

DCM_2025_04_21

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 : 27 SEPTEMBRE
2025**

ETAIENT PRESENT(E)S :

Mme Cécile HELLE, M. Claude NAHOUM, M. Paul-Roger GONTARD,
Mme Laure MINSEN, 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-Catherine LEPAGE, 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 Laurence ABEL RODET, Mme Kamila BOUHASSANE, Mme Annick WALDER,
Mme Anne-Sophie RIGAULT, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT,
M. Arnaud RENOUARD, Mme Murielle MAGDELEINE, M. Jean-Pierre CERVANTES,
M. Mouloud REZOUALI, Mme Christine LAGRANGE, M. Michel BISSIERE

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

Mme Catherine GAY par M. Claude NAHOUM
M. Fabrice TOCABENS par Mme Martine CLAVEL
M. Cyril BEYNET par M. David FOURNIER
M. Bernard AUTHEMAN par M. Joël PEYRE
M. Thierry VALLEJOS par Mme Joanne TEXTORIS
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGAULT
Mme Martine BAREL par Mme Ghislaine PERSIA
Mme Carole MONTAGNAC par M. Arnaud RENOUARD
Mme Annie ROSENBLATT par Mme Christine LAGRANGE
Mme Florence ROCHELEMAGNE par M. Michel BISSIERE

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :



CONSEIL MUNICIPAL DU 27 SEPTEMBRE 2025

21

URBANISME : NPNRU - Acquisitions de différentes parcelles dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain

Mme LABROT

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Le 27 novembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé la convention pluriannuelle du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui porte l'ambition de transformer en profondeur les Quartiers dits de la Politique de la Ville (QPV).

Ce dispositif national programme des opérations de destruction-reconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants sur de nombreux quartiers de la Ville à travers essentiellement 6 grandes opérations, à savoir :

- La concession d'Aménagement Monclar,
- Le quartier des Olivades avec Olivades Mistral et la Médiathèque,
- Le quartier de la Trillade,
- Le quartier Saint Chamand,
- L'opération Nord-Est avec la ZAC Nord-Est, la Reine Jeanne et Grande d'Orel.

Dans le cadre de ces opérations, il convient que la ville d'Avignon et ses partenaires conviennent de mettre en œuvre des mouvements fonciers (cessions et acquisitions).

Quartier des Olivades – Acquisition auprès de Grand Delta Habitat de la parcelle cadastrée section HN n°623 résidence Alizé sise rue Noël l'Hermite.

Le projet urbain prévoit un renouvellement des espaces publics, de nouvelles opérations de diversification immobilière, ainsi que la constitution d'une nouvelle centralité de quartier, au droit de la station de tramway « Les Olivades ». Celle-ci accompagnera la poursuite de l'apaisement de la rocade Charles de Gaulle. Le projet sera complété par la réhabilitation des logements sociaux, portée par le bailleur Grand Delta Habitat.

Dans le cadre de ce projet global, le bâtiment Alizé, démoli en juillet 2025, libère une emprise au positionnement stratégique dans le quartier.

En effet, cet espace constitue une nouvelle ouverture entre la rocade et le cœur du quartier des Olivades.

Par ailleurs, cette situation préférentielle, en limite immédiate du périmètre des futurs travaux d'aménagement des espaces publics (prévus de novembre 2025 à septembre 2026), motive l'acquisition de ce foncier.

Il convient donc que la ville d'Avignon procède à l'acquisition de la parcelle cadastrée section HN n°623, correspondant à une assiette foncière de 2 638 m², au prix de 15 €/m² (hors taxes), soit un montant total de 39 570 € (HT).

Ce terrain, défini comme un terrain à bâtir, est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux de 20%, puisqu'il est destiné à accueillir des constructions (logements et activités). Le prix convenu avec Grand Delta Habitat étant inférieur à 180 000 €, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'est pas requis.

Les frais de notaire seront à la charge de la Ville.

Quartier Saint Chamand – Acquisition auprès de Grand Delta Habitat une fraction de la parcelle cadastrée section ES n°134 sise avenue Paul Claudel, une fraction de la parcelle section ES n°9 sise 11 avenue Pierre de Coubertin et une fraction de la parcelle section ES 140, sise rue Paul Claudel.

À Saint Chamand, la Ville poursuit le travail amorcé avec la réouverture du Stade Nautique et la réalisation de la Plaine des Sports, en engageant désormais des travaux d'aménagement au cœur du quartier.

En parallèle de la réhabilitation des bâtiments actuellement portée par le bailleur Grand Delta Habitat, la Ville s'engage à apaiser et végétaliser l'ensemble des espaces publics, aujourd'hui largement minéralisés.

Deux grandes traversées nord-sud viendront relier le Château de Saint-Chamand à la Plaine des Sports, requalifiant ainsi les connexions entre les équipements publics du quartier.

Les travaux d'aménagement seront portés par la SPL Avignon Aménagement et débuteront à l'automne 2025.

À cette fin, la Ville doit acquérir une fraction de la parcelle cadastrée section ES n°134, représentant une emprise d'environ 762 m², ainsi qu'une fraction de la parcelle section ES n°9, d'une emprise d'environ 217 m² et une fraction de la parcelle ES 140 d'environ 550 m².

Ces fonciers ont été libérés par les démolitions partielles du patrimoine de GDH et leur acquisition est nécessaire pour débiter les travaux d'aménagement des espaces publics. Un document d'arpentage est actuellement en cours d'élaboration et viendra parfaire l'enveloppe foncière que récupérera la ville d'Avignon.

Il convient donc que la ville d'Avignon acquière auprès de Grand Delta Habitat ces deux fonciers, pour une surface totale de 1 529 m², au prix de 15 €/m² (hors taxes), soit un montant total de 22 935 € (HT).

Il est à préciser que ce foncier ne sera soumis à aucune taxe, puisqu'il est destiné à devenir un espace public.

Le prix convenu avec Grand Delta Habitat étant inférieur à 180 000 €, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État n'est pas requis.

Les frais de notaire seront à la charge de la Ville.

Secteur Médiathèque – Acquisition de la parcelle Station Althen cadastrée section HI n°237 sise rue Althen.

Située au Sud de la rocade et faisant face à la médiathèque Renaud-Barrault, la station essence Althen, propriété de TotalEnergies, est vacante depuis 2022. Elle constitue une réelle opportunité de requalification pour ce secteur en pleine mutation, marqué par la réalisation de projets structurants : requalification de la médiathèque Renaud-Barrault, requalification des espaces publics des Grands Cyprès, création d'un parc aux Olivades, etc.

Par ailleurs, le propriétaire, TotalEnergies, s'est engagé avant la cession, à réaliser les travaux suivants :

- Déconstruction des bâtiments existants et purge complète des fondations,
- Dépollution du terrain (le diagnostic pollution devra être annexé à l'acte de vente),
- Reprise du terrain à la hauteur des points de niveaux autour du bâtiment avant démolition,
- Pose d'un revêtement de type « clavicette » ou sable stabilisé renforcé,
- Désactivation et neutralisation des réseaux existants sur la parcelle,
- Délimitation et sécurisation du foncier à l'aide de lisses en bois.

Sous réserve du respect de l'ensemble de ces conditions, il convient que la ville d'Avignon procède à l'acquisition de la parcelle cadastrée section HI n°237, d'une surface de 965 m², au prix de 180 000 € hors taxes (cent quatre-vingt mille euros).

Ce prix, négocié, est inférieur à la valeur vénale définie dans l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 21 juin 2024.

Par ailleurs, ce terrain, défini comme terrain à bâtir, est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux de 20%, puisqu'il est destiné à accueillir des constructions.

Les frais de notaire seront à la charge de la Ville.

Secteur Nord-Est - Acquisition auprès de ERILIA d'une parcelle cadastrée section IO n°287 et une fraction de la parcelle section IO n°434 sises chemin de Malpeigné, rue Saint Ferrier au lieu-dit Résidence Malpeigné.

La résidence Malpeigné, appartenant au bailleur social ERILIA, est située au nord du quartier de la Reine-Jeanne, inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ce quartier fait l'objet de plusieurs projets portés par différentes maîtrises d'ouvrage, dans une dynamique partenariale forte :

En 2025, la ville d'Avignon a engagé, pour une durée de dix ans, des études de maîtrise d'œuvre urbaine visant à concevoir un projet intégré, croisant les enjeux de logement, d'urbanisme, de paysage et de qualité environnementale.

À l'été 2025, dans le cadre de son programme Fraich'cours, la Ville a désimperméabilisé et végétalisé les cours élémentaires du groupe scolaire Stuart Mill.

Le bailleur Grand Delta Habitat a engagé les travaux de réhabilitation et de démolition partielle des résidences Reine-Jeanne, actuellement en cours.

Le bailleur ERILIA, pour sa part, a lancé des études de maîtrise d'œuvre en vue de la résidentialisation de la résidence Malpeigné, avec des travaux prévus pour 2026.

Le projet de résidentialisation prévoit notamment la désimperméabilisation et la délimitation des abords ouest et sud de la résidence, aujourd'hui dans un état dégradé et touchés par des problématiques d'insécurité. Ces espaces, peu ou pas utilisés par les locataires, feront ainsi l'objet d'une requalification.

Dans le cadre de cette redéfinition des limites entre domaine public et privé, il a été convenu qu'ERILIA rétrocèdera à la ville d'Avignon :

- À l'Ouest de la résidence Malpeigné, une bande de terrain permettant d'élargir l'impasse des Champs,
- Au Sud de la résidence, une parcelle d'environ 925 m², ayant déjà fait l'objet d'une Convention d'Occupation Temporaire avec la Ville pour l'aménagement d'un parking sécurisé à destination du personnel du groupe scolaire.

Il convient que la ville d'Avignon acquière la parcelle cadastrée section IO n°287 ainsi qu'une fraction de la parcelle section IO n°434, représentant une surface totale d'environ 1 100 m², pour un montant d'un euro symbolique.

Un document d'arpentage est actuellement en cours d'élaboration et viendra finaliser l'enveloppe foncière qui sera transférée à la Ville.

Il est à noter que ce foncier, destiné à devenir un espace public, ne sera soumis à aucune taxe, ni à une évaluation par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Les frais de notaire seront à la charge de la Ville.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
Vu la délibération n°2 du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2019, approuvant la convention pluriannuelle du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui porte l'ambition de transformer en profondeur les Quartiers dits de la Politique de la Ville.

Considérant l'avis favorable de la ou des :

Commission Développement territorial et urbain

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** l'acquisition de la parcelle cadastrée HN n°623 sise rue Noël l'Hermite en nature de terrain nu, d'une superficie de 2 638 m² auprès de la société Grand Delta Habitat, 3 rue Martin Luther King 84000 Avignon ;
- **DECIDE** que cette acquisition est fixée au prix de 39 570 € hors taxe conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 6 août 2024, soit 47 484 € TTC ;
- **AUTORISE** l'acquisition de la parcelle cadastrée ES n°134, sise avenue Paul Claudel en nature de terrain nu, d'une superficie d'environ 979 m² auprès de la société Grand Delta Habitat, 3 rue Martin Luther King 84000 Avignon ;
- **DECIDE** que cette acquisition est fixée au prix de 14 685 € hors taxe conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 6 août 2024 ;
- **AUTORISE** l'acquisition de la parcelle cadastrée HI n°237 sise rue Althen en nature de terrain nu, d'une superficie de 965 m² auprès de la société TotalEnergies Marketing France s ou toute personne morale pouvant s'y substituer, dont le siège se situe le Spazion, 562 avenue du Parc de l'Ile 92000 Nanterre ;
- **DECIDE** que cette acquisition est fixée au prix de 180 000 € HT non-conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 6 août 2024, soit 216 000 € TTC ;
- **ACCORDE** des conditions suspensives à cette acquisition relative à la restitution du terrain suite à la démolition-dépollution réalisée par TotalEnergies ;
- **AUTORISE** l'acquisition de la parcelle cadastrée IO n°287 et une fraction de la parcelle section IO n°434 sises chemin de Malpeigné au lieu-dit résidence Malpeigné, en nature de terrain nu, d'une superficie de 1 100 m² auprès de la société ERILIA, 111 boulevard National 13002 Marseille ;
- **DECIDE** que cette acquisition est fixée au prix de l'Euro symbolique ;
- **IMPUTE** les dépenses sur le chapitre 21, compte 2111 ;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer toutes les pièces à intervenir.

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

ADOpte

Se sont abstenus : Mme Anne-Sophie RIGault, M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI,
M. Paul RUAT, M. Arnaud RENOuARD, Mme Murielle MAGDELEINE,
Mme Carole MONTAGNAC

M. Paul-Roger GONTARD, M. Jean-Marc BLUY ne prennent pas part au vote.

Le Maire
Mme Cécile HELLE



Le Secrétaire de Séance
Mme Frédérique CORCORAL

PARVENU A LA PREFECTURE LE 30/09/2025
ACTE PUBLIE LE 30/09/2025