

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Mairie d'AVIGNON

Séance publique du : 18 JUILLET 2024

DIRECTION DES AFFAIRES
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES

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, Mme Isabelle PORTEFAIX, Mme Martine CLAVEL, M. Marc SIMELIERE, Mme Anne-Catherine LEPAGE, M. Joël PEYRE, M. Loïc QUENNESSON, Mme Joanne TEXTORIS, M. Cyril BEYNET, 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 Murielle MAGDELEINE, M. Jean-Pierre CERVANTES, Mme Annie ROSENBLATT, Mme Christine LAGRANGE, M. Michel BISSIERE, Mme Florence ROCHELEMAGNE

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

Mme Laure MINNSEN par M. Christian ROCCI
M. Eric DESHAYES par M. Paul-Roger GONTARD
M. Kader BELHADJ par Mme Martine CLAVEL
Mme Anne GAGNIARD par Mme Zinèbe HADDAOUI
Mme Marie-Anne BERTRAND par M. Loïc QUENNESSON
M. Bernard AUTHEMAN par M. Claude NAHOUM
M. Thierry VALLEJOS par Mme Kamila BOUHASSANE
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGAULT
M. Arnaud RENOUARD par Mme Murielle MAGDELEINE
M. Mouloud REZOUALI par M. Jean-Pierre CERVANTES

ETAIENT EXCUSE(E)S :

Mme Ghislaine PERSIA
M. Paul RUAT
Mme Martine BAREL
Mme Carole MONTAGNAC

AR préfecture : 084-218400075-20240718-lmc1X0900019b6b-DE

Date de télétransmission : 25-07-2024

Date de réception en préfecture : 25 JUILLET 2024

AVIGNON

Ville d'exception

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JUILLET 2024

27

URBANISME : Opération publique d'aménagement du « Quartier Durable Méditerranéen de Bel Air » - Approbation du traité de concession d'aménagement avec la SPL Grand Avignon Aménagement et de la convention d'avance de trésorerie.

M. FOURNIER

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

L'opération d'aménagement du Quartier Durable Méditerranéen Bel Air est située à l'interface du quartier NPNRU de St Chamand, des zones commerciales de la Castelette et de la Cristole, de zones résidentielles existantes mais également d'entités paysagères fortes telles que les foins de Montfavet et de la ceinture verte.

Le projet, se développant sur une superficie d'environ 28 hectares, a pour objectif de :

- Créer un nouveau quartier à vocation résidentielle en préservant l'identité du paysage avignonnais, les qualités paysagères du site ainsi que son patrimoine arboricole,
- Améliorer la desserte du quartier en créant des liaisons Nord/Sud et en définissant des axes principaux Est / Ouest tels que l'axe de Bel Air (dédié aux modes doux) ou l'axe formé par la rue du Bon Vent et la rue Pierre Bérégovoy, complétée par un tronçon d'environ 300 m, reliant le chemin de la Cristole et l'allée des Fenaisons,
- Structurer le projet selon la trame paysagère existante, avec des îlots privés qui s'insèrent entre les haies, de l'espace public qui s'organise le long de ces haies et des espaces ouverts ou des jardins dans les « chambres » formées par les alignements de cyprès au cœur du quartier,
- Prévoir une mutation progressive des parcelles aujourd'hui occupées par des vergers, en les préservant quand cela est possible ou en envisageant leur mutation en verger collectif géré par une association ou en espaces accueillants d'autres usages (aires de jeux, cheminements piétons...),
- Orienter les entrées du quartier sur des jardins, garantissant des perspectives sur l'extérieur et l'intérieur de la ZAC et des respirations régulières dans le tissu bâti,
- Prévoir une urbanisation douce pour le quartier avec une composition modulable des différentes chambres, mais qui repose sur les mêmes principes d'aménagement concernant le retrait des bâtiments par rapport aux haies, que ce soit en limite sud ou nord de la parcelle, afin de protéger le système racinaire des arbres, favoriser l'ensoleillement des habitations, les protéger du Mistral au nord, ménager

le stationnement des véhicules privés....

- Intégrer la gestion de l'eau dans la réflexion globale du projet.

Opérations déjà réalisées :

L'aménagement de la ZAC Bel Air était initialement confié à CITADIS, par concession d'aménagement, qui est arrivée à son terme le 16 février 2024.

Les principales réalisations sont les suivantes :

- Réactualisation des études de maîtrise d'œuvre confiées à l'agence Devillers et associés ayant abouti à la validation d'un schéma directeur en 2015,
- Engagement dans la nouvelle démarche de labellisation « Quartier Durable Méditerranéen »,
- Maîtrise foncière des 28 hectares de la ZAC,
- Commercialisation des îlots de la partie Est de la ZAC : vente de l'îlot A1 au groupe scolaire Saint Jean Paul II (ouverture du groupe scolaire en septembre 2018) et vente des îlots A2, A5 et A6 à EDELIS pour la réalisation d'un premier programme de 120 logements (chantier en cours, livraison prévue à l'été 2025),
- Réalisation des études de conception de la tranche 1 des espaces publics de la ZAC et réalisation des travaux de desserte du groupe scolaire au Sud-Est de la ZAC et aménagement des espaces publics périphériques (restructuration de la rue du Bon Vent).

Poursuite de l'opération :

Cette opération doit faire l'objet d'une nouvelle concession dédiée, qui sera confiée à la Société Publique Locale (SPL) Grand Avignon Aménagement, pour une durée de 11 ans.

Ce contrat intègre un programme des constructions portant sur 70 742 m² de surface de plancher correspondant à la finalisation de l'opération.

Le bilan prévisionnel d'opération se porte à 27 105 812 € HT de recettes et dépenses réparti comme suit :

Dépenses :

- Etudes 832 000 € HT,
- Acquisitions foncières 6 112 861 € HT dont un rachat de stock à hauteur de 5 791 081 € HT,
- Frais acquisitions foncières 427 900 € HT,
- Travaux d'aménagement 13 224 284 € HT,

- Honoraires techniques 1 190 186 € HT soit 9%,
- Aléas, actualisations et révisions sur travaux 1 322 428 € HT soit 10%,
- Divers impôts et taxes et assurances 720 000 € HT,
- Frais de commercialisation et de communication 321 408 € HT soit 1,5% des recettes de cessions,
- Rémunération aménageur 1 714 580 € HT,
- Frais financiers 1 321 572 € HT.

Recettes :

- Cessions de terrains 20 912 936 € HT,
- Participation équipement 2 975 464 € HT,
- Participation équilibre 2 558 272 €,
- Autres produits (participations constructeurs) 740 550 € HT.

Convention d'avance sur trésorerie dans le cadre de la concession d'aménagement :

Le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération Bel Air inclus en annexe à la concession d'aménagement approuvée, fait apparaître les besoins de trésorerie annuels nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement. Aussi, afin de limiter les frais financiers, une avance de trésorerie d'un montant maximum de 1 600 000 € sera octroyée à la SPL sur la durée du contrat.

Le projet de convention d'avance de trésorerie soumis à l'approbation du Conseil Municipal encadre les modalités de versement et de remboursement de cette avance.

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.300-1 et suivants, L.300-4 et L.300-5,
 Vu les délibérations des Conseils Municipaux du 24 septembre 2013 et du 26 avril 2017 relatifs aux dossiers de création et de réalisation de ZAC,
 Vu le caractère In House de la Société Publique Locale Grand Avignon Aménagement permettant la passation de gré à gré d'un traité de concession entre la ville d'Avignon et la SPL,
 Vu le projet de traité de concession publique d'aménagement et ses annexes,
 Vu le projet de convention d'avance de trésorerie,

Considérant l'avis favorable de la ou des :

Commission Administration générale, finances et personnel

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le traité de concession d'aménagement de l'opération d'aménagement Bel Air;
- **APPROUVE** la convention d'avance de trésorerie dans le cadre de la concession d'aménagement;
- **APPROUVE** en application de l'article L.1523-2,4° du Code général des collectivités territoriales, le versement à la SPL Grand Avignon Aménagement d'une avance de trésorerie de 1 600 000 Euros dans les conditions précisées dans le projet de convention d'avance de trésorerie à l'opération d'aménagement;
- **FIXE** le montant de la participation d'équipement de la collectivité à la somme de 3 570 557 € TTC et le montant de la participation à l'équilibre d'un montant de 2 558 272 €;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer toutes les pièces à intervenir.

ADOpte

Se sont abstenus : Mme Anne-Sophie RIGAULT, M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI, Mme Murielle MAGDELEINE

N'ont pas participé au vote : Mme Cécile HELLE, M. Paul-Roger GONTARD, Mme Isabelle LABROT, M. Joël PEYRE, M. Arnaud RENOUARD, M. Michel BISSIERE.

Le Maire

Mme Cécile HELLE



Le Secrétaire de Séance

M. Christian ROCCI

PARVENU A LA PREFECTURE LE 25 JUILLET 2024

ACTE PUBLIE LE 26 JUIL. 2024