



Opération Route de Lyon

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE EXERCICE 2023

ET BILAN DE CLÔTURE 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 d'aménagement de la route de Lyon arrêté au 31 décembre 2023. **Celui-ci vaut reddition définitive des comptes de l'opération.**

I- Présentation générale de l'opération

La concession d'aménagement de la route de Lyon a été attribuée à Citadis après mise en concurrence par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013.

Ce nouveau contrat a pris effet le 17 février 2014 pour une durée de 10 ans soit jusqu'au 16 février 2024.

Objectifs de l'opération

La concession a pour objectifs principaux :

- La restructuration d'îlots sur le périmètre de la concession, la création d'espaces publics et de programme de logements.
- La création de liaisons entre les routes de Lyon et de Morières en favorisant les modes doux de déplacements (cycles, piétons)
- La veille foncière (DIA, acquisitions amiables) et avis sur les permis de construire
- Les préconisations et les adaptations des documents d'urbanisme nécessaires à la restructuration de la Route de Lyon.

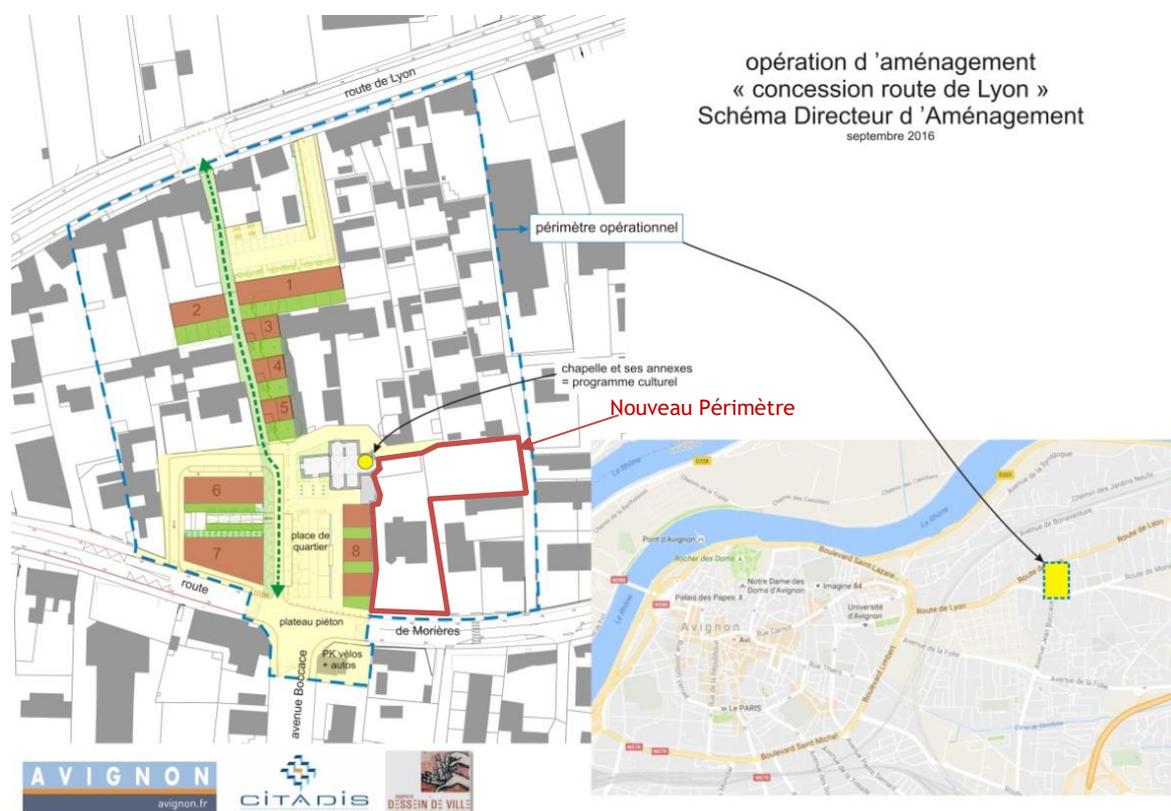
II- Historique des réalisations

L'avenant n° 1 du 30 septembre 2015 ayant réduit le périmètre d'intervention foncière, l'aménageur s'est concentré sur la restructuration de l'îlot Saint-Véran.

Un schéma directeur d'aménagement a été approuvé initialement par la ville en octobre 2016 fixant les principes :

- De supprimer le bâtiment industriel en plein cœur de cette zone d'habitat pour aménager des terrains et y construire de nouveaux logements respectueux de leur environnement et adaptés en densité au site,
- De la mise en valeur de la chapelle comme futur espace culturel,
- De la création d'une place centrale lieu d'échange du quartier,
- D'une liaison par plateau traversant entre cet aménagement et la route de Morières pour assurer le lien entre les quartiers,
- De la création d'une voie douce assurant le lien entre la route de Lyon et la route de Morières
- L'engagement de la surveillance de eaux superficielles de la nappe suite à la cessation d'activité d'ELIS via des piézomètres existants

Plan du schéma approuvé en 2016



Ce travail est resté en instance pour être revu en 2020/2021 dans le cadre d'une nouvelle approche urbaine de l'aménagement sur le secteur d'étude et suite à la possibilité d'acquérir la maison de Maître et un foncier attenant au projet.

Les nouveaux scénarios ont été travaillés sur la base des propositions de l'AURAV avec l'aide d'un architecte du patrimoine afin de tenir compte des contraintes archéologiques désormais connues et déterminées par la DRAC. Ils ont aussi tenu compte des résultats des études de dépollution menées sur le site. Une attention particulière devait être également prise en compte afin qu'il n'y ait pas d'ombres sur les maisons riveraines.

Ils ont donné lieu à deux propositions. Ils reprennent le principe de la place centrale.

Le scénario 1 est peu dense et développe 2 842 m² de SDP (dont 370 m² de d'activité) avec une hauteur de bâti ne dépassant pas R+0.75. Il comprend 23 logements et 6 commerces qui pourraient être de l'artisanat, artistes, professions libérales.

Le scénario 2 est plus dense pour 3 506 m² de SDP dont 370 d'activité. Cette fois le bâti est à R+1.75 sauf un proche des maisons au nord qui reste à R+0.75. Il y a 33 logements et 6 commerces.

Ces hypothèses partent du principe d'aménagement de l'ancienne usine et de la maison de maître jouxtant cette dernière.

SCENARIO DANS LES MURS DE L'ENCEINTE DE L'ANCIENNE ABBAYE DE SAINT VÉRAN



11

SCÉNARIO DANS LES MURS DE L'ENCEINTE DE L'ANCIENNE ABBAYE DE SAINT VÉRAN



16

Ces scénarios envisagent tous une dépollution obligatoire dans l'enceinte de l'usine et une réfection de l'église dont les études ont montré que des travaux importants doivent être menés pour la restaurer. De plus, les scénarios prévoient des aménagements publics généreux (place publique, espaces verts) avec peu de constructibilité.

Les bilans financiers ont mis en avant une opération nécessitant des participations de la ville qui par rapport à 2016, se maintiendraient ou seraient, à la hausse selon la qualité recherchée des aménagements.

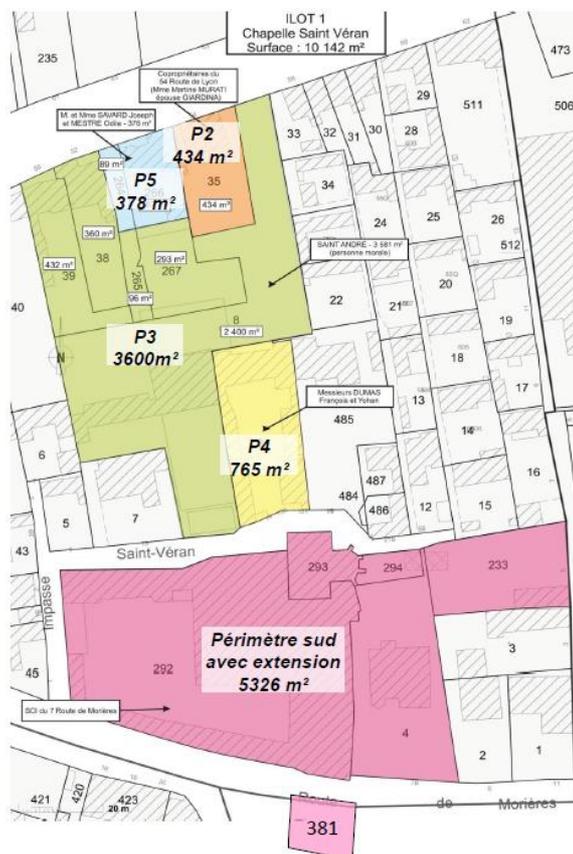
Un scénario sans la maison de maître a montré qu'il était financièrement plus couteux car diminuant d'autant la SDP comparativement aux couts, notamment de dépollution, identiques. Ces scénarios n'ont pas été validés, la ville ne souhaitant pas poursuivre ce projet via la concession Citadis qui devra être clôturée à sa date d'échéance soit le 16/2/2024.

Contrat et Comptes Rendus Annuels à la Collectivité

- **Concession d'aménagement** et bilan financier prévisionnel initial 2013 approuvé par délibération du 19 décembre 2013
- **CRAC 2015 arrêté au 31 mars 2015** : délibération du 22 juillet 2015
Choix de la maîtrise d'œuvre et des études pré-opérationnelles, sur le périmètre de l'îlot Saint-Véran, pour la réalisation d'un programme mixte de logements et de commerces, d'une liaison douce entre la route de Morières et la Route de Lyon, ainsi que sur la mise en valeur de la chapelle Saint-Véran.
- **CRAC 2016 arrêté au 30 avril 2016** : délibération du 20 juillet 2016
Mise en place des études de schéma directeur de l'îlot Saint-Véran ; Avancement de la maîtrise foncière (acquisition de la blanchisserie) ; Réalisation d'un diagnostic par l'architecte de l'opération sur le devenir du Bâtiment Groupama situé route de Lyon.
- **CRAC 2017 arrêté au 30 avril 2017** : délibération du 25 octobre 2017
Finalisation du schéma directeur d'aménagement de l'îlot Saint-Véran, réalisation du diagnostic archéologique de la chapelle Saint-Véran.
- **Avenant n° 1 à la concession d'aménagement** du 8 novembre 2017 : modification de l'intervention foncière prévisionnelle et réduction du montant de la participation de la collectivité.
- **Garantie d'emprunt à hauteur de 80%** : délibération du 20 décembre 2017
Prêt signé auprès de la Banque Postale pour un montant de 2 600 000 €
- **CRAC 2018 arrêté au 30 avril 2018** : délibération du 19 décembre 2018
Etude d'aménagement du secteur Sud avec valorisation de la chapelle, création d'une nouvelle place publique et sécurisation du carrefour
- **CRAC 2019 arrêté au 30 juin 2019** : délibération du 10 octobre 2020
Poursuite des études sur le projet avec nouveau périmètre.
- **CRAC 2020 arrêté au 31 décembre 2020** : délibération du 26 février 2022
Poursuite des études sur le projet avec nouveau périmètre.
- **CRAC 2021-2022 arrêté au 31 décembre 2022** : délibération du 29 avril 2023

II - Note de conjoncture

Acquisitions foncières



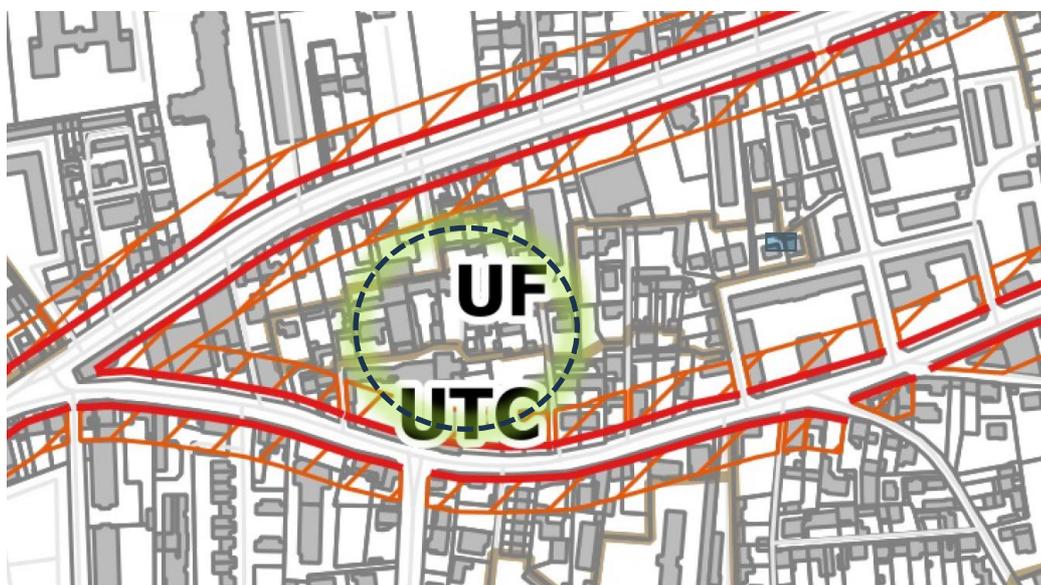
Citadis est propriétaire d'un terrain désormais nu au 1 avenue Boccace (parcelle IO 381) suite à la démolition de la maison ayant fait l'objet d'un péril.

Pour la blanchisserie (zone en rose sur le plan) les négociations ont été interrompues, la ville ne souhaitant pas poursuivre le projet.

Il est rappelé qu'une pollution existe sur les terrains de la blanchisserie et que l'exploitant ELIS a été soumis à un suivi par piézomètres sur 4 ans à compter du 5/12/2019 (date de l'arrêté Préfectoral). Ce délai est désormais révolu mais il est possible que la DREAL demande une prorogation de ce suivi. Une vigilance s'impose donc quant à la reconversion future de cette friche quel que soit l'acquéreur.

Etudes

Les éléments apportés par le nouveau PLU font état dans ce secteur d'une bande de densité à observer le long des voies principales et notamment la route de Montfavet et la route de Lyon (partie hachurée).



Travaux

En 2023, la maison située au 1 Avenue Boccace a été démolie suite à un permis accordé le 18/7/2022. Entre temps, le promoteur Vinci s'est positionné pour acheter ce terrain ainsi qu'un ensemble de maisons attenantes afin de créer en lieu et place un programme de 45 logements. Ce dernier en a fait une proposition à 60 000 € HT. Il devait revenir vers le concessionnaire en fonction des promesses obtenues pour pouvoir réaliser ce programme.

Cessions

Citadis a produit une note en mars 2023 à la ville pour préciser le prix de vente de cette parcelle (BO 381 de 242 m²). Le cout de revient a été établi (achat maison + démolition) à 104 000 € HT pour un prix attendu de 118 000 € correspondant à 473 m² de SDP à 250 €, définit dans les scénarios précédents. Vinci a proposé 60 000 € et est donc en dessous des recettes attendues sur ce foncier.

Le projet Vinci n'a pas prospéré. La parcelle est à rétrocéder à la commune dans le cadre de la clôture de l'opération.

III - Clôture de l'opération

Clôture financière

Le présent compte-rendu annuel de l'opération d'aménagement de la Route de Lyon arrêté au 31 décembre 2023 vaut reddition définitive des comptes de l'opération. (Voir point IV)

Clôture foncière

La cession de la parcelle propriété de Citadis à la commune d'Avignon sera faite au prix de 60 000 €.

Ce montant permet l'intégration de la parcelle dans le patrimoine de la Ville d'Avignon à une valeur minimale permettant de préserver au mieux ses intérêts.

IV - Bilan financier définitif arrêté au 31/12/2023

Avancement financier

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 419 305 € HT dont 79 098 € au titre de l'exercice 2023. Elles correspondent à la neutralisation de la maison rue Boccace, aux frais financiers et à la rémunération de l'aménageur qui s'élève à 16 976 € sur la période.

Les recettes réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 520 000 € HT. Ce montant correspond aux paiements de la participation d'équilibre réalisé par la ville d'Avignon en 2018 et 2019.

La trésorerie de l'opération au 31 décembre 2023 s'élève à 100 565 €. Cette trésorerie est gérée dans le cadre du compte courant des opérations.

Le financement de l'opération a été conduit grâce à la mise en place d'un emprunt de 2 600 000 € auprès de la Banque Postale pour une durée de 5 ans et 9 mois au taux annuel fixe de 0.48%. La commune d'Avignon s'est portée garante de cet emprunt à 80% par délibération du 20 décembre 2017. Au 31 décembre 2023 l'emprunt a été totalement remboursé.

Bilan de l'opération

Le bilan arrêté au 31 décembre 2022 s'élevait à 4 563 000 € HT. Il prévoyait une participation du concédant à hauteur de 3 590 000 € HT.

L'opération n'étant pas entrée en phase opérationnelle, le bilan définitif de l'opération se décompose comme suit :

En dépenses on note :

- **454 231 € HT de dépenses** réparties de la manière suivantes (% des recettes HT de l'opération) :
 - o Etudes pré-opérationnelles et maîtrise d'œuvre : 131 083 soit 28.8%
 - o Maîtrise foncière et libération des sols : 129 659 soit 28.4%
 - o Frais financiers : 60 358 € soit 13.3%
 - o Frais divers, impôts, taxes : 7 972 soit 1.7%
 - o Frais de maîtrise d'ouvrage : 124 899 soit 27.5%

En recettes on relève :

- Cessions foncières à la Ville d'Avignon : 60 000 € soit 13.2%
- Produits financiers : 14 363 € soit 3.2%
- En conséquence, la participation à l'équilibre de l'opération est ramenée à 379 868 €.

Dépenses et recettes restant à réaliser

La trésorerie de l'opération qui s'établissait au 31 décembre 2023 à 100 565 €.

Cette trésorerie sera abondée des recettes suivantes :

- **Cession de la parcelle 381 à la Ville d'Avignon : 60 000 € HT ;**
- Encaissement des produits financiers : 14 363 € ;
- TVA Collectée : 12 000 € ;

Les dépenses à régler seront les suivantes :

- Solde des dépenses sur la démolition Boccace : 393 € HT ;
- Provision pour dépenses de solde (impôts, plans et divers) : 2 000 € ;
- Rémunération opérationnelle et de clôture : 32 532 € ;
- Solde de TVA déductible : 11 869 €
- **Versement à la commune d'Avignon : 140 132 €**

⇒ **Le solde de l'opération pour la Ville d'Avignon est donc de + 68 132 € (140 132 € - 72 000 €)**

ANNEXE : Tableau des acquisitions et cessions

Néant

ANNEXE : Bilan financier de clôture



BILAN : ROUTE DE LYON - VILLE D'AVIGNON - CONCESSION

AVIGNON
Ville d'exception

Echéancier en €

11/04/24

	Dernier bilan	REALISE			PREVISIONNEL	Bilan Définitif	Variations
	Arrêté le 31/12/22	2021 et années antérieurs	2022	2023	Clôture	Arrêté le 31/12/23	Dernier bilan / Bilan Définitif
ECHÉANCIER des DEPENSES							
Etudes pré-opérationnelles	121 000	109 808	7 125			116 933	-4 068
Acquisitions & indemnités	2 192 000	54 000				54 000	-2 138 000
Frais d'acquisition	60 000	13 364				13 364	-46 636
Libération des sols	161 000	16 820	1 528	43 554	393	62 296	-98 704
Maître d'œuvre et honoraires techniques	117 000	14 150				14 150	-102 850
Travaux et branchements	1 025 000						-1 025 000
Divers impôts & taxes	200 000	5 597	181	194	2 000	7 972	-192 028
Commercialisation	80 000						-80 000
Frais financiers et annexes	336 000	35 016	7 175	18 167		60 358	-275 642
Frais généraux	271 000	72 892	2 500	16 976	32 532	124 899	-146 101
TOTAL des DEPENSES HT	4 563 000	321 699	18 508	79 098	34 926	454 231	-4 108 769
TVA déductible		31 185	1 594	8 838	78	41 695	
TVA complémentaire		-26 236	-5 150	-10 101	11 791	-29 696	
TOTAL des DEPENSES TTC	4 563 000	326 648	14 953	77 835	46 795	466 230	-4 108 769

	Dernier bilan	REALISE				Bilan Définitif	Variations
	Arrêté le 31/12/22	2021 et années antérieurs	2 022	2023	Clôture		
ECHEANCIER des RECETTES							
Cessions diverses	893 000						-893 000
Cessions collectivité					60 000	60 000	60 000
Participation Equilibre	1 540 000	520 000			-140 132	379 868	-1 160 132
Participation Equipements Publics	2 050 000						-2 050 000
Produits divers	80 000				14 363	14 363	-65 637
TOTAL des RECETTES HT	4 563 000	520 000			-65 769	454 231	-4 108 769
TVA collectée					12 000	12 000	
TOTAL des RECETTES TTC	4 563 000	520 000			-53 769	466 231	-4 108 769

	REALISE			
	2021 et années antérieurs	2 022	2023	Clôture
PLAN DE TRESORERIE				
Total des recettes TTC	520 000			-53 769
Total des dépenses TTC	-326 648	-14 953	-77 835	-46 795
Trésorerie annuelle	193 352	-14 953	-77 835	-100 565
Emprunt	2 600 000			
Amortissement emprunt	-1 300 000	-650 000	-650 000	
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	1 493 352	828 400	100 565	0