

AVIGNON

Ville d'exception

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2026

51

GRANDS PROJETS NPNRU - HABITAT : Acquisitions de foncières dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

M. MC MANUS-SCHOUCHANA

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Par délibération en date du 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).

Six secteurs sont concernés :

- Monclar
- Mistral-Olivades
- Médiathèque
- Trillade Grands Cyprès
- Saint Chamand
- Nord-Est (Reine Jeanne et Grange d'Orel)

Ces opérations impliquent de nombreux échanges foncières entre la ville d'Avignon et ses partenaires (cessions et acquisitions). Ils sont notamment un préalable nécessaire aux travaux d'aménagement des espaces publics portés par la Ville ou par la SPL Grand Avignon Aménagement.

Quartier des Olivades – Acquisitions auprès de Grand Delta Habitat des parcelles cadastrées section HN n°306, sise rue Noël Hermitte et HN n°307, sise avenue de la Cabrière

Le projet des Olivades prévoit la constitution d'une nouvelle centralité de quartier, au droit de la station de tramway « Les Olivades », qui ira de pair avec la poursuite de l'apaisement de la Rocade Charles de Gaulle. Il sera complété par la réhabilitation des logements sociaux menée par le bailleur social Grand Delta Habitat.

Dans le cadre de ce projet global, les deux tours Alizé, démolies au premier semestre 2026, libèrent deux emprises foncières stratégiques pour l'évolution du quartier.

La ville d'Avignon souhaite se porter acquéreur de ces parcelles afin de maîtriser leur devenir et d'y développer des aménagements répondant aux besoins des habitants et s'inscrivant dans une démarche globale de diversification urbaine.

La parcelle cadastrée section HN n°306 :

Inscrite dans le périmètre du parc en cours de réalisation, son acquisition permettra de compléter l'aménagement paysager du futur parc et d'installer une aire de jeux à destination des familles.

Il convient que la ville d'Avignon acquière la parcelle cadastrée section HN n°306 correspondant à une assiette foncière de 466 m² au prix de 15 €/m² (HT) soit un montant total de 6 990 € HT.

La parcelle cadastrée section HN n°307 :

Destinée à accueillir une opération de diversification immobilière, cette parcelle contribuera à la mixité et à l'attractivité du secteur.

Il convient que la ville d'Avignon acquière la parcelle cadastrée section HN n°307 correspondant à une assiette foncière de 614 m² au prix de 15 €/m² (HT) soit un montant total de 9 210 € HT.

Le montant total de l'opération d'acquisition des parcelles HN n° 306 et HN n°307 étant inférieur au seuil réglementaire, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État n'est pas nécessaire.

De plus, ce terrain, défini comme terrain à bâtir, est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux de 20% puisqu'il sera à terme destiné à recevoir des constructions (logements et activités).

Les frais de notaire sont à la charge de la ville d'Avignon.

Secteur Nord-Est - Acquisitions auprès de Grand Delta Habitat de fraction des parcelles cadastrées section IO n°148 sise allée Pedro de Luna et section IO n°149 sise rue Peniscola pour la résidence Reine Jeanne 1 et la parcelle cadastrée section IO n°151 sise rue des Catalans pour la résidence Reine Jeanne 2

Une fraction issue des parcelles cadastrées section IO n°148 - IO n°149 :

Les fonciers concernés sont issus de démolition partielles de la résidence Reine Jeanne 1. Ils ont vocation à créer de nouvelles liaisons Ouest Est au sein du quartier, aujourd'hui enclavé et peu ouvert sur son environnement.

L'acquisition de ces emprises est nécessaire à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Elle répond également à un enjeu financier dans la mesure où elle permet, au regard de l'ANRU, l'engagement de l'opération C0726-24-0080, sécurisant ainsi les financements associés (1 991 472,46 €).

La parcelle cadastrée section IO n°151 :

La démolition de la résidence Reine Jeanne 2 libère une emprise foncière stratégique en bordure de l'avenue de la Folie. Elle constitue une opportunité de requalification de l'entrée sud du quartier.

Le projet de renouvellement urbain prévoit, sur cette emprise, une opération de diversification urbaine, soit par la réalisation de logements, soit par la création d'un équipement socio culturel, financé dans le cadre de la convention ANRU.

Il convient que la ville d'Avignon acquière une partie des parcelles cadastrées section IO n°148 et IO n°149 correspondant à une assiette foncière d'environ 750 m² au prix de 15 €/m² hors taxes, soit un montant total de 11 250 € HT, auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

Un document d'arpentage est en cours d'élaboration et viendra parfaire l'enveloppe foncière.

Il convient que la ville d'Avignon acquière la parcelle cadastrée section IO n°151 correspondant à une assiette foncière de 850 m² au prix de 15 €/m² hors taxes, soit un montant total de 12 750 € HT, auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

Il est précisé que ces cessions sont soumises au régime de la TVA applicable aux terrains à bâtir.

De plus, le montant total de l'opération d'acquisition des parcelles IO n°148, n°149 et n°151 étant inférieur au seuil réglementaire, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État n'est pas nécessaire.

Les frais de notaire sont à la charge de la ville d'Avignon.

Secteur Nord-Est - Acquisitions auprès du Centre Hospitalier de Montfavet des parcelles cadastrées section IP n°241, n°250 et n°323 sises rue de la Grange d'Orel

Les parcelles sont en nature de friche, situées au sud du quartier de la Grange d'Orel et appartenant au Centre Hospitalier de Montfavet. L'emplacement de ces fonciers en entrée de quartier, et directement connecté au Chemin des Canaux, est stratégique : le projet de renouvellement urbain y prévoit la création de nouveaux logements en accession libre, destinés à introduire de la mixité sociale dans le secteur.

Il convient que la ville d'Avignon acquière les parcelles cadastrées section IP n°241 (3 040 m²), n°250 (410 m²) et n°323 (366 m²) soit une assiette foncière totale de 3 656 m² au prix de 70 760 € (Hors Taxe) soit 84 912 € (Toutes Taxes Comprises).

Bien que le prix d'acquisition de ce foncier soit significativement inférieur à la valeur vénale estimée dans l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, établi le 8 janvier 2025 à la demande du Centre hospitalier de Montfavet, les parties ont convenu que les coûts liés au nettoyage, à la sécurisation et à la dépollution du terrain seraient déduits de cette valeur.

Par ailleurs, ce bien étant qualifié de terrain à bâtir, son acquisition est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 20%, dans la mesure où il est destiné à accueillir, à terme, des constructions à usage de logements et d'activités.

Enfin, les frais d'acte notarié afférents à cette acquisition seront intégralement pris en charge par la Ville.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
Vu la délibération n°2 du Conseil Municipal du 27 novembre 2019 approuvant la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain des quartiers Sud et Saint Chamand cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

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 section HN n°306 sise rue Noël Hermitte en nature de terrain nu, d'une superficie de 466 m² auprès de la société Grand Delta Habitat, 3 rue Martin Luther King, 84000 Avignon, au prix de 6 990 € HT, soit un montant total de 8 388 € TTC ;
- **AUTORISE** l'acquisition de la parcelle cadastrée section HN n°307, sise avenue de la Cabrière en nature de terrain nu, d'une superficie d'environ 614 m² auprès de la société Grand Delta Habitat, 3 rue Martin Luther King, 84000 Avignon au prix de 9 210 € HT, soit un montant total de 11 052 € TTC ;
- **AUTORISE** l'acquisition d'une fraction des parcelles cadastrées section IO n°148 sise allée Pedro de Luna et IO n°149 sise rue Peniscola en nature de terrain nu, d'une superficie d'environ 750 m², avant arpentage, auprès de la société Grand Delta Habitat, 3 rue Martin Luther King, 84000 Avignon, au prix de 11 250 € HT, soit un montant de 13 500 € TTC ;
- **AUTORISE** l'acquisition de la parcelle cadastrée section IO n°151 sise rue de Catalans en nature de terrain nu, d'une superficie de 850 m² auprès de la société Grand Delta Habitat, 3 rue Martin Luther King, 84000 Avignon au prix de 12 750 € HT, soit un montant total de 15 300 € TTC ;
- **AUTORISE** l'acquisition des parcelles cadastrées section IP n° 241, n°250 et n°323 sises rue de la Grange d'Orel en nature de friche, d'une superficie totale de 3 656 m² auprès du Centre Hospitalier de Montfavet, sise avenue de la Pinède, 84140 Avignon-Montfavet, au prix de 70 760 € HT, soit 84 912 € TTC, après prise en compte des coûts de nettoyage, de sécurisation et de dépollution du terrain, et demeure ainsi inférieure à la valeur vénale retenue dans l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 8 janvier 2025 ;
- **IMPUTE** les dépenses sur le chapitre 21, compte 2111 ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer toute pièce à intervenir.

ADOpte A L'UNANIMITE

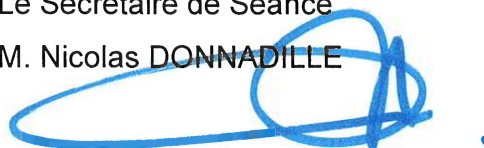
Le Maire

M. Olivier GALZI



Le Secrétaire de Séance

M. Nicolas DONNADILLE



PARVENU A LA PREFECTURE LE 02/07/2026

ACTE PUBLIE LE 15/07/2026

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :