

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DE VAUCLUSE**

**Mairie d'AVIGNON**

**DIRECTION DES AFFAIRES  
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES**

**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance publique du : 26 JUIN 2025**

**ETAIENT PRESENT(E)S :**

Mme Cécile HELLE, M. Claude NAHOUM, Mme Catherine GAY, M. Paul-Roger GONTARD, M. Fabrice TOCABENS, Mme Zinèbe HADDAOUI, M. David FOURNIER, Mme Laurence LEFEVRE, M. Claude TUMMINO, Mme Frédérique CORCORAL, M. Sébastien GIORGIS, Mme Isabelle LABROT, M. Julien DE BENITO, Mme Amy MAZARI ALLEL, M. Jean-Marc BLUY, Mme Nathalie GAILLARDET, M. Eric DESHAYES, Mme Isabelle PORTEFAIX, M. Kader BELHADJ, Mme Martine CLAVEL, M. Marc SIMELIERE, Mme Anne GAGNIARD, M. Joël PEYRE, Mme Lilou QUENNESSON, Mme Joanne TEXTORIS, Mme Marie-Anne BERTRAND, M. Arnaud PETITBOULANGER, Mme Sylvie MAZZITELLI, M. Bernard HOKMAYAN, Mme Françoise LICHIERE, M. Christian ROCCI, Mme Anne-Sophie RIGAULT, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT, M. Arnaud RENOUARD, Mme Murielle MAGDELEINE, Mme Carole MONTAGNAC, M. Jean-Pierre CERVANTES, Mme Annie ROSENBLATT, M. Mouloud REZOUALI, Mme Christine LAGRANGE, M. Michel BISSIERE, Mme Florence ROCHELEMAGNE

**ETAIENT REPRESENTE(E)S :**

Mme Laure MINSSSEN par M. Paul-Roger GONTARD  
Mme Anne-Catherine LEPAGE par M. Julien DE BENITO  
M. Cyril BEYNET par M. David FOURNIER  
M. Bernard AUTHEMAN par M. Claude NAHOUM  
Mme Kamila BOUHASSANE par Mme Lilou QUENNESSON  
M. Thierry VALLEJOS par Mme Joanne TEXTORIS  
Mme Annick WALDER par M. Christian ROCCI  
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGAULT  
Mme Martine BAREL par Mme Ghislaine PERSIA

**ETAIENT ABSENT(E)S :**

Mme Laurence ABEL RODET

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :



## CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2025

### 43

#### **URBANISME : Opération publique d'aménagement de l'Ecoquartier Joly Jean - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité actualisé au 31 décembre 2024 (CRAC 2024) et de l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement M. FOURNIER**

**Mes chères Collègues, mes chers Collègues,**

Par délibération n°29 du 30 avril 2022, la ville d'Avignon a confié la poursuite et la finalisation de l'aménagement de l'Ecoquartier Joly Jean à la SPL Grand Avignon Aménagement.

Dans ce cadre, un traité de concession portant sur une durée de 13 ans de 2022 à 2034 a été signé entre les deux parties prenantes.

Ce contrat intègre la réalisation d'un programme de constructions portant sur 79 357 m<sup>2</sup> de surface de plancher correspondant à l'achèvement de l'opération Joly Jean, répartis comme suit :

- 72 057 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'habitat,
- Et 7 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des activités tertiaires et commerces.

Pour mémoire, le montant de la participation aux équipements publics à verser par la Ville sur les 13 années de la concession est estimé à 8 123 765 € HT soit 9 748 518 € TTC.

#### **Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2024**

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Grand Avignon Aménagement présente le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2024.

L'objectif de ce document vise à transmettre une information claire sur l'avancement opérationnel et financier de l'opération Ecoquartier Joly Jean au cours de l'année 2024.

Le compte-rendu annuel joint à la présente délibération intègre les éléments suivants :

- Un rappel des orientations stratégiques d'aménagement de l'Ecoquartier,
- Les actions menées par la SPL en 2024 et leurs impacts financiers,

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

- Les orientations et actions à mener pour l'année 2025, et suivantes et leurs impacts financiers,
- Le bilan et le plan de trésorerie actualisés, les écarts estimés,
- Les annexes (acquisition foncières...)

## **Avancement opérationnel de l'Ecoquartier Joly Jean au cours de l'année 2024**

En synthèse, les principales actions engagées sont :

### Travaux :

- La livraison en septembre 2024 des travaux de requalification des avenues de la Trillade et Moulin Notre-Dame engagés en août 2023. Ces aménagements ont été réalisés en coordination avec le chantier du groupe scolaire Paul et Melly PUAUX afin de tenir l'objectif de la rentrée scolaire 2024. Ces travaux intègrent la remise en état et le prolongement du réseau d'eau brute depuis le Canal Puy.
- Suite à la finalisation en février 2023 de l'étude de faisabilité lancée sur le Moulin Notre Dame afin de définir les interventions nécessaires à la réhabilitation partielle de ce bâtiment, une consultation a été lancée fin 2023. Celle-ci a permis de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par un architecte du patrimoine (Architecture & Héritage) avec un démarrage des missions en mai 2024. L'APS a fait l'objet de plusieurs réunions de travail avec les élus de la Ville et l'ASA. Une présentation sera organisée pour les associations utilisatrices de ce bâtiment. Une fois le programme de travaux validé et les accords administratifs finalisés notamment sur le bail, l'étude APD et les demandes d'autorisations administratives seront lancées.
- Afin d'assurer une gestion alternative du foncier propriété de la SPL, une convention a été établie afin de mettre en place une démarche d'éco pâturage sur le secteur Est de la ZAC. Pour cela des travaux de débroussaillages et de mise en place de clôtures ont été nécessaires (arrivée des bêtes en début 2025).

### Etudes :

- La livraison de l'inventaire faune / flore 4 saisons réalisé sur l'ensemble du périmètre de l'opération dont les enjeux ont été présentés début 2024.
- La finalisation de la mise à jour du schéma directeur d'aménagement validé en COPIL en avril 2024.
- Le lancement d'une étude de positionnement commercial et immobilier confiée au prestataire Adéquation, spécialiste des questions de marchés immobiliers. Les résultats de cette démarche ont été partagés fin 2024 et confirment l'intérêt d'une diversification d'une partie de l'offre de logements de la ZAC vers de l'habitat groupé et individuel.

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

- Le lancement de la réalisation d'un Porté à Connaissance sur le Volet « Eaux pluviales » pour compléter le Dossier Loi sur l'Eau initial ainsi qu'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau pour amender le volet « Inondation ». Ces démarches ont été menées en étroite collaboration avec les services de Police de l'Eau de la DDT 84 et le Grand Avignon ayant la compétence GEMAPI.

#### Commercialisation :

- Le programme ECOLOGGIA porté par l'opérateur PRIMOSUD, a fait l'objet d'une nouvelle promesse de vente signée en décembre 2023. Toutefois, les difficultés de commercialisation de ce programme ont entraîné l'arrêt des études en cours sur le permis modificatif. PRIMOSUD a finalement décidé d'abandonner ce projet.
- L'opérateur Pichet a été lauréat en juillet 2024 de l'appel à projet lancé par la SPL sur le lot 2' (situé dans la continuité du programme PRIMOSUD) visant la réalisation d'un programme d'environ 70 logements. Toutefois, toujours pour des raisons de commercialisation, cet opérateur a repris contact avec la Ville et la SPL pour solliciter des évolutions du projet qui aujourd'hui sont jugées incompatibles avec les ambitions attendues.
- Afin de trouver une solution pour la commercialisation de ces 2 derniers lots du secteur Ouest, la Ville et la SPL ont rencontré plusieurs opérateurs pour leur présenter l'Ecoquartier Joly Jean et tester leur intérêt pour le développement d'un programme qualitatif sur ces fonciers.

#### Concertation :

- Enfin, la démarche de concertation s'est poursuivie avec l'organisation d'un comité de suivi avec les habitants et associations en juin 2024 afin de partager la mise à jour du schéma directeur d'aménagement et les actualités de l'opération.

### **Avancement financier de l'opération Ecoquartier Joly Jean**

#### Concernant les dépenses :

- En 2024 : l'écart des dépenses de – 613 511 € par rapport au bilan prévisionnel s'explique surtout par le décalage dû à des difficultés d'approvisionnement de nouveaux mobiliers dans le cadre du marché de travaux pour la requalification des avenues Trillade et Moulin Notre Dame et dans une moindre mesure par le décalage du planning des études liées au Dossier Loi sur l'Eau qui seront plutôt menées en 2025.
- Perspectives 2025 et années suivantes : le montant global des dépenses a augmenté de 34 637 €. Cette évolution correspond à une actualisation du montant des études, des travaux et des frais financiers.

Concernant les recettes :

- En 2024 : L'écart de recettes de – 864 066 € s'explique par l'abandon du programme Ecologgia et le report de la cession du lot 2' liées à des difficultés de commercialisation.
- Perspectives 2025 et années suivantes : Le montant global des recettes inscrit au contrat initial a été réévalué notamment en nuancant les prix de cession en fonction des secteurs géographiques de la ZAC et du type de produits logement. En effet, aux regards des difficultés de commercialisation, les prix de cession du secteur Ouest ont été baissés et ceux de la vente de lots à bâtir augmentés. Finalement, cela engendre une légère augmentation des recettes de 34 636 €.

Concernant les participations aux équipements publics versées par la Collectivité :

- En 2024 : la Ville a versé à la SPL une avance de participation pour équipement public de 2 000 000 €. Ce versement a permis d'assurer une trésorerie pour la réalisation des travaux du secteur Ouest (notamment la requalification des avenues Trillade et Moulin Notre Dame)
- Perspectives 2025 et années suivantes : Aux regards des dépenses effectuées par la SPL pour les travaux de requalification des avenues Trillade et Moulin Notre Dame livrés en septembre 2024 et du glissement des recettes de cession des lots 2 et 2', il est proposé, dans le cadre de la remise d'ouvrage, de verser en 2025, la participation pour équipement d'un montant de 4,5 millions d'euros. Il est important de souligner qu'en parallèle, la SPL va rembourser l'avance de participation de 2 000 000 € à la Ville.

L'échéancier de versement des participations est donc modifié ainsi :

- 2025 : 4 500 000 € TTC
- 2026 : 1 000 000 € TTC
- Au-delà (horizon concession 2035) : 3 948 517 € TTC
- A noter que le montant global de la participation pour équipements publics inscrit dans le traité de concession initial reste inchangé soit un montant de 9 748 518 € TTC.

A noter également que :

- La trésorerie de l'opération à fin 2024 s'élève à la somme de 212 763 €
- Il est prévu la nouvelle mobilisation d'un emprunt sur 2026 pour un montant de 5,5 M € qui sera mobilisable sur 2 ans concomitamment au démarrage des travaux du secteur Est 2.

## **Avenant n°2 au traité de concession d'aménagement**

Les adaptations du contrat initial portent sur les deux sujets suivants :

1 / Préciser les modalités de rémunération de l'aménageur dans le cadre de projets développés sur des terrains qu'il ne maîtrise pas et qui, pour finir, ne trouvent pas de réalisation physique.

En effet, l'écoquartier Joly Jean prend la forme d'une ZAC à maîtrise foncière partielle, laissant la possibilité aux propriétaires de son périmètre de développer, en cohérence avec les objectifs de l'opération, des programmes immobiliers sur leurs terrains. Dans ce cadre, l'aménageur accompagne le propriétaire dans la conception de son projet, établit les conventions de « participations constructeur » et veille à l'encaissement des fonds qui participent au financement global des investissements de la ZAC (notamment équipements publics).

Cependant, il convient de préciser l'article 21 de la concession d'aménagement pour les cas où les programmes privés ne seraient pas réalisés quand bien même la convention constructeur aurait été signée par ce dernier afin de rémunérer l'intervention de l'aménageur tout au long de ce processus.

2 / Actualiser l'échéancier de versement de la participation de la Ville avec la réalisation de l'opération

En effet, le CRAC arrêté au 31/12/2024, présenté conjointement au présent venant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le nouveau bilan reste globalement inchangé, avec un montant des dépenses de 44 531 180 € TTC et une participation totale du concédant de 9 748 518 € TTC, sans augmentation par rapport au bilan de concession approuvé en 2022. En revanche, l'échéancier de versement de cette participation doit être modifié pour tenir compte de l'avancement des remises d'ouvrages, tels qu'ils apparaissent dans le CRACL arrêté au 31/12/2024.

**Vu le code général des collectivités territoriales** et notamment l'article L. 2121-29,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 300-5,  
Vu la délibération n°29 du 30 avril 2022 relative au traité de concession d'aménagement de l'Ecoquartier Joly Jean avec la SPL Grand Avignon Aménagement,  
Vu les délibérations des Conseils Municipaux de décembre 2009 et d'avril 2012 relatifs aux dossiers de création et de réalisation de ZAC.

**Considérant l'avis favorable de la ou des :**

Commission Administration générale, finances et personnel

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** le bilan de l'opération Ecoquartier Joly Jean arrêté au 31 décembre 2024 à 37 295 016 € HT soit 44 531 180 € TTC ;
- **APPROUVE** le plan de trésorerie des recettes et des dépenses actualisés au 31 décembre 2024 ;
- **APPROUVE** le tableau des acquisitions réalisées au cours de l'exercice ;
- **APPROUVE** l'avenant n°2 du contrat de concession d'aménagement de l'Ecoquartier Joly Jean ;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer tout document à intervenir.

**ADOPTE**

Se sont abstenus : Mme Anne-Sophie RIGAULT, M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT, Mme Martine BAREL, Mme Murielle MAGDELEINE, Mme Carole MONTAGNAC

Mme Cécile HELLE, M. Paul-Roger GONTARD, Mme Isabelle LABROT, M. Joël PEYRE, M. Arnaud RENOARD, M. Michel BISSIERE ne prennent pas part au vote.

Le Maire  
Mme Cécile HELLE



Le Secrétaire de Séance  
Mme Marie-Anne BERTRAND

**PARVENU A LA PREFECTURE LE 02/07/2025**  
**ACTE PUBLIE LE 03/07/2025**