

# CONSEIL MUNICIPAL DU 19 MAI 2011

## Note de synthèse

□□□□□□□□

### URBANISME

#### 2<sup>ème</sup> Plan Local de l'Habitat

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que par délibération du 11 avril 2011, le Conseil Communautaire du Grand Avignon a arrêté son projet de 2<sup>ème</sup> programme du Plan Local d'Habitat (PLH), élaboré en conformité avec le SCOT et en concertation avec toutes les communes membres, personnes morales associées et partenaires.

Conformément aux articles L 302-2 et R 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune dispose d'un délai de deux mois pour délibérer notamment sur les moyens relevant de sa compétence à mettre en place dans le cadre du PLH. A défaut de répondre dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Monsieur le Maire expose ensuite les grandes orientations du 2<sup>ème</sup> PLH soumis à l'assemblée.

Le diagnostic a mis en lumière certaines particularités du Grand Avignon que ce 2<sup>ème</sup> PLH se doit de prendre en compte de façon prioritaire

Un déficit résidentiel qui s'est accentué ces dernières années dans une dynamique économique soutenue. Il concerne toutes les catégories socioprofessionnelles mais plus particulièrement les employés, les professions intermédiaires et dans une moindre mesure les ouvriers et les cadres qui travaillent dans l'agglomération mais résident en dehors.

- Si l'attractivité de l'agglomération s'est nettement renforcée dans la décennie 2000, elle ne touche pas les jeunes couples et les jeunes familles. Ceux-ci quittent plus l'agglomération qu'ils ne s'y installent, en lien direct avec un marché immobilier dont l'offre s'avère inadaptée à leurs besoins tant en terme de produits qu'en terme de prix.
- La production de logements a atteint un rythme de 1200 logements par an, objectif du 1<sup>er</sup> PLH, notamment grâce au développement de l'offre de produits défiscalisés. Mais ceux-ci ne répondent pas aux besoins de la population locale. Le marché locatif privé n'est accessible qu'à moins de 10 % des ménages de 2 personnes et à 25 % des ménages de 4 personnes.
- Les dynamiques démographiques et économiques n'ont pas permis de réduire la très forte hétérogénéité des revenus des ménages au sein de l'agglomération. Plus d'un ménage sur quatre vit en dessous du seuil de pauvreté à Avignon dont près de la moitié est accueillie dans le parc privé.
- Les pressions qui s'exercent sur le parc locatif social de la ville centre ne pourront être assouplies que lorsque les communes périphériques, notamment celles ne répondant pas aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, réaliseront de l'habitat social qui leur permettent de répondre aux besoins de leur population. Actuellement la demande s'oriente plus sur la ville-centre compte tenu de l'importance de l'offre locative sociale à proximité des emplois et des services.

Ces points clés ont permis de cibler 4 enjeux qui constituent les orientations du 2<sup>ème</sup> PLH.

- Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de l'agglomération.

- Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie.
- Accélérer la remise à niveau des parcs existants.
- Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe.

Ces orientations sont déclinées en 9 actions :

- 1) Adapter la production immobilière : il s'agit de piloter l'ensemble de la production de logements de manière à s'assurer de son adéquation aux besoins locaux en observant de près l'évolution des marchés et des projets et en cadrant les interventions des opérateurs par une charte qui sera proposée à l'échelle communale.
- 2) Optimiser le système d'aide au logement social du Grand Avignon. Il est proposé de faire évoluer le système de financement des opérations de manière à mieux cibler sur les objectifs du PLH. La production de logement social est déclinée à l'échelle communale dans le respect du SCOT et en intégrant les obligations de la loi SRU.
- 3) Relancer une action d'accession à prix modéré. La communauté d'agglomération peut prolonger le dispositif conjoint mis en place avec les communes pour le pass-foncier en l'adaptant à la nouvelle réglementation notamment le Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+).
- 4) Initier une maîtrise de peuplement équilibrée. Cette action participe à l'objectif de rééquilibrage social du territoire sur la base d'une mutualisation des connaissances, de l'embauche d'un(e) chargé(e) de mission logement et d'une définition à venir des conditions d'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS).
- 5) Renforcer l'action foncière et les politiques d'urbanisme. Il convient de poursuivre le travail engagé au cours du 1<sup>er</sup> PLH de manière à mobiliser avec les communes un volume foncier adapté aux objectifs de production de logements et d'actualiser la stratégie foncière communautaire en s'appuyant sur l'action des EPF et sur un développement du volet foncier de l'observatoire.
- 6) Améliorer l'image du logement social existant. Cette action porte sur le parc locatif social existant.
- 7) Valoriser et améliorer le parc privé. En complément des dispositifs existants, le PLH doit mettre en place des accompagnements permettant de contribuer à la résorption du parc indigne, de la vacance et lutter contre la précarité énergétique.
- 8) Renforcer la gouvernance et les partenariats. Le pilotage de la politique de l'habitat du Grand Avignon doit être affirmé.
- 9) Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLH. L'observatoire est une mission qui se retrouve dans chacune des actions. Elle devra être confortée dans son organisation et ses partenariats.

S'agissant de la commune, le PLH fixe un objectif de 43 logements par an dont 7 en accession à coût maîtrisé, 21 en accession libre ou locatif privé et 15 en locatif social.

\*\*\*\*\*

## URBANISME

### Convention multi-site Grand Avignon/EPF Transfert de gestion à la commune

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'il existe une convention opérationnelle multi-site entre le Grand Avignon et l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA. Cette convention donne les moyens de maîtrise foncière de périmètres à enjeux et de sites mutables à court terme en vue de la réalisation de programmes d'habitat.

Sollicité, le Grand Avignon a décidé d'inscrire le site « Le Jonquier » dans le périmètre d'intervention de la convention multi-site. Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal

qu'il s'agit d'une opération de 36 logements dont il a accepté de confier la réalisation à l'OPH de la ville d'Avignon.

Les acquisitions faites dans le cadre de la convention multi-site s'accompagne d'un transfert de gestion à la commune suivant une convention de transfert.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal l'autorisation de signer cette convention.

\*\*\*\*\*

## URBANISME

### Majoration du COS - Avenue du Maréchal Leclerc

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la demande de logements est importante sur la commune et que, par ailleurs, elle est tenue d'atteindre un certain pourcentage de logements accessibles aux foyers les moins favorisés.

Il rappelle également que la commune a décidé de confier à l'Office Public d'Habitat (OPH) de la ville d'Avignon la réalisation d'un programme d'au moins 36 logements au lieu dit « Le Jonquier », avenue du Maréchal Leclerc.

Les terrains d'implantation du programme sont situés en zone UDi dont le règlement prévoit un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,50, insuffisant pour permettre la réalisation de ce projet. Aussi, il conviendrait de faire application des dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme qui permet de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (...) bénéficie d'une majoration du volume constructible.

Cette majoration porterait le COS à 0,75 sur les parcelles : BD 112 - 115 - 116 - 117 b - 118 - 178 - 180 - 181 - 187 et 189 soit sur 4 546 m<sup>2</sup>.

Monsieur le Maire rend compte de la procédure définie à l'article R 127-1 du Code de l'Urbanisme :

- un avis d'information du public a été publié dans un journal publié dans le département ;
- un dossier comprenant le projet de délibération, des éléments règlementaires, une fiche descriptive du projet de logements et des éléments graphiques, a été tenu à la disposition du public durant un mois, du 28 mars au 29 avril 2011 inclus, en vue de lui permettre de formuler ses observations ;
- à l'issue de cette période il n'a été formulé aucune observation.

Aussi, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'autoriser une majoration du COS de 50 % pour le porter à 0,75 sur les parcelles sus énumérées, classées en zone UDi, avenue du Maréchal Leclerc.

\*\*\*\*\*

## URBANISME

### Logements à loyers maîtrisés - Véranda I - Cession à Mistral Habitat

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération du 10 juin 2009, il a accepté d'engager un projet portant sur la réalisation de logements à loyers maîtrisés en centre village pour, d'une part, revitaliser et revaloriser ce quartier et, d'autre part, répondre à un besoin de la population et à une obligation légale (loi SRU).

Ce projet, découpé en 3 opérations successives, comprend une opération en acquisition amélioration d'un bâtiment communal connu sous le nom « La Véranda ».

Dans ce programme, MISTRAL HABITAT acquiert les étages, la commune conserve le rez-de-chaussée pour réaliser une bibliothèque qui soit accessible et plus vaste que l'actuelle et qui corresponde mieux à une commune de presque 5 000 habitants.

Les services de France Domaine, par avis du 3 mai 2011, ont estimé la valeur vénale de la partie qui serait cédée à 210 300 €.

Considérant que la commune reste propriétaire du rez-de-chaussée, il est proposé au Conseil Municipal un prix de cession pour les étages à 200 000 €.

Afin de permettre le démarrage des travaux, pour lesquels le permis de construire a été accordé, Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal d'accepter cette cession et de l'autoriser à signer tous les actes la concernant.

\*\*\*\*\*

## URBANISME

### Logements à loyers maîtrisés - Le Pesquier - Cession à Mistral Habitat

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération du 10 juin 2009, il a accepté d'engager un projet portant sur la réalisation de logement à loyers maîtrisés en centre village pour d'une part, revitaliser et revaloriser ce quartier et, d'autre part, répondre à un besoin de la population et à une obligation légale (loi SRU).

Ce projet, découpé en 3 opérations, comprend la réalisation d'un programme de 30 logements en contrebas de la place Jean Jaurès. Afin de permettre cette opération, la commune vend à l'organisme HLM MISTRAL HABITAT les terrains nécessaires soit les parcelles BI 106 - 107 et 207 d'une contenance totale de 10 720 m<sup>2</sup>.

Par avis du 7 janvier 2010, les services de France Domaine ont estimé la valeur vénale de ces terrains à la somme de 500 000 € à 589 000 € (+ ou - 10 %).

Cependant, considérant l'objet de la réalisation, la nécessité pour la commune d'avoir de tels logements et afin de permettre au bailleur social de trouver un équilibre dans cette opération, il est proposé au Conseil Municipal un prix de cession de 435 000 €.

\*\*\*\*\*

## DOMAINE

### Résiliation du bail emphytéotique « Sarl Piscines Muselli »

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que par acte du 15 mars 1985, établi par Maître VAXELAIRE, était consenti par la commune un bail emphytéotique à la SARL « PISCINES MUSELLI ET DI NICOLA » sur les parcelles BD 116, BD 117 et BD 118 avenue du Maréchal Leclerc à Caumont sur Durance.

Ce bail a été consenti pour une durée de 30 ans comptant du 1<sup>er</sup> mars 1983 soit jusqu'en 2013.

Outre le fait que l'emphytéote n'a jamais réglé son loyer (6 000 F/an) il s'avère aujourd'hui que Monsieur MUSELLI est décédé et que l'entreprise a disparu. Cependant, le bail n'a pas été résilié et les parcelles sur énoncées apparaissent toujours au compte de la société sur les états hypothécaires.

Monsieur le Maire rappelle que ces terrains font partie de l'emprise foncière nécessaire au projet de logements à loyers maîtrisés de l'OPH de la ville d'Avignon.

Afin de purger cette situation, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de prononcer la résiliation du bail.

\*\*\*\*\*

## DOMAINE

### Désaffectation d'une partie de la place Jean Jaurès

La commune de Caumont sur Durance se doit de réaliser des logements à loyers maîtrisés pour répondre d'une part à la demande des Caumontois qui souhaitent rester sur le village mais dont les ressources financières ne leur permettent pas de trouver à se loger dans le secteur locatif privé (jeunes actifs, personnes âgées...) et, d'autre part, aux obligations que lui impose la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) à laquelle elle sera soumise dès 2014. Aujourd'hui, son déficit pour ce type de logement par rapport aux objectifs de la loi est de 360 unités. Par ailleurs, afin d'offrir un équipement culturel correspondant à une commune de près de 5 000 habitants, la municipalité envisage de réaliser une nouvelle bibliothèque, plus vaste et plus accessible aux personnes à mobilité réduite.

C'est ainsi qu'un ensemble d'opérations immobilières a été défini avec l'organisme HLM MISTRAL HABITAT à partir de l'immeuble connu sous le nom « La Véranda », propriété communale.

Une première opération, VERANDA I, consiste en la réalisation de la bibliothèque au rez-de-chaussée du bâtiment et de 8 logements en étages. De ce fait, il est nécessaire de déplacer le commerce existant d'où la seconde opération : VERANDA II.

Il s'agit de bâtir un immeuble sur la place Jean Jaurès comprenant un local commercial en rez-de-chaussée, qui restera propriété de la commune, et 4 logements à l'étage.

La place Jean Jaurès appartient au domaine public routier de la commune. C'est pourquoi, pour permettre cette réalisation, il convient que le Conseil Municipal prononce dans un premier temps la désaffectation d'une partie de la place Jean Jaurès, partie nécessaire à l'assiette du nouvel immeuble.

Répondre à une demande existante sur la commune en terme de logements à loyers maîtrisés, offrir un nouvel équipement culturel aux Caumontois, conserver et améliorer un commerce important pour la vie du village et repenser l'aménagement de l'espace public dans ce secteur sont les motivations de ces opérations qui vont dynamiser le quartier et les commerces locaux tous proches.

## DOMAINE

### Renonciation à la cession de la parcelle BC 28

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que, par délibération du 4 décembre 2008, il acceptait de vendre à Monsieur VARNIER la parcelle cadastrée BC 28, avenue du Maréchal Leclerc, d'une contenance de 697 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 1 255 €.

Cette vente n'a toujours pas été régularisée par acte authentique. Aussi, considérant que, pour envisager l'amélioration du débouché du chemin des Pierres, sur l'avenue, il conviendrait que cette parcelle reste propriété de la commune, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de renoncer à la céder.

\*\*\*\*\*

## DOMAINE

### Acquisition à la SAFER parcelle BM 3

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la SAFER propose de vendre à la commune la parcelle cadastrée BM 3, sis avenue Jean Moulin (route d'Avignon) et d'une contenance de 2 200 m<sup>2</sup>.

Le prix de cession se décompose comme suit :

- Prix d'acquisition : 4 400 €
- Frais de notaire à l'acquisition : 1 300 €
- Frais SAFER : 684 €

Soit un montant global de 6 384,00 €

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'accepter cette acquisition qui permettrait de maintenir la vocation agricole de ce terrain car il serait donné à bail à ferme à la SCEA le Pas du Loup.

\*\*\*\*\*

## PERSONNEL

### Emplois saisonniers

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, par son article 3, deuxième alinéa, permet le recrutement d'agents non titulaires pour une durée maximale de six mois pour faire face à des besoins occasionnels ou saisonniers.

Aussi, il propose au Conseil Municipal la création de :

- 1 poste d'adjoint administratif de 2<sup>ème</sup> classe à temps complet
- 1 poste d'adjoint administratif de 2<sup>ème</sup> classe à 28 heures
- 6 postes d'adjoint d'animation de 2<sup>ème</sup> classe à temps complet.

Ces emplois seront rémunérés sur la base du 1<sup>er</sup> échelon de l'échelle du grade concerné.

\*\*\*\*\*

## BUDGET

### Décision Modificative n° 1

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que, par suite de délibérations précédentes, il convient de procéder à la modification d'écritures budgétaires. Aussi, il propose au Conseil Municipal :

#### INVESTISSEMENT - Dépenses

Chapitre 020 Dépenses imprévues - 6 100 €

Article 1345 Participation pour non réalisation  
D'aide de stationnement + 6 100 €

(Délibération du 29 mars 2011)

Programme 16 - Article 2151 Réseaux de voirie - 10 000 €

Programme 42 - Article 2128 Autres + 10 000 €

(Jardins familiaux)

\*\*\*\*\*

## TRAVAUX

### Arrêt de bus - Convention Grand Avignon/Département/Commune

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que dans le cadre de ses compétences, dont la compétence « transports », le Grand Avignon a en charge la desserte en transports urbains et l'entretien de son mobilier urbain.

Le Département organise les services réguliers non urbains de personnes parmi lesquels le transport scolaire à l'exception des services réalisés à l'intérieur des périmètres de transports urbains.

Considérant que l'arrêt intitulé « Les Mésanges » situé à Caumont en direction de Cavillon, profite, à la montée, en majorité aux élèves qui se rendent aux établissements

scolaires de Cavaillon, le Département fournirait à titre gracieux au Grand Avignon un abribus.

La commune fournirait le terrain et réaliserait la plateforme et les travaux nécessaires à l'exception de la pose de l'abribus. Le Grand Avignon prendrait à sa charge l'entretien de ce mobilier.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal l'autorisation de signer la convention tripartite relative à cet accord.

Le Maire