



**SAINT JEAN/
SAINT BERNARD**

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE**

EXERCICE 2023

ARRETE AU 31/12/2023

AVIGNON
Ville d'exception

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

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

I- Présentation générale de l'opération

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

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

- la réalisation d'une résidence étudiante par un promoteur (150 logements - 1998),
- la construction d'un premier immeuble de bureaux par Citadis (1000 m² -1999) puis des locaux tertiaires, les uns pour le CCAS de la Ville et les autres anciennement occupés par la Trésorerie Municipale (2 711 m² -2008).

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

Objectifs de l'opération

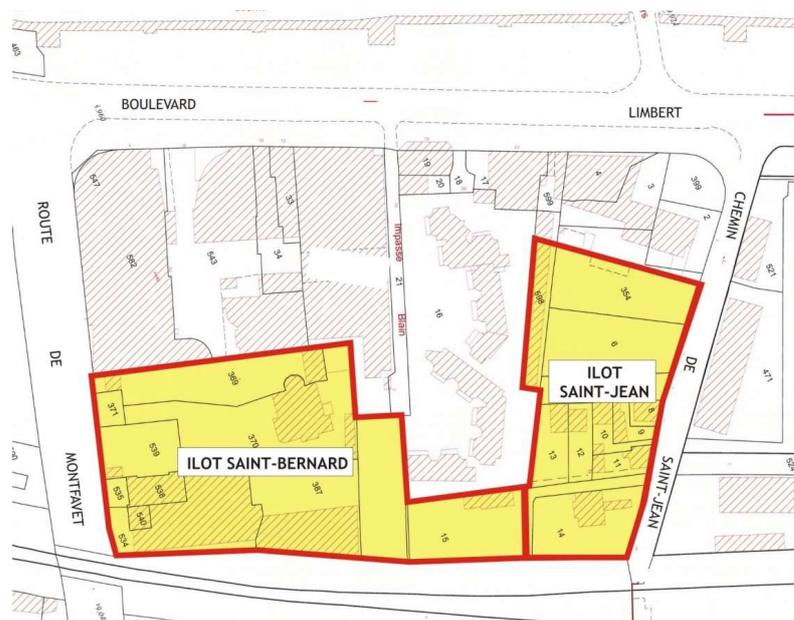
Pour parvenir à la restructuration complète du quartier Saint-Jean / Saint-Bernard, l'aménageur devait réaliser le programme initial suivant :

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

Ce programme comprend deux grandes phases :

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

Plan des ilots



II- Historique des réalisations

1. Ilot Saint-Jean

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

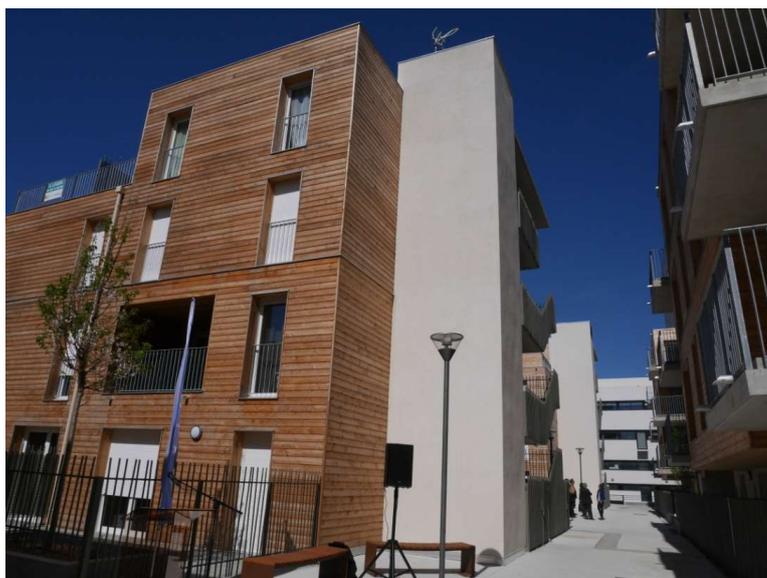
Initialement cette opération devait être réalisée en totalité par Citadis dans le cadre de la concession avec une vente en VEFA d'un plot à l'office HLM de la Ville et de deux autres plots à une SCI dénommée « Saint-Jean » constituée de Citadis et de la CDC avec l'objectif de réaliser les logements intermédiaires,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

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

Sur ces nouvelles bases, le projet a été poursuivi :

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

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



Programme les Teinturiers

2. Ilot Saint-Bernard

Le projet de cet îlot prévoyait initialement :

- Le prolongement de la rue des Coquelicots jusqu'à la Route de Montfavet,
- L'acquisition de l'ancienne usine de cycle/entrepot Souvet auprès du Conseil Départemental,
- La réalisation d'un programme de bureau d'environ 1 500 m² de SDP.

Plusieurs éléments ont amené à revoir ce projet :

- Décision de la ville de ne pas créer une voie arrière qui risquait d'augmenter le flux de véhicules dans l'ilot, au bénéfice d'une voie douce et d'une liaison piétonne paysagère
- La propriété avec le parc au centre de l'ilot (Propriété privée) et le bâtiment Souvet (propriété du CD 84) a été acquise avec l'opportunité d'y réaliser un espace vert public
- Le CD84 va réaliser la future Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) à proximité de ses bâtiments actuels pour constituer un pôle social
- Une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée) a été établie dans le cadre du PLU arrêté en décembre 202. Elle a été approuvée en février 2023.

Citadis a par la suite engagé une étude de faisabilité urbaine et architecturale (SKALA) qui a proposé un nouveau schéma d'aménagement dont la mise en œuvre est détaillée dans la présente note de conjoncture.

Contrat et Comptes Rendus Annuels à la Collectivité

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

III - Note de conjoncture

Foncier

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

Etudes

Sur la base du scénario d'aménagement établie par l'agence SKALA. Citadis a missionné une équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre urbaine pour poursuivre la conception de l'aménagement urbain. L'équipe retenue est composée de :

- L'agence SKALA, architecte urbaniste (mandataire)
- Planisphère, BET VRD
- Agence Paysages, paysagiste
- Edictis, ingénierie déconstruction.



La mission consiste en :

- Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine pour la mise au point d'un plan de référence, l'établissement du cahier des prescriptions urbaines et architecturales, des fiches de lots, des cahiers des limites de prestation, le suivi des permis de construire, etc.
- Une mission de maîtrise d'œuvre infrastructure pour la conception et la réalisation des espaces publics
- Une mission de maîtrise d'œuvre de désamiantage et de démolition.

Sur la base du scénario validé, la mission de maîtrise d'œuvre urbaine a été engagée.

Le concours d'architecture de la MDPH a été lancé parallèlement par le Conseil Départemental qui prévoit également la requalification de l'EDES situé Boulevard Limbert.

La faisabilité urbaine et architecturale a été traduite dans un Plan de référence présenté et validé par la mairie d'Avignon en janvier 2022. Les éléments du projet urbain sont les suivants :

- La MDPH dont le projet a été choisi à l'issue d'un concours de maîtrise d'œuvre en juillet 2021. Il prévoit notamment une zone de parking en surface réservée aux usagers MDPH.
- Un immeuble de logements de 2 610 m² sdp à céder à un promoteur immobilier.
- Un jardin public au centre de l'ilot connecté à l'impasse des Coquelicots prolongée jusqu'à la route de Montfavet par une liaison douce.

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

La consultation des entreprises de désamiantage et démolition a été lancée en décembre 2021.



Plan de référence retenu - SKALA janvier 2022

L'aménageur a eu recours à l'expulsion de squatteurs et en du mettre en place un dispositif de sécurisation et de gardiennage.

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

Un dossier de consultation des entreprises de travaux a été préparé pour être lancé prévisionnellement au 1^{er} trimestre 2024.

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



Projet MDPH - façade sur jardin public



Projet MDPH - façade route de Montfavet

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

Travaux

Un marché de travaux pour la démolition et le désamiantage de l'ensemble des bâtiments sur le site a été attribué à l'entreprise SCV. Les travaux ont été achevés en septembre 2022.

Dans le cadre de ces travaux, compte tenu de la présence d'avoisnants et de la voie SNCF, un référé préventif a été engagé et un expert judiciaire a été désigné par le Tribunal.

La première phase de travaux d'aménagement des espaces publics sera engagée en coordination au premier trimestre 2024 pour amener les réseaux en limite de propriété.

III - Bilan au 31 décembre 2023

Bilan de l'opération

Le bilan arrêté au 31 décembre 2022 s'élevait à 13 439 938 € HT.

Du point de vue des recettes de l'opération, le bilan actualisé au 31 décembre 2023 s'élève à 13 779 141 € en évolution de 339 203 € HT. Elle provient d'une part de la mise à jour des recettes de charges foncières compte tenu des promesses effectivement signées auprès du CD84 et du promoteur URBAT (+330 105 € HT et des produits financiers constatés en raison de la trésorerie de l'opération (+ 9098€ HT)

Du point de vue des dépenses de l'opération, le bilan actualisé au 31 décembre 2023 s'élève à 13 173 277 € soit une augmentation de 99 712 € HT. Il s'agit essentiellement des dépenses de maîtrise des sols et de démolitions notamment en raison de la nécessité de réaliser des sondages importants avant démolition ainsi que de l'évolution liée des rémunérations proportionnelles aux dépenses (frais généraux) et aux recettes (commercialisation).

Les participations prévisionnelles de la collectivité restent inchangées

Compte tenu de ce qui précède, le boni prévisionnel s'élève à 605 864 € (+239 491 €)

Avancement financier

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 11 721 394 € HT dont 73 132 € HT au titre de l'année 2023. Elles correspondent principalement aux dépenses liées aux dépenses de démolition et aux études de maîtrise d'œuvre. Les frais de portage de l'opération consistent aux frais financiers impôts taxes et assurances. La rémunération de l'aménageur prélevée pendant la période s'est élevée à 6 668 € en 2023.

Les recettes réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 10 624 239 € HT dont 392 946 € HT au titre de l'exercice 2023. Au cours de l'exercice la Ville d'Avignon a versé sa participation contractuelle pour un montant de 471 000 € TTC soit 392 500 HT. Les produits financiers versés au cours de l'exercice ont consisté à la rémunération des parts sociales de l'emprunt pour 446 €.

La trésorerie de l'opération au 31 décembre 2023 s'élève à 329 087 €. Cette trésorerie positive découle du financement de l'emprunt de 2 000 000 € auprès du Crédit Coopératif au taux fixe de 1.14% sur 46 mois mis en place en 2022 et dont entièrement mobilisé en 2023. Cet emprunt est garanti à 80% par la commune d'Avignon.

IV - Perspectives

L'opération de concession prévoit pour l'année 2024 :

- La cession des charges foncières au Conseil Départemental pour la MDPH après obtention et purge du permis de construire.
- La signature d'une promesse de vente avec URBAT, promoteur du programme de logements et le choix d'un architecte suite à un concours sur mémoire d'intentions en vue de la cession des charges foncières.

Après la réalisation des travaux de gros œuvre des deux opérations immobilières, les travaux d'aménagement des espaces publics et notamment du jardin public en cœur d'ilot pourront être réalisés

ANNEXES

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

OPERATION ILOT SAINT JEAN

Tableau des cessions

Exercice 2023

Date de signature de l'acte	Nature de la cession	Acquéreur	Lot	Localisation du bien			Prix TTC
				Cadastre			
		<u>Aucune cession en 2023</u>					

Tableau des acquisitions

Exercice 2023

Date de signature de l'acte	Nature de l'acquisition	Cédant	Nature	Localisation du bien			Prix TTC
				Cadastre			
<u>Aucune acquisition réalisée en 2023</u>							

ANNEXES

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

REALISATION DEPENSES et RECETTES en € HT

DEPENSES	Réalisé HT au 31/12/23	Reste à réaliser HT	Total HT	Avt	RECETTES	Réalisé HT au 31/12/23	Reste à réaliser en HT	Total HT	Avt
Acquisitions & indemnités	2 589 049		2 589 049	100%	Cessions diverses Souvet	3 000	1 968 750	1 971 750	0%
Frais d'acquisition	88 177		88 177	100%					
Frais annexes & études transférés	231 832		231 832	100%					
Démolition et remise en états des sols	300 679	20 321	321 000	94%	Cessions batiments A, D, E & F (droits)	1 421 000		1 421 000	100%
Fondation & parking, Moe + travaux	2 211 383		2 211 383	100%	Cessions batiments A, D, E & F (dalle+parking)	1 130 007		1 130 007	100%
Batiments B & C - Les Teinturiers	3 480 211		3 480 211	100%	Cessions batiments B & C - Les Teinturiers	6 889 468		6 889 468	100%
VRD voie St Jean, Moe + travaux	342 644		342 644	100%	Participation équilibre	770 000		770 000	100%
Aménagement Ilot Souvet	98 720	1 025 991	1 124 712	9%	Participation collectivité équip. publics	392 500	1 177 500	1 570 000	25%
Programme long voie Montfavet	24 025		24 025	100%					
Divers impôts, taxes & assurances	315 921	104 049	419 970	75%					
Commercialisation & bornage	1 244 021	160 979	1 405 000	89%					
Frais financiers et annexes	276 049	70 329	346 378	80%	Produits divers	18 264	8 652	26 916	68%
Frais généraux	518 487	70 213	588 700	88%					
TVA irrécupérable	196		196	100%					
Excédent d'opération		605 864	605 864						
TOTAL DEPENSES	11 721 394	2 057 746	13 779 141	85%	TOTAL RECETTES	10 624 239	3 154 902	13 779 141	77%

Echéancier en €

14/05/24

ECHEANCIER des DEPENSES	PRECEDENT	REALISE			PREVISIONNEL			REVISE	Variations
	Arrêté le 31/12/22	2021 et années antérieurs	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà	TOTAUX	PRECEDENT / REVISE
Acquisitions & indemnités	2 589 049	1 958 049	631 000					2 589 049	
Frais d'acquisition	88 165	81 813	6 352	12				88 177	12
Frais annexes & études transférés	231 832	231 832						231 832	
Démolition et remise en états des sols	245 000	46 777	230 048	23 854	20 321			321 000	76 000
Fondation & parking, Moe + travaux	2 211 383	2 211 383						2 211 383	
Batiments B & C - Les Teinturiers	3 480 211	3 480 211						3 480 211	
VRD voie St Jean, Moe + travaux	342 644	342 644						342 644	
Aménagement Ilot Souvet	1 124 712	20 150	54 545	24 025	40 691	42 823	942 477	1 124 712	
Programme long voie Montfavet	24 025	24 025						24 025	
Divers impôts, taxes & assurances	419 970	307 205	10 852	-2 137	35 410	34 256	34 384	419 970	
Commercialisation & bornage	1 385 000	1 244 021			76 865	38 849	45 266	1 405 000	20 000
Frais financiers et annexes	346 378	236 321	19 019	20 710	18 889	11 529	39 910	346 378	
Frais généraux	585 000	475 934	35 885	6 668	7 210	5 053	57 951	588 700	3 700
TVA irrécupérable	196	196						196	
Excédent d'opération	366 373						605 864	605 864	239 491
TOTAL des DEPENSES HT	13 439 938	10 660 561	987 702	73 132	199 386	132 510	1 725 851	13 779 141	339 203
TVA déductible	1 688 152	1 419 973	56 008	9 558	16 202	13 421	188 495	1 703 658	15 506
TVA complémentaire	835 052	470 334	-49 430	53 965	251 414	259 279	-99 995	885 567	50 515
TOTAL des DEPENSES TTC	15 963 142	12 550 868	994 280	136 655	467 003	405 210	1 814 351	16 368 366	405 224

	PRECEDENT	REALISE						REVISE	Variations
	Arrêté le 31/12/22	2021 et années antérieures	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà	TOTAUX	PRECEDENT / REVISE
ECHEANCIER des RECETTES									
Cessions diverses Souvet	1 641 645	3 000			947 750	97 100	923 900	1 971 750	330 105
Cessions batiments A, D, E & F (droits)	1 421 000	1 421 000						1 421 000	
Cessions batiments A, D, E & F (dalle+parking)	1 130 007	1 130 007						1 130 007	
Cessions batiments B & C - Les Teinturiers	6 889 468	6 889 468						6 889 468	
Participation équilibre	770 000	770 000						770 000	
Participation collectivité équip. publics	1 570 000			392 500	392 500	392 500	392 500	1 570 000	
Produits divers	17 818	17 818		446	8 652			26 916	9 098
TOTAL des RECETTES HT	13 439 938	10 231 293		392 946	1 348 902	489 600	1 316 400	13 779 141	339 203
TVA collectée	2 523 204	1 881 475		78 500	268 050	272 700	88 500	2 589 225	66 021
TOTAL des RECETTES TTC	15 963 142	12 112 768		471 446	1 616 952	762 300	1 404 900	16 368 366	405 224

	REALISE					
	2021 et années antérieures	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà
PLAN DE TRESORERIE						
Total des recettes TTC	+12 112 768		+471 446	+1 616 952	+762 300	+1 404 900
Total des dépenses TTC	-12 550 868	-994 280	-136 655	-467 003	-405 210	-1 814 351
Trésorerie annuelle	-438 100	-994 280	+334 791	+1 149 949	+357 090	-409 451
Part sociale Crédit coop	-35 411	-10 004				
rbt part sociale Crédit coop	+35 411					+10 004
Emprunt	+3 500 000	+1 800 000	+200 000			
Amortissement emprunt	-3 500 000		-563 321	-497 134	-502 802	-436 744
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	-438 100	+357 616	+329 087	+981 902	+836 190	+0