Les études	14
3.1.2	Les travaux d'aménagement.....	14
3.1.3	Les honoraires techniques	14
3.1.4	Les dépenses annexes	14
3.1.5	Commercialisation et communication	14
3.1.6	La rémunération.....	14
3.1.7	TVA Résiduelle.....	15
3.2	LES RECETTES	15
3.2.1	La subvention ANRU.....	15
3.2.2	Les autres produits.....	15
4	ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2024 & SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES	16
4.1	LES DEPENSES.....	16
4.1.1	Les études	16
4.1.2	Le budget foncier	16
4.1.3	Le budget travaux.....	17
4.1.4	Les honoraires techniques	17
4.1.5	Les aléas, actualisations et révisions.....	17
4.1.6	Les dépenses annexes.....	18
4.1.7	Concertation, commercialisation et communication.....	18
4.1.8	La rémunération.....	18
4.1.9	Les frais financiers.....	18
4.2	LES RECETTES	18
4.2.1	La commercialisation	18
4.2.2	La participation du Concédant	19
4.2.3	Les subventions.....	19
5	ANNEXES	20
5.1	Bilan d'opération actualisé.....	20
5.2	Échéancier de trésorerie actualisé	21
5.3	Tableau des écarts.....	23

I RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'aménagement
Titulaire de la Concession :	SPL GRAND AVIGNON AMENAGEMENT
Convention approuvée par :	délibération du Conseil n°32 du 26 Novembre 2022, notifiée le 16 Décembre 2022.
Avenant n°1 :	délibération du Conseil n° 2023-06-13 du 16 décembre 2023, notifiée le 29 février 2024
Concédant :	Ville d'Avignon
Durée initiale :	5 ans (échéance contractuelle au 16/12/2027)
Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire : 150 000€ Avenant n°1 : 250 000€ Rémunération sur dépenses : 1% sur les dépenses HT Rémunération sur recettes : 2% sur les recettes HT Rémunération de liquidation (forfait) : 15 000€

1.2 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Vocation :	Renouvellement Urbain du quartier et de ses espaces publics
Programme global de construction :	2 080 m2 SDP de logement 3 260 m2 de service, commerce, activité et tertiaire

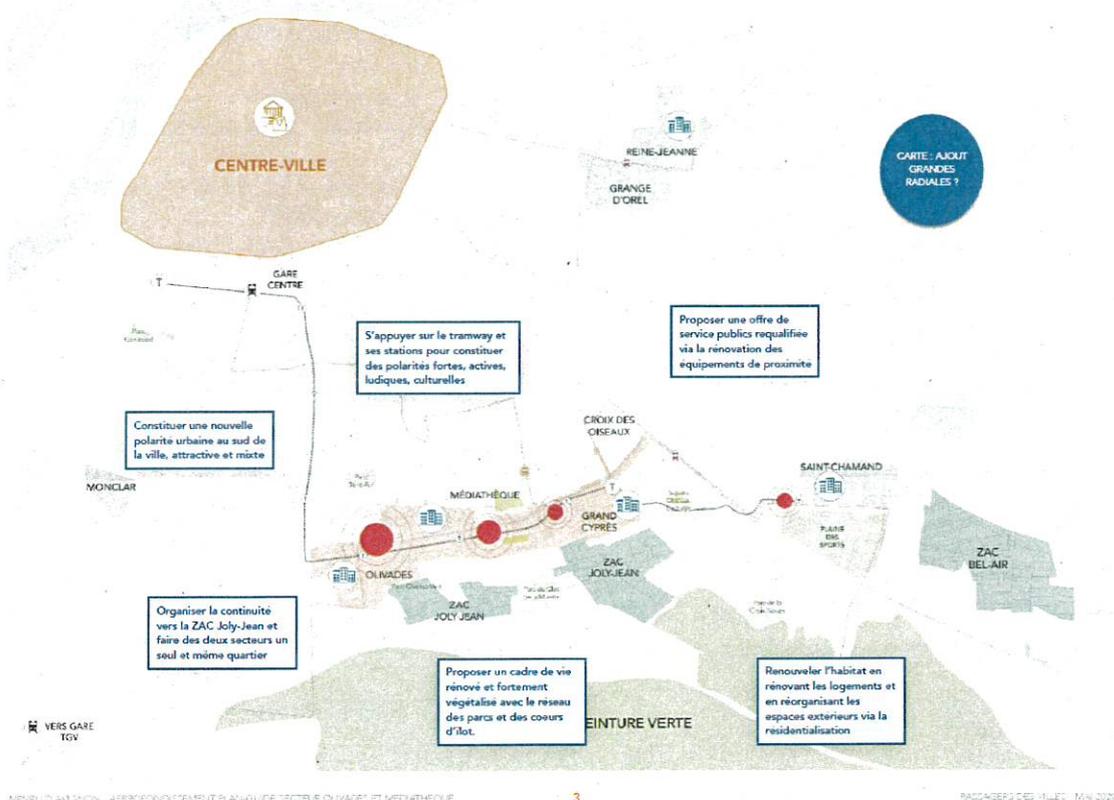
1.3 ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Budget prévisionnel (origine) :	2,258 Millions € TTC
Budget participation équilibre (origine) :	0 €
Participation d'investissement (origine) :	0,764 Million € TTC
CRAC proposé :	
Budget prévisionnel :	8,382 Millions € TTC
Budget participation équilibre :	0 €
Participation d'investissement :	5,905 Millions € TTC

2 RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

2.1 LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE

Le projet de renouvellement urbain du quartier Trillade – Grands Cyprès confié à la SPL Grand Avignon Aménagement s'inscrit dans le secteur global du NPNRU d'Avignon.



2.1.1 Substance et ambitions du projet NPNRU

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

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

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

Ces quartiers sont marqués par plusieurs éléments saillants :

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

2.1.2 Orientations stratégiques du projet NPNRU

L'ambition d'un territoire Solidaire :

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

L'ambition d'un territoire des convergences :

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

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

L'ambition d'un territoire éco-responsable :

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

2.1.3 Objectifs urbains du projet NPNRU

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

Un rééquilibrage de l'offre résidentielle

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

L'affirmation d'un boulevard urbain apaisé

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

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

Un plan guide des espaces publics

Un plan guide des espaces publics a été développé dans le cadre du conventionnement NPNRU. Ce plan guide porte l'ambition du projet mais ne fige pas le projet à ce stade. Il pourra donc faire l'objet d'une adaptation sous réserve de partage à l'ensemble des acteurs.

A noter que ce plan guide porte l'ambition du projet NPNRU qui se traduit par plusieurs principes, qu'il conviendra de faire perdurer à travers la déclinaison du projet dans les différentes strates d'études :

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

2.1.4 Cadrage du projet de NPNRU pour le secteur Trillade (Plan-Guide)

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

- Anticiper l'aménagement et la gestion d'un espace public généreux ;
- Créer une accroche avec la station de tramway des « Sources » ;
- Rechercher un dialogue et une cohérence urbaine avec la Tour de la Trillade (R+9, Eriia) qui a fait l'objet d'une requalification récente ;
- Assurer des continuités de parcours en direction de l'écoquartier Joly-Jean, du parc du Clos de la Murette et des autres polarités ;
- Assurer des perméabilités avec le quartier des Grands-Cyprés et le Groupe Scolaire.

2.1.5 Enjeux de l'opération d'aménagement Grands-Cyprés / Trillade

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

- Marquer le démarrage opérationnel de la mise en œuvre du projet NPNRU,
- En faire un secteur démonstrateur du projet NPNRU d'Avignon,
- Assurer une cohérence d'aménagement à l'échelle de l'opération (partie opérationnelle et partie étude),
- Appréhender le projet d'aménagement de l'opération Grands-Cyprés / Trillade comme intégrateur / intégrant celui de l'Ecoquartier Joly-Jean et de la ZAC des Olivades,
- Synchroniser / articuler les différentes contraintes calendaires de l'ensemble des acteurs du projet (GA, bailleur, ANRU, etc.),
- S'inscrire dans une démarche innovante de la fabrique de la Ville, adaptée aux enjeux climatiques et environnementaux et aux nouveaux modes de faire.

2.1.6 Missions du concessionnaire

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prend en charge les tâches suivantes :

1) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

2) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- ⇒ Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- ⇒ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- ⇒ La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
- ⇒ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes en accord avec le concédant, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- ⇒ Les études et démarches nécessaires pour optimiser au maximum les coûts et charges et rechercher à mobiliser des aides financières permettant de réduire les participations d'équipement et d'équilibre.
- ⇒ Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

3) Solliciter les autorisations d'urbanisme permettant la mise en œuvre des opérations d'aménagement, des constructions et des démolitions nécessaires au bon déroulement du projet.

4) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

5) De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 3 ;

6) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels; préparer et signer tous les actes nécessaires ;

7) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;

8) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- Organiser les démarches de concertation avec le public en bonne intelligence avec l'autorité concédante
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps

une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

2.2 STRATEGIE D'AMENAGEMENT, PROGRAMMATION ET PERIMETRE

Du fait de sa localisation, à l'articulation entre le QPV et l'Écoquartier Joly-Jean, l'opération constitue donc une entrée du futur quartier Joly-Jean, traduisant le lien plus global entre secteur de requalification et de développement urbain. Bien que les deux opérations soient distinctes, leur appréhension doit être partagée, et traduire l'ambition de la réalisation d'un aménagement cohérent.

La Ville d'Avignon porte et partage également des projets d'aménagement participant à la requalification et au développement urbain du quartier (requalification du Groupe Scolaire des Grands-Cyprès, requalification de la rue J. De Montgolfier, réalisation d'un parc de stationnement pour vélos à la station de tramway des Sources, ligne de tramway).

Le secteur « Trillade - Grands-Cyprès » s'inscrit donc dans cette dynamique d'ensemble, et pour assurer son entrée en phase opérationnelle, la ville d'Avignon a missionné la SPL Grand Avignon Aménagement pour porter la réflexion du renouvellement urbain et développer son intervention dans un périmètre d'une quinzaine hectares, délimité par la Rocade Sud, l'avenue de la Croix-Rouge, la rue Madame de Sévigné, la rue François Premier et la rue Le Titien. Il intègre également l'ilot bâti (dit de la « Fromenterie ») situé à l'intersection des avenues de la Source et Charles de Gaulle, ainsi que les résidences « Treilles Blanches » et « Parrocel » au nord de la rocade Charles de Gaulle.



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

- Le parti d'aménagement est celui d'un grand parvis ouvert en entrée de quartier complété par des lots mixtes (activités, commerces, services et logements).
- Structurer une séquence d'espaces publics cohérente traduisant l'articulation entre le secteur de la rocade et l'écoquartier Joly-Jean ;
- Créer des perméabilités douces permettant de faire le lien entre les parties ouest et centrale des Grands-Cyprès en assurant notamment des continuités en direction du Groupe Scolaire des Grands-Cyprès en cours de requalification ;

- Garantir le confort climatique des espaces publics et des futures constructions ;
- Conserver et renforcer la présence végétale ;
- Appréhender la question du stationnement à l'échelle du secteur Trillade / Grands-Cyprés en anticipant les usages futurs de véhicules motorisés.
- Proposer la construction de nouveaux bâtiments pour un espace public animé en lieu et place du bâtiment de logements sociaux « Trillade » démoli par ERILIA.

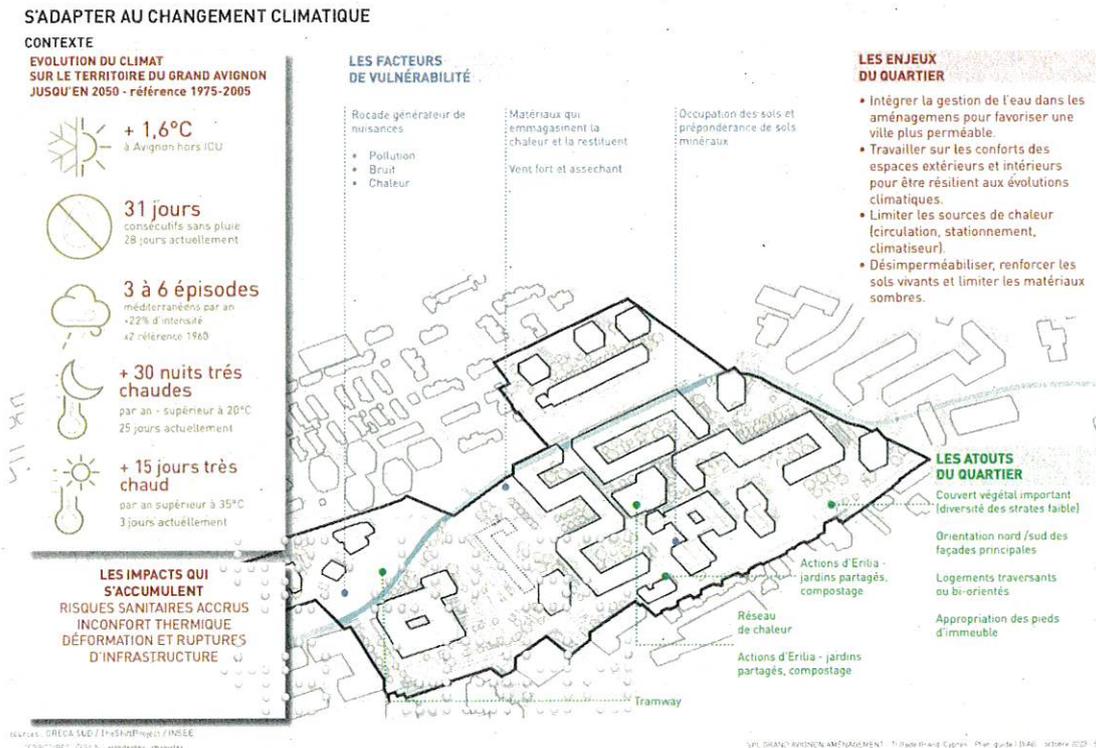
2.3 LES ESPACES PUBLICS

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

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

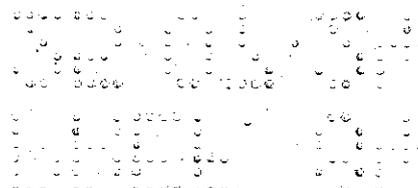
- Tirer parti de la percée bâtementaire créée par ERILIA place de Rhodes pour proposer une traversée douce Est/Ouest du quartier ouvert sur le tramway et connecté à Barbière, et desservant le groupe scolaire en cours de restructuration ;
- Proposer de nouveaux lieux de vie et espaces de rencontre au sein du quartier ;
- Apaiser le quartier en clarifiant et en simplifiant le schéma circulatoire ;
- Conforter la nature de « cité jardin » de ce quartier, qui présente un couvert végétal riche et diversifié, et de proposer des ambiances paysagères variées et adaptées aux différents espaces et usages ;
- Proposer une résidentialisation des cœurs d'ilots pour améliorer le confort de vie des habitants.

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



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

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



3 ACTIONS DE L'ANNEE 2023 ET IMPACTS FINANCIERS

*** Études & réflexions urbaines**

Maîtrise d'œuvre urbaine :

L'équipe de maîtrise d'œuvre, en charge de la conception du projet, puis de la réalisation des travaux, a été désignée par la Commission d'Appel d'Offres de la SPL Grand Avignon Aménagement le 15 mars 2023, à l'issue d'une consultation européenne engagée en janvier 2023 et après audition des 2 candidats arrivés en tête de l'analyse technique et administrative des dossiers.

C'est un groupement pluridisciplinaire qui a été retenu ; il est composé de :

- TERRITOIRES URBAINS (mandataire, architecte-urbaniste) ;
- RELIEFS PAYSAGISTE (paysagiste) ;
- PRESENTS (BET VRD et hydraulique) ;
- ADRET Ingénieurs Associés (BET Développement Durable).

Les missions confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en 2023 ont consisté en :

- La définition du plan de composition d'ensemble du quartier, venant décliner spécifiquement le plan-guide global approuvé dans le cadre de la convention NPNRU, et incluant la réflexion sur la résidentialisation des cœurs d'îlots du quartier ;
- La réflexion sur la résidentialisation des résidences Treilles Blanches et Parrocel, au nord de la rocade Charles de Gaulle ;
- La rédaction du cahier général des prescriptions.

Ces différentes études ont fait l'objet d'un partage étroit avec l'ensemble des partenaires du projet (ERILIA, Grand Avignon, ANRU...) et leurs différents services et prestataires pour garantir la qualité et l'adéquation des propositions et productions avant présentation pour validation à la gouvernance municipale.

Études topographiques :

Afin de pouvoir travailler précisément au projet urbain et technique, des compléments d'études topographiques ont été réalisés pour préciser les données initiales détenues par la Ville d'Avignon sur ce site, ce qui a permis de limiter les coûts pour cette intervention.

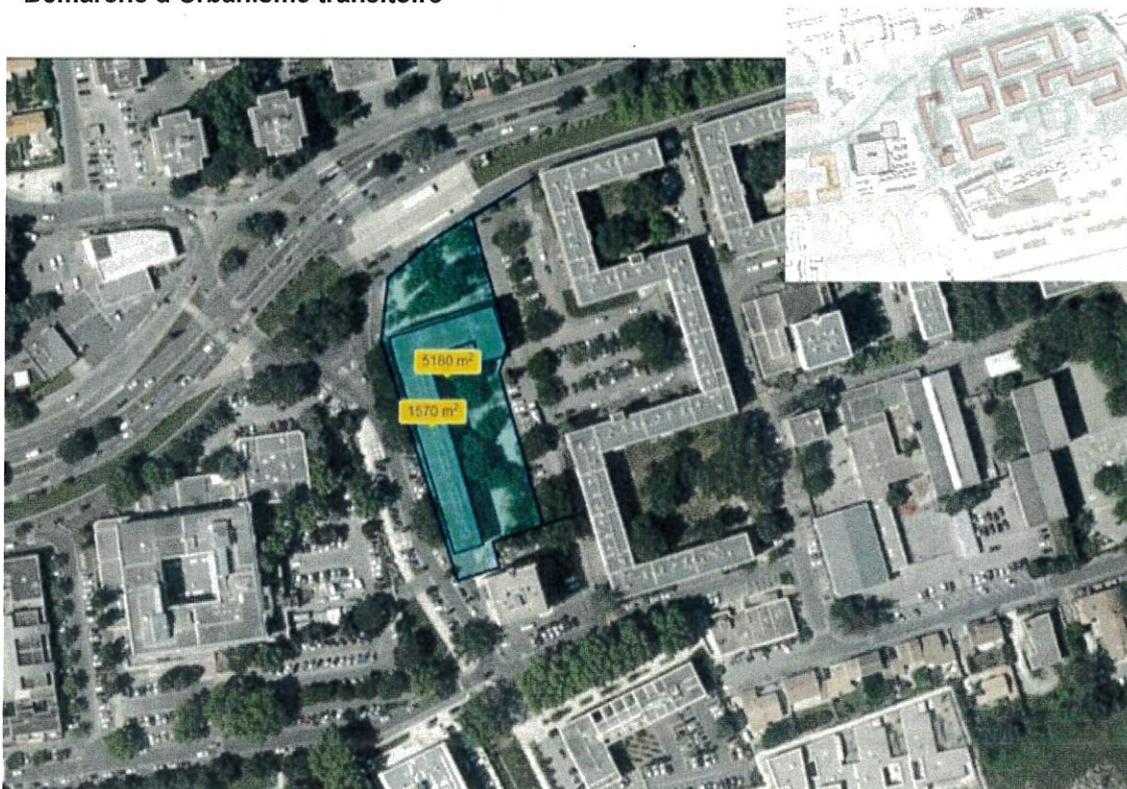
Étude Mobilités :

Le quartier Trillade – Grands Cyprès est fortement marqué par la présence de la voiture. Afin de pouvoir proposer un projet d'aménagement propice à l'apaisement du cœur de quartier, il était nécessaire de réaliser une étude « mobilités » pour quantifier et qualifier les déplacements tous modes et le stationnement au sein du quartier, et pour envisager l'évolution de son schéma circulatorie dans une optique apaisée et de sécurisation.

C'est le bureau d'étude TRAFALGARE, spécialisé en matière de Mobilités, qui a conduit cette étude incluant des relevés quantitatifs et qualitatifs sur site début septembre 2023.

Cette étude a notamment mis en évidence une offre de stationnement globalement excédentaire de l'ordre de 30% au regard de l'offre existante actuellement, mais également des mésusages qu'il conviendra de traiter dans le cadre du renouvellement des espaces publics.

* Démarche d'Urbanisme transitoire



C'est au pied de la station de tramway « Les Sources », sur l'emprise libérée par la démolition du bâtiment « Trillade » par le bailleur social ERILIA, qu'est envisagée une action d'urbanisme transitoire dans l'attente de l'aménagement définitif de ce secteur.

Avec la mise en place d'une démarche d'urbanisme transitoire sur ce périmètre plusieurs objectifs sont recherchés :

- Mettre en place des actions de valorisation des espaces publics permettant, en autres, de gérer l'attente constitutive du projet urbain et de prévenir les usages déviants (stationnement et décharges sauvages) ;
- Préfigurer des usages futurs et tester les pratiques sur ce site, afin de nourrir la programmation du projet ;
- Développer l'implication des habitants/usagers dans la gestion ultérieure des espaces communs en mobilisant l'expertise d'usage ;
- Anticiper un gain potentiel en termes d'image vis-à-vis des habitants/usagers, de promoteurs/acheteurs potentiels...et à terme, une meilleure acceptabilité du projet urbain à venir par les habitants ;
- Initier une approche d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS), dès les premières interventions en phase « transitoire » sur l'espace public, appelée à être confortée et développée dans le cadre des aménagements définitifs ultérieurs.

A cet effet, un prestataire a été désigné en décembre 2023 pour accompagner la ville et la SPL dans cette démarche, organisée en 3 étapes clés :

- Diagnostic des usages, des besoins et des attentes sur le site ;
- Définition de l'action d'urbanisme transitoire à prévoir sur le site ;
- Déploiement et animation.

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

TABLEAU DU RÉALISÉ ET DES ÉCARTS DE L'ANNÉE 2022-2023

RÉALISÉ 2022-2023 & TRÉSORERIE DE L'OPÉRATION			
	REEL 2022/2023	PREV 2022/2023	ECART
CESSIONS TERRAINS	0	0	0
PARTICIPATION EQUIPEMENT	0	0	0
PARTICIPATION EQUILIBRE	0	0	0
SUBVENTIONS	0	64 465	-64 465
AUTRES PRODUITS	15 000	0	15 000
TOTAL RECETTES	15 000	64 465	-49 465
ETUDES	48 419	47 656	763
ACQUISITIONS FONCIERES	0	0	0
FRAIS ACQUISITIONS FONCIERES	0	0	0
TRAVAUX AMENAGEMENT	0	0	0
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	0	9 421	-9 421
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (5%)	0	660	-660
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	5 013	14 266	-9 253
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	0	5 270	-5 270
REM AMENAGEUR	55 446	65 644	-10 198
FRAIS FINANCIERS	0	0	0
TVA RESIDUELLE	-4 948	-12 879	7 931
TOTAL DEPENSES	103 930	130 038	-26 108
TRÉSORERIE ANNUELLE	-88 930	-65 573	-23 357
TVA COLLECTEE			0
TVA DEDUCTIBLE	8 798	-12 879	-21 677
SOLDE TVA	8 798	-12 879	-21 677
CREDIT DE TVA	-4 948	-12 879	7 931
Emprunt			-
Remboursement capital	-		-
Frais financiers LT			-
Avances Collectivité	-	50 000	50 000
Remboursement avances Collectivité	-		-
TRÉSORERIE CUMULEE	-88 930	-15 573	-73 357

3.1 LES DEPENSES

Le montant des dépenses réalisées en 2022-2023 s'élève à la somme de 103 930€, dans un volume très proche de celui qui avait été projeté dans le bilan de concession (écart de -29 %, soit - 38 120 €).

Ces dépenses ont consisté en :

3.1.1 Les études

Les études suivantes ont été engagées et réalisées en 2023 :

- Relevés topographiques complémentaires du secteur d'étude ;
- Réalisation d'une étude « Mobilités » ;
- Lancement des réflexions urbaines relatives à la définition du plan de composition d'ensemble, venant décliner et préciser le plan-guide du NPNRU, rédaction du cahier général des prescriptions.

La provision globale estimée pour l'année 2023 a été consommée en totalité, avec un différentiel de +763€ par rapport à ce qui avait été prévu.

3.1.2 Les travaux d'aménagement

Aucuns travaux n'avaient été prévus et n'ont été réalisés en 2023.

Toutefois, un marché d'AMO pour la définition et le déploiement d'une démarche d'urbanisme transitoire au sein du quartier Trillade - Grands Cyprès incluant la provision « occupation transitoire du foncier libéré » du bilan initial de l'opération a été notifié en décembre 2023.

3.1.3 Les honoraires techniques

Aucun honoraire technique (maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques) n'a été engagé en 2023 ; la provision de 9 421€ n'a pas été consommée.

La provision pour aléas, actualisations et révision de 7% des travaux et des honoraires n'a également pas été consommée en 2023, soit -660 €.

3.1.4 Les dépenses annexes

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

En 2023, la totalité de la provision notamment dévolue au règlement des frais de publication et de procédure des appels d'offres lancés n'a pas été consommée, soit une économie -9 255€.

3.1.5 Commercialisation et communication

Ce poste n'a pas été consommé en 2023, mais une partie sera reportée dans le cadre de la démarche d'urbanisme transitoire pour la friche Trillade, qui a fait l'objet d'un travail de co-construction avec les représentants de la population, d'associations, les différents partenaires du NPNRU et les élus de la ville, soit une économie de - 5 270€ en 2023.

3.1.6 La rémunération

La rémunération de l'aménageur permet de financer les équipes mobilisées pour porter les différentes missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité de concession, et rappelées ci-avant.

Elle est décomposée comme suit :

- Rémunération forfaitaire : la concession ayant été notifiée au 16/12/23, la rémunération 2022 a été proratisée en conséquence ;
- Rémunération sur dépenses : 1% des dépenses HT constatées ;
- Rémunération sur recettes : 2% des recettes HT constatées (Cessions + autres produits).

Compte-tenu des moindres dépenses réalisées, un report de **-10 198 €** est constatée.

3.1.7 TVA Résiduelle

Elle est égale à la différence entre la TVA collectée (0€) sur recettes et la TVA déductible (4 948€) sur dépenses.

3.2 LES RECETTES

Le montant des recettes encaissées en 2022 et 2023 s'élève à la somme de 15 000€, (soit un écart de **-49 465 €** par rapport aux prévisions).

3.2.1 La subvention ANRU

Un acompte était prévu en 2023.

La procédure de scission de la FAT globale « Médiathèque » à laquelle est rattachée l'opération « Trillade - Grands Cyprès » est en cours de préparation par le Concédant. Elle devra faire l'objet d'un ajustement mineur à la convention ANRU existante pour être mise en œuvre et que la subvention puisse être encaissée par l'opération (horizon 2024).

3.2.2 Les autres produits

Une subvention de 15 000€ a été attribuée et versée par l'ARS dans le cadre de l'intégration d'une approche « Urbanisme Favorable à la Santé » dans la démarche d'urbanisme transitoire engagée sur la friche Trillade.



4 ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2024 & SUIVANTES ET ECARTS BUDGETAIRES

Sont prévus, pour les années à venir :

4.1 LES DEPENSES

4.1.1 Les études

Maîtrise d'œuvre urbaine :

Les études de conception urbaine du projet d'aménagement vont se poursuivre en 2024 et les années suivantes, jusqu'à la validation du plan de composition d'ensemble du quartier, et des propositions faites sur les résidences Treilles Blanches et Parrocel, au Nord de la rocade Charles de Gaulle.

Par ailleurs, les fiches de lot seront produites pour lancer un concours promoteur et réaliser un nouveau programme immobilier en entrée Ouest du quartier, rue Joseph de Montgolfier.

Enfin, le permis de construire sera analysé et concerté avec le lauréat du concours, de manière à produire un projet de qualité et conforme aux attentes de la Collectivité.

Étude de géomètre :

Les différents documents d'arpentage et de bornage seront produits pour céder les lots commercialisés : une provision de 13 800€ HT est intégrée à cet effet dans le bilan d'opération.

Études géotechniques et géo-détection des réseaux :

Deux études complémentaires seront engagées en 2024 pour préciser les caractéristiques techniques du sol et identifier l'intégralité des réseaux souterrains de manière à préciser les prestations techniques à intégrer lors de la conception des espaces publics et définir au plus juste les estimations des futurs travaux à engager.

4.1.2 Le budget foncier

Pour réaliser les travaux d'aménagement de l'esplanade située au pied de la station de tramway « Les Sources » et libérée par la démolition du bâtiment « Trillade », il sera nécessaire d'acquérir les emprises foncières appartenant à ERILIA.

Celles-ci seront valorisées sur la base d'un prix unitaire de 15 €, valeur unitaire prise en compte dans le cadre de la convention ANRU et restant à valider préalablement à l'acquisition par les services de l'État (France Domaines).

La nouvelle estimation s'établit donc comme suit :

	m2	Prix	Prév.
Parcelles EZ 350, 351, 352, 353, 354, 355 et 356	1 800	27 000	2024

Cette acquisition est programmée début 2025.

4.1.3 Le budget travaux

Urbanisme transitoire sur le site de la « Friche Trillade » :

Dans le cadre du déploiement de la démarche d'urbanisme transitoire sur la friche Trillade, trois ateliers participatifs de concertation et de co-construction du projet transitoire se sont d'ores et déjà déroulés en 2024 avec les différents acteurs associatifs, habitants et usagers du site.

Trois axes principaux d'intervention ont émergé au cours de ces ateliers de travail :

- Créer un espace scénique et accompagner le développement d'une installation culturelle multi-usages, en lien avec la population et avec le dispositif « Avignon Terre de Culture 2025 »;
- Créer un parcours ludique / parcours vélos ;
- Créer un espace de détente / restauration.

Ces propositions feront l'objet d'une analyse pour en confirmer la faisabilité technique et financière avant d'être présentées au concédant pour arbitrage et mise en œuvre progressive, à compter de l'été 2024.

Renouvellement des espaces publics du quartier :

L'année 2024 sera consacrée aux études de conception pour le renouvellement des espaces publics du quartier ainsi qu'à la désignation des entreprises de travaux.

C'est début 2025 que les travaux pourront concrètement démarrer sur site pour assurer le renouvellement urbain complet du quartier et proposer un cadre de vie plus qualitatif et agréable à ses habitants et usagers.

4.1.4 Les honoraires techniques

Honoraires Techniques de maîtrise d'œuvre :

Les honoraires techniques de maîtrise d'œuvre portent sur la conception des aménagements de renouvellement des espaces publics du quartier et sur la conduite et le suivi des travaux.

Les différentes phases de conception sont prévues en 2024, et regroupent les missions :

- AVP,
- PRO,
- et ACT

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

- VISA,
- DET,
- AOR.

Par ailleurs, une mission complémentaire de coordination générale des entreprises de travaux (OPC) sera confiée au maître d'œuvre pour s'assurer du bon déroulement du chantier et du respect du planning de réalisation.

Honoraires Techniques de CSPS :

Une mission de CSPS (Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé) sera engagée en 2024 et se poursuivra tout au long des travaux pour assurer la sécurité des personnels intervenants sur le chantier.

Par ailleurs, au regard des appels d'offres reçus par la SPL, la provision allouée à cette dépense peut raisonnablement être ramenée de 2% à 1,5% du coût des travaux.

4.1.5 Les aléas, actualisations et révisions

Les aléas, actualisations et révisions sont calculés sur la base de 5% des travaux et des honoraires techniques, au lieu de 7% précédemment.

4.1.6 Les dépenses annexes

Ce poste permet de financer les divers impôts, taxes, assurances et frais divers auxquelles l'opération peut être assujettie tout au long de son développement. Une provision de 42 388€ HT est intégrée à cet effet dans le bilan d'opération.

4.1.7 Concertation, commercialisation et communication

Une partie de la provision de ce poste a été intégrée dans la démarche d'urbanisme transitoire afin d'engager les ateliers participatifs de concertation et de co-construction avec les divers acteurs associatifs, habitants et usagers du site.

Le solde est maintenu pour engager la concertation réglementaire prévue par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme en 2024, soit 10 000€ HT.

4.1.8 La rémunération

La rémunération de l'aménageur permet de financer les équipes mobilisées pour porter les différentes missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité de concession, et suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération.

Pour mémoire, elle est décomposée comme suit :

- Rémunération forfaitaire (reste à percevoir jusqu'à la fin de la concession d'aménagement : 195 000 € répartis sur 4 ans)
- Rémunération sur dépenses : 1% des dépenses HT
- Rémunération sur recettes : 2% des recettes HT
- Rémunération de liquidation de 15 000€

4.1.9 Les frais financiers

Des frais financiers sont générés par la nécessaire mobilisation d'un financement externe pour réaliser les travaux de la concession.

Un emprunt de courte durée (3 ans) d'un montant prévisionnel de 1,5 million d'euros sera mobilisé en 2025.

Par ailleurs, la mise en place d'un pool de trésorerie regroupant les différentes opérations confiées à la SPL par la ville d'Avignon permet de limiter les besoins ponctuels de trésorerie et les frais financiers de court terme.

4.2 LES RECETTES

4.2.1 La commercialisation

Il est prévu de lancer un concours promoteur au 4^{ème} trimestre 2024 et de signer une promesse de vente en 2025. La cession du terrain pourra intervenir après obtention d'un permis de construire conforme aux prescriptions de la fiche de lot établie et purgé de tout recours.

Le m2 de SDP cédé est valorisé à 195 € HT en logement libre.

Le m2 de SDP cédé est valorisé à 175 € HT en activité.

4.2.2 La participation du Concédant

Le concédant versera une participation d'équipement à l'opération lors de la remise des ouvrages réalisés. Pour un montant prévisionnel de 4 921 568 € HT, soit 5 905 881 € TTC (TVA récupérable par la ville dans le cadre du FCTVA).

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

4.2.3 Les subventions

Deux subventions sont identifiées pour le renouvellement urbain du quartier Trillade – Grands Cyprès et aujourd'hui intégrées dans ce bilan d'opération :

- Une subvention versée par l'ANRU et permettant de financer une part du déficit de l'opération, pour 850 000 € ;
- Une subvention versée par le Grand Avignon en 2025 pour 1 000 000€, conformément aux termes de la convention de subvention tripartite à approuver par le Grand Avignon, la Spl et la Ville conjointement au présent CRAC.

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



5 ANNEXES

5.1 BILAN D'OPÉRATION ACTUALISÉ

TRILLADE-GRANDS CYPRES
BILAN PREVISIONNEL
CRAC AU 31/12/2023

RAPPEL : prix cessions		par m2 SDP
	logt privé prix SDP	195
	Activité	175

RECETTES

				Prix		Budget Actualisé au 31/12/23		
	SDP	Nb log	Superficie des lots	Logements	Activités	RECETTES EN € HT	% TVA	RECETTES EN € TTC
CESSIONS TERRAINS - SCENARIO "PLACE DES SOURCES"	2 827			195 €	175 €	509 785	101 957	611 742
Programme d'activités (lot A)	2 074				362 950	362 950	20%	435 540
Programme de logements (lot B)	753	10		146 835		146 835	20%	176 202
PARTICIPATION EQUIPEMENT						4 921 568	984 314	5 905 881
Renouvellement urbain des espaces publics du quartier						4 921 568	20%	5 905 881
Réalisation de l'esplanade							20%	
Autres travaux d'aménagement							20%	
Etudes							20%	
SUBVENTIONS						1 850 000		1 850 000
ANRU - Participation au déficit d'opération						850 000		850 000
Grand Avignon						1 000 000		1 000 000
PARTICIPATION D'EQUILIBRE								
Participation Concédant								
AUTRES PRODUITS						15 000		15 000
ARS - Approche Urbanisme Favorable à la Santé / Urbanisme Transitoire						15 000		15 000
TOTAL RECETTES						7 296 353	1 086 271	8 382 623

DEPENSES

				Budget Actualisé au 31/12/23		
	M2 TERRAIN	PRIX/M2	%	DEPENSES EN € HT	% TVA	DEPENSES EN € TTC
ETUDES				203 844	40 769	244 613
Etude de conception urbaine du projet d'aménagement				118 945	20%	142 734
Etude Mobilités				14 900	20%	17 880
Etudes de géomètre (compléments topo, bornages...)				19 999	20%	23 999
Etudes géotechnique & géo-détection de réseaux				50 000	20%	60 000
ACQUISITIONS FONCIERES	1 800	17 €		30 000		30 000
Parcelles EZ 350, 351, 352, 353, 354, 355 et 356	1 800	15 €		27 000		27 000
Frais sur acquisitions				3 000		3 000
TRAVAUX PREPARATOIRES, DEMOL, DEPOLL						
TRAVAUX VRD SECONDAIRES				5 756 468	1 151 294	6 907 761
Renouvellement urbain des espaces publics du quartier				5 708 091	20%	6 849 709
Esplanade publique						
Abords de l'esplanade publique et desserte des lots à céder				0	20%	0
Place A. de Rhodes				0	20%	0
Urbanisme transitoire - Friche Trillade				48 377	20%	58 052
Raccordements des lots à céder au réseau de chaleur existant (50m)					20%	0
Branchements concessionnaires des lot à céder (x2)					20%	0
HONORAIRES TECHNIQUES				490 896	98 179	589 075
Maîtrise d'œuvre (6,3%)		6,30%		359 610	20%	431 532
CSPS (1,5%)		1,50%		85 621	20%	102 746
CT (1,5%)				0	20%	0
OPC (0,8%)		0,80%		45 665	20%	54 798
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (passe de 7% à 5%)				312 368	62 474	374 842
		5,00%		312 368	20%	374 842
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES				42 388	8 348	50 736
				42 388	20%	50 736
CONCERTATION, COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION				10 000	2 000	12 000
				10 000	20%	12 000
REM AMENAGEUR				343 655		343 655
Rémunération forfaitaire				250 000	0%	250 000
Rémunération sur dépenses HT (1%)				68 460	0%	68 460
Rémunération sur recettes HT (2%)				10 196	0%	10 196
Rémunération forfaitaire de liquidation				15 000	0%	15 000
FRAIS FINANCIERS				106 735		106 735
Frais financiers CT				532	0%	532
Frais financiers LT				106 204		106 204
TVA RESIDUELLE						276 793
						-276 793
TOTAL DEPENSES				7 296 354	1 363 064	8 382 624

5.2 ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE ACTUALISÉ

RECETTES

	Bilan initial TTC au 16/12/22	REEL 2022	REEL 2023	Engagé à fin 2023	Cumul au 31/12/23	PREV 2024	PREV 2025	PREV 2026	PREV Fin 16/12/2027	Bilan actualisé TTC au 31/12/23	Ecart TTC
CESSIONS TERRAINS - SCENARIO "PLACE DES SOURCES"	1 171 320	-	-	-	-	-	50 979	-	560 764	611 742	559 578
Programme d'activités (lot A)	684 600	-	-	-	-	-	36 295	-	399 245	435 540	249 060
Programme de logements (lot B)	486 720	-	-	-	-	-	14 684	-	161 519	176 202	310 518
PARTICIPATION EQUIPEMENT	764 958	-	-	-	-	-	-	3 902 000	2 003 881	5 905 881	5 140 923
Renouvellement urbain des espaces publics du quartier	253 597	-	-	-	-	-	-	3 902 000	2 003 881	5 905 881	5 632 284
Réalisation de l'esplanade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	403 962
Autres travaux d'aménagement	403 962	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107 399
Etudes	107 399	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBVENTIONS	322 324	-	-	-	-	-	1 170 000	170 000	510 000	1 850 000	1 527 676
ANRU - Participation au déficit d'opération	322 324	-	-	-	-	-	1 170 000	170 000	510 000	1 850 000	1 527 676
Grand Avignon	-	-	-	-	-	-	1 000 000	-	-	1 000 000	1 000 000
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participation Condoctant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS	-	-	15 000	15 000	15 000	-	-	-	-	15 000	15 000
ARS - Approche Urbanisme Favorable à la Santé / Urbanisme Transitoire	-	-	15 000	15 000	15 000	-	-	-	-	15 000	15 000
TOTAL RECETTES	2 256 602	0	15 000	15 000	15 000	0	1 220 979	4 072 000	3 074 645	8 382 623	6 124 021

DEPENSES

	Bilan initial TTC au 16/12/22	REEL 2022	REEL 2023	Engagé à fin 2023	Cumul au 31/12/23	PREV 2024	PREV 2025	PREV 2026	PREV Fin 16/12/2027	Bilan actualisé TTC au 31/12/23	Ecart TTC
ETUDES	211 020	0	48 419	93 713	48 419	147 114	28 080	10 500	10 500	244 613	33 593
Etude de conception urbaine du projet d'aménagement	157 020	-	23 100	68 994	23 100	78 714	24 120	8 400	8 400	142 734	14 286
Etude Mobilité	30 000	-	17 880	17 880	17 880	-	-	-	-	17 880	12 120
Etudes de géométrie (compléments topo, bornages...)	24 000	-	7 439	7 439	7 439	8 400	3 960	2 100	2 100	23 999	1
Etudes géotechnique & géo-détection de réseaux	0	-	-	-	-	60 000	-	-	-	60 000	60 000
ACQUISITIONS FONCIERES	56 000	0	0	0	0	30 000	0	0	0	30 000	-26 000
Parcelles EZ 350, 351, 352, 353, 354, 355 et 356	50 000	-	-	-	-	-	27 000	-	-	27 000	23 000
Frais sur acquisitions	6 000	-	-	-	-	3 000	-	-	-	3 000	3 000
TRAVAUX PREPARATOIRES, DEMOL, DEPOLL.	1 570 200	0	0	58 052	0	58 052	1 645 353	2 304 153	2 900 204	6 907 761	5 337 561
Renouvellement urbain des espaces publics du quartier	-	-	-	-	-	-	1 645 353	2 304 153	2 900 204	6 849 709	6 849 709
Espace public	520 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520 200
Abords de l'esplanade publique et desserte des lots à céder	483 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	483 600
Place A. de Rhodas	446 400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446 400
Urbanisme transitoire - Friche Trillade	24 000	-	-	58 052	-	58 052	-	-	-	58 052	34 052
Raccords des lots à céder au réseau de chaleur existant (50m)	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000
Branchements concessionnaires des lots à céder (x2)	36 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 000
HONORAIRES TECHNIQUES	31 404	-	-	-	-	255 739	120 144	120 144	93 049	589 075	557 671
Maitrise d'œuvre (6,3%)	-	-	-	-	-	204 366	77 676	77 676	71 815	431 532	431 532
CT (1,5%)	-	-	-	-	-	51 373	20 549	20 549	10 275	102 746	71 342
OPC (0,8%)	31 404	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
ALES, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (passé de 7% à 5%)	112 112	-	-	-	-	15 690	88 275	121 215	149 663	374 842	262 730
	112 112	-	-	-	-	15 690	88 275	121 215	149 663	374 842	262 730
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	71 326	-	5 013	7 704	5 013	5 000	13 574	13 574	13 574	50 736	20 590
	71 326	-	5 013	7 704	5 013	5 000	13 574	13 574	13 574	50 736	20 590
CONCERTATION, COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	17 570	-	-	-	-	12 000	-	-	-	12 000	5 570
	17 570	-	-	-	-	12 000	-	-	-	12 000	5 570
REM AMENAGEUR	201 862	20 000	35 445	251 329	55 445	54 113	71 193	71 413	91 489	343 654	141 792
Rémunération forfaitaire	150 000	20 000	35 000	250 000	55 000	50 000	50 000	50 000	45 000	250 000	100 000
Rémunération sur dépenses HT (1%)	17 340	-	445	1 329	445	4 113	16 095	21 413	26 392	68 459	51 119
Rémunération sur recettes HT (2%)	19 522	-	-	-	-	-	5 098	-	5 098	10 196	9 326
Rémunération forfaitaire de liquidation	15 000	-	-	-	-	-	-	-	15 000	15 000	-
FRAIS FINANCIERS	-	-	-	-	-	53 032	35 598	35 598	18 105	106 735	106 735
Frais financiers CT	-	-	-	-	-	532	-	-	0	532	532
Frais financiers LT	-	-	-	-	-	52 600	35 598	35 598	18 105	106 203	106 204
TVA RESIDUELLE	-	12 892	-	4 948	-	4 948	-	86 116	-	315 904	222 059
	-	12 892	-	4 948	-	4 948	-	86 116	-	315 904	222 059
TOTAL DEPENSES	2 256 602	20 000	83 929	410 798	103 929	461 592	1 733 746	2 898 667	3 184 690	8 382 624	6 124 022

TRESORERIE DE L'OPERATION											
	Bilan Initial TTC au 16/12/22	REEL 2022	REEL 2023	Engagé à fin 2023	Cumul au 31/12/23	PREV 2024	PREV 2025	PREV 2026	PREV Fin 16/12/2027	Bilan actualisé TTC au 31/12/23	Ecart TTC
CESSIONS TERRAINS - SCENARIO "PLACE DES SOURCES"	1 171 320	0	0	0	0	0	0	0	0	611 742	-559 578
PARTICIPATION EQUIPEMENT	764 958	0	0	0	0	0	0	3 902 000	2 003 881	5 905 881	5 140 923
SUBVENTIONS	322 324	0	0	0	0	0	1 170 000	170 000	510 000	1 850 000	1 527 676
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS	0	0	15 000	15 000	15 000	0	0	0	0	15 000	15 000
TOTAL RECETTES	2 258 602	0	15 000	15 000	15 000	147 114	1 220 979	4 072 000	3 074 645	8 382 623	6 124 021
ETUDES	211 020	0	48 419	93 713	48 419	0	28 080	10 500	10 500	244 613	33 593
ACQUISITIONS FONCIERES	56 000	0	0	0	0	0	30 000	0	0	30 000	-26 000
TRAVAUX PREPARATOIRES, DEMOL, DEPOLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX VRD SECONDAIRES	1 570 200	0	0	58 052	58 052	58 052	1 645 353	2 304 153	2 900 204	6 907 761	5 337 561
HONORAIRES TECHNIQUES	31 404	0	0	0	0	255 739	120 144	120 144	93 049	589 075	557 671
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (passe de 7% à 5%)	112 112	0	0	0	0	15 690	88 275	121 215	149 663	374 842	262 730
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	71 326	0	5 013	7 704	5 013	5 013	13 574	13 574	13 574	50 736	-20 590
CONCERTATION, COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	17 570	0	0	0	0	12 000	0	0	0	12 000	-5 570
REM AMENAGEUR	201 862	20 000	35 445	251 329	55 445	54 113	71 183	71 413	91 489	343 654	141 792
FRAS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	55 032	35 598	18 105	532	106 735
TVA RESIDUELLE	-12 892	0	-4 948	-	-4 948	-86 116	-315 904	222 069	-91 894	-276 793	-263 901
TOTAL DEPENSES	2 258 602	20 000	83 929	410 798	103 929	-461 592	1 733 746	2 898 667	3 184 690	8 276 420	6 124 022
VARIATION ANNUELLE	0	-20 000	-68 929	-395 798	-88 929	-461 592	-512 768	1 173 333	-110 045	106 203	0
TVA COLLECTEE	322 713	0	8 798	0	8 798	82 266	315 904	428 264	527 832	1 086 271	763 558
TVA DEDUCTIBLE	335 605	0	-8 798	-8 798	-8 798	-86 116	-315 904	222 069	-91 894	1 363 064	1 027 459
SOLDE TVA	-12 892	0	-4 948	-4 948	-4 948	-4 948	-4 948	0	0	-276 793	-263 901
CREDIT DE TVA REMBOURSER	0	0	-3 650	-3 650	-3 650	-3 650	-3 650	0	0	0	0
TVA A PAYER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunt	0	0	0	0	0	0	1 500 000	0	0	1 500 000	0
Remboursement capital	0	0	0	0	0	0	500 000	500 000	500 000	500 000	0
Frais financiers LT	0	0	0	0	0	0	52 500	35 598	18 105	106 735	0
Avances Collectivité	0	0	0	0	0	50 000	0	0	0	50 000	0
Remboursement avances Collectivité	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE CUMULEE	0	-20 000	-68 929	-395 798	-88 929	-500 521	-13 289	610 045	0	106 203	0
INTERETS COURT TERME 4,0%	0	0	0	0	0	0	532	0	0	532	0

5.3 TABLEAU DES ÉCARTS

RECETTES	BILAN INITIAL HT AU 16/12/22	BILAN ACTUALISÉ HT AU 31/12/23	ECART
CESSIONS TERRAINS	976 100	509 785	- 466 315
Programme d'activités (lot A)	570 500	362 950	- 207 550
Programme de logements (lot B)	405 600	146 835	- 258 765
PARTICIPATION EQUIPEMENT	637 465	4 921 568	4 284 103
Renouvellement urbain des espaces publics du quartier	-	4 921 568	4 921 568
Réalisation de l'esplanade	211 331	-	- 211 331
Autres travaux d'aménagement	336 635	-	- 336 635
Etudes	89 499	-	- 89 499
SUBVENTIONS	322 324	1 850 000	1 527 676
ANRU - 35 % déficit d'opération	322 324	850 000	527 676
Grand Avignon	-	1 000 000	1 000 000
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	-	-	-
AUTRES PRODUITS	-	15 000	15 000
ARS - Approche Urbanisme Favorable à la Santé / Urbanisme Transitoire	-	15 000	15 000
TOTAL RECETTES	1 935 889	7 296 353	5 360 464

DÉPENSES	BILAN INITIAL HT AU 16/12/22	BILAN ACTUALISÉ HT AU 31/12/23	ECART
ETUDES	175 850	203 844	27 994
Etude de conception urbaine du projet d'aménagement	130 850	118 945	- 11 905
Etude Mobilités	25 000	14 900	- 10 100
Etudes de géomètre (compléments topo, bornages...)	20 000	19 999	- 1
Etudes géotechnique & géo-détection de réseaux	-	50 000	50 000
ACQUISITIONS FONCIERES	56 000	30 000	-26 000
Parcelles EZ 350, 351, 352, 353, 354, 355 et 356	50 000	27 000	- 23 000
Frais sur acquisitions	6 000	3 000	- 3 000
TRAVAUX AMENAGEMENT	1 308 500	5 756 468	4 447 968
Renouvellement urbain des espaces publics du quartier	0	5 708 091	5 708 091
Esplanade publique	433 500	-	- 433 500
Abords de l'esplanade publique et desserte des lots à céder	403 000	-	- 403 000
Place A. de Rhodes	372 000	-	- 372 000
Urbanisme transitoire - Friche Trillade	20 000	48 377	28 377
Raccordements des lots à céder au réseau de chaleur existant (50m)	50 000	-	- 50 000
Branchements concessionnaires des lot à céder (x2)	30 000	-	- 30 000
HONORAIRES TECHNIQUES (MOE, CSPS, CT...)	26 170	490 896	464 726
Maîtrise d'œuvre (6,3%)	-	359 610	359 610
CSPS (1,5%)	26 170	85 621	59 451
CT (1,5%)	-	-	-
OPC (0,8%)	-	45 665	45 665
ALEAS, ACTUALISATIONS & REVISIONS SUR HONO + TRAVAUX (pass	93 427	312 368	218 942
	93 427	312 368	218 942
DIVERS IMPOTS TAXES ET ASSURANCES	59 438	42 388	- 17 051
	59 438	42 388	- 17 051
CONCERTATION, COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	14 642	10 000	- 4 642
	14 642	10 000	- 4 642
REM AMENAGEUR	201 862	343 655	141 793
Rémunération forfaitaire	150 000	250 000	100 000
Rémunération sur dépenses HT (1%)	17 340	68 460	51 120
Rémunération sur recettes HT (2%)	19 522	10 196	- 9 326
Rémunération forfaitaire de liquidation	15 000	15 000	-
FRAIS FINANCIERS	-	106 735	106 735
Frais financiers CT	-	532	532
Frais financiers LT	-	106 204	106 204
TOTAL DEPENSES	1 935 889	7 296 354	5 360 465