

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention.....	5
Article 2. - Rôle des partenaires	5
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention	7
Evolution exceptionnelle des périmètres	7
Article 4. - Démarches et financement des études préalables.....	7
Études préalables à la création de la ZAC.....	7
Études foncières et techniques :.....	7
Frais d'études.....	8
Article 5. - La démarche d'acquisition	8
Article 6. - La démarche de cession	8
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement	9
Cession à un opérateur avec consultation préalable	9
Cession directe à /aux opérateurs	9
Conditions juridiques de la cession :	9
Modalités de suivi du projet après cession :	10
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	10
Article 8. - Les données numériques	10
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	11
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF.....	11
Article 11. - Communication.....	12
Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	12
Article 13. - Montant de la convention	12
Article 14. - Durée de la convention.....	12
Article 15. - Détermination du prix de cession	12
Article 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	13
Article 17. - Contentieux	13
Article 18. - Annexes	14
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention de l'EPF	16
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	17
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	22
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	29

Préambule

Lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt régional « Quartiers de gare en Provence-Alpes-Côte d'Azur », la Commune d'Avignon a engagé en 2017 une étude pré-opérationnelle visant à définir un projet d'aménagement du quartier de la gare de Montfavet intégrant un plan de composition urbaine, une programmation et un schéma de desserte et d'accessibilité tous modes au site de la gare.

Cette étude, menée en partenariat avec la Région, l'EPF et le Grand Avignon, est en cours de finalisation. Les principes d'aménagement retenus pour ce futur écoquartier consistent à :

- Aménager un pôle d'échange multimodal lisible et accessible permettant de repositionner la gare, comme un équipement public structurant du quartier et conforter la centralité villageoise autour de cardinal Bertrand à travers une politique locale en faveur du commerce,
- Irriguer l'ensemble du quartier via la création d'une coulée verte et mobiliser le potentiel de 6ha de dents creuses autour de la gare pour proposer une densification et une diversification de l'offre d'habitat,
- Porter une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale notamment à travers la déclinaison de mesures bioclimatiques.

Ce projet a été traduit dans une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre de la procédure du PLU en cours de révision et dont l'arrêt est programmé pour la fin d'année.

Pour mener à bien ce projet, la ville a souhaité, dès 2016, être accompagnée par l'EPF. Ce partenariat s'est concrétisé par la signature d'une convention d'intervention foncière sur le site Quartier de la Gare de Montfavet en phase impulsion pour un montant de 3 M€ courant jusqu'au 31 décembre 2020 ; puis prorogé jusqu'au 31 décembre 2021, le temps nécessaire à la commune pour finaliser ses études, et augmenté de 3 M€, par un avenant signé le 13 février 2019.

Dans le cadre de cette mission d'impulsion foncière, l'EPF a réalisé quatre acquisitions d'un tènement foncier d'environ 38 783 m² pour un montant global de 3 625 025 €. Les dépenses effectuées au titre de la convention initiale sur le site Quartier Gare de Montfavet sont reprises dans la présente convention.

Le préprogramme du projet de l'écoquartier de la gare de Montfavet porte sur une opération d'ensemble d'environ 400 logements dont une part significative de logements aidés, 1 000m² de SDP d'offre tertiaire, 10 à 15 ateliers artisanaux de 120m² et des équipements publics.

La ville doit engager la réalisation de cette opération sous forme de ZAC concédée et désigner un aménageur. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Approuver le programme précité et engager la concertation préalable du projet et procédure de ZAC d'ici le premier semestre 2022,
- Tirer le bilan de la concertation et approuver le dossier de création en ZAC en 2022,
- Désigner un aménageur en 2023,
- Approuver le dossier de réalisation de ZAC et engager une première tranche opérationnelle, en 2024.

Dans ce cadre, la démarche foncière de l'EPF doit donc être poursuivie et c'est pourquoi il est proposé une nouvelle convention d'intervention foncière en phase réalisation, qui annule et remplace la précédente, pour assurer la maîtrise totale du site nécessaire à la réalisation du projet et engager si besoin l'utilité publique de l'opération. Convention dont le montant global nécessaire est porté à 8 M€ (soit 2 M€ supplémentaires de la convention initiale) et d'une durée de 5 ans soit jusqu'au 31 décembre 2026.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Cette intervention s'inscrit dans le 2ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : Favoriser la réalisation de « projets d'ensemble économes d'espace ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019 ainsi que la loi dite « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021. Ces objectifs concernent ici le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires, dans le cadre d'une politique de développement durable et de limitation de l'artificialisation des sols.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Commune, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF exécutera **une mission de réalisation** sur le périmètre de ZAC devenu définitif par sa création, secteur désigné à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une OPERATION d'ENSEMBLE portant sur environ 400 logements dont une part significative de logements aidés, 1 000m² de SDP d'offre tertiaire, 10 à 15 ateliers artisanaux de 120m² et des équipements publics.

Dans ce cadre-là, La ville doit engager la réalisation de cette opération sous forme de ZAC concédée et désigner un aménageur. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Approuver le programme précité et engager la concertation préalable du projet et procédure de ZAC d'ici le premier semestre 2022,
- Tirer le bilan de la concertation et approuver le dossier de création en ZAC en 2022,
- Désigner un aménageur en 2023,
- Approuver le dossier de réalisation de ZAC et engager une première tranche opérationnelle, en 2024.

Article 2. - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

L'EPF

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du (des) site(s) (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols....),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Commune s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,

- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- assurera la gestion des biens,
- coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme.,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés OU le cas échéant transfèrera l'obligation d'acquisition à une entité avec laquelle elle se trouve en relation de quasi-régie par l'effet d'une clause de substitution d'acquéreur et ce conformément aux démarches présentées à l'article « La démarche de cession » de la présente convention,

Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur Ecoquartier Gare de Montfavet couvrant une superficie totale d'environ 17 hectares, et situé au sein d'un périmètre défini au sud par la voie ferrée, à l'ouest par le cours Cardinal Bertrand, à l'est par le chemin de l'onde et au nord par la maire annexe et l'école maternelle Camille Claudel.

Ces emprises sont concernées par plusieurs zonages du PLU en vigueur : UAm, UD, 1AUm2 et 2AU

Pour information dans le projet PLU en cours de révision : UAm, 1AUm et UH

Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 4. - Démarches et financement des études préalables

Études préalables à la création de la ZAC

La COMMUNE sera le Maître d'ouvrage des études et il s'agira essentiellement d'études pré opérationnelles, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.
- L'étude d'impact du projet urbain,
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des ENR,
- L'étude d'impact agricole (à vérifier),
- Le dossier Loi sur l'eau.

Cette démarche aboutira :

- à la création de la ZAC,
- à l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre de la concession d'aménagement,
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation,
- à la désignation d'un aménageur soit par consultation soit en régie par l'intermédiaire d'une SPL.

Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF pourra :

- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,

- faire réaliser des études de sols et de pollution.

L'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur ou à un concessionnaire,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la COMMUNE dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 5. - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (COMMUNE ou EPCI) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord préalable du Maire de la Commune. Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption à l'EPF pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

Déclaration d'utilité publique

La COMMUNE s'engage par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet définitif et à lancer si besoin une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact, mise en compatibilité du PLU...) fournis par la COMMUNE, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Article 6. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, et le champ concurrentiel de certains secteurs urbains, la COMMUNE veillera à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Cf. : Annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune

1. Dans le cas où **l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise** au moment de la contractualisation avec l'Aménageur, la cession est réalisée au prix de revient du foncier.

Il existe une possibilité de péréquation des différentes tranches au sein du périmètre global de l'opération d'aménagement et l'EPF peut céder directement à l'aménageur à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

2. Dans le cas où l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise :

Cas n°1 :

Il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maîtrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house. L'EPF poursuit la maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

L'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maîtrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier).

Cession à un opérateur avec consultation préalable

L'EPF assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la COMMUNE conformément aux textes en vigueur :

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la COMMUNE.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la COMMUNE et de l'EPF.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF.

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande du Maire de la Commune, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la Commune, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la COMMUNE.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur.

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur, acquerra les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF.

Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la COMMUNE au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2021 - 2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la COMMUNE s'engage à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La COMMUNE s'engage à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

Ces éléments permettront à l'EPF de rendre compte au Conseil d'administration.

Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la COMMUNE/

- Valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant un pourcentage significatif de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en termes de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement,
- Valide, par délibération du Conseil Municipal le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
 - Décide, l'engagement par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique, si besoin, dont le bénéficiaire sera l'EPF. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
 - Approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Article 8. - Les données numériques

La COMMUNE transmettra, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- les données cadastrales,
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...,
- les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur la zone.

Le système d'information géographique de l'EPF repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes les données fichiers doivent être livrées sous le format suivant :

- Shapefile (à minima .shp, .dbf et .shx et autres fichiers de projection et de métadonnées s'ils existent)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF-Lambert 93.

Si des flux OGC (WMS, WMTS, WFS) sont disponibles :

Convention d'intervention foncière site EcoQuartier Gare de Montfavet

- L'URL de connexion au serveur de flux et la requête GetCapabilities.

L'EPF s'engage à de la COMMUNE demande à lui remettre une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi co animé par la Commune et l'EPF assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de suivi.

Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la COMMUNE lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE et l'EPF détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où la COMMUNE ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

A ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

Les modalités de gestion sont définies à l'**annexe** « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », qui sera dûment paraphée par les parties.

La COMMUNE se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la COMMUNE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La COMMUNE s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature.

La COMMUNE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Ainsi le bien dont la COMMUNE a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF et la COMMUNE, les biens sont remis en gestion à la COMMUNE dès que l'EPF en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF et de la COMMUNE. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 11. - Communication

La COMMUNE s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la COMMUNE, et de l'EPF (charte graphique.), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention initiale sur le site Quartier Gare de Montfavet sur la COMMUNE d'Avignon sont reprises dans la présente convention.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 04/08/2021 est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF adressera à la COMMUNE un état définitif des reprises.

Article 13. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **8 000 000€ (HUIT MILLIONS D'EUROS)** hors taxes.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum sur lequel la COMMUNE est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 14. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2026** ; elle prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2022, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

Article 15. - Détermination du prix de cession

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Au vu de la nature de l'opération d'aménagement avec équilibre financier contraint, les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

Article 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), L'EPF mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Commune.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,

Et/ou

- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

Article 17. - Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 18. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 2 exemplaires originaux

Fait en Avignon, le (1)

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale**

**La Commune d'Avignon
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Cécile HELLE (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

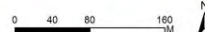
PROJET

Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention de l'EPF

(84) COMMUNE D'AVIGNON - Site "Quartier de la gare de Montfavet" : 17 ha



 Périmètre du site "Quartier de la gare de Montfavet" : 17 ha environ



Date: septembre 2021
Sources : IGN BD Cartho V3.2
Cadastré DGFIP 2019
Mentions légales d'utilisation

Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la Commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de la Commune, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune, l'EPF conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la Commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la Commune (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La Commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Commune actera d'un commun accord avec l'EPF, la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF adresse à la Commune un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

La Commune ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

1. *Gestion par la Commune des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :*

La remise en gestion d'un bien entrainera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF vis-à-vis des locataires et occupants existants, la Commune faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la Commune en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés aux occupants par l'EPF conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

La Commune veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

La Commune réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La Commune percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, la Commune est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont la Commune a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la Commune en informe l'EPF dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la Commune aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Commune informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Commune restent infructueuses, l'EPF fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la Commune de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la Commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Commune en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF sera représenté par la Commune qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la Commune informera l'EPF de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF donne son autorisation écrite, la Commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Commune remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La Commune sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la Commune informera l'EPF des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la Commune devra aviser immédiatement l'EPF de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

2. A la charge de la Commune :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La Commune fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La Commune se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La Commune veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La Commune passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La Commune assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, la Commune pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF, des travaux de gros œuvre, dératisation et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La Commune encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc....., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF).

La Commune supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la Commune représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La Commune acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF:

En sa qualité de propriétaire, l'EPF assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la Commune :

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La Commune déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La Commune procèdera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La Commune informera l'EPF de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF.

D'une manière générale, la Commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la Commune désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF demandera à la Commune de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

**ETAT PROVISoire AU TITRE DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE QUARTIER DE LA GARE DE MONTFAVET EN PHASE IMPULSION
COMMUNE D'AVIGNON**

Etat au 04/08/2021

Dépenses constatées site 84AVI004 : Quartier Gare Montfavet

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Raison sociale du tiers
16/01/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption n°2017-85 à NLB	74,17	SELARL ACTHEMIS
16/01/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption n°2017-85 à NLB	6,95	SELARL ACTHEMIS
16/01/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption n°2017-85 à Me AUDEMARD et SA NITARD	109,15	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
16/01/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption n°2017-85 à Me AUDEMARD et SA NITARD	3,20	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
12/02/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-07 - TAMAI (parcelle BH 289p)	67,15	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
12/02/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-07 - TAMAI (parcelle BH 289p)	8,00	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
28/02/2018	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO-future acq NITARD-MONTFAVET	825,00	BET SORETECH
28/02/2018	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO-future acq NITARD-MONTFAVET	560,00	BET SORETECH
16/03/2018	CF8491200	84AVI004	601111	Coût d'achat - Portage	Signature de l'acte 001649 dans Kaliopée	220 000,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
16/03/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001649 dans Kaliopée	4 116,09	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
16/03/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001649 dans Kaliopée	104,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES

27/03/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	FRAIS NOT CONSTAT DE PAIEMENT ACTE NITARD	1 376,71	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
29/03/2018	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO -acq1649- Nitard à MONTFAVET	560,00	BET SORETECH
29/03/2018	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO -acq1649- Nitard à MONTFAVET	1 360,00	BET SORETECH
29/03/2018	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO -acq1649- Nitard à MONTFAVET	1 360,00	BET SORETECH
19/04/2018	CF8491200	84AVI004	601111	Coût d'achat - Portage	Signature de l'acte 001662 dans Kaliopée	420 000,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
19/04/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001662 dans Kaliopée	4 359,64	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
19/04/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001662 dans Kaliopée	614,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
14/05/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	FRAIS NOT ACTE CTS TAMAI - OLLIVIER Emmanuel	49,17	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
06/06/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	CONSTAT PAIEMENT TRANSFERT TAMAI/EPF PACA	2 460,71	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à Alain WILLERMOZ	54,98	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption n°2018-36 à Mireille WILLERMOZ	33,41	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption n°2018-36 à Mireille WILLERMOZ	16,39	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à Yves et Yolande WILLERMOZ	33,41	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à Yves et Yolande WILLERMOZ	16,39	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à ART PROMOTION	33,41	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à ART PROMOTION	16,59	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à Me CHASSAIGNE	33,41	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
08/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à Me CHASSAIGNE	14,89	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
13/06/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLUSE sur Multi-acquisitions	34,00	BET SORETECH
14/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption WILLERMOZ n°2018-36 à Pascale PATUREL	59,15	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER

14/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption WILLERMOZ n°2018-36 à Pascale PATUREL	14,89	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
14/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption n°2018-36 à Bernadette WILLERMOZ	33,41	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
14/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption n°2018-36 à Bernadette WILLERMOZ	16,44	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
15/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption WILLERMOZ n°2018-36 à Viviane PATUREL	59,15	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
15/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption WILLERMOZ n°2018-36 à Viviane PATUREL	14,89	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
25/06/2018	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	branchement d'eau VEOLIA	449,57	VEOLIA EAU - SAE
13/07/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à Thierry PATUREL	33,41	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
13/07/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification décision préemption 2018-36 à Thierry PATUREL	16,39	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
26/07/2018	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO-acq NITARD-route de Montafavet à AVIGNON	825,00	BET SORETECH
26/07/2018	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO-acq NITARD-route de Montafavet à AVIGNON	560,00	BET SORETECH
27/07/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	1 088,00	EDG GROUP
27/07/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	360,00	EDG GROUP
27/07/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	170,00	EDG GROUP
27/07/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	180,00	EDG GROUP
27/07/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	500,00	EDG GROUP
27/07/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	700,00	EDG GROUP
27/07/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	600,00	EDG GROUP
27/07/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	360,00	EDG GROUP
13/08/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001649 dans Kaliopée	-1 376,71	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
13/08/2018	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001662 dans Kaliopée	-479,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES

Commune d'Avignon

20/09/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Hypothèque - Dossier FIDJI N°201834063 - Parcelle BH 216	12,00	SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE AVIGNON 1ER BUREAU
05/11/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification récépissé consignation 15% à PATUREL Viviane - Dossier WILLERMOZ	59,15	SELARL A3 JURIS
05/11/2018	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification récépissé consignation 15% à PATUREL Viviane - Dossier WILLERMOZ	16,49	SELARL A3 JURIS
09/11/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	AMO -acq1649- Nitard à MONTFAVET	255,00	BET SORETECH
09/11/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	AMO -acq1649- Nitard à MONTFAVET	255,00	BET SORETECH
14/11/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	480,00	EDG ISOLATION
14/11/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	450,00	EDG ISOLATION
14/11/2018	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Securisation -acq 1649- Nitard à AVIGNON	500,00	EDG ISOLATION
11/01/2019	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Frais de notaire complémentaires - Frais complémentaire suite acte NITARD (préemption) - ACQ 1649	30,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
11/01/2019	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Frais de notaire complémentaires - Frais complémentaire suite acte constatation paiement et transfert	2,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
16/01/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Hypothèque - FIDJI N°201800053818	12,00	SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE AVIGNON 1ER BUREAU
16/01/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Hypothèque - Dossier FIDJI N°201800055483 COPD	75,00	SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE AVIGNON 1ER BUREAU
12/02/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Préemption Willermoz BH 216 Montfavet 84AVI004	520,00	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL
12/02/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Préemption Willermoz BH 216 Montfavet 84AVI004	520,00	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL
12/02/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Préemption Willermoz BH 216 Montfavet 84AVI004	650,00	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL
12/02/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Préemption Willermoz BH 216 Montfavet 84AVI004	650,00	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL
12/02/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Préemption Willermoz BH 216 Montfavet 84AVI004	520,00	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL
16/05/2019	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	SECURISATION ACQ NITARD - MONTFAVET - ZONE 0 - EDG GROUP	192,58	EDG GROUP
16/05/2019	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	SECURISATION ACQ 1649 - NITARD - AVIGNON - EDG ISOLATION	69,61	EDG ISOLATION
04/06/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Willermoz TGI recours préemption	650,00	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL
04/06/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Willermoz TGI recours préemption	650,00	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL
04/06/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Willermoz TGI recours préemption	260,00	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL

Commune d'Avignon

12/06/2019	CF8491200	84AVI004	6011156	Assurances - Portage	ASSURANCE REGUL 2018 CAT 2 ET 3	37,73	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE
12/06/2019	CF8491200	84AVI004	6011156	Assurances - Portage	CA BRETEUIL ASSURANCES PRIME ASSURANCE 2019 ET REGUL 2018"DOMMAGE AUX BIENS ET RC"	38,58	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE
28/06/2019	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	AMO suivi débroussaillage sur le VAUCLUSE-multiacquisitions	63,00	BET SORETECH
24/07/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification jgmt WILLERMOZ à PATUREL Pascale	187,67	SELARL ROMY GONIN
24/07/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification jgmt WILLERMOZ à PATUREL Pascale	14,89	SELARL ROMY GONIN
24/07/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif jugement WILLERMOZ à PATUREL Viviane	187,67	SELARL ROMY GONIN
24/07/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif jugement WILLERMOZ à PATUREL Viviane	16,90	SELARL ROMY GONIN
07/08/2019	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	FRAIS CONFRERES - NITARD	93,43	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
07/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ au Com GVNMT + Avocat	59,15	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
07/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ au Com GVNMT + Avocat	3,20	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
08/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à Alain WILLERMOZ	59,15	SCP CHARLES - BELLATON
08/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à Alain WILLERMOZ	14,89	SCP CHARLES - BELLATON
08/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à Bernadette WILLERMOZ	59,15	SELARL MESSINA-USAI
08/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à Bernadette WILLERMOZ	16,84	SELARL MESSINA-USAI
12/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à Yves & Yolande WILLERMOZ	59,15	SCP CHARLES - BELLATON
12/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à Yves & Yolande WILLERMOZ	18,67	SCP CHARLES - BELLATON
13/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à Mireille WILLEROZ	59,15	SELARL CHRISTOPHE ET CLEMENT ESCOFFIER - 2CE
13/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à Mireille WILLEROZ	14,89	SELARL CHRISTOPHE ET CLEMENT ESCOFFIER - 2CE
21/08/2019	CF8491200	84AVI004	601111	Coût d'achat - Portage	Préemption DIA - VIAL MARIE-PIERRE MI, PATUREL JOSEPH ADOLPHE, WILLERMOZ YVES JOSEPH ANT, WILLERMOZ	1 670 025,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
21/08/2019	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Préemption DIA - VIAL MARIE-PIERRE MI, PATUREL JOSEPH ADOLPHE, WILLERMOZ YVES JOSEPH ANT, WILLERMOZ	14 564,99	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES

21/08/2019	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Préemption DIA - VIAL MARIE-PIERRE MI, PATUREL JOSEPH ADOLPHE, WILLERMOZ YVES JOSEPH ANT, WILLERMOZ	579,59	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
28/08/2019	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	PRORATA TF 2018-SA NITARD	1 226,06	SA NITARD
28/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à PATUREL Thierry	59,15	SCP COHEN TOMAS TRULLU
28/08/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif JGMT WILLERMOZ à PATUREL Thierry	15,94	SCP COHEN TOMAS TRULLU
09/09/2019	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	HONORAIRES AVOCAT REDACTION MEMOIRE - CTS WILLERMOZ PREEMPTION - A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL	490,20	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL
23/09/2019	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	AMO -acq NITARD à AVIGNON	510,00	BET SORETECH
30/09/2019	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	sécurisation VPS -acq Nitard à AVIGNON	990,00	VPSitex
21/10/2019	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	AMO -acq1649- Nitard à MONTFAVET	-3,16	BET SORETECH
04/11/2019	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	FRAIS ACTE - AVIGNON SITE QUARTIER GARE MONTFAVET ACTE WILLERMOZ - SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	115,38	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
06/12/2019	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	AMO suivi débroussaillage sur le VAUCLUSE-multiacquisitions	-3,00	BET SORETECH
31/12/2019	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Préemption DIA - VIAL MARIE-PIERRE MI, PATUREL JOSEPH ADOLPHE, WILLERMOZ YVES JOSEPH ANT, WILLERMOZ	-454,59	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
07/01/2020	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	SECURISATION TOITURE - PROPRIETE NITARD - MONTFAVET	86,90	ALPHA SERVICES
07/01/2020	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	SECURISATION TOITURE - PROPRIETE NITARD - MONTFAVET	920,07	ALPHA SERVICES
20/02/2020	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	acq Nitard -Avignon -reprise tuiles en toiture	500,00	Groupe ECO SUD
20/02/2020	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	acq Nitard -Avignon -reprise tuiles en toiture	750,00	Groupe ECO SUD
27/08/2020	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif UROS PROMOTION (91) - Préemption NITARD	72,83	SELARL HJ CORBEIL ESSONNES
27/08/2020	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif UROS PROMOTION (91) - Préemption NITARD	16,89	SELARL HJ CORBEIL ESSONNES
27/08/2020	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif UROS PROMOTION (73) - Préemption NITARD	59,15	Office SANNINO VIVARELLI
27/08/2020	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif UROS PROMOTION (73) - Préemption NITARD	18,09	Office SANNINO VIVARELLI
03/09/2020	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif NITARD+Notaire - Préemption NITARD	59,15	SCP D. DEBES ET J.N CANERI

03/09/2020	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signif NITARD+Notaire - Prémption NITARD	4,20	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
21/09/2020	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	REDEVANCE ENTRETIEN URBAINE 100 M + 500 M + ADHERENT	1,16	ASA DES CANAUX DE LA PLAINE D'AVIGNON
21/09/2020	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	REDEVANCE ENTRETIEN URBAINE 100 M + 500 M + ADHERENT	4,60	ASA DES CANAUX DE LA PLAINE D'AVIGNON
05/10/2020	CF8491200	84AVI004	6011156	Assurances - Portage	PRIME ASSURANCE 2020 - catégories 2 et 3	38,85	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE
08/10/2020	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	AMO -acq NITARD à AVIGNON	-3,11	BET SORETECH
29/11/2020	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Mission AMO -contrôle débroussaillage multisites Vaucluse 2020	36,00	MG CONSULTING
29/11/2020	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Mission AMO -contrôle débroussaillage multisites Vaucluse 2020	36,00	MG CONSULTING
29/11/2020	CF8491200	84AVI004	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Mission AMO -contrôle débroussaillage multisites Vaucluse 2020	36,00	MG CONSULTING
18/01/2021	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. de Not Compl Acte TAMAI - AVIGNON - SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	54,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
31/03/2021	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Mission AMO -astreinte mensuelle sur département 84	80,00	MG CONSULTING
30/04/2021	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Mission AMO -astreinte mensuelle sur département 84	160,00	MG CONSULTING
11/05/2021	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification jugement NITARD	167,46	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
11/05/2021	CF8491200	84AVI004	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Signification jugement NITARD	4,64	SCP D. DEBES ET J.N CANERI
31/05/2021	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Mission AMO -astreinte mensuelle sur département 84-Mai 2021	80,00	MG CONSULTING
18/06/2021	CF8491200	84AVI004	601111	Coût d'achat - Portage	Prémption DIA –Terrain Nitard,	1 315 000,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
18/06/2021	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Prémption DIA –Terrain Nitard,	11 509,15	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
18/06/2021	CF8491200	84AVI004	601112	Frais d'acquisition - Portage	Prémption DIA–Terrain Nitard,	104,00	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
30/06/2021	CF8491200	84AVI004	6011156	Assurances - Portage	Cat 2 assurance DAB RC	139,31	ASSURANCES PILLIOT
30/06/2021	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Mission AMO -astreinte mensuelle sur département 84-Juin 2021	80,00	MG CONSULTING
31/07/2021	CF8491200	84AVI004	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Mission AMO -astreinte mensuelle sur département 84-Juillet 2021	80,00	MG CONSULTING
TOTAL DEPENSES						3 688 529,25 €	

Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvées par délibération du Conseil d'Administration n°2020/36 du 26 Novembre 2020

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.),
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

Modalités particulières sur la prise en compte des taxes foncières et des recettes locatives :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Au vu de la nature de l'opération d'aménagement avec équilibre financier contraint, les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujéti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité. Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines

En cas de cession partielle d'un site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Toute demande devra être accompagnée d'un calendrier, et de la justification du différé proposé et de son montant. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 NOVEMBRE 2021

18

URBANISME - ACQUISITIONS : Acquisition auprès de la copropriété Saint Charles d'une bande de terrain d'une superficie de 140 m² à extraire de la parcelle cadastrée section DH n°341 sise 12 boulevard Raspail à l'euro symbolique.

M. GONTARD

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

La copropriété Le Saint Charles, cadastrée section DH n°341, sise 8-8 bis rue Saint-Charles, est propriétaire d'une bande de terrain en nature de trottoir et de voie de circulation d'une superficie de 140 m².

Les copropriétaires ont décidé de céder à la Ville d'Avignon cette bande de terrain ayant vocation à intégrer le domaine public communal.

Cette décision a été adoptée lors de leur assemblée générale qui s'est déroulée le 2 décembre 2020.

La Ville d'Avignon fait donc l'acquisition à l'euro symbolique, de cette partie de voirie d'une superficie de 140 m² à extraire de la parcelle cadastrée section DH n°341 par document d'arpentage. Les frais d'acte notarié seront à sa charge.

Cette acquisition n'est pas soumise à la Direction de l'Immobilier de l'Etat puisque le montant est inférieur à la somme de 180 000 € intervenant dans un cadre amiable.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29

Considérant l'avis favorable de la ou des :
Commission Développement Territorial et Urbain

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** l'acquisition à l'euro symbolique d'une bande de terrain, d'une superficie de 140 m², en nature de trottoir et de voie de circulation, à extraire de la parcelle cadastrée section DH n°341, appartenant à la copropriété Le Saint Charles, sise 8-8bis rue Saint Charles, représentée par son syndic FONCIA FABRE GIBERT situé 34 boulevard Saint Michel à Avignon ou toute personne morale ou physique pouvant s'y substituer,
- **IMPUTE** la dépense sur le chapitre 21, compte 2111,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer toutes les pièces à intervenir.

ADOpte

**PARVENU A LA PREFECTURE LE
9 DÉCEMBRE 2021**

AFFICHE LE 3 DÉCEMBRE 2021

Pour copie conforme,
Pour le Maire,
L'Attachée Territoriale,
Agnès GAGLIARDI



Commune : 084007
Avignon

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

Cachet du rédacteur du document :

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A

Par

Section : DH
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/2008

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

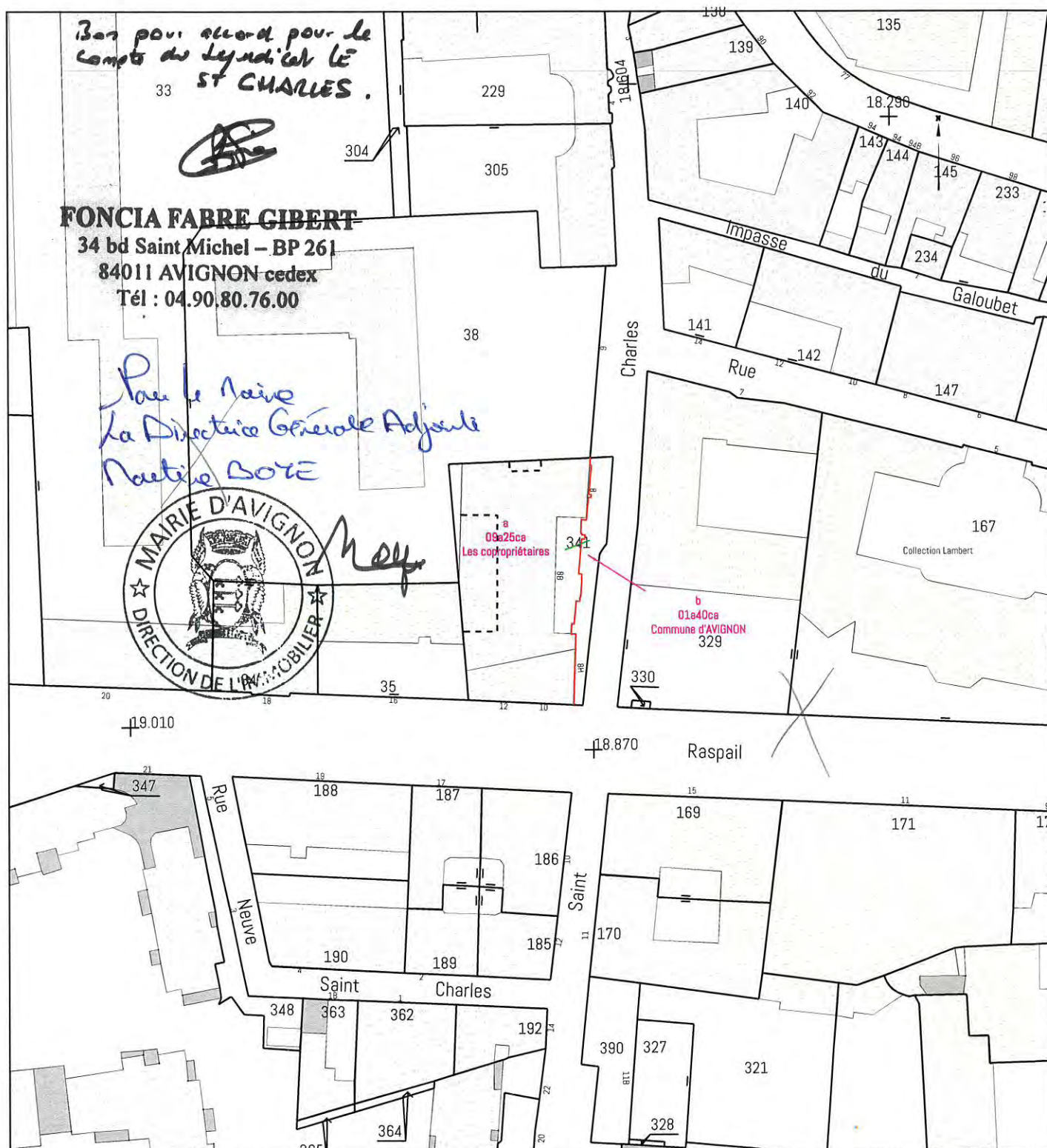
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 03/08/2021... par M. Damien DESPLATS, géomètre à TARASCON....

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A. TARASCON....., le 03/08/2021.....

Document dressé par
M. Damien DESPLATS.....
à TARASCON.....
Date 03/08/2021.....
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriante).



Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LE SAINT CHARLES
8-8 BIS RUE SAINT CHARLES
84000 AVIGNON

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 2/12/2020

L'an deux mille vingt, le deux décembre

Compte tenu des circonstances sanitaires exceptionnelles, en application de l'article 22-2 de l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020, les décisions au cours de cette Assemblée Générale ont été prises au seul moyen du formulaire de vote par correspondance tel que défini par l'arrêté du 2 juillet 2020, à l'exclusion de tout autre mode de participation.

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, que 17 copropriétaires représentant 7211 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, ont voté par correspondance.

N'ont pas reçus, ou reçus hors délais, les formulaires de vote par correspondance des copropriétaires dont les noms suivent :

DEFORTERY-TASSIS RAYMONDE (374) , FRANCOIS BENOIT (357), GIRAUD LUCIEN (447) , HIBON OLIVIER (388), HLADIY O SULLIVAN TOM (30) , MARTIN MARIE FRANCOISE (371), MOURET ANNE-MARIE (27) , RASPAIL SAINT CHARLES C/O M THIE (300), TALIA SANDRA (495) .

Soit un total de **2789 voix**.

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **POINT D INFORMATION RELATIF A LA DESIGNATION DES PRESIDENT, SCRUTATEUR ET SECRETAIRE DE SEANCE**
2. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
3. **QUITUS AU SYNDIC**
4. **DESIGNATION DU SYNDIC**
5. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 5.1 **Candidature de Madame BENOIT CHANTAL C/O**
 - 5.2 **Candidature de Monsieur DERIVOT JEAN BERNARD**
 - 5.3 **Candidature de Monsieur LAGARRIGUE RAYMOND**
 - 5.4 **Candidature de Madame MACE MARIE-ANGE**
 - 5.5 **Candidature de S.C.I SACHA C/O M. COLOMBET JEAN-LUC**
 - 5.6 **Candidature de**
6. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
7. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
8. **A LA DEMANDE DE M/MME MACE REALISATION DES TRAVAUX DE DEMOLITION ET SUPPRESSION DU MURET DE LA JARDINIERE COTE TROTTOIR QUI SERT DE POUBELLES**
 - 8.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**
 - 8.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
 - 8.3 **HONORAIRES DU SYNDIC**
 - 8.4 **MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
9. **A LA DEMANDE DE M DERIVOT MISE EN SECURITE ET REALISATION DES TRAVAUX DE MODIFICATION DE L'ACCES GARAGE SOUS SOL**
 - 9.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**
 - 9.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
 - 9.3 **HONORAIRES DU SYNDIC**
 - 9.4 **MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
10. **A LA DEMANDE DE M DERIVOT REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES CUVETTES EN PLOMB DES GARGOUILLES**
 - 10.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**

10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

10.3 HONORAIRES DU SYNDIC

10.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

11. A LA DEMANDE DE M FANCHINI PROJET : TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PLATE-FORME ELEVATRICE POUR ESCALIERS

11.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

11.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

11.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

11.4 HONORAIRES DU SYNDIC

11.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

12. AUTORISATION A M RINN D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE POSE D'UN CLIMATISEUR

13. AUTORISATION A M LAGARRIGUE D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE POSE D'UN CLIMATISEUR

14. CESSION D'UNE PARTIE DE LA COPROPRIETE EN NATURE (TROTTOIR ET VOIE COMMUNALE) A LA COMMUNE DE LA VILLE D'AVIGNON

15. INFORMATIONS

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. POINT D'INFORMATION RELATIF A LA DESIGNATION DES PRESIDENT, SCRUTATEUR ET SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Majorité nécessaire : Sans vote

L'article 22-3, 4° de l'Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-304 prévoit que dans le cas d'une assemblée générale où les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, « le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance ».

Compte tenu du format exceptionnel de cette assemblée, l'élection de scrutateur n'est pas possible. La rédaction du procès-verbal sera assurée par le syndic, conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Compte tenu de ce qui précède, les missions incombant au président de séance sont assurées par Mme MACE Nathalie un membre du conseil syndical.

Il sera chargé notamment de participer aux opérations de dépouillement des votes par correspondance, vérifier la feuille de présence et le procès-verbal avant de les signer.

Le secrétariat de séance (rédaction du procès-verbal) est assuré par Madame Delphine PERSIA, représentant le syndic.

2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2019 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2019 au 31/12/2019, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

POUR : 7211 sur 7211 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7211 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. **QUITUS AU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 7211 sur 7211 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7211 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

4. **DESIGNATION DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type ALUR »

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA FABRE GIBERT, dont le siège social est 34 BOULEVARD SAINT MICHEL 84000 AVIGNON en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 05/11/2020 jusqu'au 30/09/2021.

Son établissement secondaire, DERIVOT 5 RUE MARTIN LUTHER KING 84000 AVIGNON assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 7211 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

5. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :

MME BENOIT CHANTAL C/O, M. DERIVOT JEAN BERNARD, M/ME LAGARRIGUE RAYMOND, M/ME MACE ALAIN OU NATHALIE, SCI SACHA C/O M. COLOMBET JEAN-LUC

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

5.1 Candidature de Madame BENOIT CHANTAL C/O

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 6558 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 347 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347).

DEFAILLANTS : 306 tantièmes.

BERENGER RAYMONDE (306).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

5.2 Candidature de Monsieur DERIVOT JEAN BERNARD

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 6458 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 447 tantièmes.

CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE (447).

DEFAILLANTS : 306 tantièmes.

BERENGER RAYMONDE (306).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

5.3 Candidature de Monsieur LAGARRIGUE RAYMOND

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 6864 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 347 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

5.4 Candidature de Madame MACE MARIE-ANGE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 7211 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

- 5.5 Candidature de S.C.I SACHA C/O M. COLOMBET JEAN-LUC
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 6558 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 347 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347).

DEFAILLANTS : 306 tantièmes.

BERENGER RAYMONDE (306).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 34 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ½ du budget voté, le 1er jour de chaque semestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier et juillet (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 7211 sur 7211 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7211 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

7. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ½ de ce montant le premier jour de chaque semestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 7211 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. **A LA DEMANDE DE M/MME MACE REALISATION DES TRAVAUX DE DEMOLITION ET SUPPRESSION DU MURET DE LA JARDINIERE COTE TROTTOIR QUI SERT DE POUBELLES**

Pièces Jointe : Devis GARCIA

- 8.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de démolition et suppression de la jardinière côté trottoir qui sert de poubelles selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 7211 sur 7211 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7211 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

- 8.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société GARCIA pour un montant de 686.84 € TTC.

POUR : 7211 sur 7211 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7211 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

- 8.3 **HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des

articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.
Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux, soit un montant de 20.61 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 7211 sur 7211 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7211 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

8.4 MODALITÉ DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GÉNÉRALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 15/02/2020 pour 100 %

POUR : 7211 sur 7211 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7211 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**9. A LA DEMANDE DE M DERIVOT MISE EN SÉCURITÉ ET RÉALISATION DES TRAVAUX
DE MODIFICATION DE L'ACCÈS GARAGE SOUS SOL**

Pièce jointe : Devis APA

Historique :

Afin de favoriser la sécurité de l'accès aux garages en sous-sol, mise en place d'un récepteur radio et changement des télécommandes qui seront individualisées.

9.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de modification et amélioration de l'accès aux garages en sous-sol selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 2082 sur 5802 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), BOISSON MARC OU BRIGITTE(427), DERIVOT JEAN BERNARD (413), DUPONT ANNICK(503), FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 3720 sur 5802 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1044 tantièmes.

CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE (447), NICORA(270), SIMON ELISABETH (327).

DEFAILLANTS : 365 tantièmes.

AGOSTINI SEBASTIEN (365).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société APA pour un montant de 353.10 € TTC.

POUR : 2082 sur 5802 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), BOISSON MARC OU BRIGITTE(427), DERIVOT JEAN BERNARD (413), DUPONT ANNICK(503), FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 3720 sur 5802 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1044 tantièmes.

CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE (447), NICORA(270), SIMON ELISABETH (327).

DEFAILLANTS : 365 tantièmes.

AGOSTINI SEBASTIEN (365).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.3 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux, soit un montant de 10.59 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 2082 sur 5802 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), BOISSON MARC OU BRIGITTE(427), DERIVOT JEAN BERNARD (413), DUPONT ANNICK(503), FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 3720 sur 5802 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1044 tantièmes.

CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE (447), NICORA(270), SIMON ELISABETH (327).

DEFAILLANTS : 365 tantièmes.

AGOSTINI SEBASTIEN (365).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 15/02/2021 pour 100 %

POUR : 2082 sur 5802 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), BOISSON MARC OU BRIGITTE(427), DERIVOT JEAN BERNARD (413), DUPONT ANNICK(503), FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 3720 sur 5802 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1044 tantièmes.

CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE (447), NICORA(270), SIMON ELISABETH (327).

DEFAILLANTS : 365 tantièmes.

AGOSTINI SEBASTIEN (365).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. A LA DEMANDE DE M DERIVOT REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES CUVETTES EN PLOMB DES GARGOUILLES

Pièce jointe : Devis VEYRIER

10.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des cuvettes en plomb des gargouilles selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 6411 sur 6864 tantièmes.

CONTRE : 453 sur 6864 tantièmes.

CESAR S/C CESAR COLETTE (453).

ABSTENTIONS : 347 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société VEYRIER pour un montant de 489.65 € TTC.

POUR : 6411 sur 6864 tantièmes.

CONTRE : 453 sur 6864 tantièmes.

CESAR S/C CESAR COLETTE (453).

ABSTENTIONS : 347 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

10.3 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux, soit un montant de 14.69 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 6411 sur 6864 tantièmes.

CONTRE : 453 sur 6864 tantièmes.

CESAR S/C CESAR COLETTE (453).

ABSTENTIONS : 347 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

10.4 MODALITÉ DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GÉNÉRALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 15/02/2021 pour 100 %

POUR : 6411 sur 6864 tantièmes.

CONTRE : 453 sur 6864 tantièmes.

CESAR S/C CESAR COLETTE (453).

ABSTENTIONS : 347 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

11. A LA DEMANDE DE M FANCHINI PROJET : TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PLATE-FORME ÉLEVATRICE POUR ESCALIERS

Pièce jointe : Mail de M FANCHINI du 31/01/2020

11.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une plate-forme élévatrice pour escaliers.

POUR : 392 sur 6004 tantièmes.

FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 5612 sur 6004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1207 tantièmes.

*BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE (447), DERIVOT JEAN
BERNARD (413).*

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETÉE A LA MAJORITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

11.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société..... pour un montant de € TTC.

POUR : 392 sur 6004 tantièmes.

FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 5612 sur 6004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1207 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE (447), DERIVOT JEAN BERNARD (413).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

11.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de €TTC.

POUR : 392 sur 10000 tantièmes.

FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 5612 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1207 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE(447), DERIVOT JEAN BERNARD (413).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES
COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

11.4 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à % du montant HT des travaux, soit un montant de € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la

gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 392 sur 6004 tantièmes.

FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 5612 sur 6004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1207 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE(447), DERIVOT JEAN BERNARD (413).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le pour%
- Le pour%
- Le pour%

POUR : 392 sur 6004 tantièmes.

FANCHINI ENERO (392).

CONTRE : 5612 sur 6004 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1207 tantièmes.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347), CLAUDE ROBERT & GENEVIEVE(447), DERIVOT JEAN BERNARD (413).

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES COPROPRIETAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12. AUTORISATION A M RINN D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE POSE D'UN CLIMATISEUR

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièces jointes : Courrier et Devis

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise M RINN à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de pose d'un climatiseur, conformément au projet joint, affectant qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

POUR : 7211 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**13. AUTORISATION A M LAGARRIGUE D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE POSE D'UN
CLIMATISEUR**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièces jointes : Courrier et Devis

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise M LAGARRIGUE à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de pose d'un climatiseur, conformément au projet joint, affectant qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

POUR : 7211 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**14. CESSIION D'UNE PARTIE DE LA COPROPRIÉTÉ EN NATURE (TROTTOIR ET VOIE
COMMUNALE) A LA COMMUNE DE LA VILLE D'AVIGNON**

Majorité nécessaire : Article 26_1

Pièces jointes :

- Plan approximatif fourni par la mairie d'Avignon
- Plan des réseaux Véolia

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de:

- céder, la partie commune suivante, trottoir et voie commune, à la commune de la ville d'Avignon
- confier à FONCIA FABRE GIBERT, le mandat de vente conformément aux conditions jointes
- donner tout pouvoir au syndic pour la signature de l'acte de vente, faire toute déclaration, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile, faire publier le modificatif au règlement et généralement faire le nécessaire, en vue de l'exécution de cette décision.

POUR : 6864 sur 10000 tantièmes. Soit 16 copropriétaires sur 26.

CONTRE : 347 sur 10000 tantièmes. Soit 1 copropriétaires sur 26.

BIGOT LE BARS CHRISTOPHE (347).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

17 copropriétaires totalisent 7211 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES
COPROPRIÉTAIRES, AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

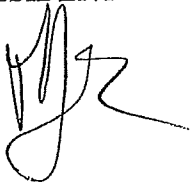
15. INFORMATIONS

Majorité nécessaire : Sans Vote

- Entrée 8 : Dossier remplacement du barillet de la grille, entrée de l'immeuble et porte accès parkings.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau lève la séance à : heures.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE

Mme PERSIA Delphine



LES SCRUTATEURS

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 NOVEMBRE 2021

19

PROJET TERRITORIAL : Instauration d'une Zone Agricole Protégée sur le secteur des coteaux d'Avignon.

M. ROCCI

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Par délibération n°8 en date du 25 septembre 2019, le Conseil Municipal a décidé de lancer une étude d'opportunité pour la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur le secteur des coteaux d'Avignon.

Cette décision avait été motivée par :

- un constat paysager identifiant le secteur comme singulier et à préserver (cf. Etat Initial de l'Environnement de la révision du PLU) ;
- une volonté de la profession vitivinicole locale (Caves Demazet notamment) de se doter de cet outil pour pérenniser un secteur en proie à des transformations majeures (phénomène d'enfrichement, impact du changement climatique sur les rendements de production) ;
- une démarche collective engagée à l'échelle du coteau transcendant les limites communales (deux EPCI regroupant sept communes) et pour laquelle une complémentarité des différents périmètres de ZAP sera assurée (plusieurs ZAP mais gardant la cohérence géographique que représente le coteau).

La Zone Agricole Protégée consiste en la création d'une servitude d'utilité publique appliquée à un périmètre défini qui est annexée au Plan Local d'Urbanisme. Elle permet la mise en œuvre d'une protection renforcée et d'une sécurisation dans le temps du foncier agricole face à l'instabilité potentielle de ce type de document d'urbanisme.

L'instauration d'une ZAP est prise par arrêté préfectoral après accord de la commune intéressée (pouvant être à l'initiative ou non), de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), de la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDAO) et après enquête publique.

Le règlement d'urbanisme d'une ZAP demeure celui inscrit dans le règlement du PLU. La ZAP vient seulement définir un périmètre de protection pour lequel un changement ou une suppression est soumis à l'accord du Préfet après consultation pour avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation Agricole.

Le travail engagé depuis septembre 2020 a permis de mettre en lumière les enjeux suivants pour lesquels la création d'une Zone Agricole Protégée permettrait de :

- préserver un potentiel de production agricole et viticole remarquable bénéficiant de la seule AOP viticole du territoire communal ;
- valoriser et (re)mettre en culture les (nombreuses) parcelles agricoles non exploitées ;
- protéger de manière ferme et pérenne le foncier agricole du secteur subissant la proximité de la zone d'activités d'Agroparc, de l'aéroport et de l'échangeur autoroutier source de pression foncière ;
- réduire l'intensité de la pression humaine et soustraire du secteur les velléités spéculatives de certains propriétaires privés fragilisant et pesant sur l'activité agricole du secteur ;
- conforter et permettre le développement des exploitations locales.

Seules des parcelles classées en zones agricoles et naturelles dans le Plan Local d'Urbanisme peuvent être qualifiées en Zone Agricole Protégée. Ainsi, la ZAP des coteaux d'Avignon présentera un double périmètre (Cf. document annexé), puisque allant de part et d'autre de l'autoroute classée en zone Ufa.

Ce périmètre (double) est apparu comme le plus cohérent au regard des caractéristiques suivantes : pédologie des sols, délimitation de l'AOP Côtes-du-Rhône, pratique culturelle et concomitance avec le zonage envisagé dans le prochain PLU).

Ainsi, la présente délibération a pour objet de faire valider au Conseil Municipal ce périmètre et par là sa mise en place qui prendra effet au terme de la procédure et pour laquelle le Conseil Municipal devra prendre une dernière délibération après la réalisation de l'enquête publique afférente.

La procédure suivant la présente délibération sera la suivante :

- transmission du dossier, pour avis à la Chambre d'Agriculture, à la CDAO et à l'INAO ;
- réalisation d'une enquête publique proportionnée à la procédure de ZAP ;
- délibération finale du Conseil Municipal pour accord de mise en place de la ZAP ;
- transmission du dossier finalisé et de la délibération finale à la Préfecture pour prise de l'arrêté ;
- affichage de l'arrêté préfectoral en mairie et publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture ;
- annexion au document d'urbanisme comme Servitude d'Utilité Publique.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29

Vu les articles L112-2, R112-1-4 à R112-1-10 du code rural et de la pêche maritime

Vu les articles L. 152-7, L153-60, L162-1, R-425-20 et son annexe du code de l'urbanisme

Vu la délibération n°8 du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2019 approuvant le lancement d'une étude d'opportunité pour la mise en place d'une Zone Agricole Protégée sur le secteur des Coteaux d'Avignon

Considérant l'avis favorable de la ou des :

Commission Développement Territorial et Urbain

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la mise en place de la ZAP sur le périmètre et les parcelles définis ci-dessus,
- **AUTORISE** Madame Le Maire ou l'Élu(e) Délégué(e) à signer toutes les pièces à intervenir.

PARVENU A LA
PREFECTURE LE - 9 DEC. 2021

ADOPTE

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Cheffe du Département
Juridique,
Signé : Maya PFEFER



Pour copie conforme,
Pour le Maire,
L'Attachée Territoriale,
Agnès GAGLIARDI

AFFICHE LE - 3 DEC. 2021

LISTE DES PARCELLES CADASTRALES INCLUES DANS LE PERIMETRE DE ZAP D'AVIGNON

SECTEUR OUEST		
CODE	CONTENANCE (ha)	VOIE
BR 40	0,000000049	CHATEAU BLANC
BR 40	0,112479785	CHATEAU BLANC
BR 82	0,009554980	ALL DE LA CHARTREUSE MFT
BS 9	0,087000098	SAUMEMORTES MFT
BS 10	1,691706982	SAUMEMORTES MFT
BS 11	0,574192139	SAUMEMORTES MFT
BS 14	0,340418262	SAUMEMORTES MFT
BS 15	0,334016699	SAUMEMORTES MFT
BS 16	0,388510400	SAUMEMORTES MFT
BS 17	0,500442627	SAUMEMORTES MFT
BS 18	0,396197021	SAUMEMORTES MFT
BS 22	0,284141699	SAUMEMORTES MFT
BS 23	0,154645215	SAUMEMORTES MFT
BS 26	0,281049951	SAUMEMORTES MFT
BS 62	0,035360938	SAUMEMORTES MFT
BS 65	0,427501855	SAUMEMORTES MFT
BS 66	0,086490723	SAUMEMORTES MFT
BS 262	0,231745703	SAUMEMORTES MFT
BS 263	0,450887549	SAUMEMORTES MFT
BS 266	0,402109668	SAUMEMORTES MFT
BS 271	0,070244141	SAUMEMORTES MFT
BS 273	0,052517676	SAUMEMORTES MFT
BS 275	0,028410449	SAUMEMORTES MFT
BS 276	0,766875098	SAUMEMORTES MFT
BS 277	0,001712402	CHE DE BONPAS MFT
BS 278	0,065905811	CHE DE BONPAS MFT
BS 279	0,031190771	SAUMEMORTES MFT
BS 28	0,135602637	SAUMEMORTES MFT
BS 280	0,859816113	SAUMEMORTES MFT
BS 286	0,119377344	SAUMEMORTES MFT
BS 29	0,323691211	SAUMEMORTES MFT
BS 290	0,350239746	SAUMEMORTES MFT
BS 290	0,900824756	SAUMEMORTES MFT
BS 292	0,252135498	SAUMEMORTES MFT
BS 294	0,308765918	SAUMEMORTES MFT
BS 296	0,756995361	CHE DE BONPAS MFT
BS 299	0,066232861	SAUMEMORTES MFT
BS 30	1,821931445	SAUMEMORTES MFT
BS 300	1,247621143	SAUMEMORTES MFT
BS 302	0,304401123	SAUMEMORTES MFT
BS 304	0,929868262	SAUMEMORTES MFT
BS 306	0,316205908	SAUMEMORTES MFT
BS 31	0,370088623	SAUMEMORTES MFT
BS 312	0,439595752	CHE DE BONPAS MFT
BS 313	0,005059521	SAUMEMORTES MFT
BS 314	0,041273145	SAUMEMORTES MFT
BS 315	0,202871240	SAUMEMORTES MFT
BS 316	0,423414307	SAUMEMORTES MFT
BS 362	2,876766943	SAUMEMORTES MFT
BS 365	0,178961279	SAUMEMORTES MFT
BS 367	0,159233301	CHE DE BONPAS MFT
BS 376	1,259581689	SAUMEMORTES MFT
BS 377	0,131555908	SAUMEMORTES MFT
BS 378	0,097792285	SAUMEMORTES MFT

SECTEUR OUEST		
CODE	CONTENANCE (ha)	VOIE
BS 380	0,252608984	SAUMEMORTES MFT
BS 386	0,330435742	SAUMEMORTES MFT
BS 387	0,094346826	SAUMEMORTES MFT
BS 399	0,114950342	SAUMEMORTES MFT
BS 401	3,958990674	SAUMEMORTES MFT
BS 402	1,400957715	SAUMEMORTES MFT
BS 402	1,086841064	SAUMEMORTES MFT
BS 402	0,758541455	SAUMEMORTES MFT
BS 404	0,940113184	SAUMEMORTES MFT
BS 406	0,568563916	SAUMEMORTES MFT
BS 409	0,302199756	SAUMEMORTES MFT
BS 410	0,159046582	SAUMEMORTES MFT
BS 413	0,044590137	SAUMEMORTES MFT
BS 414	0,233523145	SAUMEMORTES MFT
BS 431	0,000000098	CHE DE BONPAS MFT
BS 432	0,032410010	SAUMEMORTES MFT
BS 433	0,003562842	SAUMEMORTES MFT
BS 434	0,001329053	CHE DE BONPAS MFT
BS 452	0,000000830	SAUMEMORTES MFT
BS 453	0,004619678	SAUMEMORTES MFT
BS 489	0,000013379	CHE DE BONPAS MFT
BS 503	0,191534668	SAUMEMORTES MFT
BS 516	0,000014209	CHE DE BONPAS MFT
BS 519	0,000000244	CHE DE BONPAS MFT
BS 62	0,035360938	SAUMEMORTES MFT
BS 65	0,427501855	SAUMEMORTES MFT
BS 66	0,086490723	SAUMEMORTES MFT
BS 9	0,087000098	SAUMEMORTES MFT
BT 114	0,000001904	SAINT PIERRE
BT 114	5,240253662	SAINT PIERRE
BT 115	0,000000439	SAINT PIERRE
BT 115	0,010315527	SAINT PIERRE
BT 45	0,002529150	FRUCHAGE MFT
BT 47	0,321938672	SAINT PIERRE
BT 48	0,606824951	SAINT PIERRE
BT 5	0,141014160	SAINT PIERRE
BT 6	0,000001611	SAINT PIERRE
BT 6	1,646740283	SAINT PIERRE
BT 79	0,139733496	SAINT PIERRE
BT 81	0,213717188	SAINT PIERRE
BT 82	0,432175391	SAINT PIERRE
BT 83	1,988723975	SAINT PIERRE
BT 84	0,113943018	SAINT PIERRE
BT 85	0,416297998	SAINT PIERRE
BT 86	0,773136768	SAINT PIERRE
BW 43	0,000886719	CHATEBRUN MFT
BW 45	0,017958545	CHATEBRUN MFT



SECTEUR EST		
CODE	CONTENANCE (ha)	VOIE
BS 70	2,114508203	SAUMEMORTES MFT
BS 71	1,105682227	SAUMEMORTES MFT
BS 72	1,467172949	SAUMEMORTES MFT
BS 78	1,140561426	SAUMEMORTES MFT
BS 79	0,163312646	SAUMEMORTES MFT
BS 81	0,855608887	SAUMEMORTES MFT
BS 82	0,312062744	CHE DES SAUMES MORTES MFT
BS 83	0,615068066	SAUMEMORTES MFT
BS 83	1,956488037	SAUMEMORTES MFT
BS 83	3,956465332	SAUMEMORTES MFT
BS 85	0,114697852	SAUMEMORTES MFT
BS 86	0,122028027	SAUMEMORTES MFT
BS 87	0,102213818	SAUMEMORTES MFT
BS 88	0,830117041	SAUMEMORTES MFT
BS 89	0,253241504	SAUMEMORTES MFT
BS 91	0,230774805	SAUMEMORTES MFT
BS 92	1,172637256	SAUMEMORTES MFT
BS 93	0,446684424	SAUMEMORTES MFT
BS 94	0,267677783	SAUMEMORTES MFT
BS 95	0,426817041	SAUMEMORTES MFT
BS 96	0,303223486	SAUMEMORTES MFT
BS 97	1,391034424	SAUMEMORTES MFT
BS 99	1,138485303	SAUMEMORTES MFT
BS 100	0,490916357	SAUMEMORTES MFT
BS 101	0,622880762	SAUMEMORTES MFT
BS 103	0,480163135	SAUMEMORTES MFT
BS 104	0,132424902	SAUMEMORTES MFT
BS 105	0,876961279	SAUMEMORTES MFT
BS 106	0,179565381	SAUMEMORTES MFT
BS 107	0,219980811	SAUMEMORTES MFT
BS 108	1,262704834	SAUMEMORTES MFT
BS 109	0,169290967	SAUMEMORTES MFT
BS 110	0,197263867	SAUMEMORTES MFT
BS 112	0,170564404	SAUMEMORTES MFT
BS 114	1,714483350	SAUMEMORTES MFT
BS 116	0,255945898	SAUMEMORTES MFT
BS 117	0,147873438	SAUMEMORTES MFT
BS 118	0,151792041	SAUMEMORTES MFT
BS 119	0,289708740	SAUMEMORTES MFT
BS 120	0,662768848	SAUMEMORTES MFT
BS 123	0,462626855	SAUMEMORTES MFT
BS 124	0,092234961	SAUMEMORTES MFT
BS 125	1,058691504	SAUMEMORTES MFT
BS 126	0,216757080	SAUMEMORTES MFT
BS 127	0,095274707	SAUMEMORTES MFT
BS 129	0,295873535	SAUMEMORTES MFT
BS 130	0,007126123	RTE DE CAUMONT MFT
BS 131	0,099933643	SAUMEMORTES MFT
BS 132	0,105486475	SAUMEMORTES MFT
BS 133	0,082369775	SAUMEMORTES MFT
BS 134	0,080204834	SAUMEMORTES MFT
BS 135	0,173396533	SAUMEMORTES MFT
BS 136	0,100837695	SAUMEMORTES MFT
BS 138	0,242806592	SAUMEMORTES MFT
BS 139	0,219317773	SAUMEMORTES MFT
BS 140	0,640912402	SAUMEMORTES MFT
BS 141	0,267956250	SAUMEMORTES MFT
BS 142	0,116653906	SAUMEMORTES MFT
BS 143	0,522301270	SAUMEMORTES MFT
BS 144	0,089813184	SAUMEMORTES MFT
BS 145	0,199456250	SAUMEMORTES MFT
BS 147	0,623139063	SAUMEMORTES MFT
BS 149	0,329702344	SAUMEMORTES MFT

CODE	CONTENANCE (ha)	VOIE
BS 150	0,292041309	SAUMEMORTES MFT
BS 151	0,687623047	SAUMEMORTES MFT
BS 156	0,062802588	SAUMEMORTES MFT
BS 157	0,128033496	SAUMEMORTES MFT
BS 158	0,000000098	SAUMEMORTES MFT
BS 158	0,054012256	SAUMEMORTES MFT
BS 159	0,000000098	SAUMEMORTES MFT
BS 159	0,042208447	SAUMEMORTES MFT
BS 160	0,073142969	SAUMEMORTES MFT
BS 161	0,065709033	SAUMEMORTES MFT
BS 162	0,000000000	SAUMEMORTES MFT
BS 162	0,063032715	SAUMEMORTES MFT
BS 163	0,179722705	SAUMEMORTES MFT
BS 164	0,171091406	SAUMEMORTES MFT
BS 165	0,000002051	SAUMEMORTES MFT
BS 165	0,425460889	SAUMEMORTES MFT
BS 166	0,182870313	SAUMEMORTES MFT
BS 167	0,148804053	SAUMEMORTES MFT
BS 168	0,237259961	SAUMEMORTES MFT
BS 169	0,187153076	SAUMEMORTES MFT
BS 170	0,590748633	SAUMEMORTES MFT
BS 171	0,305174756	SAUMEMORTES MFT
BS 173	0,100013623	SAUMEMORTES MFT
BS 174	0,216192725	SAUMEMORTES MFT
BS 175	0,160649609	SAUMEMORTES MFT
BS 176	0,110471484	SAUMEMORTES MFT
BS 177	0,320816455	SAUMEMORTES MFT
BS 178	0,600854053	SAUMEMORTES MFT
BS 180	1,222646631	SAUMEMORTES MFT
BS 181	0,131651172	SAUMEMORTES MFT
BS 183	1,894587988	SAUMEMORTES MFT
BS 185	1,238034033	SAUMEMORTES MFT
BS 186	0,143230420	SAUMEMORTES MFT
BS 187	0,075770654	SAUMEMORTES MFT
BS 188	0,113669385	SAUMEMORTES MFT
BS 189	0,582972217	SAUMEMORTES MFT
BS 190	0,078444482	SAUMEMORTES MFT
BS 191	0,219918652	SAUMEMORTES MFT
BS 192	1,615555713	SAUMEMORTES MFT
BS 193	0,175315527	SAUMEMORTES MFT
BS 194	0,591739453	SAUMEMORTES MFT
BS 195	0,269621533	SAUMEMORTES MFT
BS 196	0,605922412	SAUMEMORTES MFT
BS 197	0,306853467	SAUMEMORTES MFT
BS 198	0,299412549	SAUMEMORTES MFT
BS 199	1,164912207	SAUMEMORTES MFT
BS 200	0,346776221	SAUMEMORTES MFT
BS 201	0,252417236	SAUMEMORTES MFT
BS 202	0,485543701	SAUMEMORTES MFT
BS 203	0,505410107	SAUMEMORTES MFT
BS 204	0,293636914	SAUMEMORTES MFT
BS 205	0,533887061	SAUMEMORTES MFT
BS 206	0,713682813	SAUMEMORTES MFT
BS 207	0,601576953	SAUMEMORTES MFT
BS 208	0,397277148	SAUMEMORTES MFT
BS 209	0,840094873	SAUMEMORTES MFT
BS 210	0,162962402	SAUMEMORTES MFT
BS 211	0,280489258	SAUMEMORTES MFT
BS 213	1,304374023	SAUMEMORTES MFT
BS 214	1,898282813	SAUMEMORTES MFT
BS 215	0,166570020	SAUMEMORTES MFT

SECTEUR EST		
CODE	CONTENANCE (ha)	VOIE
BS 216	0,816022998	SAUMEMORTES MFT
BS 217	0,000000000	SAUMEMORTES MFT
BS 217	1,105425586	SAUMEMORTES MFT
BS 218	0,000000781	SAUMEMORTES MFT
BS 218	1,007439258	SAUMEMORTES MFT
BS 220	0,000000537	RTE DE CAUMONT MFT
BS 226	0,315541406	SAUMEMORTES MFT
BS 227	0,501373291	SAUMEMORTES MFT
BS 230	0,092403662	SAUMEMORTES MFT
BS 236	0,490674023	RTE DE CAUMONT MFT
BS 239	0,115148535	RTE DE CAUMONT MFT
BS 240	0,055077148	RTE DE CAUMONT MFT
BS 241	0,055107080	SAUMEMORTES MFT
BS 242	0,000000000	SAUMEMORTES MFT
BS 242	0,030253906	SAUMEMORTES MFT
BS 248	0,006334473	SAUMEMORTES MFT
BS 255	0,302943701	SAUMEMORTES MFT
BS 256	0,425216260	SAUMEMORTES MFT
BS 320	0,015014697	SAUMEMORTES MFT
BS 323	0,865573291	SAUMEMORTES MFT
BS 324	0,370405078	SAUMEMORTES MFT
BS 325	0,212490674	SAUMEMORTES MFT
BS 334	0,025982373	RTE DE CAUMONT MFT
BS 343	0,749112256	SAUMEMORTES MFT
BS 344	0,004560449	SAUMEMORTES MFT
BS 345	0,000000537	RTE DE CAUMONT MFT
BS 347	0,176021484	RTE DE CAUMONT MFT
BS 350	0,077463477	RTE DE CAUMONT MFT
BS 351	1,258383252	SAUMEMORTES MFT
BS 352	1,232717529	SAUMEMORTES MFT
BS 359	1,648049268	SAUMEMORTES MFT
BS 360	0,965397559	SAUMEMORTES MFT
BS 361	1,161813672	SAUMEMORTES MFT
BS 368	0,097124658	SAUMEMORTES MFT
BS 369	0,189020898	SAUMEMORTES MFT
BS 370	0,186227832	SAUMEMORTES MFT

SECTEUR EST		
CODE	CONTENANCE (ha)	VOIE
BS 371	0,037669531	SAUMEMORTES MFT
BS 372	0,184719580	SAUMEMORTES MFT
BS 373	0,005377393	SAUMEMORTES MFT
BS 374	0,156011523	SAUMEMORTES MFT
BS 375	0,013600146	SAUMEMORTES MFT
BS 383	1,058318701	SAUMEMORTES MFT
BS 383	0,363685937	SAUMEMORTES MFT
BS 385	0,836452881	SAUMEMORTES MFT
BS 389	0,015143115	SAUMEMORTES MFT
BS 391	0,126899902	SAUMEMORTES MFT
BS 456	0,099996826	SAUMEMORTES MFT
BS 457	1,458582813	SAUMEMORTES MFT
BS 458	1,011022607	SAUMEMORTES MFT
BS 459	0,022226367	SAUMEMORTES MFT
BS 460	0,355999023	SAUMEMORTES MFT
BS 461	0,040083008	SAUMEMORTES MFT
BS 462	0,148842090	SAUMEMORTES MFT
BS 463	0,012394482	SAUMEMORTES MFT
BS 470	0,608863818	RTE DE CAUMONT MFT
BS 471	0,100371338	SAUMEMORTES MFT
BS 496	0,054286816	RTE DE CAUMONT MFT
BS 499	0,077888818	SAUMEMORTES MFT
BS 506	0,000084180	SAUMEMORTES MFT
BS 507	0,163335938	SAUMEMORTES MFT
BS 511	0,102743311	SAUMEMORTES MFT
BS 512	0,219404395	SAUMEMORTES MFT
BS 513	0,000630029	SAUMEMORTES MFT



GIE Terres et Territoires - Septembre 2021

ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ POUR LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE
À AVIGNON (84)

Pièce n°1 : Rapport de présentation



Rapport de présentation élaboré par :



Dossier approuvé par le Conseil
Municipal le 2021

Sommaire détaillé

Préambule	P 3 - 5
1. Le contexte agricole	P 6 - 15
1.1. Les Coteaux d'Avignon : une entité agricole qui s'affranchit des limites administratives	
1.2. Périmètre d'étude	
1.3. Une volonté locale commune de préserver et valoriser les espaces agricoles	
2. Un territoire agricole propice à la viticulture	P 16 - 49
2.1. Le potentiel de production agricole	
2.2. Le foncier agricole : caractéristiques, contraintes et menaces	
2.3. Le marché foncier d'Avignon	
2.4. Un espace de production dynamique	
2.5. Les productions, les signes de qualité et les pratiques agricoles	
3. La Zone Agricole Protégée : pour une agriculture préservée et encouragée	P 50 - 56
3.1. Rappels réglementaires et retours d'expériences	
3.2. Synthèse des enjeux liés à la ZAP d'Avignon	
3.3. Choix et justification des critères pour le classement des terres en ZAP	
3.4. Le périmètre, les zonages et la réglementation de la ZAP	
3.5. Les mesures d'accompagnement de la ZAP	

Préambule

Genèse du projet

Depuis plusieurs années, les communes présentes sur les Coteaux d'Avignon ont pour projet de mettre en place des Zones Agricoles Protégées (ZAP) en vue de préserver ces espaces de toute pression foncière et de redynamiser ce secteur. Ce projet s'inscrit dans la continuité du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon et de l'avis rendu par la Région. Tous deux encouragent la mise en place de ce type d'outil, notamment sur le secteur d'étude.

La réflexion pour la mise en place d'une Zone Agricole Protégée est réellement apparue lors des échanges sur le projet d'irrigation des Coteaux. À l'issue de plusieurs réunions, le monde agricole a fait part de sa demande de classement du secteur en Zone Agricole Protégée.

Au-delà, les élus locaux avaient également émis le souhait de préserver le foncier agricole communal de toute pression et/ou spéculation foncière.

Pour répondre aux objectifs cités ci-dessus, la ZAP a alors été considérée comme l'outil le plus adapté à ce territoire, pour créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et inscrire l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité est indispensable pour permettre aux agriculteurs de maintenir leur activité.

Il s'agit d'une démarche collective engagée à l'échelle des coteaux d'Avignon, un territoire à cheval sur 7 communes et s'affranchissant des limites administratives (surfaces globales de 2 963 hectares), se répartissant sur 7 communes plus ou moins concernées, avec, dans l'ordre, Avignon, Châteauneuf de Gadagne, Morières les Avignon, Caumont sur Durance, Vedène, Saint Saturnin les Avignon et Jonquerettes. 2 EPCI concernés : la C.A. du Grand Avignon pour 6 communes et la C.C. Pays des Sorgues et Monts de Vaucluse pour Gadagne.

Le Choix de l'outil ZAP

La mobilisation de l'outil ZAP est une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». La commune dispose d'une certaine dynamique économique agricole, la ZAP a pour objet de conforter cette dynamique et de contribuer notamment à la remise en culture des terres en friche, et à la sécurisation de la vocation agricole du secteur.

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a créé un outil qui permet de classer en « zone agricole protégée » des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production ou bien de leur situation géographique.

Ce zonage particulier est codifié à l'article L 112-2 du code rural.

La zone agricole protégée (ZAP) consiste en la création d'une servitude d'utilité publique appliquée à un périmètre donné, laquelle est annexée au document d'urbanisme.

La ZAP met en œuvre une protection renforcée des terres agricoles face à l'instabilité des documents d'urbanisme. Cette protection pérennise dans le temps la destination agricole des parcelles situées à l'intérieur de son périmètre, pérennité indispensable aussi au maintien des exploitations agricoles.

Cet outil de protection du foncier agricole peut être instauré à l'échelle communale ou intercommunale.

Les ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal du ou des communes intéressées, ou le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou sur proposition de l'organe délibérant en matière de SCoT après accord des conseils municipaux des communes intéressées, après avis de la Chambre d'agriculture, de l'INAO dans les secteurs en zone AOC/AOP et de la CDOA. Le public est également consulté au travers de l'enquête publique.

Le règlement d'une ZAP est celui de la zone agricole du document d'urbanisme. Toutefois, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique de la ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la CDOA.

La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus. Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité instituée par la ZAP est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité.

Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone et permet d'affirmer le zonage agricole défini dans le PLU.

Chronologie du projet

La mise en place de la ZAP a suivi différentes étapes.

❖ Échanges et discussions préalables :

Cette phase a consisté à informer les acteurs économiques et locaux du projet communal. Elle a permis d'ouvrir la discussion avec les élus communaux lors de Conseils Municipaux, les partenaires institutionnels et la profession agricole.

❖ Constitution du dossier de rapport de présentation :

- Délibération du Conseil Municipal, en date du **25 septembre 2019**, prescrivant la réalisation d'une étude d'opportunité pour mettre en place une ZAP ;
- Définition d'un partenariat entre la Commune et Terres & Territoires pour réaliser le rapport de présentation de la ZAP (délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2019)
- Réalisation de l'étude d'opportunité de septembre à décembre 2020 comprenant notamment des rencontres individuelles avec les principales exploitations de la commune.

❖ Concertation puis validation :

- Prise en compte, lors des entretiens individuels menés en novembre et décembre 2020, de l'avis des exploitations agricoles au sujet d'une ZAP à Avignon ;
- Présentation à la Commune, au Conseil Départemental et la Chambre d'Agriculture des enjeux agricoles et réflexion quant aux modalités de la ZAP d'Avignon (périmètre, règlement,...etc.) le 18 septembre 2020 ;
- Présentation des résultats de l'étude à la commune entre janvier et juin 2021,
- Validation et délibération du Conseil Municipal en faveur de la mise en place de la ZAP, le 2021,
- Présentation publique du ou des périmètres de ZAP engagées lors d'une réunion avec les élus le 2021.

Suite à la validation du périmètre ZAP par la commune, les dossiers seront envoyés pour avis à la Chambre d'Agriculture, à la CDOA et à l'INAO ; ce projet fera ensuite l'objet d'une Enquête Publique puis sera soumis au Préfet de Vaucluse pour décision finale.

Méthodologie mise en place

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, un diagnostic agricole et foncier a été réalisé.

Cette étude très illustrée, confiée au GIE Terres & Territoires, avait pour objectif de :

- Analyser, à l'échelle du périmètre d'étude, le contexte agricole et foncier ainsi que les dynamiques agricoles observées depuis les années 90,
- Évaluer les potentialités productives (agricoles et viticoles) du territoire : qualité agro-pédologique des sols, potentiel irrigable, signes de qualité, risques naturels,...etc.,
- Analyser la configuration / morphologie foncière et les dynamiques du marché foncier,
- Présenter la diversité culturelle et identifier le potentiel de revalorisation agricole des espaces manifestement sous-exploités,
- Partager, présenter et évaluer l'intérêt d'une ZAP à Avignon auprès des principaux intéressés à savoir les exploitants agricoles ; des rencontres individuelles ont donc été organisées, entre novembre et décembre 2020, afin de localiser les sièges d'exploitation, d'appréhender le fonctionnement de ces entreprises, de lister leur projet,...etc. ; ces rencontres ont également été l'occasion d'expliquer le projet de mise en place de la ZAP, de présenter les effets de cet outil et de prendre en considération leurs souhaits et/ou inquiétudes quant à cette ZAP.

Liste des intervenants / auteurs de l'étude

L'équipe, chargée de mener à bien ce projet, est composée de :

- ❖ **Philippe ROLLET**, coordinateur d'étude spécialisé dans les problématiques agricoles et foncières : analyse et rédaction, prospections de terrain, coordination de l'étude en interne et en externe, recherche d'informations, enquête ;
- ❖ **Virginie LIABEUF**, chargée d'études aménagement rural et économie agricole : analyse et rédaction, prospections de terrain, recherche d'informations, enquête ;
- ❖ **John CLÉRIN, société Geomatic Development**: traitement des données et production des cartographies d'étude.

1. Le contexte agricole

1.1. Les Coteaux d'Avignon : une entité agricole qui s'affranchit des limites administratives

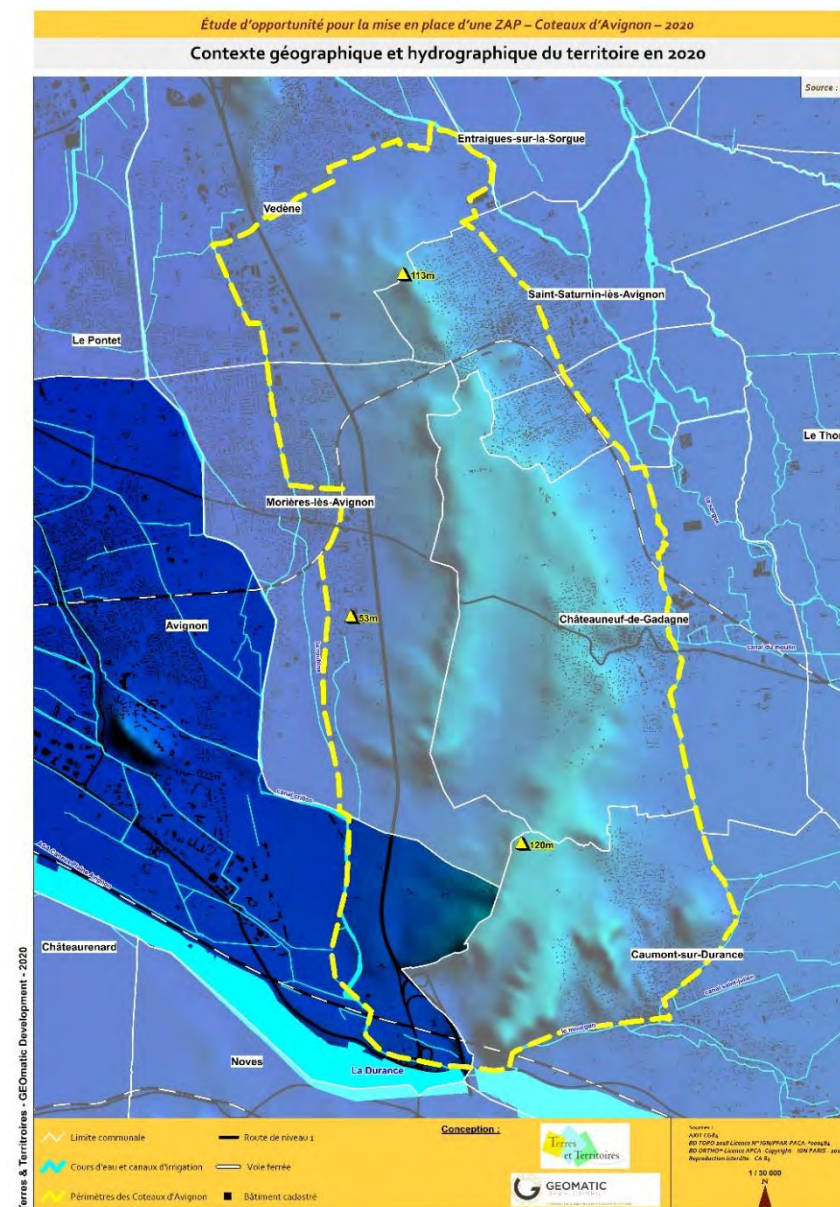
1.1.1. L'entité « Coteaux d'Avignon »

Situé à l'est d'Avignon, le territoire des Coteaux est appelé couramment par les agriculteurs et les habitants « la colline ». Ce territoire bien que non délimité administrativement est néanmoins identifiable de par ses caractéristiques géomorphologiques :

- ❖ Cohérence géographique et topographique (coteaux),
- ❖ Unité géologique et pédologique (prédominance des sols bruns calcaires),
- ❖ Homogénéité des terroirs (couvert à l'échelle du parcellaire par l'AOC / AOP CDR & CDR Village,
- ❖ Cohérence culturelle (secteur monopolisé par la vigne de cuve),
- ❖ Un territoire « orphelin » sur le plan de l'irrigation agricole (secteur dépourvu de réseau d'irrigation),
- ❖ Un territoire fragile et vulnérable en raison de l'urbanisation contigüe à l'est et à l'ouest

C'est sur la base de ces critères que nous avons délimité le périmètre de 2 963 hectares qui composent les Coteaux d'Avignon.

Notons que, pour les besoins de l'étude, nous avons volontairement choisi un périmètre plus large que celui de l'entité Coteaux.



1.1.2. Contexte administratif

Les Coteaux d'Avignon sont répartis sur 7 communes plus ou moins concernées, avec, dans l'ordre, Châteauneuf-de-Gadagne, Morières-lès-Avignon, Caumont-sur-Durance, Vedène, Avignon, Saint-Saturnin-lès-Avignon et Jonquerettes.

2 EPCI et 2 SCoT sont concernés :

- la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon et le SCoT BVA pour 6 communes,
- la Communauté de Communes Pays des Sorgues et Monts de Vaucluse et le SCoT de la Région de Cavaillon pour Châteauneuf-de-Gadagne.

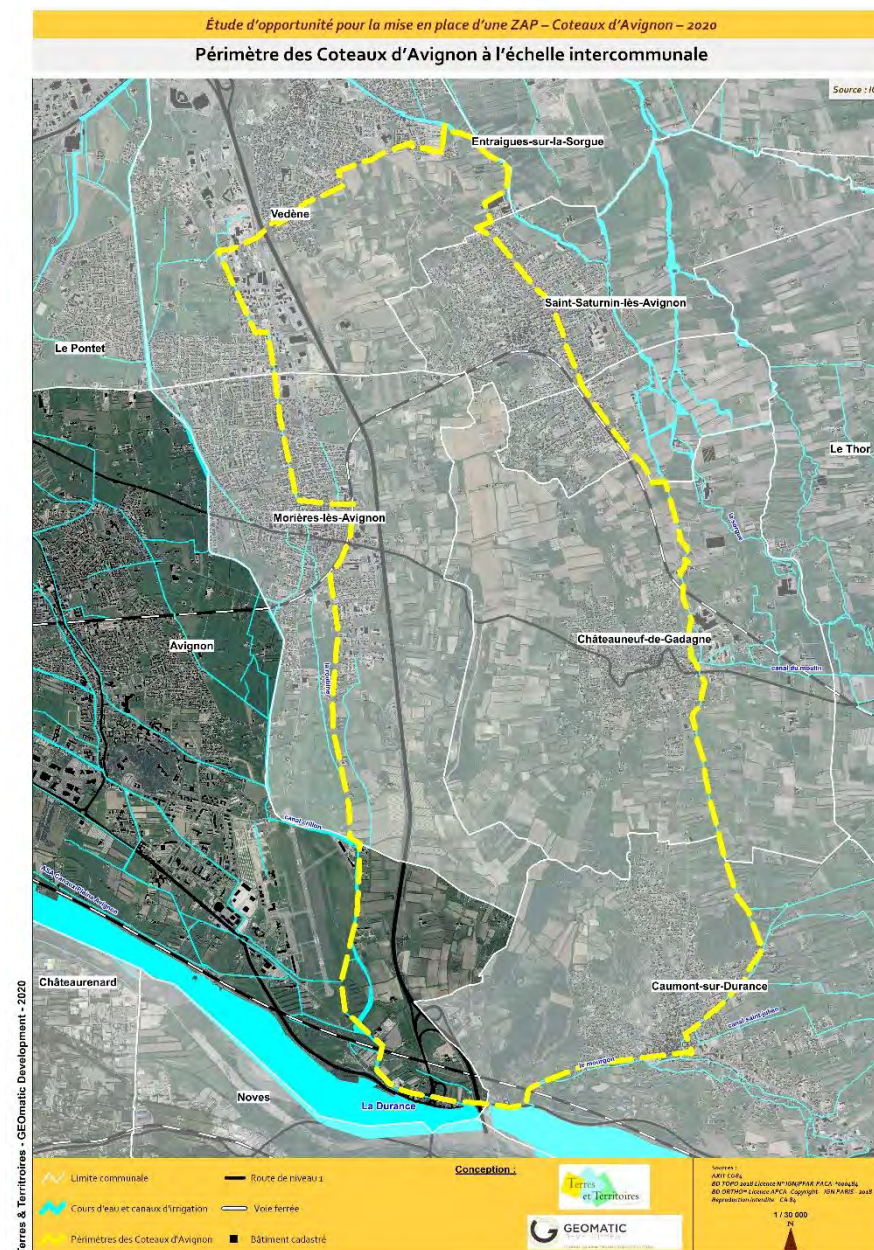
1.1.3. Le projet d'irrigation des Coteaux

Depuis les années 70 l'idée d'irriguer les Coteaux n'a cessé d'être évoquée. Plusieurs projets ont été montés, puis abandonnés soit par manque d'intérêt des agriculteurs, soit par manque de financement.

En 2006, suite aux sécheresses successives et au contexte agricole, les organisations professionnelles relancent une nouvelle fois le projet. Une réunion technique est organisée avec le Conseil Général, la DDAF, le Canal St Julien, la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, ainsi que la FDSEA. La conclusion de cette réunion est que pour que le projet puisse aboutir il faut identifier la structure qui le portera et le réalisera. Une proposition d'union entre l'ASA de Crillon ainsi que l'ASA de Saint-Julien pour mutualiser les compétences est alors envisagée.

En décembre 2017, les présidents des Caves Viticoles Demazet ainsi que la Fédération des producteurs des Coteaux d'Avignon renouvellent leurs inquiétudes concernant l'évolution climatique et la baisse des rendements de la vigne induits. Motivés par un projet de territoire similaire sur le Nord du département, ils prennent l'initiative d'organiser une réunion pour relancer le projet.

Le président de la Chambre d'Agriculture expose alors la démarche à suivre pour caler ce projet avec les projets portant sur le nord du département.



Suite à cette réunion, il est décidé :

- d'évaluer des besoins en eau agricoles et non agricoles,
- d'informer des collectivités de la démarche et au vue des demandes de commander une étude pour proposer un ou des scénarios d'aménagement,
- d'étudier le montage de la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement.

Un questionnaire adapté pour les besoins en eau agricoles est réalisé et diffusé par l'intermédiaire des organisations professionnelles.

En avril 2018, un recensement des demandes agricoles est effectué. La demande agricole concerne 39 exploitations sur 388 ha.

En juin 2018, un atelier avec les communes et représentants des filières est réalisé afin de prioriser la demande par rapport aux résultats de la première enquête. Un questionnaire est également envoyé aux communes.

En juillet 2018, une réunion avec les Canaux d'Avignon, la Chambre régionale PACA, la Société du Canal de Provence, La chambre d'Agriculture de Vaucluse est réalisée afin de présenter le projet et d'organiser la suite, notamment le fait que ce projet rejoint la démarche du Pôle de Compétence Hydraulique (PCHR).

Fin 2018 la demande agricole pour avoir accès à un réseau d'irrigation concerne 55 exploitations sur 588 hectares de demande.

En 2020, après plusieurs échanges l'ASA des Canaux d'Avignon s'est positionnée comme maître d'ouvrage du projet. C'est elle qui déposera d'ici 2 ou 3 ans une demande de financements pour les études complémentaires ainsi que les travaux auprès du service FEADER de la région Sud.

Ce projet sera déposé à l'appel à projet 4.3.2 « Développement de nouveaux réseaux d'irrigation agricoles ». Ces projets sont notés avant d'être sélectionnés. La note minimale à obtenir est de 30 points. Un des critères de sélection est « l'existence d'un classement ou

d'une zone protégée » qui permet à la structure de bénéficier de 20 points supplémentaires. Ce projet d'extension rentrera en compétition avec tous les autres projets régionaux, il est donc important de s'appuyer sur ses 20 points supplémentaires afin d'avoir toutes les chances d'être retenu.

Au-delà du projet d'irrigation en lui-même, ces échanges ont permis aux agriculteurs du secteur d'échanger entre eux, avec les élus locaux et de se fédérer.

1.1.4. Un territoire agricole communal partagé en sous-secteurs

La proximité entre ville et agriculture et l'enchevêtrement entre espaces urbains et agricoles font d'Avignon une commune plutôt unique. Bien qu'il s'agisse de la ville la plus peuplée et la plus artificialisée du département, l'espace dédié à l'agriculture est dans la moyenne de celle observée à l'échelle départementale (34% pour Avignon et 35% pour le Vaucluse en 2018).

L'agriculture avignonnaise est très diversifiée, les cultures se répartissent entre maraichage, arboriculture, grandes cultures, élevage et vignes. Cette hétérogénéité est davantage présente à l'échelle communale qu'intra-communale. En effet, l'observation plus fine de l'échelle intracommunale fait ressortir une certaine sectorisation des exploitations en fonction de la nature des productions. On notera ainsi la présence de 5 secteurs :

- La ceinture verte : maraichage
- Montfavet : grandes cultures et élevages
- Barthelasse : arboriculture
- Courtine : grandes cultures et maraichage
- Les Coteaux d'Avignon : viticulture

C'est sur ce dernier secteur que porte l'étude.

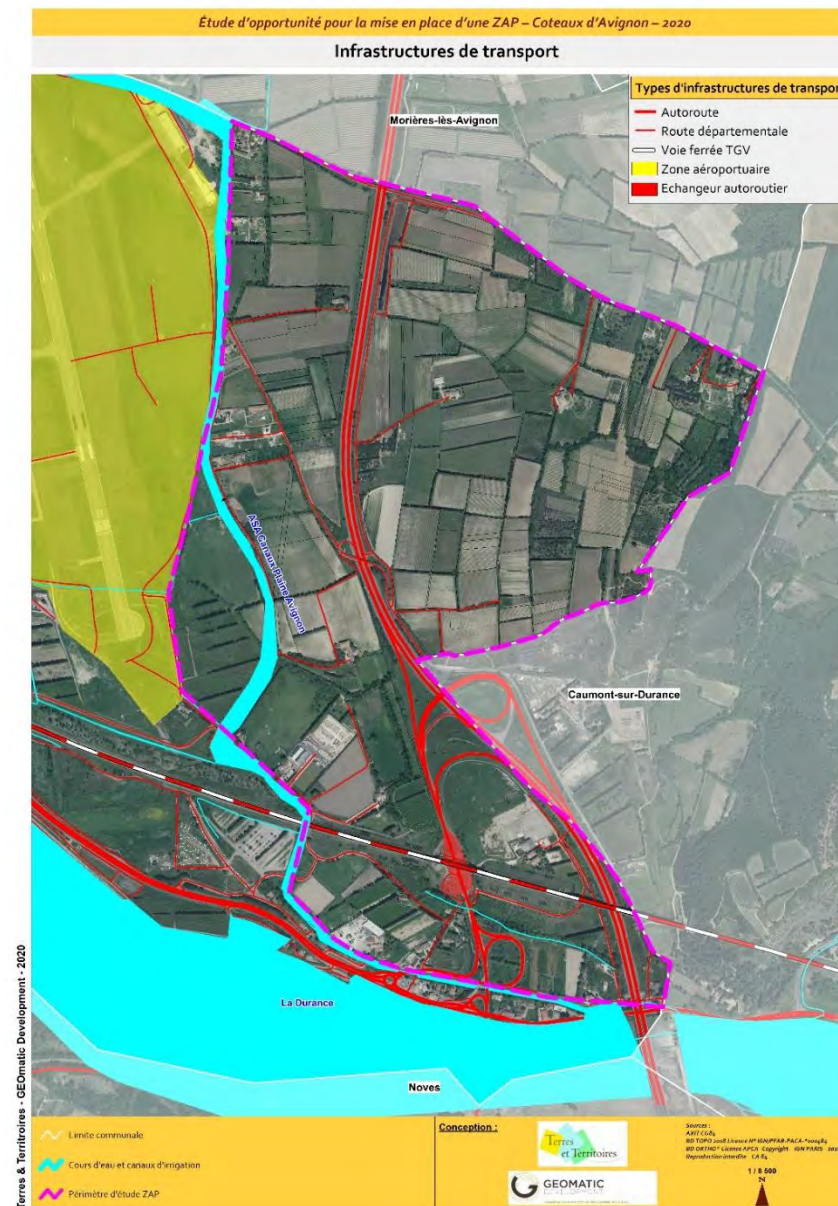
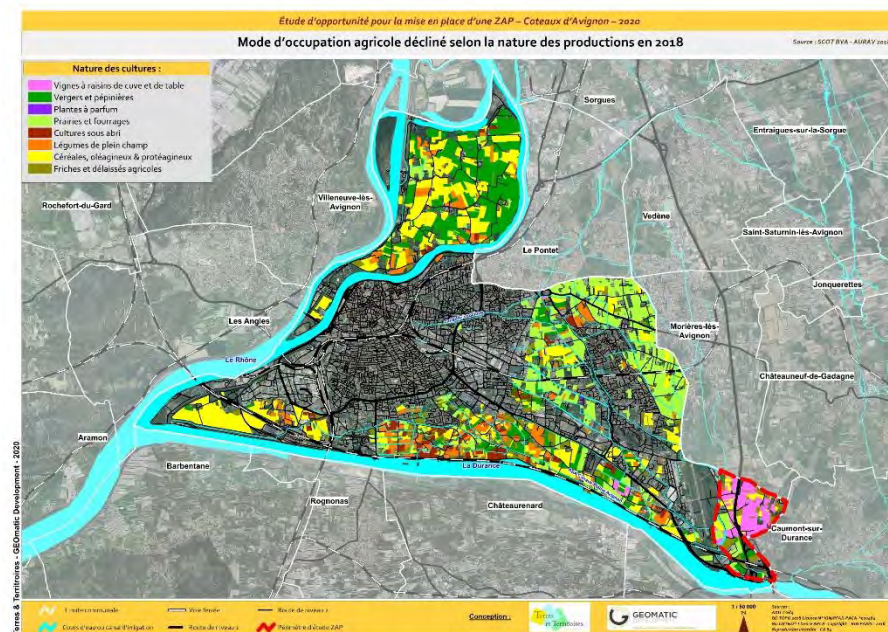
1.2. Périmètre d'étude

D'une superficie de 250,6 ha, soit environ 4% de la superficie communale, le périmètre d'étude est délimité au nord et à l'est par les limites communales, au sud par la Durance et à l'ouest par l'aéroport.

Les infrastructures de transports sont très présentes et pesantes sur cet espace. On note, en effet, la présence de l'aéroport d'Avignon, de l'autoroute A7 (échangeur de Bonpas), et de la ligne TGV. Ce secteur constitue donc une porte d'entrée aérienne, routière et ferroviaire du territoire avignonnais.

Doté d'une forte visibilité, le périmètre d'étude est avant tout dominé par l'agriculture. 69% de ce territoire est occupé par des terres agricoles (35% à l'échelle communale).

Il est important de noter que ce territoire est l'unique secteur viticole de la commune. L'activité viticole y est d'ailleurs dominante, mais nous y reviendrons.



Des terres agricoles sous influence et sous pression humaine

1.2.1. Un recul important des espaces agricoles depuis 1991 (cf. carte à la page suivante)

❖ Un territoire urbain à dominante agricole en 1991

La superficie communale, évaluée à 6 474 hectares, se décline en 1991 de la sorte :

- 2 802 ha de surfaces agricoles, soit 43 % de la superficie communale,
- 2 192 ha de surfaces artificialisées soit 34 % de la sup. communale,
- 252 ha de surf. semi naturelles et forestières, soit 4 % de la sup. communale,
- 1 228 ha de surfaces en eau et zones humides, soit 19 % de la sup. communale.

❖ Un territoire communal qui s'est artificialisé au fil des années...

La superficie communale se décline en 2018 de la sorte :

- 2 888 ha de surfaces artificialisées soit 45 % de la superficie communale,

Ces espaces se répartissent sous plusieurs formes :

- centre ancien au tissu urbain groupé et dense (habitat, équipements publics...),
- extensions résidentielles, plus ou moins éloignées des noyaux villageois, implantées dans la plaine alluviale et/ou sur le piémont,
- zones d'activités, artisanales et de loisirs excentrées au sud,
- bâti d'origine agricole dispersé et concentré plus particulièrement sur les coteaux (habitations, sièges d'exploitations, bâtiments agricoles),
- infrastructures de transport et emprises : routes, voie ferrée, chemins,... concentrés dans la plaine alluviale.

- 2 170 ha de surf. à vocation agricole, soit 33 % de la sup. communale

Avec presque 34 % d'espace dédié à l'agriculture en 2018, Avignon se place dans la moyenne générale observée à l'échelle du département de Vaucluse et ce bien qu'il s'agisse de la ville la plus peuplée et la plus artificialisée. Pour justifier notre comparaison, voici ci-dessous les moyennes observées à différentes échelles : SCoT Bassin de vie d'Avignon : 50 %, France : 49 %, Vaucluse : 35 %, Région Sud :

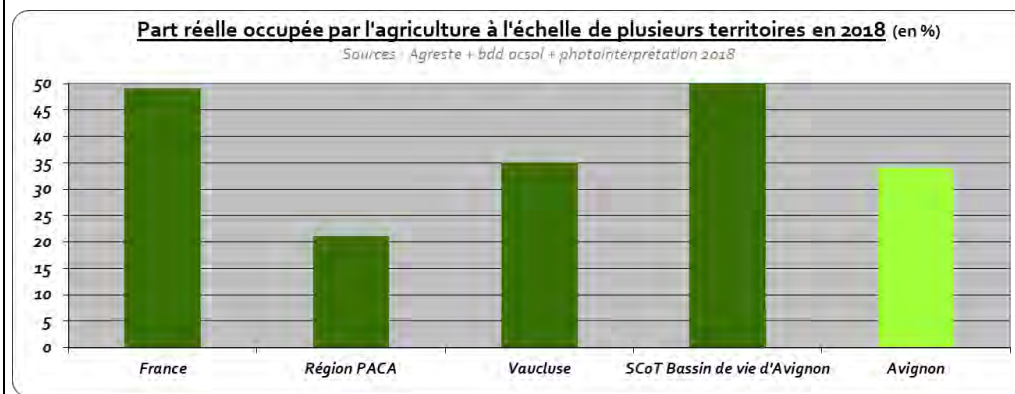
21 %. Nous observons par ailleurs que la part des surfaces agricoles communales a sensiblement régressé entre 1991 et 2018, perdant 10 points en passant de 43 à 33 %.

- 1 228 ha de surf. en eau et zones humides, soit 19 % de la sup. communale

La Durance et le Rhône concentrent à eux-seuls près de 90 % des surfaces en eau recensées sur le territoire communal. Le réseau gravitaire des canaux d'irrigation de la plaine d'Avignon sont les autres éléments marquants du territoire.

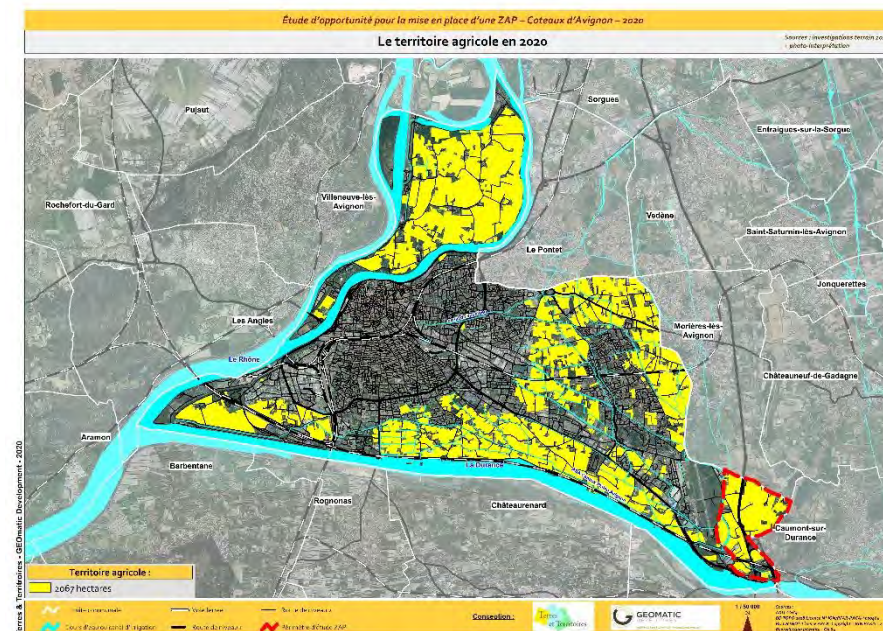
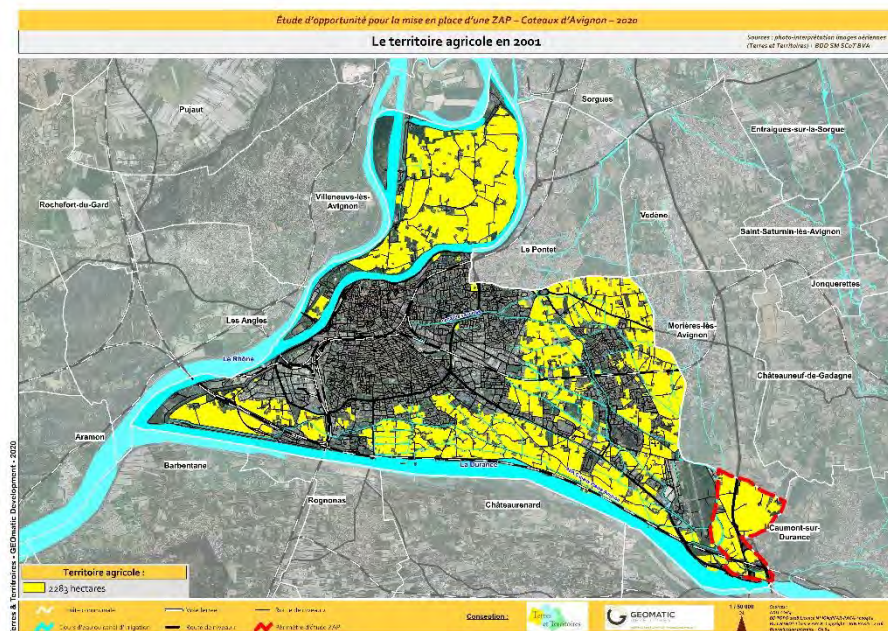
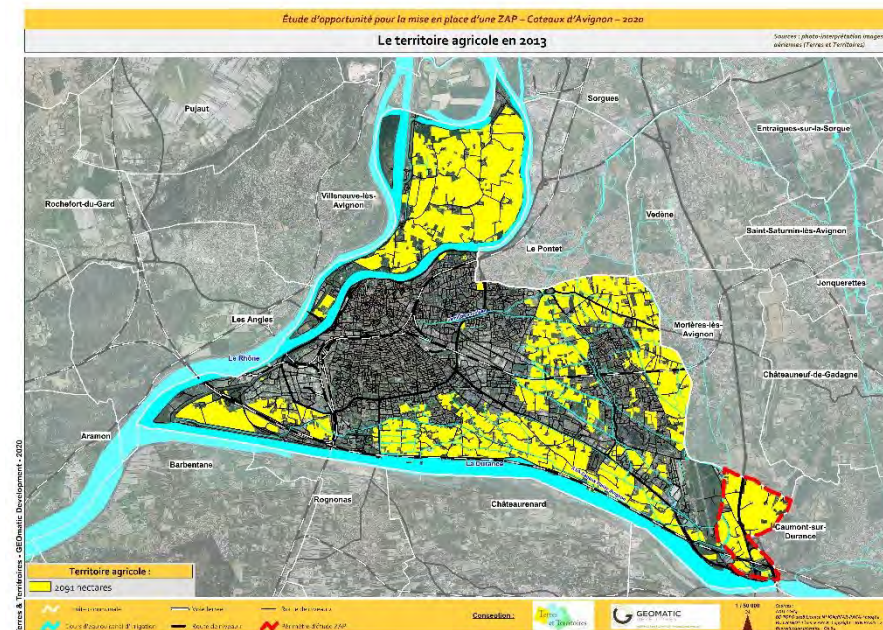
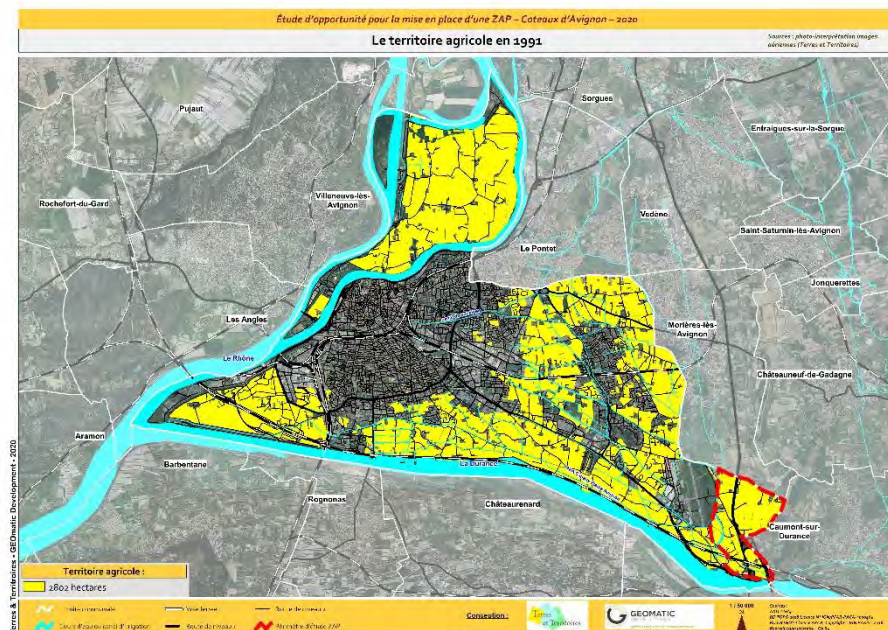
- 188 ha de surfaces semi naturelles, soit 3 % de la superficie communale

Ces espaces, très marginaux sur la commune, sont principalement composés de boisements alluviaux le long du Rhône.

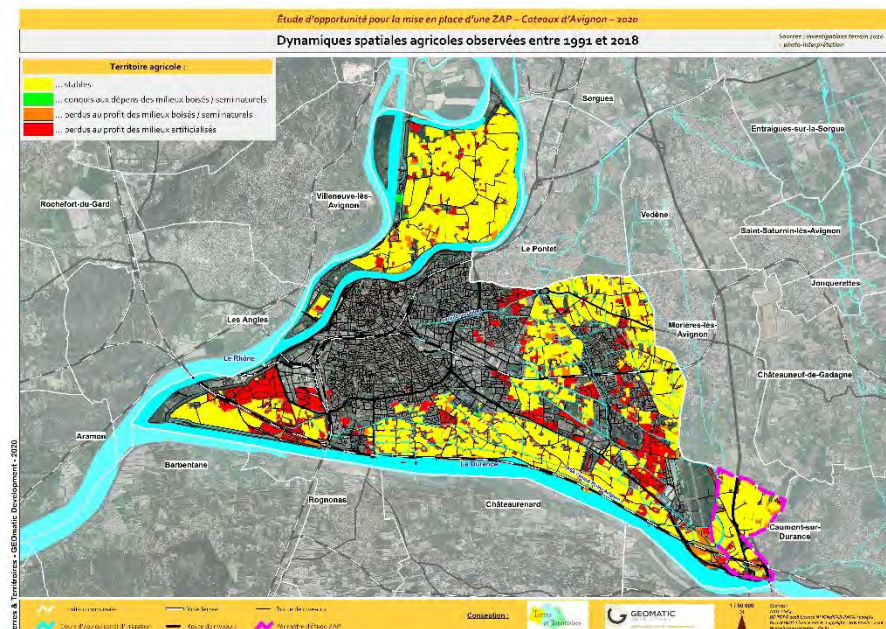


1.2.2. Les dynamiques spatiales agricoles observées entre 2005 et 2018 (cf. carte ci-après)

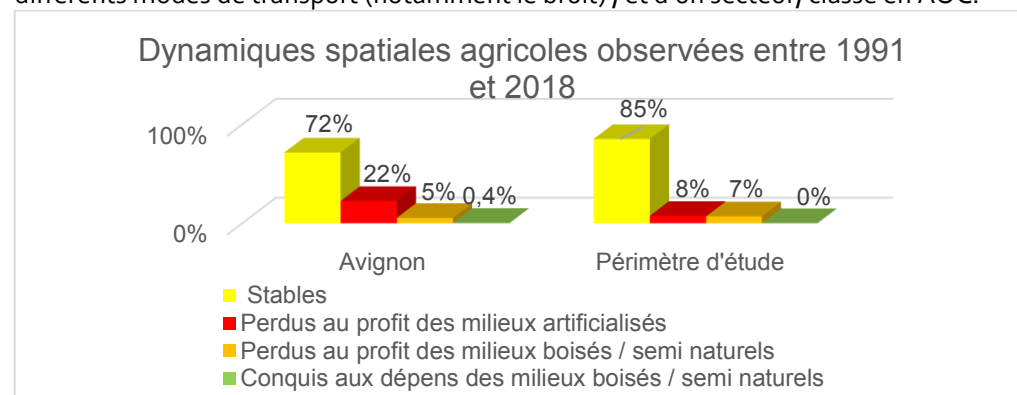
D'environ 2 299 ha en 2005, les surfaces agricoles ont chuté à 2 170 ha en 2018, soit une **perte nette totale de 129 ha** (- 5.6 % en 13 ans), ce qui correspond à un rythme de disparition annuelle de surfaces agricoles assez soutenu pour un territoire rural car équivalent en moyenne à **10 ha**.



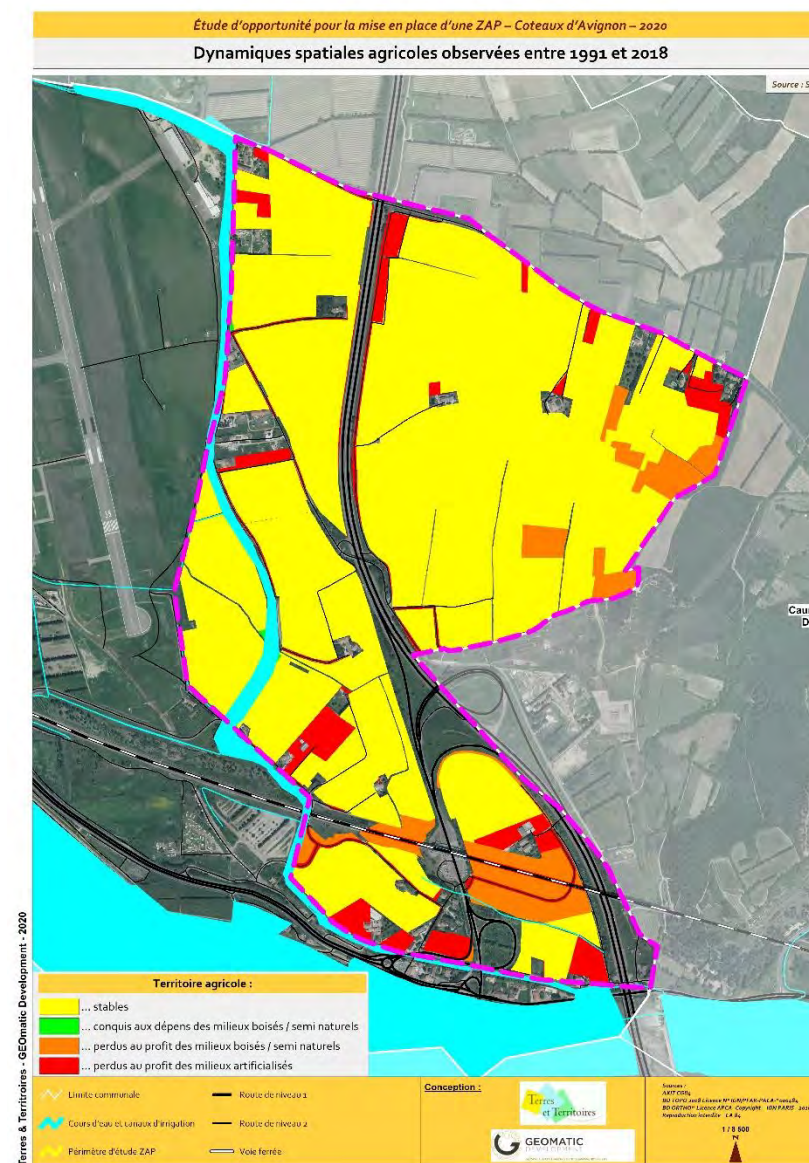
1.2.2. Un territoire d'études qui a mieux résisté à la pression urbaine



L'artificialisation du secteur d'études a été moins importante qu'à l'échelle communale. Plusieurs facteurs peuvent expliquer que ce territoire ait mieux résisté à la pression urbaine : Il s'agit d'une part d'un territoire en marge de l'urbanisation avec une limite physique induite par l'aéroport ; d'autre part, d'une zone soumise aux nuisances des différents modes de transport (notamment le bruit) ; et d'un secteur, classé en AOC.



On note en revanche, que d'avantages d'espaces ont été perdus au profit des milieux boisés et naturels ce qui peut être le signe d'une déprise ou de terres inaccessibles.



1.3. Une volonté locale commune de préserver et valoriser les espaces agricoles

Les initiatives locales en lien avec la mairie se multiplient. On notera par exemple le développement des circuits courts avec la création de « en direct de nos fermes » et des casiers de distribution ou encore l'approvisionnement local des cantines scolaires de la ville. De même, le Grand Avignon et la ville travaillent dans le cadre d'un projet européen (FEADER) à la mise en place d'un PAEN en lien avec des enjeux d'alimentation et de circuits courts.

D'autres projets, comme la création d'un point de vente directe sur la commune sont à l'étude.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune est en cours de finalisation mais tous ces projets tendent à démontrer une volonté de préservation et de valorisation des espaces et de l'économie agricole communale. Il en est de même pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon qui affiche clairement la préservation des espaces agricoles comme un enjeu et une orientation.

1.3.1. Que dit le PLU en vigueur d'Avignon?

Plusieurs grands principes d'urbanisme sont affichés par la commune dans son Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD).

Dont la « **Maîtrise de l'étalement urbain** » et la « **définition des contours d'une véritable « couronne rurale** », autour d'Avignon »

« **Maîtriser son étalement urbain**, en initiant des démarches de diversification de l'offre en logement, disposer logiquement les nouvelles zones d'urbanisation futures au plus près d'équipements existants et promouvoir un urbanisme durable en veillant à économiser les ressources naturelles. »

« **Définir les contours d'une véritable " couronne rurale "**, autour d'Avignon, de Montfavet, et en bord de Durance. Il s'agit de protéger certains grands espaces ruraux à haute valeur agricole ou paysagère, jouant un rôle de coupure d'urbanisation destinée à éviter un développement en tache d'huile de l'agglomération et de développer un projet d'agriculture urbaine : la Barthelasse, le val de Durance, le pourtour de Montfavet sont les principaux espaces concernés »

Au sein des grandes orientations énoncées dans le PADD, on retrouve également la volonté de préserver les espaces agricoles :

Orientation 1 : habiter Avignon

[...]

- de préserver les espaces naturels et agricoles de la ceinture verte au sud du canal Puy et de la coupure verte entre Montfavet et Avignon, qui fondent le cadre de vie auquel sont très attachés les habitants,

- de limiter la consommation de l'espace tout en favorisant des densités compatibles avec une ville à taille humaine.

[...]

- préserver un large secteur à dominante rurale entre les limites actuelles d'urbanisation de Montfavet à l'est, de Cristole au sud, et des futurs quartiers d'habitat à l'ouest (Pugette).

Orientation 4 : Développer la qualité environnementale

[...]

- « Maintenir et renforcer la diversité des paysages ruraux par le maintien de certaines caractéristiques : parcs et ensembles boisés, alignement le long des canaux, homogénéité des grands domaines agricoles. Les notions de « coupure verte » et de « ceinture verte » doivent être préservées sur une majeure partie du pourtour de Montfavet d'une part, et le long de la Durance à l'est du territoire communal d'autre part »

[...]

Les paysages naturels et ruraux

Les paysages naturels et ruraux occupent encore près de la moitié de la superficie communale d'Avignon, il s'agit ici de garantir leur maintien de principe, tout en prenant en compte les contraintes économiques et biologiques de leur caractéristique :

• **Les paysages ruraux**

Autour de Montfavet et au sud de la RN7 on rencontre une densité particulièrement élevée de grands domaines où l'on distingue de grands pavillons de chasse, manoirs, grands mas, ... accompagnés de grands jardins plantés de cèdres,

magnolias, pins parasols, et allées de platanes. Ces secteurs méritent une préservation de leurs caractéristiques.

Les zones agricoles sont structurées par le réseau de canaux, le maillage de haies et la présence d'alignements d'arbres de haute tige. Ces structures paysagères qui participent à créer une ambiance particulière sont à préserver.

• **L'île de la Barthelasse**

C'est un patrimoine exceptionnel à l'échelle de la vallée du Rhône, la plus vaste île fluviale d'Europe, qui doit être protégée tout en prenant en compte certaines prescriptions techniques liées au risque d'inondation. La réalisation de cheminements pédestres ou cyclables sur l'île fait partie des objectifs du présent PLU ainsi que la poursuite des aménagements des berges du Rhône.

Les sols de l'île de la Barthelasse présentent globalement des aptitudes de mise en valeur excellente pour l'agriculture, en raison de leur pente nulle à faible, de leur profondeur importante, de leur réserve en eau conséquente, de leur texture favorable et de leur bonne fertilité potentielle. Bien drainés et sans cailloux, ils présentent par ailleurs une teneur en calcaire actif faible à nulle.

Ils sont principalement dévolus aux grandes cultures, à l'arboriculture (surtout pommiers, et secondairement poiriers, cerisiers, pruniers, pêchers et abricotiers) et au maraîchage de plein champ et en sous-abri.

Ce territoire de 700 ha est l'une des plus grandes îles fluviales de France.

L'agriculture est donc l'activité essentielle de l'île, elle permet un entretien des éléments structurants du paysage. À titre d'exemple l'entretien des haies participe à la qualité du paysage et donc à l'attractivité, mais joue aussi un rôle positif sur le climat (réduction des effets du Mistral, des gelées), et enfin contribue aussi au développement et au maintien de la biodiversité.

Par ailleurs, cette unité paysagère s'inscrit dans une zone historiquement inondable qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques inondation. Ces événements fréquents (environ tous les 2 ans : statistique sur 10 ans) ont un impact direct sur l'activité agricole du site : cultures détruites et donc impact économique important pour les exploitants touchés.

Il faut veiller à ce que les exploitants de l'île puissent poursuivre et développer leur activité sous peine d'assister à la propagation des friches et ainsi à la fermeture et à la banalisation du paysage.

1.3.2. **Que dit le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon ?**

Le Syndicat Mixte du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon a approuvé son projet de Schéma de Cohérence Territoriale 2035 en décembre 2019. **Ce document d'urbanisme supra territorial a quatre grands défis parmi lesquels la préservation des espaces agricoles est un enjeu clairement affiché.**

Défi n°2 : Constituer un territoire exemplaire en matière agricole, écologique et énergétique

Extrait du PADD : 1.2 Assurer la préservation des espaces agricoles et forestiers

Les espaces agricoles et forestiers fondent une grande partie de l'identité et de la richesse du bassin de vie d'Avignon. Cette présence est un atout indéniable pour construire un territoire d'avenir en matière alimentaire, économique et d'adaptation climatique.

En effet, dans un contexte où la gestion de la capacité d'un territoire à nourrir sainement ses habitants est un défi pour les prochaines décennies, le SCoT préserve la ressource stratégique agricole. Le maintien de la capacité alimentaire du bassin de vie d'Avignon doit être assuré, dans une logique de circuits courts et d'agriculture de proximité.

Dans cette optique, le SCoT se fixe ainsi comme objectif prioritaire la préservation des espaces agricoles et forestiers. Pour cela, le processus d'érosion à l'œuvre depuis des décennies doit être enrayer. Le SCoT s'inscrit ainsi dans une logique de protection des terres aussi bien cultivées que cultivables, les friches étant considérées comme un potentiel agricole futur et non plus d'urbanisation.

Document cadre, le SCoT identifie les possibilités d'extension urbaine en fonction de ces impératifs. Il affiche une limite claire entre espaces urbains et espaces agricoles. En dehors des possibilités de développement urbain, économique et d'équipements qu'il détermine au vu des besoins du territoire, les espaces agricoles et forestiers restants doivent être ainsi protégés dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.

La préservation du capital agricole passe également par une meilleure anticipation des conflits d'usage entre l'habitat, le tourisme et les activités agricoles, ce qui peut

nécessiter la mise en place de « zone tampon » pour assurer une certaine distance entre espaces exploités et secteurs bâtis.

Par ailleurs, le développement des activités agricoles implique la préservation des secteurs irrigués et irrigables actuels et à venir, (exemple du projet « Hauts de Provence Rhodanienne »). Il s'agit ainsi de tendre vers le « zéro artificialisation » des terres irriguées.

Extrait du DOO : 1.3 Assurer la préservation des espaces agricoles et forestiers

Les principaux leviers du SCOT, en matière d'agriculture, consistent à préserver les terres cultivées et cultivables et à minimiser les conflits d'usages avec l'urbanisation (habitat/tourisme/économie).

En cohérence avec les objectifs du PADD, la cartographie du DOO identifie des secteurs agricoles à protéger sur le long terme, favorisant ainsi une meilleure lisibilité pour les agriculteurs. Leur identification a pris en compte plusieurs critères :

- le potentiel agronomique et économique des terres agricoles ;
- l'irrigation des terres ;
- les différentes labélisations (AOC/AOP...) ;

Ces terres présentent souvent un intérêt paysager et/ou écologique également identifié.

Le SCoT distingue :

- Les terres agricoles de grande qualité à préserver : en raison de leur potentialité agronomique, économique et du fait qu'elles constituent des grandes entités agricoles d'un seul tenant.
- Les réservoirs de biodiversité agricoles.

L'objectif consiste à maintenir la vocation agricole de ces espaces. Les documents d'urbanisme locaux veilleront à y interdire tous les usages susceptibles de nuire à l'activité agricole ou de remettre en cause sa pérennité. Ils afficheront la délimitation de ces espaces en s'appuyant notamment sur le périmètre de l'ensemble des labellisations agricoles.

[...]

De plus, le DOO délimite précisément (à l'échelle parcellaire) certains espaces à fort potentiel agricole où s'exerce une pression foncière importante.

Il s'agit :

- des foins de Montfavet, enclavés au sein de l'urbanisation de trois communes du SCoT,
- du plateau viticole de Courthézon sur lequel s'est implanté une caserne des pompiers et où il convient désormais de proscrire toute progression de l'urbanisation,
- une partie du bassin des Sorgues située au sud du quartier de Beaulieu à Monteux afin d'affirmer la limite d'extension de ce projet majeur.

Ces espaces sont soumis aux mêmes prescriptions que les grands espaces agricoles décrits précédemment.

Par ailleurs, les espaces agricoles, notamment ceux à fort potentiel pourront faire l'objet d'un classement en Zone Agricole Protégée (ZAP) comme le propose la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006. Il s'agit de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. Délimitée par un arrêté préfectoral, la ZAP bénéficie alors d'une protection foncière renforcée.

Dans cette perspective, les coteaux d'Avignon, qui s'étendent sur les communes d'Avignon, Morières-lès-Avignon, Vedène et Saint Saturnin-lès-Avignon, constitue un secteur agricole présentant un potentiel de production viticole intéressant sur lequel un périmètre de Zone Agricole Protégée (ZAP) est à l'étude ainsi qu'un projet à l'irrigation.

Extrait de l'avis du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du 19 juin 2020 sur le projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Vie d'Avignon :

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT PRÉSERVANT LE FONCIER ET LE SOCLE NATUREL ET PAYSAGER, MAINTENIR L'AGRICULTURE

Il aurait été judicieux que le Syndicat en charge du SCoT se saisisse des outils réglementaires que sont les « zones agricoles protégées » (ZAP) et périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). En effet, le cadre réglementaire permet que l'autorité en charge de l'élaboration du SCoT porte ces démarches (article L112-2 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et article L.143-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Sur le territoire du SCoT, il est à noter que le Grand Avignon travaille dans le cadre d'un projet européen (FEADER) à la mise en place d'un PAEN en lien avec des enjeux d'alimentation et de circuits courts. De même, sur le secteur voisin des Coteaux d'Avignon, la Chambre d'agriculture du Vaucluse, (avec la cave coopérative de Morières-lès-Avignon et plusieurs communes) porte un projet de zone agricole protégée (ZAP) de portée intercommunale en lien avec un projet d'extension du réseau d'irrigation agricole collectif. Il est à souligner que les démarches de type « ZAP » et « PAEN », outre leur portée sur la préservation à long terme des zones agricoles concernées, constituent de plus en plus un facteur déterminant pour l'obtention de certaines subventions publiques en matière d'investissements agricoles, notamment pour les aides aux investissements nécessaires à la modernisation des infrastructures hydrauliques agricoles et retenues collinaires (c'est le cas pour la Mesure 4.3.1 et 7.4.2 du FEADER) ou au développement de nouveaux réseaux d'irrigation agricole (Mesure 4.3.2 du FEADER). Sur le territoire du SCoT, il existe au moins deux projets d'équipements d'irrigation d'envergure (projets d'irrigation des Coteaux d'Avignon et Hauts de Provence Rhodanienne) pour lesquels il est opportun de mettre en place ce type de démarches.

2. Un territoire agricole propice à la viticulture

2.1. Le potentiel de production agricole

2.1.1. Conditions géographiques et climatiques

Les caractéristiques physiques locales (eau, sol, climat, topographie) conditionnent et expliquent en grande partie la répartition des surfaces agricoles mais également la nature des productions en place.

2.1.1.1. Présence d'un coteau

Le territoire communal se trouve à la confluence de la Durance et du Rhône ; plus en amont la commune est située en rive gauche du Rhône et en rive droite de la Durance.

A l'inverse du territoire communal où la topographie est douce et très plane, le territoire d'étude est marqué par la présence d'une colline.

2.1.1.2. Un climat méditerranéen favorable à l'agriculture

Le climat local est de type méditerranéen ; il est caractérisé par :

- ❖ un taux d'ensoleillement très élevé,
- ❖ des températures clémentes durant toute l'année,
- ❖ des pluviométries intenses et brutales en automne,
- ❖ des « à secs » estivaux très prononcés et,
- ❖ le Mistral, un vent du nord-ouest dominant particulièrement violent et sec.

L'activité agricole s'est adaptée à ce climat qui s'avère globalement très favorable la plupart du temps (fort taux d'ensoleillement, hivers doux et cléments...) ; il peut néanmoins s'avérer contraignant à certaines périodes de l'année (forte variabilité inter-annuelle des précipitations, déficit hydrique en été, épisodes pluviaux automnaux fréquents et de forte intensité, vent fort et asséchant, gel...).

2.1.2.1. Une certaine homogénéité pédologique (cf. carte ci-contre)

A l'échelle du périmètre, la distribution des sols est très homogène puisque deux grandes unités pédologiques occupent à elles-seules près de 80 % des surfaces non artificialisées :

❖ *Les sols peu évolués alluviaux et colluviaux 25%*

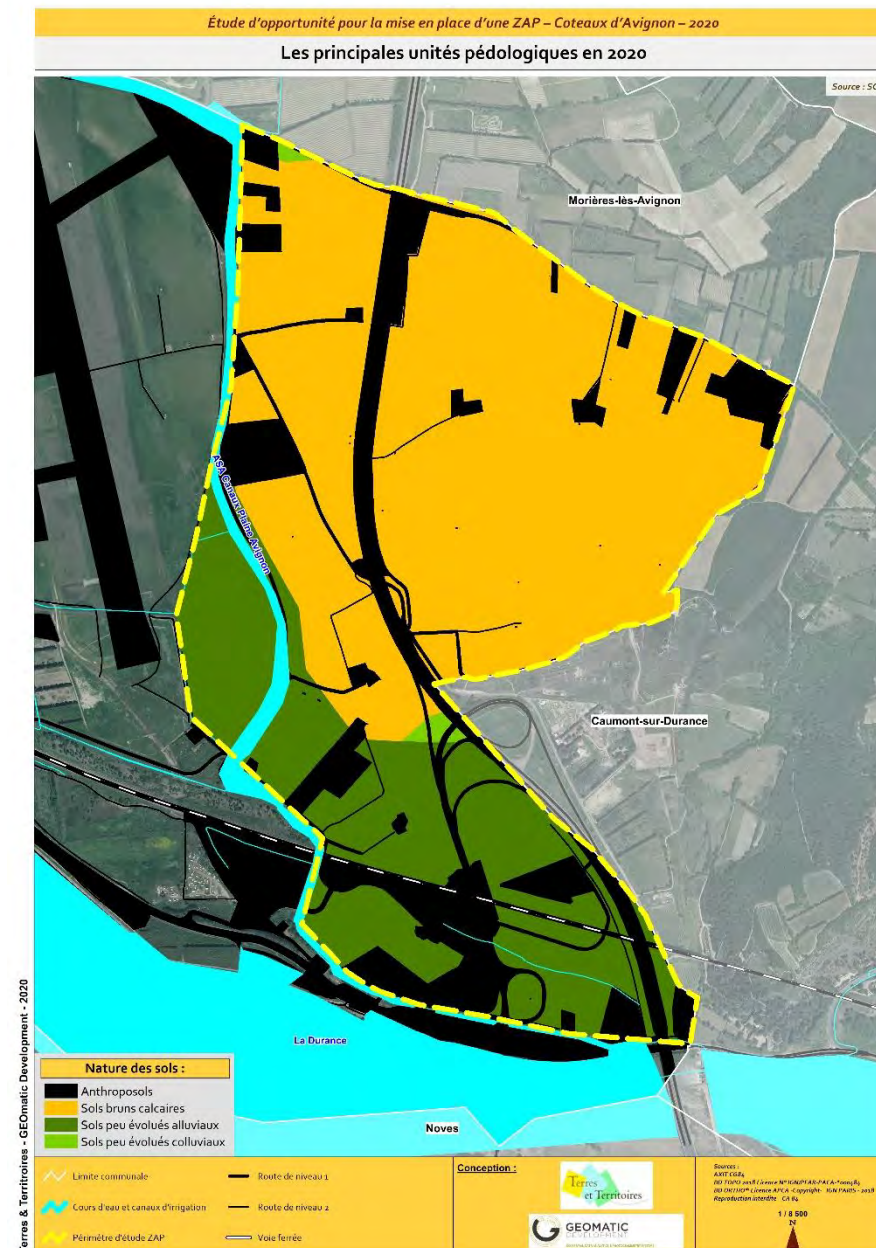
Répartis sur plus de 70 % de la superficie communale (hors sols artificialisés) et sur 25% du périmètre d'étude, ces sols, présentent un intérêt réel pour une mise en valeur agricole. Les sols peu évolués sont de types alluviaux ; ils sont récents et se sont formés principalement sur des alluvions du Rhône. Ils sont profonds, meubles, riches en sable fin leur conférant une réserve en eau réduite. Ils présentent une fertilité potentielle élevée à très élevée.

❖ *Les sols bruns calcaires 55%*

Implantés sur la façade orientale de la commune, ils représentent 55% du périmètre. Ces sols peuvent présenter un intérêt pour une mise en valeur agricole. Ils se prêtent néanmoins généralement davantage au développement de la vigne de cuve. Les sols bruns calcaires sont formés à partir de diverses roches mères telles que colluvions, marnes, grès et molasses ou bien encore calcaires. Tous présentent des teneurs en calcaire total élevés, les sols sur marnes et calcaires marneux présentant en outre des teneurs en calcaire actif très élevées.

❖ *Les sols inaptes 20%*

Cette classe très hétérogène comprend d'une part l'ensemble des sols inaptes tels que les sols artificialisés (bâti, routes, digues...), les perturbations anthropiques et les fluvisols bruts (Rhône et Durance)



2.1.2.2. Des sols dotés d'aptitudes agro-pédologiques favorables pour une mise en valeur Agricole (cf. carte suivante)

Il n'existe pas d'indice de qualité des sols unique car l'appréciation de la qualité d'un sol dépend de ses usages et de ses fonctions.

Pour apprécier l'aptitude agronomique des sols à une mise en valeur Agricole (dans le sens cultures à hauts rendements), nous avons utilisé la méthode développée par la Société du Canal de Provence.



Elle repose sur la prise en compte de critères extrinsèques au sol (pente et interventions anthropiques) et intrinsèques au sol (profondeur, réserve en eau, texture, excès d'eau, pierrosité...).

La pondération de ces critères permet de classer les sols selon différents niveaux d'aptitude.

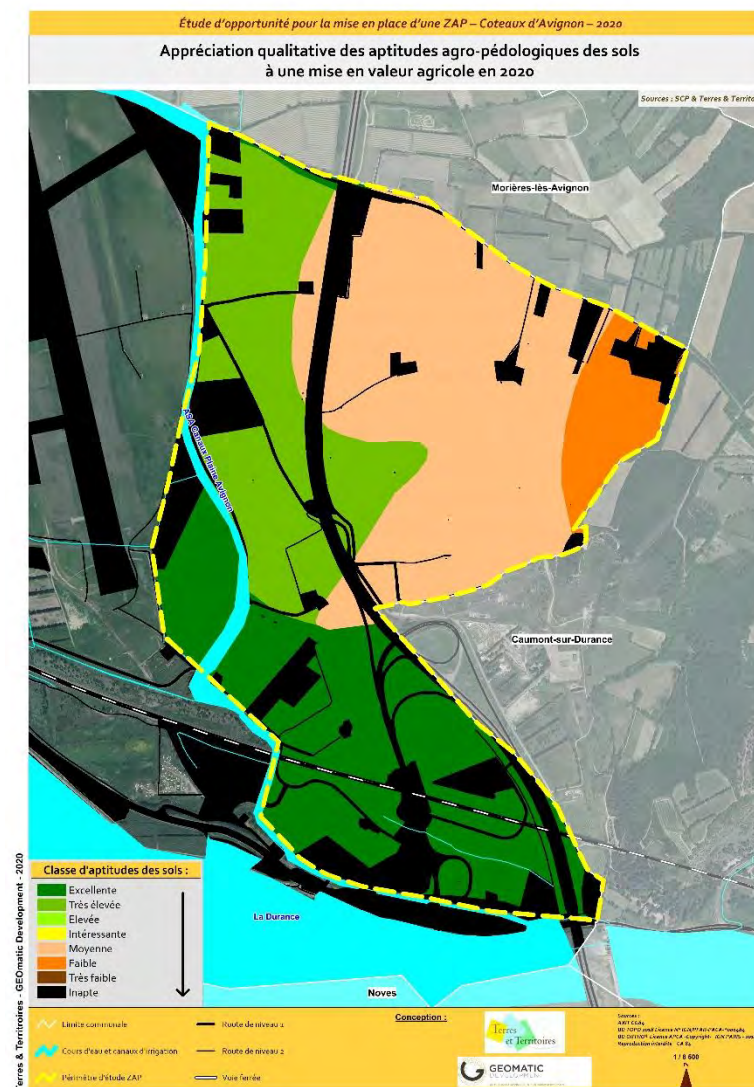
À l'échelle du périmètre, la distribution des sols en fonction de leur aptitude agro-pédologique à une mise en valeur agricole apparaît plus hétérogène que les seules unités pédologiques :

❖ **Aptitudes agronomiques très élevées à excellente**

Ces secteurs à très forte valeur agro-pédologique, présent sur l'ensemble de la partie ouest du périmètre, correspondent aux sols peu évolués alluviaux du Rhône et de la Durance. Ces sols profonds, sains, de texture équilibrée, sont ainsi très favorables à une mise en valeur agricole pour toutes cultures à hauts rendements ; ils conviennent à tous types de cultures annuelles (céréales, semences légumes,...etc.) ou pérennes, exigeantes et à hauts rendements (fruits à pépins et à noyaux).

❖ **Aptitudes agronomiques moyennes à faible**

Présents sur la partie Est au niveau des coteaux, ces sols, plus contraints, présentent néanmoins un intérêt agricole pour des productions peu exigeantes : vignes de cuve, prairies.



2.1.2.3. Un terroir viticole reconnu et labellisé

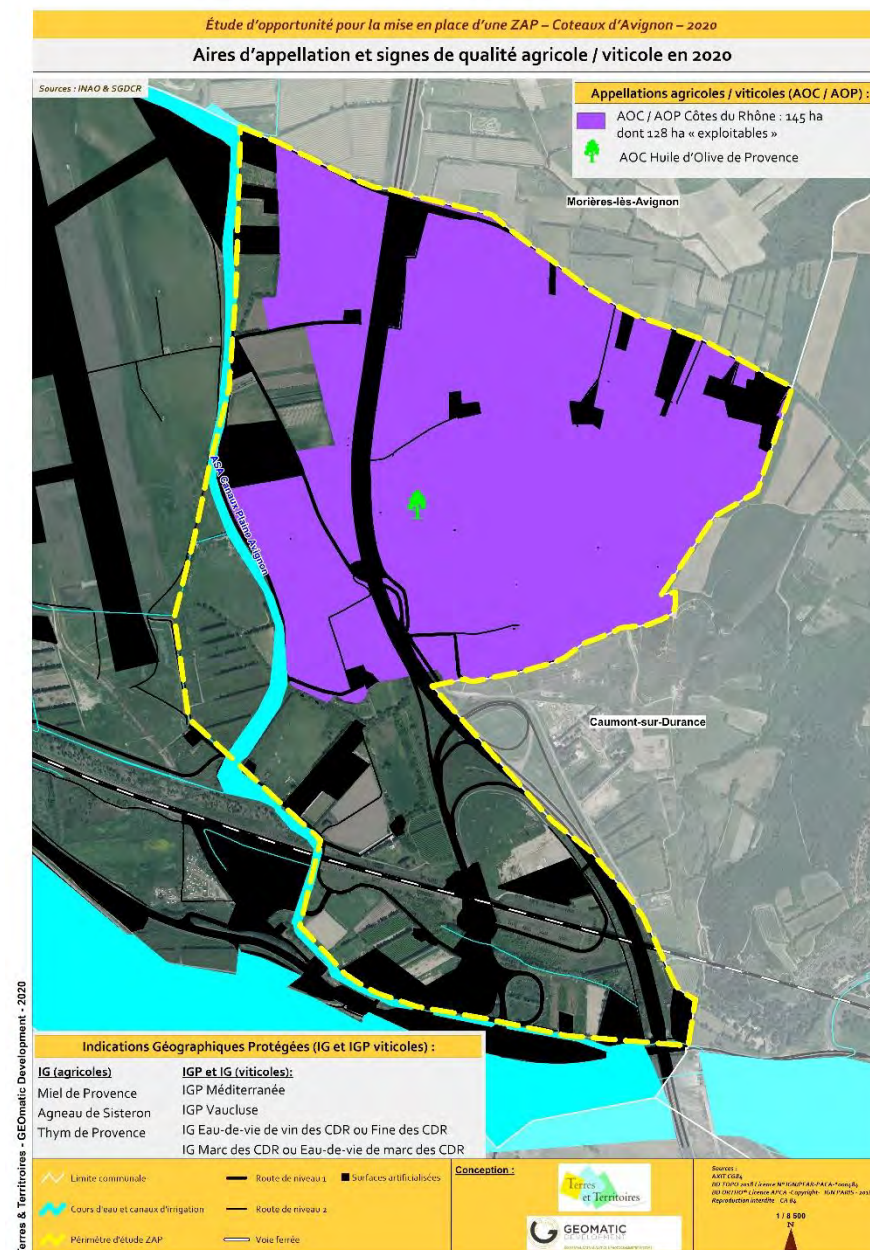
La partie Est du périmètre apparaît très favorable à la pratique de la vigne de cuve. En effet les paramètres présents sur ce secteur (sols bruns calcaires, exposition très intéressante, climat favorable,...) s'avèrent très propices à la production de vins de qualité.

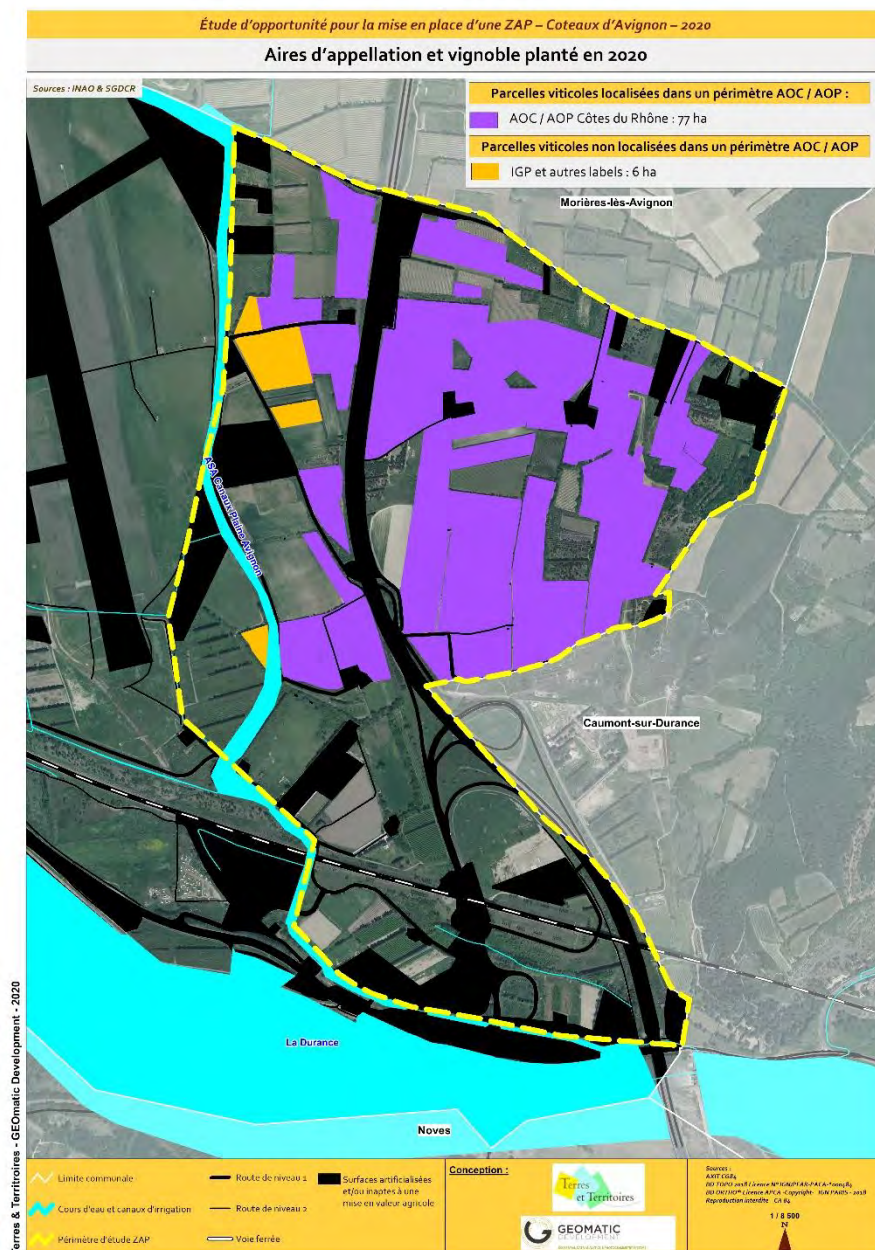
Ce terroir favorable se confirme également par l'inscription de nombreuses parcelles au sein de l'aire d'appellation « Côtes du Rhône » (cf. carte ci-contre).

C'est le seul territoire de la commune qui possède un AOC Côtes du Rhône et c'est également le seul secteur viticole.



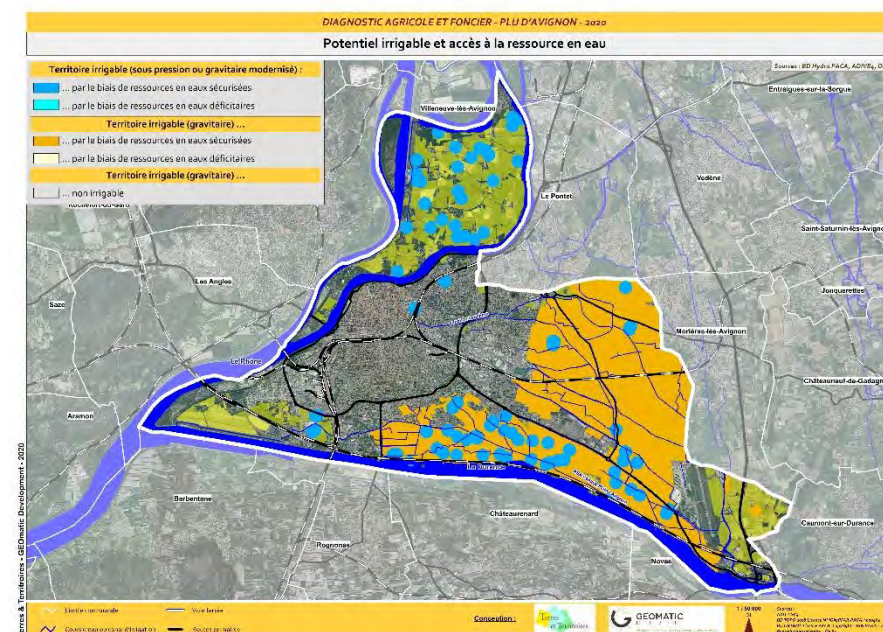
À l'échelle du périmètre, l'aire d'appellation représente 145 ha (auxquels il faut retrancher les espaces artificialisés). On dénombre 77 ha de vignobles plantés au sein de l'aire d'appellation et 6 ha de vin de pays (cf. carte suivante).





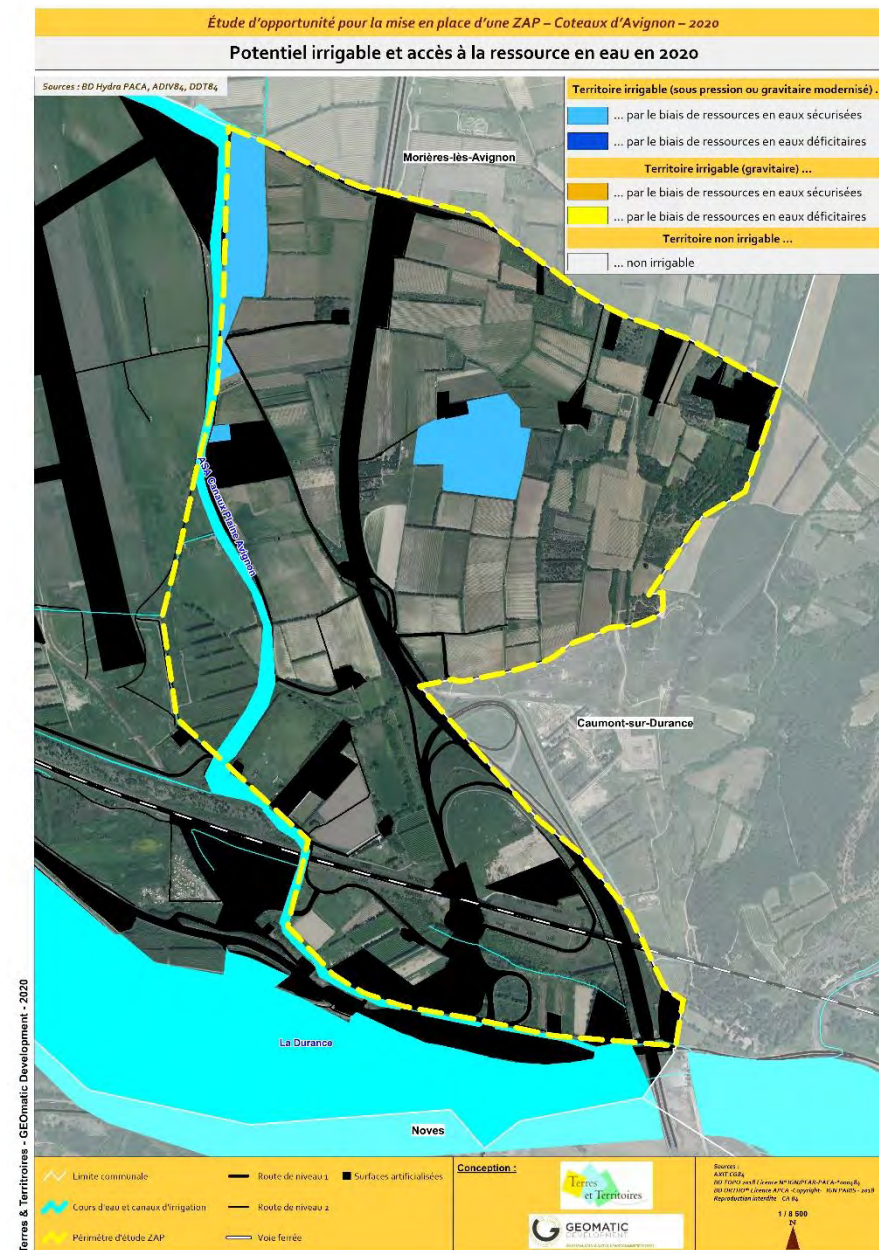
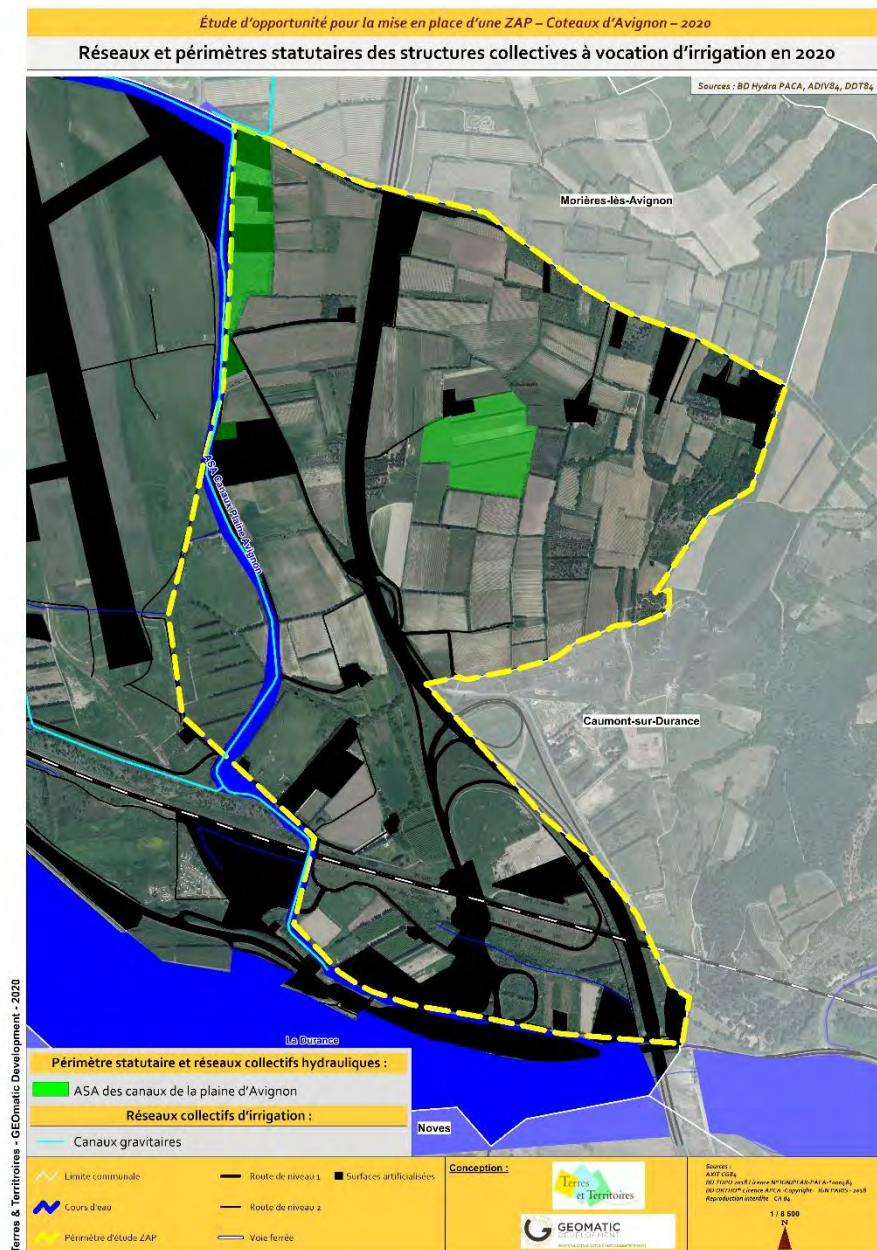
2.1.3. Une ressource en eau limitée à l'échelle du périmètre d'étude

L'accès à l'eau s'avère aujourd'hui indispensable pour la majorité des cultures pratiquées car elle permet de réduire une grande partie des effets négatifs du climat méditerranéen (déficit hydrique, vent très sec...). **Avec plus de 2 500 ha de surfaces ayant accès à l'eau (par le biais des canaux, des forages,...), une grande partie du territoire communal (39 %) est irrigable et ce de manière sécurisée toute l'année** par un réseau collectif d'irrigation gravitaire : l'ASA des canaux de la plaine d'Avignon ou par des réseaux individuels.



Comme le montre les cartes ci-après, le périmètre est irrigué uniquement dans sa partie ouest par le biais du canal de Crillon, qui est une ressource en eau sécurisée, est gérée par l'ASA des canaux de la plaine d'Avignon.

Le prélèvement individuel est le seul moyen d'accéder à la ressource en eau dans la partie ouest. Aucun prélèvement déclaré n'est présent sur ce secteur.



2.1.4. Évaluation synthétique du potentiel de production Agricole

À partir du croisement de données émanant de différentes sources, études pédologiques de la Société du Canal de Provence et d'Aménagement de la Région Provençale, périmètres des aires d'appellation d'origine protégée viticoles de l'INAO, périmètres irrigables des structures collectives d'irrigation de l'ADIV84, périmètres irrigables des points de prélèvements individuels, base de données occ_sol_2013 de l'AURAV,...etc., nous avons mis en œuvre une méthodologie d'étude afin de définir et hiérarchiser le potentiel de production Agricole du territoire.

2.1.4.1. Méthode de travail

Afin de déterminer et hiérarchiser le potentiel de production agricole et de diversification culturale, nous avons fait le choix de retenir plusieurs indicateurs fixes, durables, fiables et pertinents. Ces indicateurs peuvent être considérés pour l'agriculture comme des points forts, synonymes de résistance :

- aptitudes agro-pédologiques (intéressantes à très élevées),
- potentiel irrigable et ressources en eaux sécurisées,
- facteurs climatiques (secteurs non gélifs,...),
- facteurs topographiques (terrains plats et mécanisables,...).

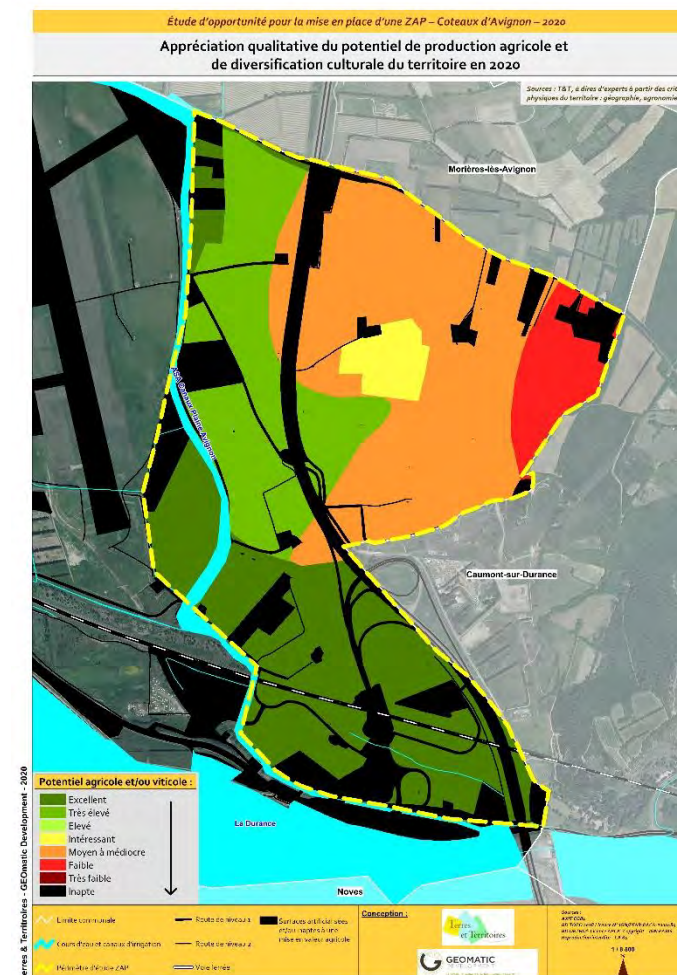
Il faut enfin souligner que, plus le potentiel de production agricole d'un secteur sera considéré comme élevé, plus son potentiel de diversification culturelle sera lui-aussi élevé; en résumé, ce même secteur sera propice au développement d'une très large gamme de cultures (réorientation technico-économique possible du secteur en cas de crise d'une filière de production).

Limites de la méthode :

Il faut toutefois souligner que notre méthode de caractérisation peut être remise en cause dans des cas très particuliers ; une parcelle dotée par exemple d'un potentiel de production agricole faible (nombreuses contraintes sur les plans physique et agronomique : forte pente, sol très caillouteux, absence d'irrigation...), pourrait toutefois devenir à moyen terme, suite à une intervention humaine (mise en place de banquettes, apport de terre végétale, aménagement d'un système d'irrigation,...), une parcelle pourvue finalement d'un potentiel de production élevé.

2.1.4.2. Résultats et analyse succincte : un potentiel de production et de diversification culturelle remarquable (cf. carte ci-contre)

Avec un peu plus de 147 hectares **des terres dotées d'un potentiel de production intéressant à excellent**, soit 59% de la superficie agricole du **périmètre** (95 % à l'échelle communale), la partie Ouest du périmètre apparaît propice à tout type de culture.



2.1.5. Évaluation synthétique du potentiel de production Viticole

2.1.5.1. Méthode de travail

Afin de déterminer et hiérarchiser le potentiel de production à l'échelle communale pour les cultures « rustiques », nous avons fait le choix de retenir plusieurs indicateurs fixes, durables, fiables et pertinents :

- *signes de qualité du terroir viticole : AOC / AOP et IGP,*
- *potentiel irrigable et ressources en eaux sécurisées,*
- *facteurs climatiques (secteurs non gélifs,...),*

Ces productions dites « rustiques » (vigne de cuve, plantes à parfum, oliviers, amandiers,...), à la différence des autres cultures, se développeront de manière préférentielle dans des terrains plus difficiles où les rendements seront nettement plus faibles.

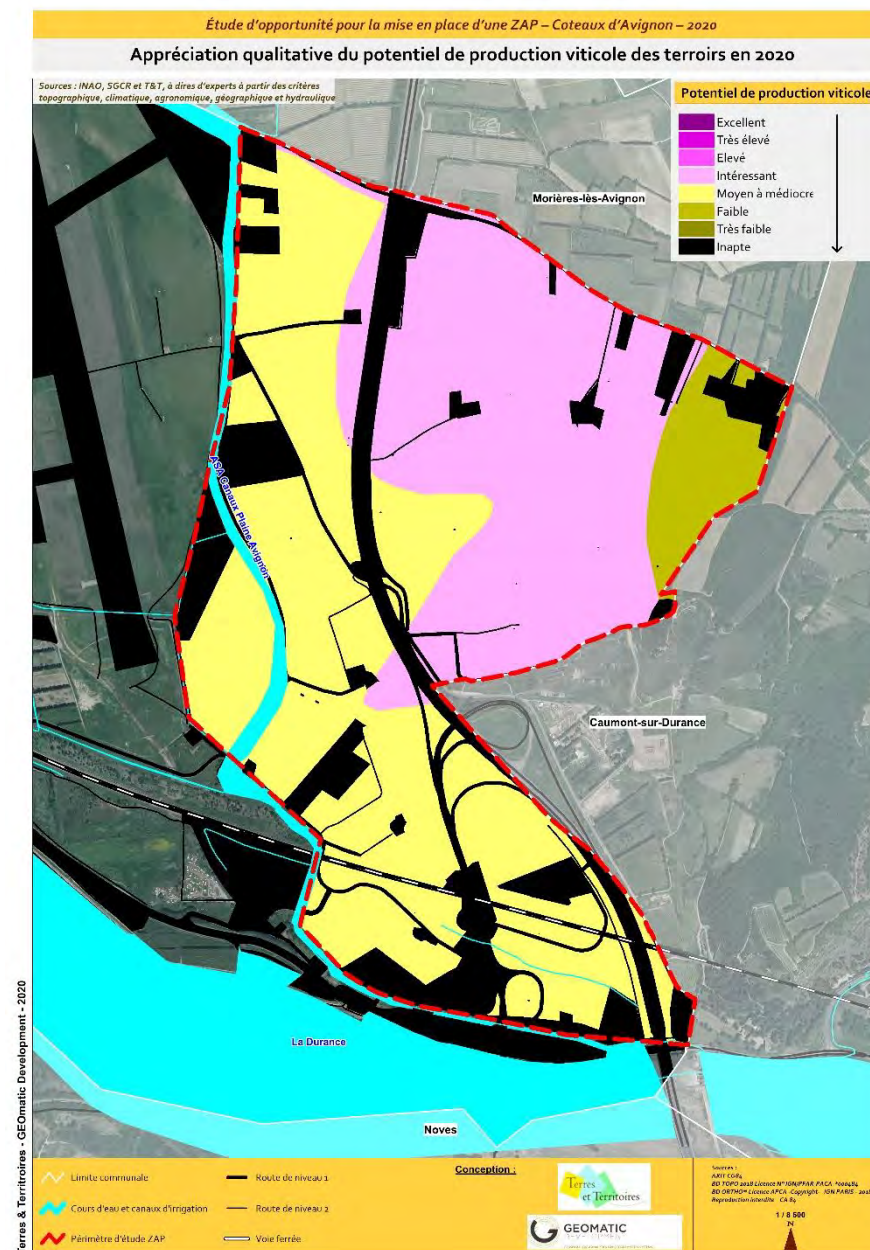
Limites de la méthode :

Il faut toutefois souligner que notre méthode peut être remise en cause ; une parcelle dotée par exemple d'un potentiel de production viticole faible (terroir riche et fertile, terrain plat et irrigable,...), peut toutefois convenir à certaines exploitations viticoles notamment qui souhaitent axer leur développement économique vers une production de vins de table «entrée de gamme» (appelés généralement Vins sans Indication Géographique ; la production de ces vins sans IG est nettement moins contraignante pour l'exploitant (pas de limite de rendements, aucune contrainte pour la vinification et le choix des cépages,...) ce qui explique que les Vins sans IG se développent de manière préférentielle dans des secteurs dotés d'un potentiel de production agricole élevé.

2.1.5.2. Résultats et analyse succincte : un potentiel de production réel mais sur un espace très restreint (cf. carte ci-contre)

Le secteur Est (de l'ordre de 100 hectares) apparaît aujourd'hui **doté d'un potentiel de production viticole intéressant à exceptionnel** ; il s'agit dans ce cas précis de parcelles localisées sur la partie des coteaux d'Avignon.

Les territoires dotés de potentialités productives élevées (pour l'Agriculture) sont généralement considérés comme des secteurs de moindre potentiel de production viticole (catégorie : moyen à médiocre); ces territoires restent cependant exploitables pour la vigne de cuve mais les conditions ne sont pas optimales notamment sur le plan qualitatif.



2.2. Le foncier agricole : caractéristiques, contraintes et menaces

2.2.1. Une morphologie foncière très hétérogène

❖ **Un parcellaire très morcelé mais aussi très compact en zone agricole**

Le territoire agricole communal est caractérisé dans son ensemble par des unités culturelles de taille très diversifiée.

Une grande partie du périmètre d'étude apparaît morcelé avec des îlots fonciers de petite taille (inférieurs à 1.5 et même 0.5 hectares) et très souvent éclatés en plusieurs secteurs.

Il faut toutefois souligner la présence d'îlots fonciers supérieurs à 3 hectares ce qui facilite grandement les exploitations sur le plan fonctionnel.

❖ **Un parcellaire d'exploitation hétéroclite**

Le parcellaire agricole des exploitations professionnelles est très hétérogène. Nous observons que le n°5 (cf. carte page suivante : Localisation du parcellaire des principales exploitations agricoles) bénéficie d'un parcellaire relativement compact et peu morcelé ; c'est néanmoins loin d'être le cas pour les autres structures qui disposent plutôt d'un parcellaire dispersé et éclaté sur plusieurs secteurs. Avec en plus, la contrainte imposée par le franchissement de l'A7 pour travailler le parcellaire situé de part et d'autre du tracé autoroutier.

❖ **Un réseau viaire dense mais contraint**

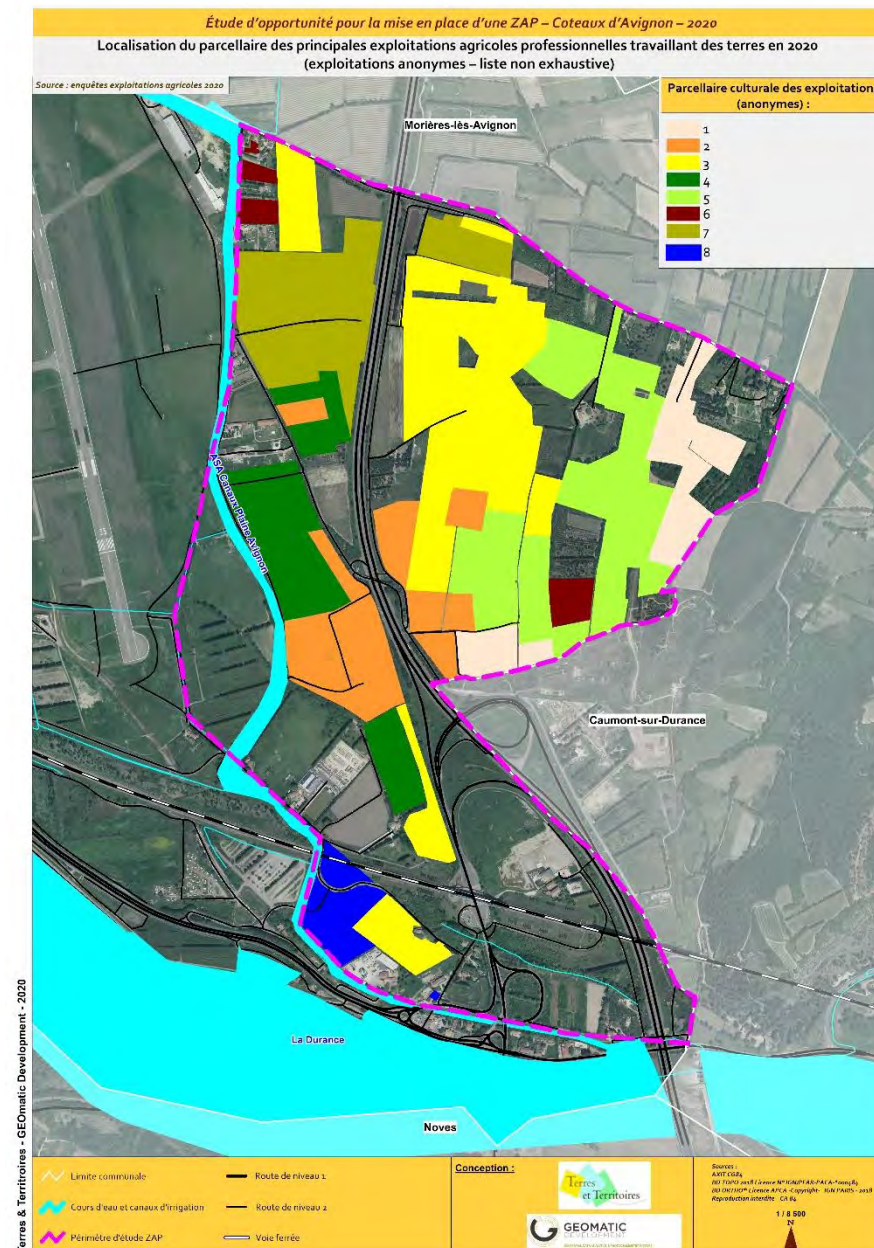
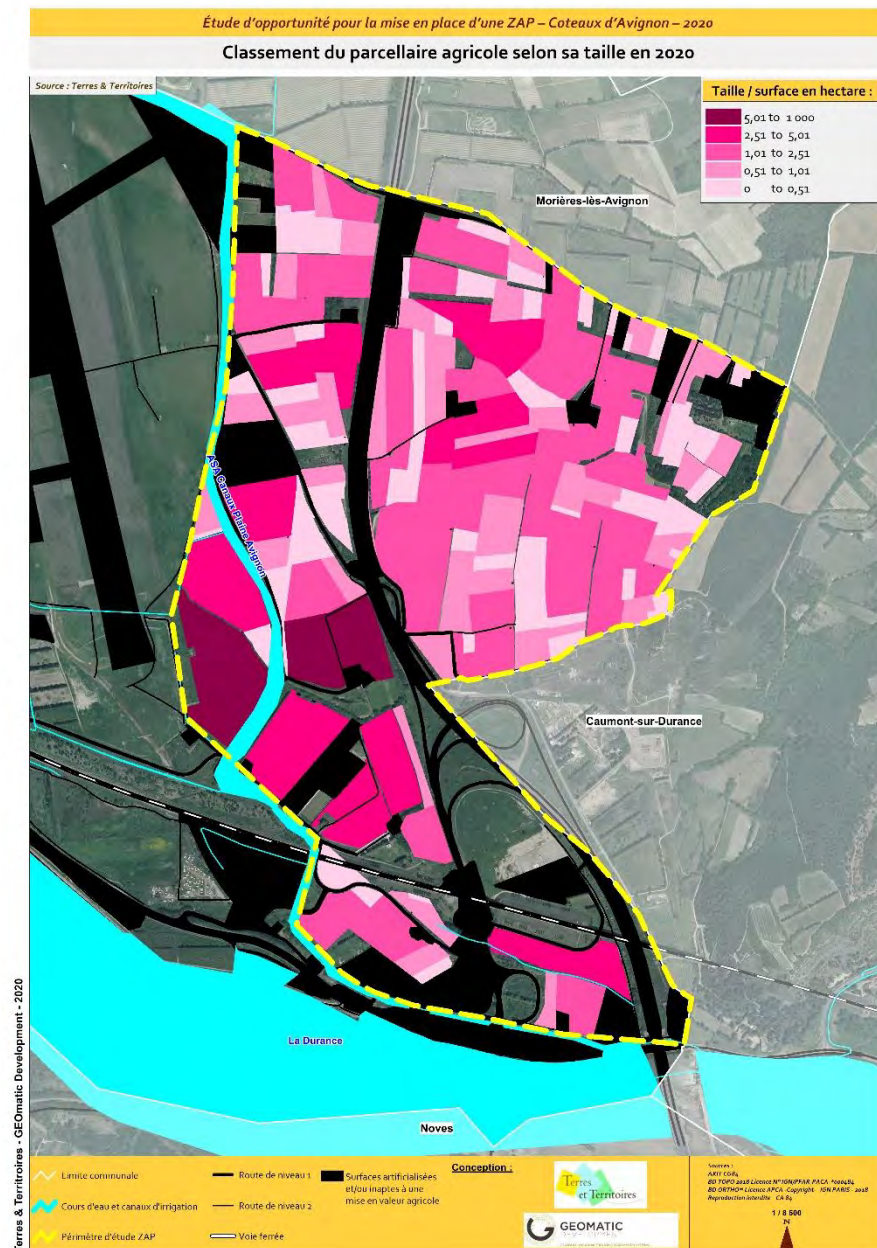
Un réseau très dense de chemins ruraux irrigue et dessert l'ensemble du territoire agricole.

Néanmoins, la traversée de l'autoroute, l'étroitesse des voies parallèles à celle-ci, et de celles longeant le canal, compliquent et rendent difficiles les déplacements avec des engins agricoles. A ces problématiques structurelles viennent s'ajouter les dépôts sauvages qui gênent le passage et l'accroissement de la fréquentation du secteur par des automobilistes qui évitent les axes principaux en se reportant sur les chemins ruraux à des vitesses non adaptées. Il faut veiller à ce que ces phénomènes ne prennent pas de l'ampleur car la dangerosité pourrait s'accroître sur ces chemins (cohabitation difficile voire périlleuse entre engins agricoles à vitesse réduite et véhicules à grande vitesse).



La traversée de l'autoroute, l'étroitesse des voies parallèles à celle-ci, et de celles longeant le canal, compliquent et rendent difficiles les déplacements avec des engins agricoles.)

Source : Terres & Territoires

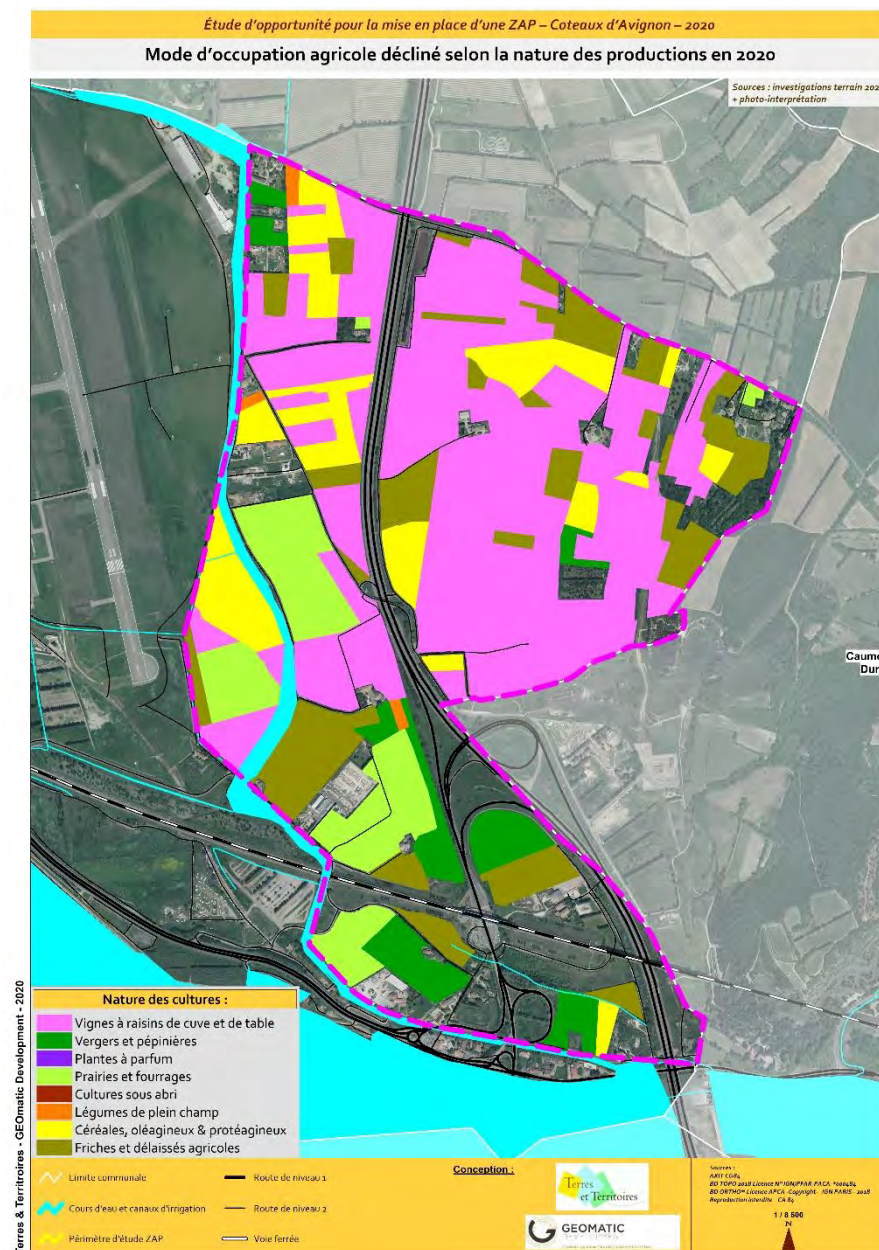


2.2.2. Un taux d'enfrichement plus important qu'à l'échelle communale

Après nos investigations terrain, il est apparu que le taux d'enfrichement de 17% était supérieur à celui affiché à l'échelle communale qui est de 7%. Ces friches se répartissent sur l'ensemble du périmètre et forment des îlots de taille plus ou moins conséquente.

La spéculation foncière, la faible valeur agronomique des sols, l'absence d'eau, la configuration spatiale et foncière sont autant de paramètres qui peuvent être à l'origine des friches. Ainsi, nous pouvons distinguer plusieurs types de friches :

- ❖ **les friches « agronomiques »** : terrains dont les sols sont peu fertiles, trop en pente, trop secs et sans accès à l'irrigation... Ces terres, difficilement exploitables, sont très peu présentes à l'échelle du périmètre d'études mais tendent à se multiplier sur le secteur des Coteaux.
- ❖ **les friches « techniques »** : terrains dont l'accès est devenu trop complexe du fait de l'enclavement et de l'isolement (localisation au cœur de zones urbanisées, au cœur d'un massif boisé ou à proximité d'infrastructures) ou du fait de la circulation délicate d'engins agricoles sur des axes très fréquentés ou trop étroits. Sur le secteur, c'est le cas de plusieurs parcelles situées dans des délaissés autoroutiers ou SNCF.
- ❖ **les friches « sociologiques »** : problèmes issus de la juxtaposition d'usages des sols difficilement compatibles sans accompagnement spécifique : conflits liés aux nuisances générées par les agriculteurs (bruit, traitement...) ou actes de petite délinquance (vandalisme, chapardage...) affectant les exploitations en activité. Ces friches semblent absentes du périmètre mais pourraient bien se développer du fait des dépôts sauvages et des incendies criminels qui découragent les exploitants.
- ❖ **les friches d'attente spéculative** : soucis souvent liés au refus des propriétaires de mettre leurs terres en fermage. Ces propriétaires attendent et espèrent un déclassement de leur parcelle et un passage en zone constructible lors de l'élaboration du P.L.U. (rétention foncière). L'instabilité des documents d'urbanisme (modifications, révisions simplifiées de POS...), les périodes de transition (mise en révision du PLU...), un développement urbain « anarchique » ajoutés à la conjoncture économique actuelle sont particulièrement propices au développement de ces friches. L'agriculture se trouve donc fragilisée, elle qui a justement besoin de visibilité sur du long terme.



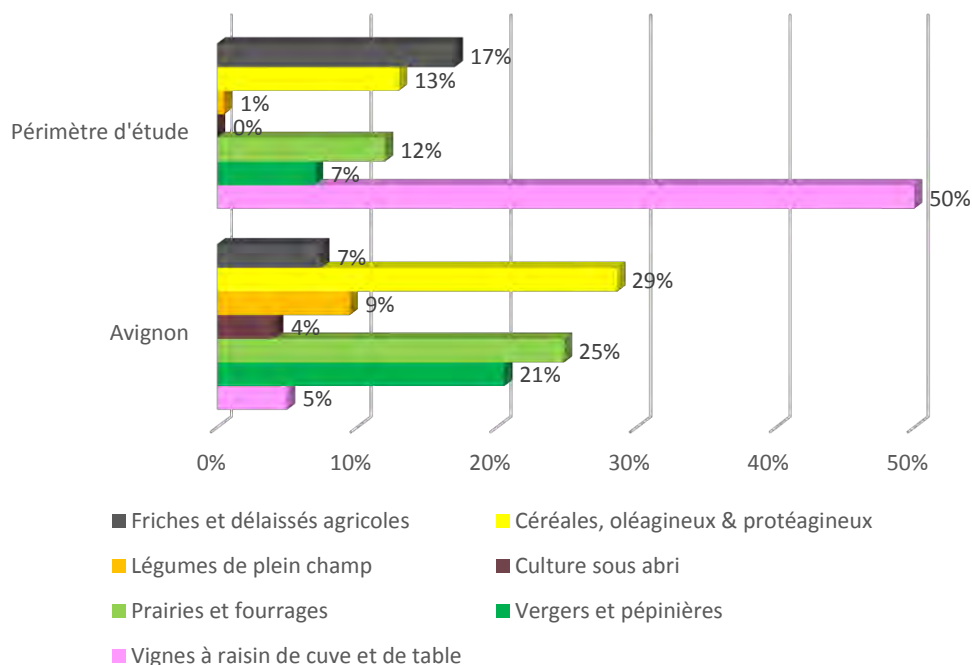
Ce type d'espace d'attente sous-cultivé se trouve régulièrement en périphérie de tout noyau d'urbanisation et le long des axes de communication.

Au vu du contexte communal, nous pouvons affirmer que ce phénomène touche, pour le moment, peu le secteur. Néanmoins, les parcelles acquises par le Département et la Région à proximité de l'aéroport envoient un mauvais signal aux propriétaires fonciers, ce qui pourrait, à terme, accroître ce phénomène.

Les trois premiers types de friches remettent véritablement en question le potentiel agricole de ces terres ; il faudra s'interroger sur l'avenir de ces secteurs. En revanche, les friches d'attente spéculative ne remettent aucunement en question le potentiel agricole des terres concernées et constituent un réservoir réel pour l'activité et la production agricole.

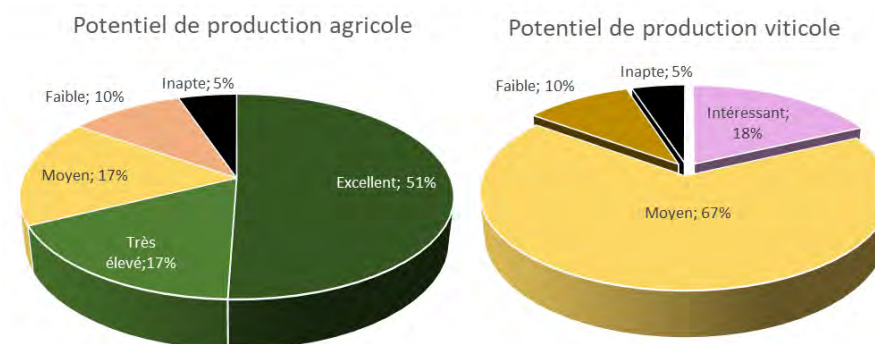
Nature des productions agricoles en 2020

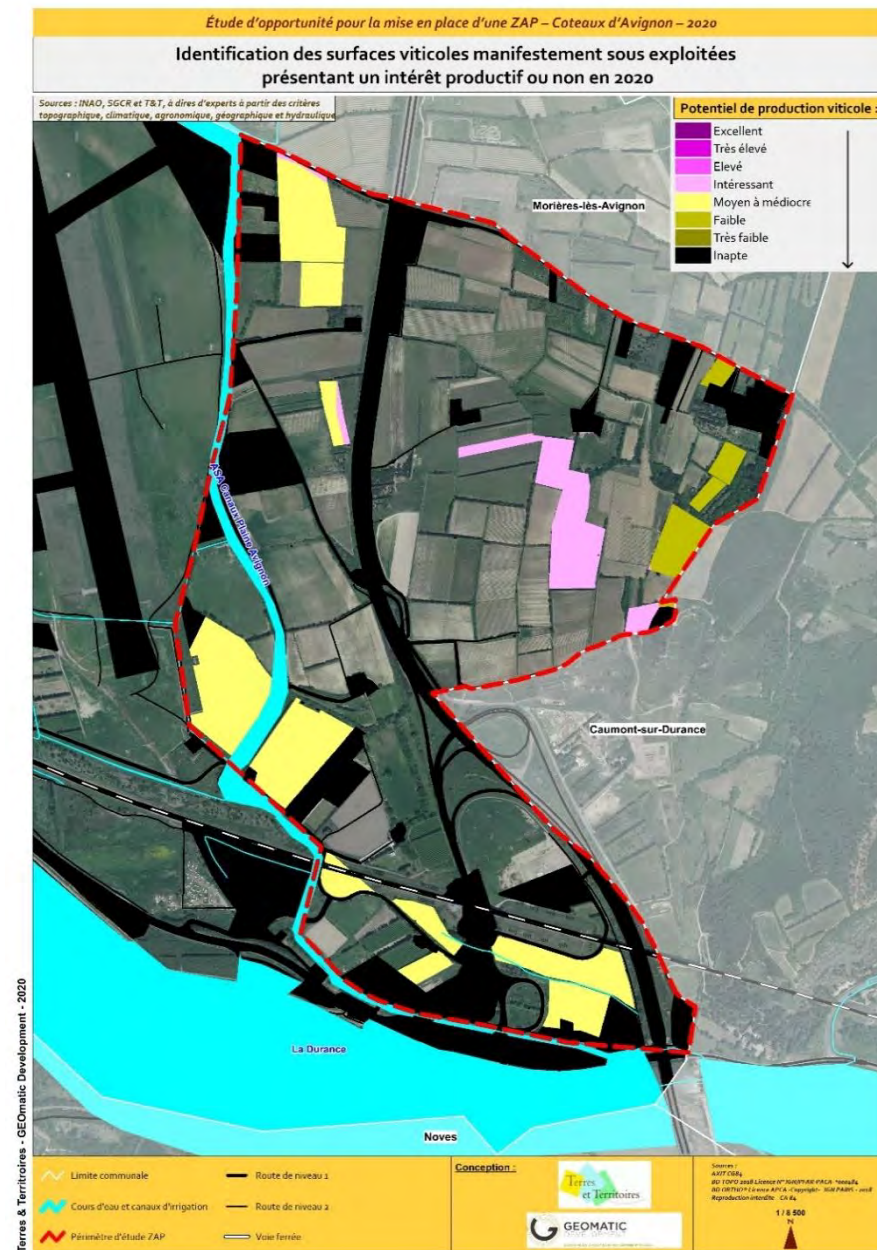
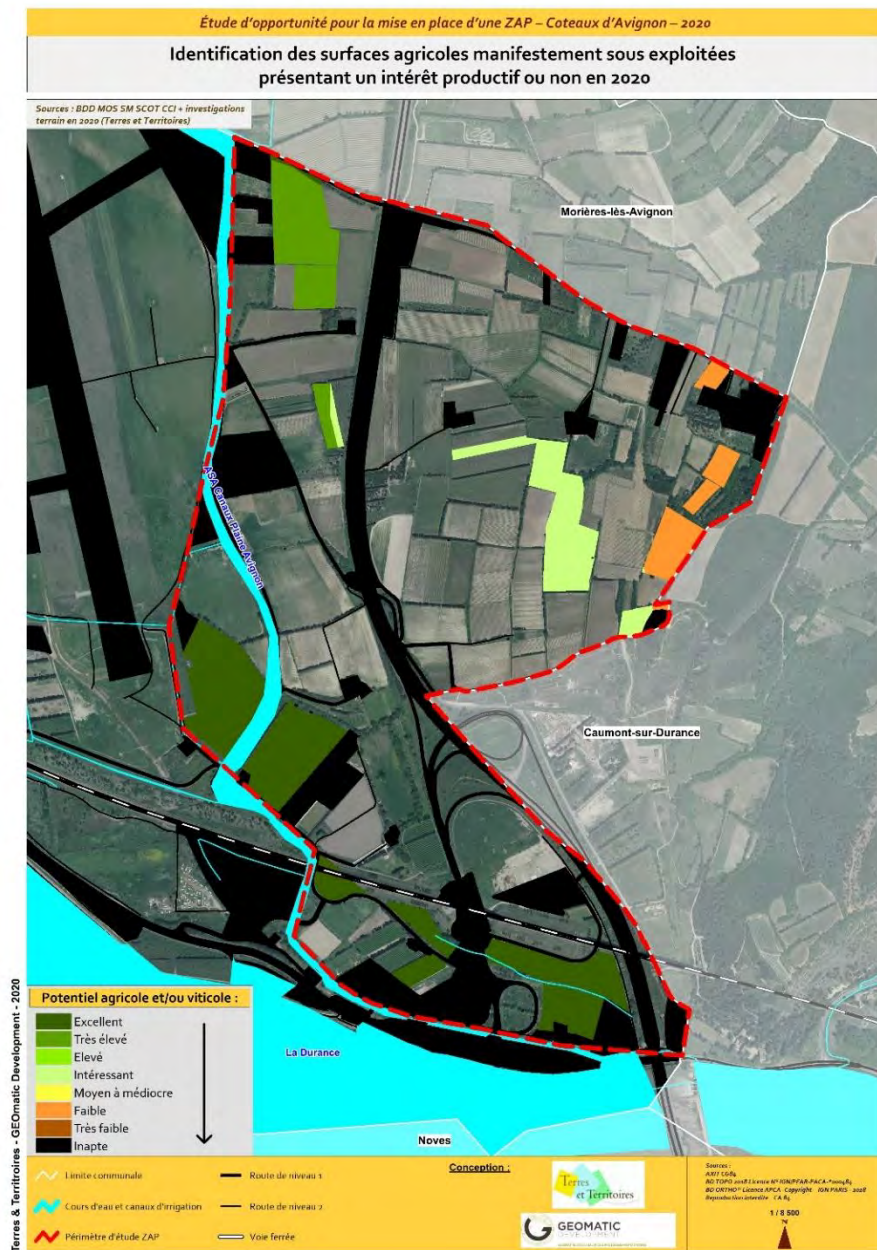
(Source : MOS et investigations terrain)



Ces friches présentent néanmoins un intérêt productif non négligeable. En effet, 51% des parcelles sous exploitées présentent un excellent potentiel agricole et 18% un potentiel viticole intéressant (cf. cartes ci-après)

Potentiel de production agricole et viticole des surfaces manifestement sous exploitées





2.2.3. Un développement urbain perturbant, contraignant et menaçant la pérennité de l'agriculture intercommunale

❖ Des terres agricoles de plus en plus mitées et habitées par des particuliers extérieurs au monde agricole

L'artificialisation du territoire et particulièrement le mitage des terres, c'est à dire l'implantation d'affectations non agricoles au cœur de l'espace agricole, est un critère très néfaste car il perturbe l'activité et menace le maintien d'une agriculture de proximité. Ce mitage, qui peut trouver son origine dans le monde agricole lui-même, est d'autant plus problématique lorsque le territoire est également occupé et investi par des particuliers non issus du monde agricole.

Cette forme urbaine morcelle littéralement le territoire agricole, le fragilise et conduit à une mort plus lente mais non moins certaine de l'agriculture.

Au développement urbain de type semi-dense, plus ou moins éloigné du noyau historique, il faut également ajouter que l'urbanisation diffuse (maisons d'habitation, bâtiments agricoles, ...) et l'émergence de nouveaux usages en lieux et places des terres (jardin d'agrément, cabanon, dépôts divers,...) se sont accentués durant ces dernières décennies au cœur même du territoire agricole.

Par ailleurs à l'instar d'un grand nombre de communes françaises, un autre phénomène préoccupant susceptible de générer de nombreuses contraintes pour l'agriculture locale est le transfert du bâti agricole (maisons d'habitation, bâtiments techniques,...) à des particuliers non issus du monde agricole.

❖ Des contraintes d'exploitation qui gagnent petit à petit les coteaux...

Bien que le territoire d'études ait mieux résisté à l'urbanisation que le reste de la commune, la proximité avec une ville centre telle qu'Avignon fait peser des contraintes croissantes sur les espaces agricoles. Au-delà du partage de l'espace entre promeneurs, chasseurs, vététistes, cavaliers... des contraintes fonctionnelles apparaissent.

Ces contraintes fonctionnelles peuvent se manifester de différentes manières :

- **Des allongements des temps de parcours** pour les exploitations en raison du morcellement et/ou de l'enclavement du parcellaire,

- **Des circulations et accès devenant difficiles et dangereux** avec des engins agricoles et/ou des camions en raison de la vitesse et de l'impatience de certains particuliers (exemple du franchissement d'un axe fréquenté),

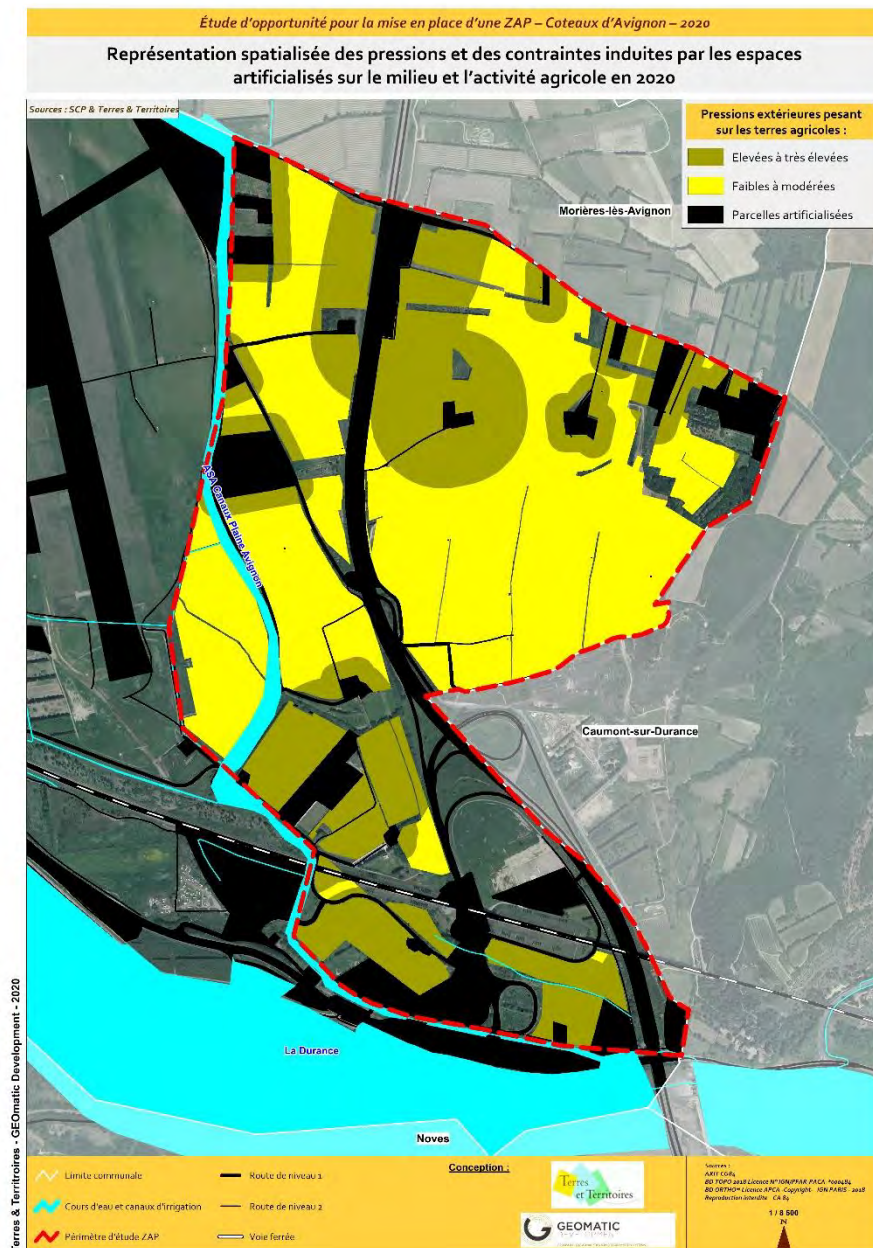
Des conflits d'usage et de voisinage entre particuliers et exploitants en raison des différentes nuisances (sonores, olfactives,...etc.) induites par l'activité agricole ; à ce sujet, nous observons une recrudescence des contentieux entre exploitants et particuliers ; les principaux sujets de discorde portent autour des nuisances de l'activité agricole par rapport à d'autres usages (pour des questions d'odeurs, de bruit, de traitements par pulvérisation...), et de l'urbanisme par rapport à l'activité agricole (sols pollués par des émissions provenant de l'urbain, récoltes dégradées par le passage de véhicules, pollution lumineuse liée à l'éclairage public nocturne, vols, chapardages, dégradations volontaires,...).

❖ ... et une pression « humaine » grandissante

Avec près de 67 hectares de terres agricoles (soit 41 % de la surface agricole du secteur) soumis à une pression « humaine » forte ou très forte, c'est quasiment la moitié du territoire d'étude qui apparaît comme vulnérable. Cet espace devra donc faire l'objet d'une attention particulière. Des points de vigilance tels que :

- **L'élévation artificielle des prix du foncier agricole,**
- **La rétention / spéculation foncière volontaire** de la part de certains propriétaires,
- **Les terres laissées volontairement et délibérément en friche,...etc.**

doivent nous alerter sur le niveau de pression humaine subi.



En résumé, il faut veiller à endiguer la pression urbaine à proximité des terres agricoles (« dents creuses ») car les conflits de voisinage, les allongements de temps de parcours...etc. finissent par avoir raison de l'agriculture locale et alimentent un phénomène de grignotage qui conduit progressivement à une forme d'urbanisation non planifiée.

Bien que la place et le poids de l'agriculture soient toujours importants et reconnus pour ce territoire, cette activité économique apparaît aujourd'hui très menacée et fragilisée par le développement de phénomènes néfastes tels que la « cabanisation » en zone agricole, l'artificialisation et le mitage de territoire agricole, la rétention et / ou la spéculation foncière de la part de nombreux propriétaires fonciers,...etc.

Tous ces phénomènes sont dommageables pour l'agriculture puisqu'ils conduisent à rendre l'accès au foncier agricole de plus en plus difficile, à accroître le taux de terres manifestement sous-exploitées ou bien encore à générer des contentieux entre particuliers non issus du monde agricole et exploitants pour des raisons de nuisances.



2.3. Marché foncier d'Avignon

2.3.1. Un marché foncier rural dynamique, inégalement réparti sur le territoire communal

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA, au travers des notifications que les notaires lui envoient et des rétrocessions qu'elle réalise. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines, au moment de la production de données, soit de 2009 à 2018.

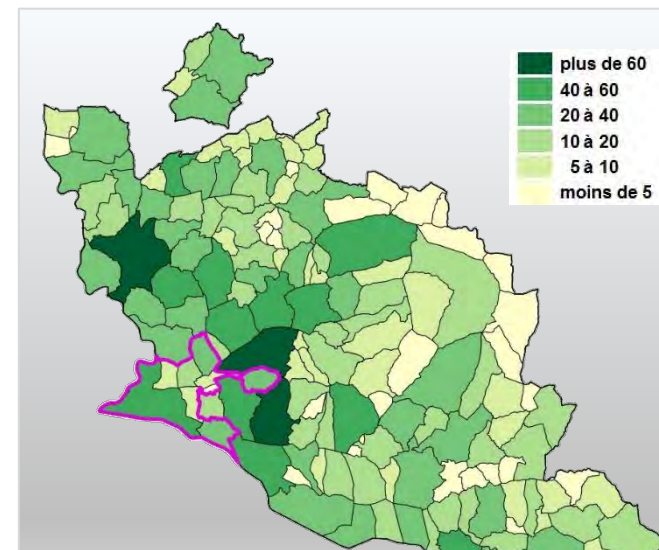


Entre 2009 et 2018, on enregistre 44 ventes par an en moyenne.

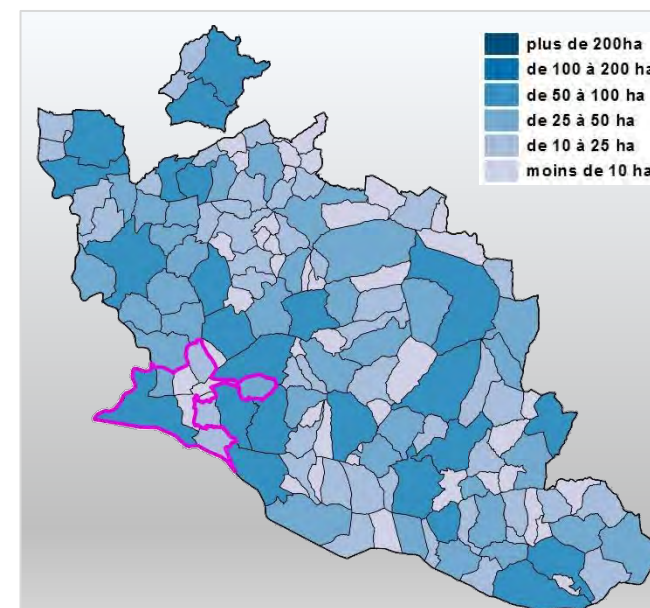
En termes de surfaces vendues, la moyenne se situe à 70 ha avec une forte variation d'une année sur l'autre.

En termes de volumes financiers échangés, l'évolution actuelle est à la hausse.

Ci-contre, on peut comparer le marché d'Avignon, avec le reste du département. La commune d'Avignon a un marché foncier dynamique dans l'ensemble.



Nombre moyen de ventes par an entre 2009 et 2018



Surface moyenne vendue par an entre 2009 et 2018

L'augmentation du nombre de ventes et de leurs montants à partir de 2015 s'explique peut-être par l'évolution des règles de notifications à la SAFER avec la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 14 Octobre 2014.

Outre l'élargissement des informations transmises par les notaires, le nouvel article L 141-1-1 du CRPM étend l'information des SAFER à « toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers mentionnés au II de l'article L.141-1 situés dans leur ressort ». En clair, cela signifie que toute mutation (vente, échange, apport en société, donation, cession de parts, usufruit, nue-propriété, etc...) portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières doit-être notifiée à la SAFER.

On observe tout de même que 2014 et 2016 sont des années remarquables.

En 2014, le marché est gonflé par la vente de 67 ha comportant des bâtiments, dans le quartier de la gare TGV, pour 12,5 millions d'euros.

Cette vente a d'ailleurs été renotifiée en 2016 puis abandonnée.

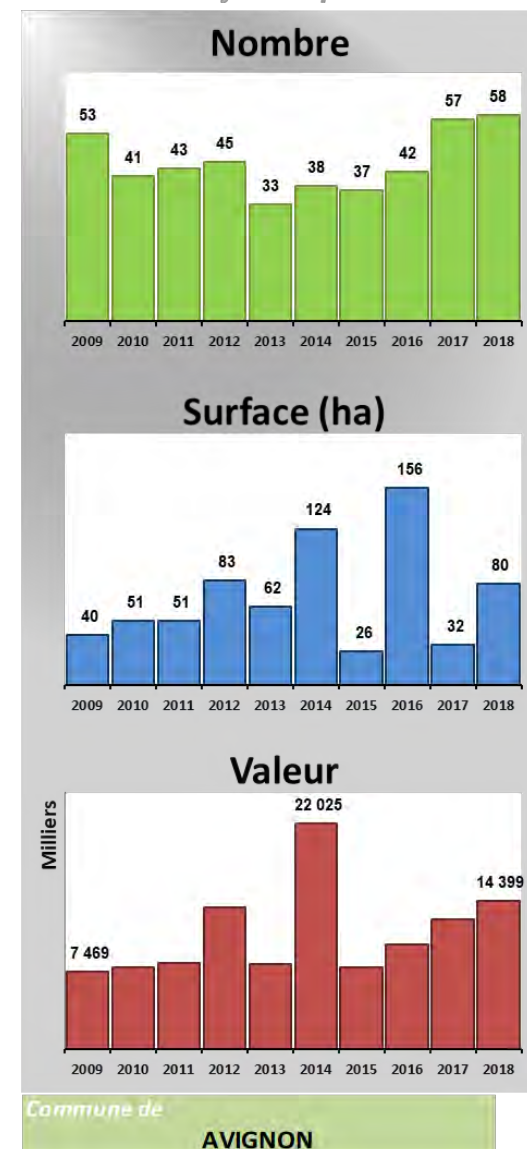
Elle s'additionne alors à la surface d'une propriété vendue, aussi en 2016, de 107 ha environ, exploitation arboricole avec des hangars. Cette vente a été réalisée et accompagnée par la SAFER PACA.

Outre la quantification du marché foncier rural, la localisation, la segmentation et la nature des transactions permet d'analyser ce marché.

La carte ci-après localise les ventes, notifiées à la SAFER ou rétrocédées par la SAFER PACA, ces 5 dernières années (entre 2014 et 2018). Les ventes se situent majoritairement au Nord de la commune, au Nord du Rhône.

Il y a également un marché le long de la Durance et un autre dans la plaine de Montfavet, qui sont tous les deux moins dynamiques.

Marché foncier par année



AVIGNON - Diagnostic agricole et foncier - 2019

Observation du Marché Foncier de 2014 à 2018



2.3.2. Le marché foncier rural sous influence urbaine

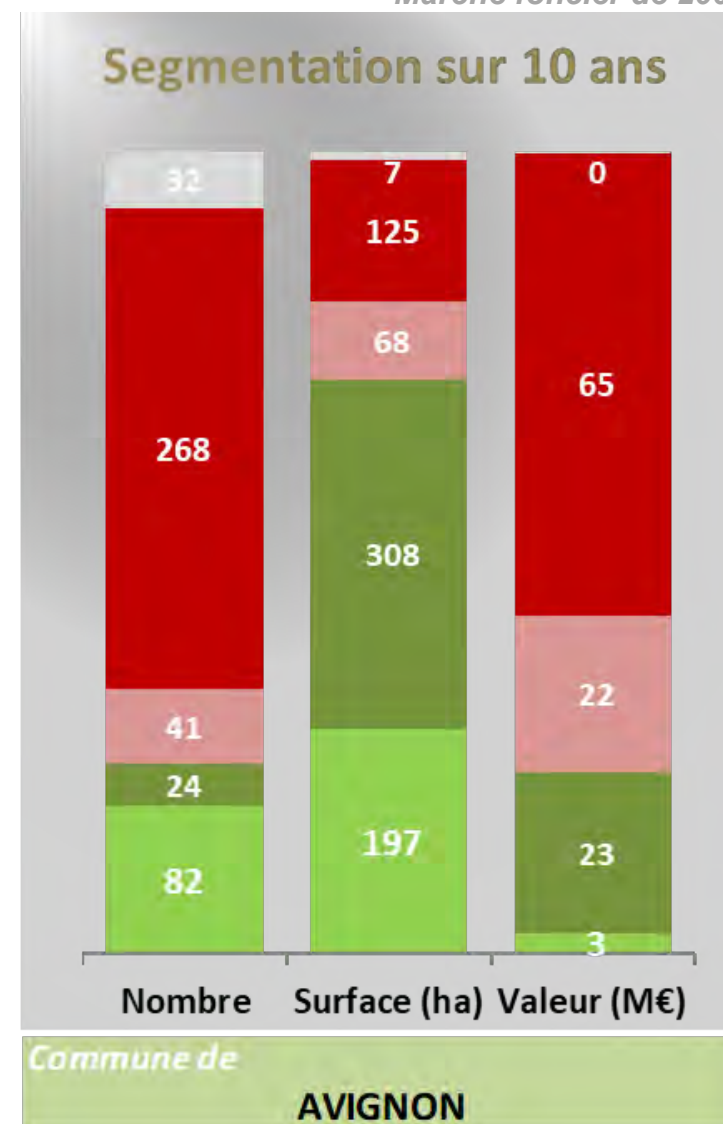
Le marché foncier n'est pas un tout uniforme. Il nous paraît judicieux de qualifier les transactions à travers les informations connues au moment de la notification du projet de vente. Cette qualification vise à établir une segmentation de marché pour comprendre le contexte (urbain ou rural), mais aussi pour appréhender le comportement des acteurs quant à la libération du foncier et quant aux prix pratiqués.

La segmentation proposée s'appuie ici sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER. Cette analyse permet de déterminer **4 segments de marché** qui correspondent au potentiel supposé d'un bien au moment de la vente au regard des éléments de prix et de surfaces notamment :

- **Marché Urbain** : ici, on regroupe les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions et les espaces de loisirs. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui au vu de leur prix sont manifestement constructibles ou aménageables. Les espaces de loisirs ou jardins sont également des terrains nus qui vu leur prix vont probablement changer d'usage à des fins de loisirs ou de jardins.
- **Marché Bâti** avec 1 à 3 ha : on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand jardin ou bois. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés agricoles.
- **Agricole et Naturel – Bâti** : la surface liée à un bien bâti lui confère un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers.
- **Agricole et Naturel – Non Bâti** : il correspond au marché non bâti dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique agricole. Le marché des espaces naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages. C'est le seuil de prix par Géomarchés¹ fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.

¹ Définition de Géomarchés foncier : voir paragraphe ci-après

Marché foncier de 2009 à 2018



Le marché foncier rural de ce secteur est un marché très influencé par la ville d'Avignon, comme le confirme le diagramme précédent. En effet, le segment de marché urbain est majoritaire en nombre (268 ventes, 60 %) et en montants échangés (65 millions d'euros). Cependant, le secteur agricole et naturel représente tout de même 106 ventes et 505 hectares (72 % des surfaces), entre les ventes sans bâti (82 ventes, 197 hectares) et les ventes de plus de 3 ha avec bâti (24 ventes, 308 hectares). Ainsi, l'activité agricole notamment occupe une place importante et structurante sur le territoire communal. Le segment intermédiaire des propriétés bâties entre 1 et 3 ha semble correspondre à un marché résidentiel, si on en étudie le type des acquéreurs. En effet, 92 % sont des non-agriculteurs d'après les déclarations des notaires.

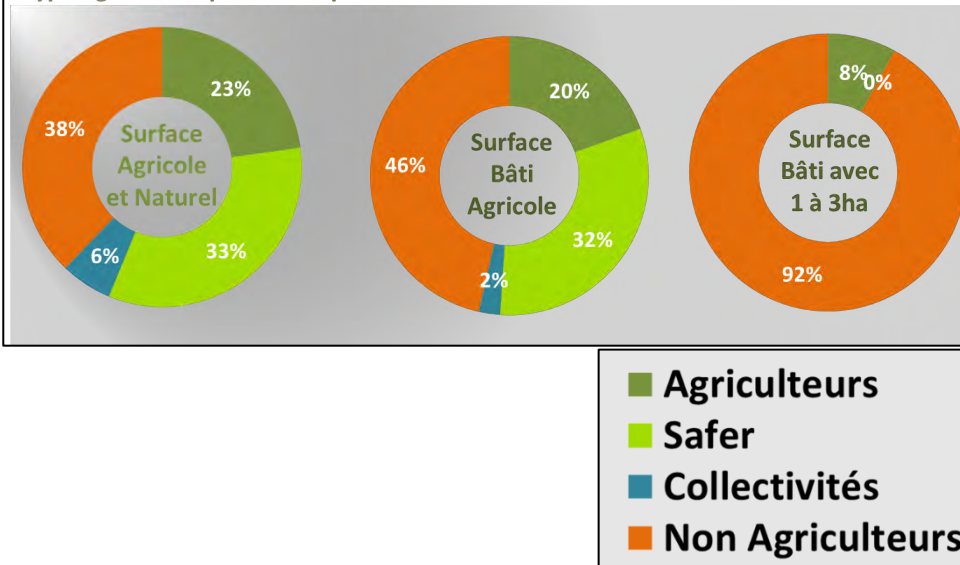
2.3.3. Les prix du foncier agricole : 3 GéoMarchés

La SAFER PACA travaille avec la notion de GéoMarchés, qui sont des territoires disposant chacun d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités territoriales permettent de qualifier au niveau des prix le marché foncier agricole de notre région. On en compte 205. Ces territoires s'affranchissent des limites communales. Chaque GéoMarché dispose d'un prix défini à dire d'experts (les conseillers fonciers de la SAFER), par cultures principales.

Avignon est au confluent de 3 GéoMarchés différents : le GéoMarché dit d'« Avignon » à l'Est, caractérisé par une agriculture périurbaine, interstitielle, avec une production de foin (prés). Celui au Sud, dit de la « Durance », correspond à une agriculture de plaine alluviale (terres, maraîchage, inondabilité) ; et celui dit de « La Barthelasse » au Nord de la ville subit moins l'influence urbaine mais celle du Rhône et de ses débordements, avec des exploitations plus traditionnelles.

Les cartes suivantes permettent de visualiser leurs limites et leurs caractéristiques.

Typologie des acquéreurs depuis 10 ans



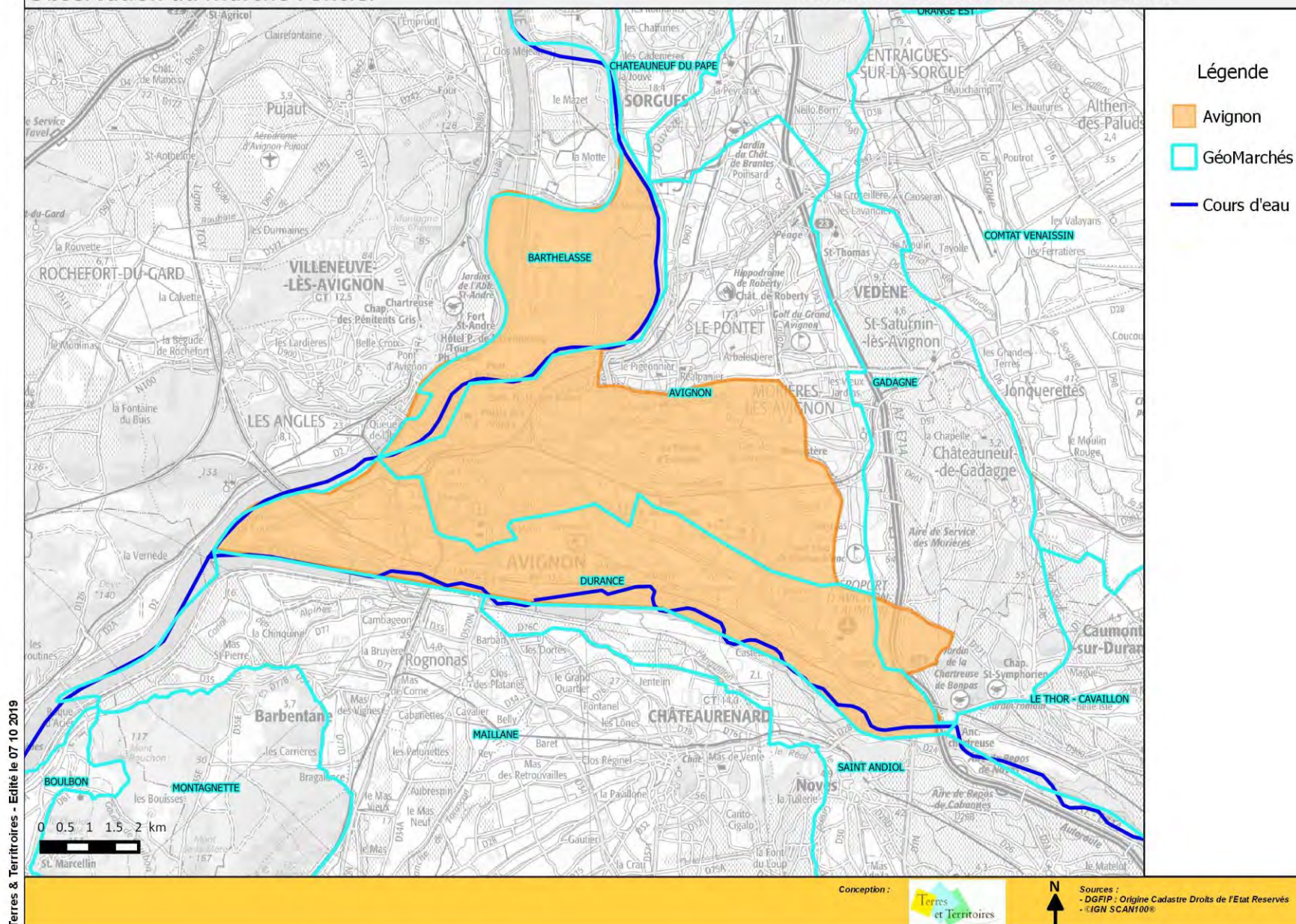
Prix 2017 dominant sur Avignon

Terres :	1,00 €/m ²	1,50 €/m ²	2,00 €/m ²
Prés :	1,00 €/m ²	1,50 €/m ²	2,50 €/m ²
Landes :	0,80 €/m ²	0,80 €/m ²	0,80 €/m ²
Vergers :	1,50 €/m ²	1,50 €/m ²	2,00 €/m ²

AVIGNON - Diagnostic agricole et foncier - 2019

Observation du Marché Foncier

Notion de Prix : GEOMARCHES FONCIERS

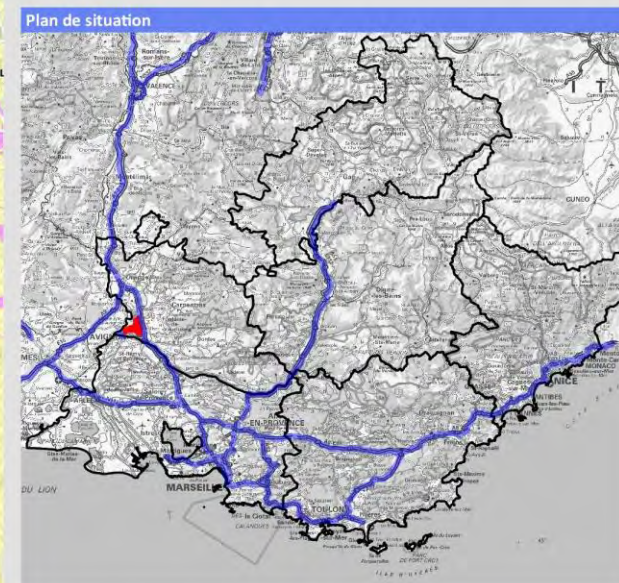
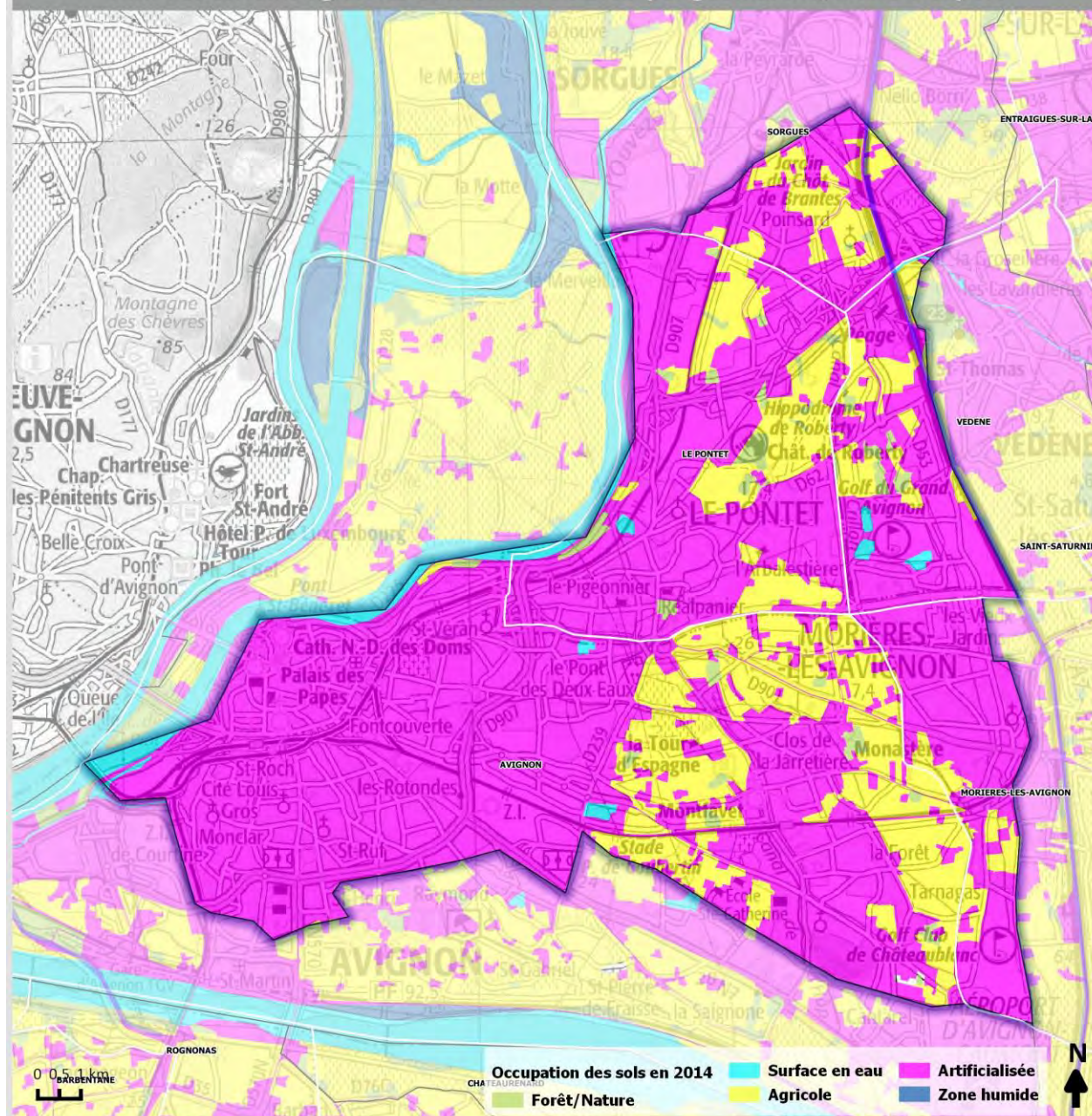


Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

AVIGNON

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

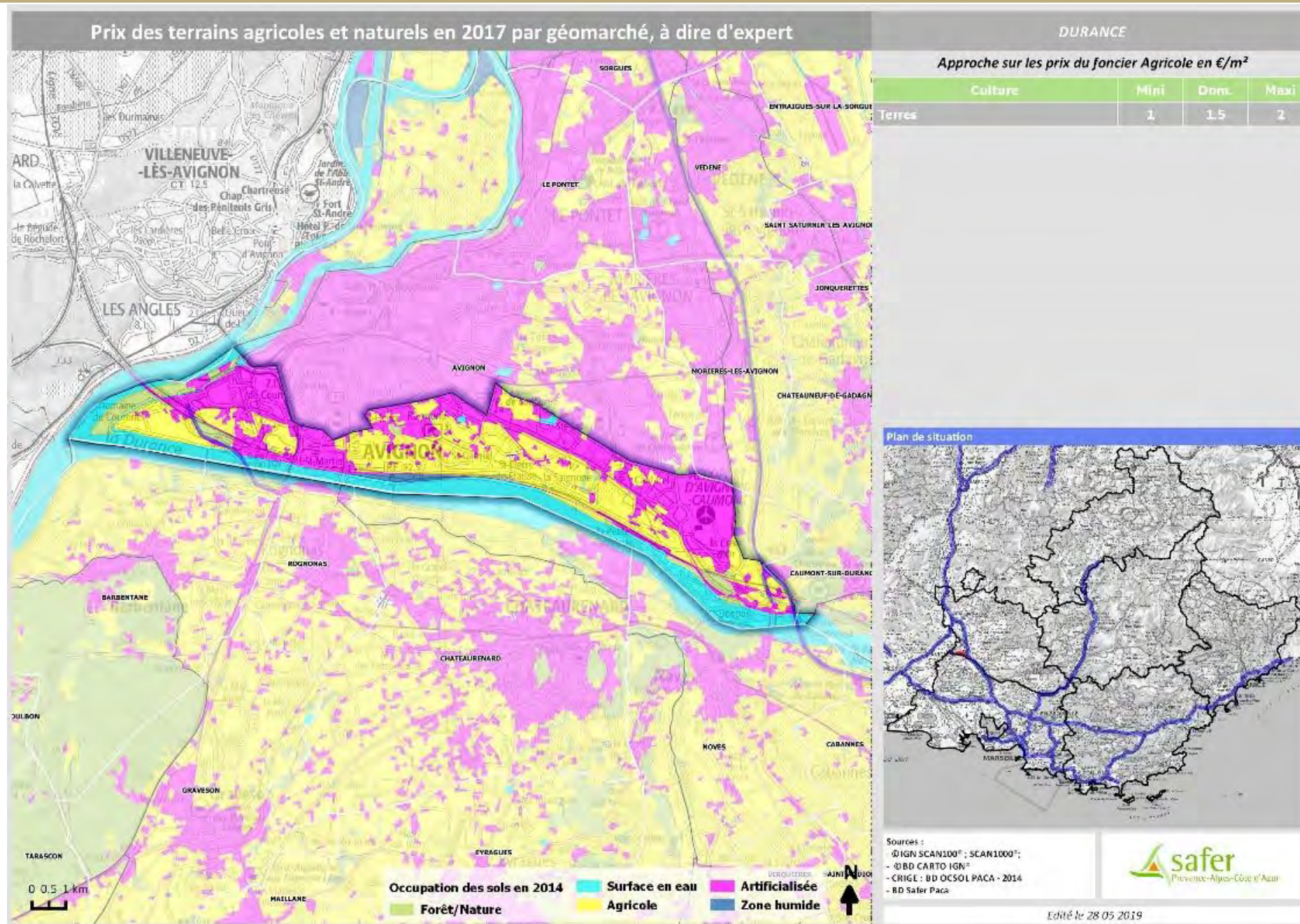
Culture	Mini	Dom.	Maxi
Prés	1	1.5	2.5



Sources :
 - ©IGN SCAN100° ; SCAN1000°;
 - ©BD CARTO IGN®
 - CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
 - BD Safer Paca



Edité le 28 05 2019



2.3.4. Synthèse sur le marché foncier d'Avignon

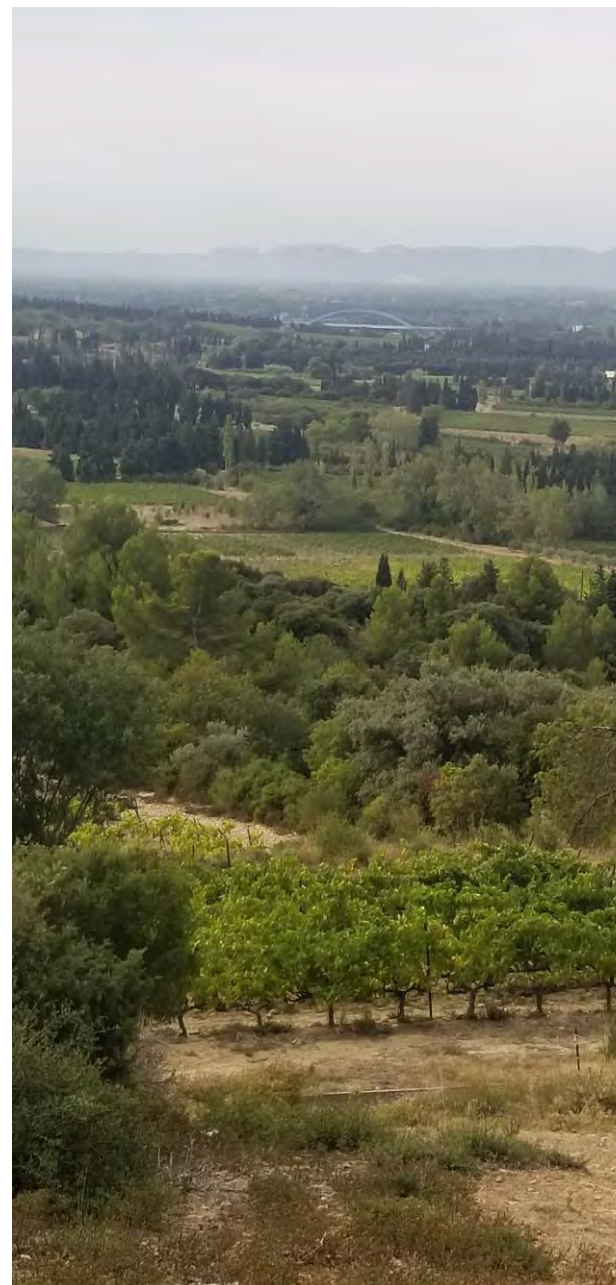
A la lumière des données statistiques entre 2009 et 2018 et des informations recueillies sur le terrain, le marché foncier rural apparaît scindé par l'agglomération avignonnaise.

Dans le secteur Est, où la zone agricole est grignotée par la ville, le marché est faible. L'agriculture résiste grâce à une production reconnue localement : le foin de Montfavet. On y enregistre pourtant des prix de vente qui dépassent les références agricoles, généralement sur des parcelles voisines de bâtiments existants. On soupçonne une spéculation sur le devenir de cette zone.

Au contraire, au Nord de la commune, dans le secteur de l'île de la Barthelasse, la zone agricole est moins sous influence urbaine, surtout à cause de l'inondabilité du secteur. Les parcelles cadastrales sont plus grandes ; la SAFER et les agriculteurs eux-mêmes participent nettement au marché foncier, à des prix en cohérence avec l'activité économique agricole.

Enfin, le secteur de la Plaine de Durance est contraint par la ville et par la rivière, ce qui se traduit par un marché intermédiaire, dans lequel des exploitations agricoles déjà en place arrivent à se conforter, bien qu'elles soient concurrencées par d'autres interlocuteurs. Par exemple, l'emprise de la route dite « Liaison Est-Ouest » ou LEO au Sud d'Avignon a d'abord suspendu le marché, en créant une position d'attente des propriétaires et donc une rétention foncière. Ces fonciers situés à proximité du tracé de la LEO engendrent une valorisation potentielle dans l'esprit des propriétaires qui demeurent néanmoins plus qu'hypothétique dans le sens où ces fonciers ne seront selon toute vraisemblance pas qualifiés de "zones urbaines".

La carte suivante situe les ventes enregistrées entre 2014 et 2018 en fonction de la segmentation définie précédemment.



AVIGNON - Diagnostic agricole et foncier - 2019

Observation du Marché Foncier de 2014 à 2018

Quel segment de marché pour quelle transaction ?



Terres & Territoires - Edité le 30 09 2019

Conception :



Sources :
 - DGFiP : Origine Cadastre Droits de l'Etat Réservés
 - BD ORTHO IGN

2.4. Un espace de production dynamique

2.4.1. Des exploitations nettement moins nombreuses mais plus professionnelles

❖ Un recul du nombre d'exploitations depuis 1970...

Entre 1970 et 2016, le nombre d'exploitations agricole a fortement diminué, et ce, à tous les échelons territoriaux. Qu'il s'agisse du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon, de la région Sud ou de l'ensemble de la France, la moyenne de ces disparitions est de -72%.

Le département de Vaucluse est également impacté mais à un rythme légèrement moins soutenu que les autres échelons puisque la moyenne des disparitions observées se situent autour de -64%.

En revanche, ces disparitions ont été plus soutenues pour la commune d'Avignon puisque sur la même période la dynamique observée est de -79%.

❖ ... et de la Surface Agricole Utile (SAU)

Parallèlement, on observe également une diminution de la Surface Agricole Utile (SAU), également beaucoup plus importante sur Avignon. Avec une disparition de -57% des surfaces, la proportion de perte de la commune est quasiment deux fois plus importante qu'aux autres échelons. En termes de surfaces, cela représente 1789 hectares en moins.

❖ Une augmentation de la taille moyenne des exploitations

L'augmentation de la taille moyenne des exploitations n'est pas un phénomène spécifique à Avignon. Néanmoins, avec une taille moyenne qui a augmenté de +198%, la commune est particulièrement marquée par cette tendance.

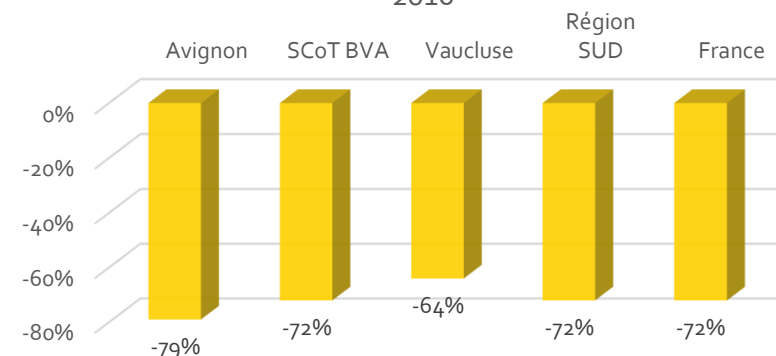
Avec une taille moyenne des exploitations autour de 19 hectares en 2017, Avignon reste dans la moyenne vauclusienne (20 hectares). En revanche, elle se situe en deçà de celles du SCoT (23 hectares) et de la région Sud (28 hectares) et bien loin de la moyenne française (55 hectares).

Sa proportion d'exploitations agricoles de petite taille est de fait plus importante qu'aux autres échelons territoriaux, 76% contre 71% pour la région et le département et 43% pour France.

Cette taille moyenne plus faible s'explique notamment par la nature des productions pratiquées sur la commune.

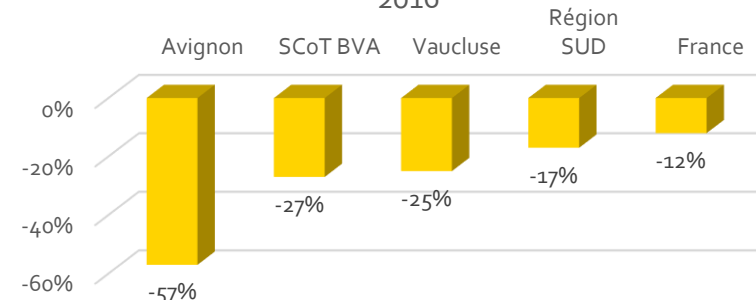
Evolution du nombre d'exploitations entre 1970 et

2016

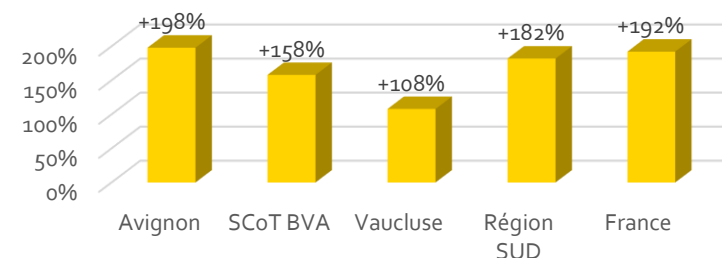


Evolution de la Surface Agricole Utile entre 1970 et

2016

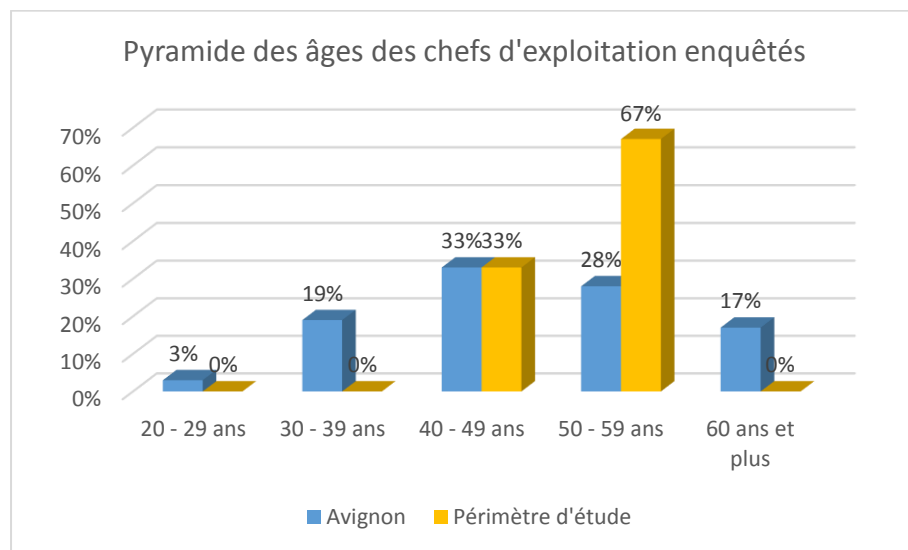


Evolution de la taille moyenne des exploitations entre 1970 et 2017



2.4.2. Une proportion importante de la tranche 50 - 59 ans

Avec 33% chefs d'exploitation âgés entre 40 et 59 ans le périmètre d'étude se situe dans la moyenne avignonnaise. La part des 50 et 59 ans, 67% du total, est surreprésentée par rapport à la moyenne communale. Cette part importante doit constituer un point de vigilance. Il faut, en effet, anticiper les départs en retraite et mener une réflexion sur la transmission reprise.



2.4.3. Un renouvellement des exploitations assuré

Le territoire d'étude fait partie des rares secteurs où la relève est assurée. Actuellement sur les deux exploitations qui envisagent d'arrêter leur activité d'ici moins de 10 ans pour prendre leur retraite, une travaille déjà avec un membre de sa famille âgé d'une trentaine d'année qui reprendra ensuite l'exploitation. Jusqu'ici l'autre exploitation n'avait pas de repreneur mais la fille de l'exploitant a fait part de sa volonté de reprendre l'exploitation.

Enfin, un exploitant, bien qu'encore loin de la retraite, travaille déjà avec son fils qui reprendra à terme l'exploitation.

2.4.4. Un secteur d'activité économique significatif localement

Les terres agricoles exploitées d'Avignon (secteur Coteaux) génèrent, selon nos estimations, à elles-seules environ 14 Équivalent Temps Plein (ETP).

A ces 14 ETP, il conviendrait d'ajouter les emplois indirects et induits générés par les exploitations. Même s'ils ne représentent pas une part très conséquente de l'emploi total de la commune, ces emplois demeurent importants car ils sont endogènes au territoire.

Le nombre d'emplois peu élevés générés par l'agriculture s'explique pour plusieurs raisons :

- ❖ la superficie agricole est moyennement importante (en lien avec la superficie globale de la commune),
- ❖ certaines productions (céréales, prairies,...) sont très peu pourvoyeuses d'emplois, voire aucune main d'œuvre pour les parcelles agricoles en friche.

En moyenne, une exploitation agricole située dans le périmètre d'étude génère directement un peu plus de 2 emplois équivalent à temps plein. Nous estimons que ce chiffre pourrait se monter à 3 emplois ETP en cas de prise en compte des emplois indirects et induits.

2.4.5. Répartition et organisation spatiale des exploitations

❖ Des exploitations majoritairement implantées sur Avignon ...

Sur les 6 exploitations agricoles professionnelles travaillant des terres sur le secteur, 5 ont leur siège social localisé sur la commune dont 4 sur le périmètre.

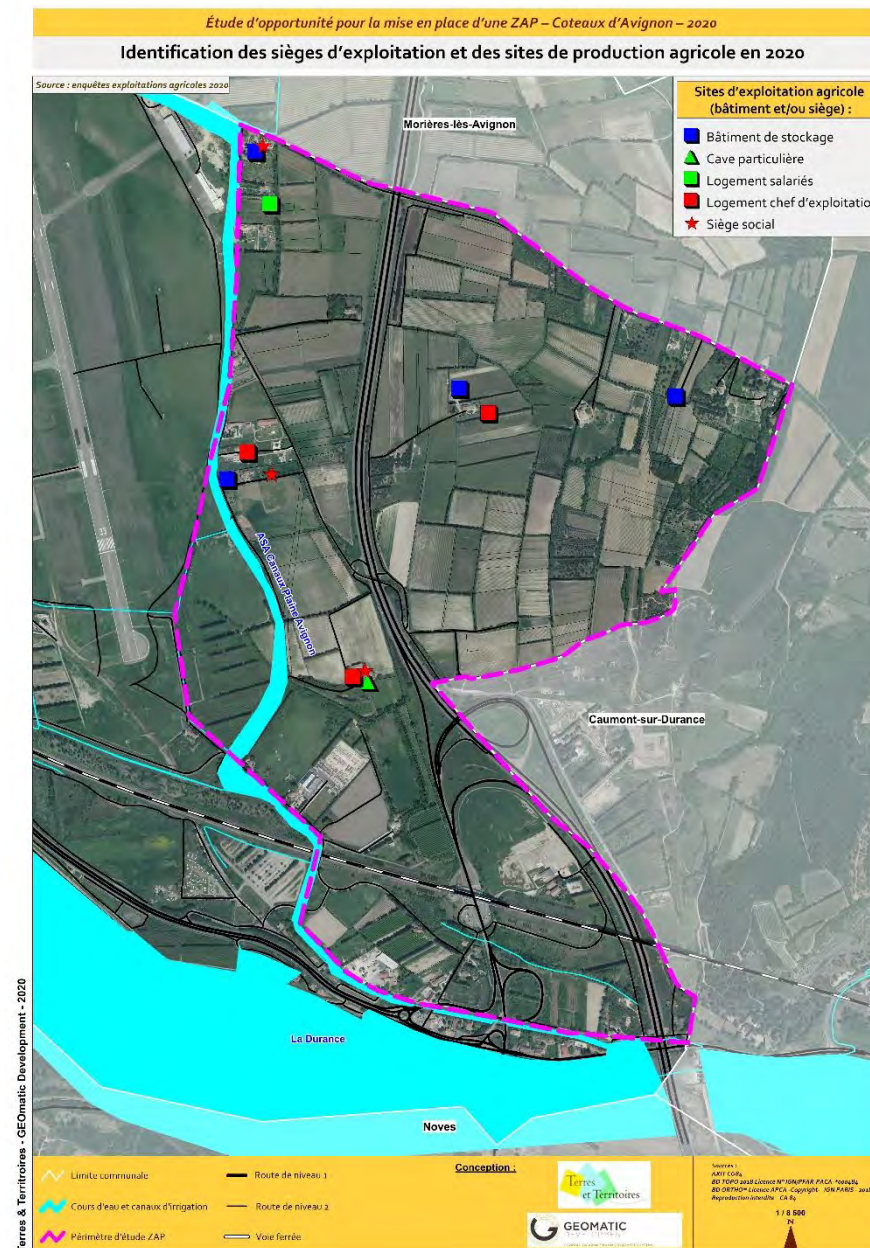
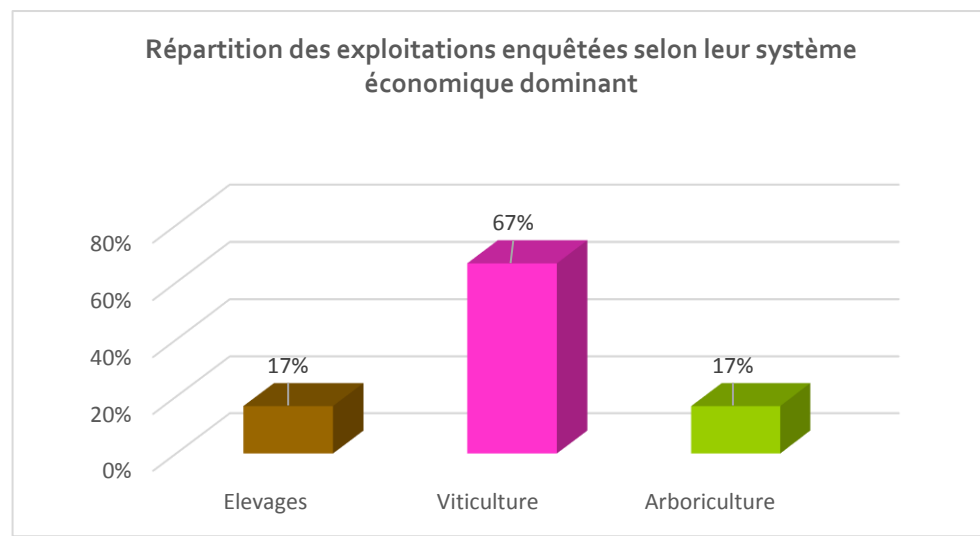
❖ ... et travaillant à l'échelle des coteaux

L'ensemble des exploitations enquêtées travaillent des terres sur Avignon et une autre commune. Cela s'explique notamment par le caractère intercommunal des coteaux. Les agriculteurs qui travaillent dans les coteaux ne tiennent pas compte des limites communales car il s'agit pour eux d'une entité agricole à part entière.

2.4.6. Systèmes économiques et mode de production des exploitations agricoles

❖ Systèmes économiques de production

La filière viticole apparaît prédominante sur le secteur. Bien que spécialisées dans une filière, peu nombreuses sont les exploitations en mono culture. La plupart d'entre-elles exploitent de manière secondaire ou bien de manière plus marginale plusieurs autres productions. Nous nous apercevons par exemple que 2 structures font du maraichage de manière secondaire et qu'une exploitation arboricole possède des vignes de façon secondaire.



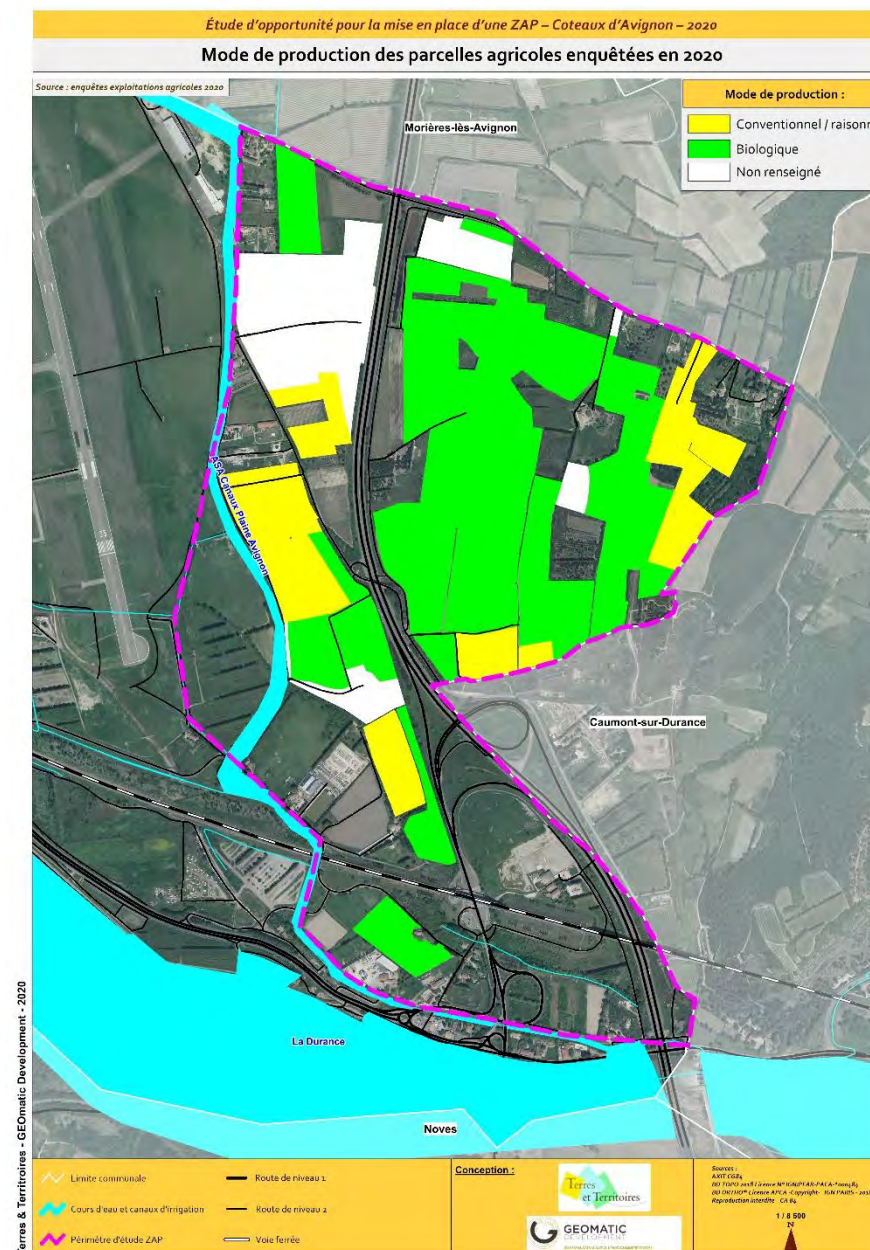
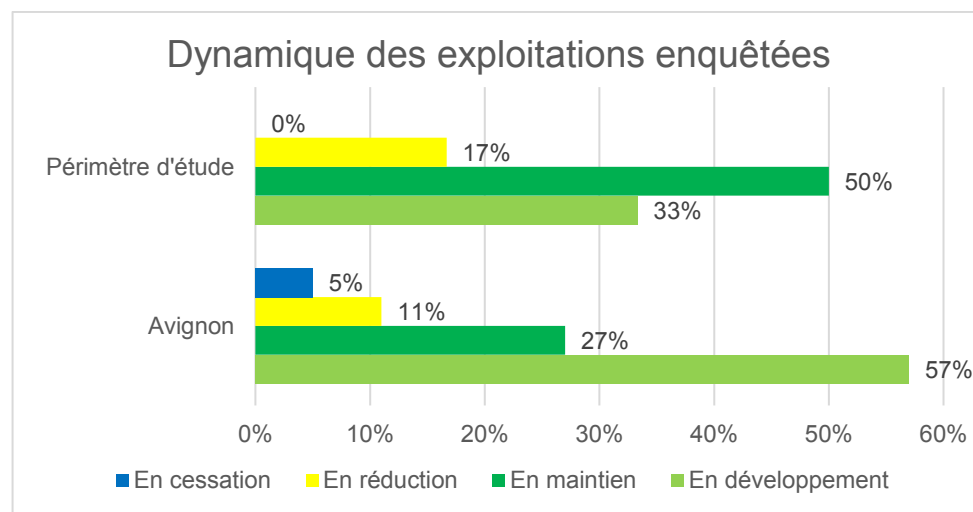
❖ Une prédominance de l'agriculture biologique

50% des exploitants enquêtés ont un mode de production biologique. La surface en agriculture biologique déclarée par les exploitants enquêtés représente 71 ha soit 41% de la surface agricole. Ce mode de production est pratiqué dans la filière viticole, arboricole et maraîchère sur le secteur.

Les viticulteurs du secteur vinifient eux-mêmes leur production biologique. Parallèlement, la cave DEMAZET a mis en place une cuvée biologique pour permettre aux coopérateurs qui le souhaitent de valoriser leur production biologique.

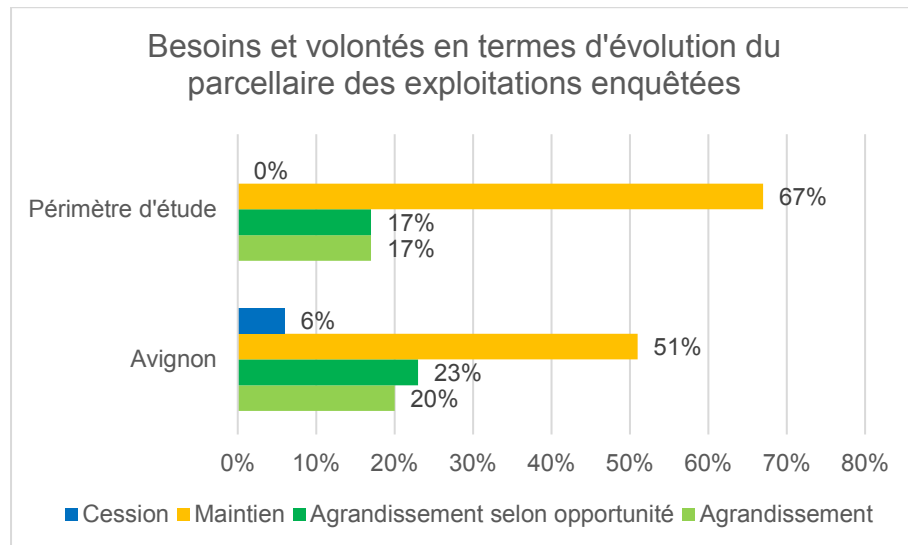
❖ **Dynamiques socio-économiques**

A l'échelle communale les exploitations apparaissent en majorité en développement, tandis qu'à l'échelle du périmètre les exploitations se déclarent plutôt en maintien. Cette différence doit néanmoins être pondérée par le fait que les agriculteurs enquêtés à l'échelle communale ont été questionnés avant la crise sanitaire et que ceux du périmètre l'ont été après. Cette précaution mise à part, plusieurs éléments peuvent expliquer cette différence : les futurs départs en retraite, l'acquisition récente de terres ou le passage en agriculture biologique et les difficultés climatiques qui impactent le secteur agricole (sécheresse, gel...).



❖ Projets fonciers

Parmi les exploitations rencontrées, 17% cherchent à s'agrandir et 17% ne recherchent pas nécessairement des surfaces supplémentaires mais seraient disposés à s'agrandir si une opportunité se présentait à eux. La proximité avec le parcellaire d'exploitation actuel et le prix sont les deux critères prédominants dans l'acquisition ou la location de terres. En tout, ce sont 17 ha qui sont recherchés au sein du périmètre.



❖ Besoins en termes de construction de bâtiments

67% des agriculteurs enquêtés ont un projet. Sur l'ensemble de ces projets (70% à l'échelle communale), 38% concernent des besoins en termes de bâtiments de stockage (hangar) et 25% un local de vente directe / caveau de vente et dégustation. Un besoin de logement a également été évoqué.



2.4.7. Les diverses propositions soulevées par les chefs d'exploitation

Les propositions soulevées par les chefs d'exploitation sont nombreuses et très orientées vers l'amélioration des conditions d'exploitation locales.

Afin de protéger et valoriser l'agriculture locale, les 6 chefs d'exploitation ont cité les actions qu'ils souhaiteraient voire mises en place à Avignon.

Parmi les actions les plus fréquemment citées, nous retrouvons :

- ❖ l'amélioration des conditions d'exploitation par la lutte contre les dépôts sauvages et les incendies, les vols, les comportements routiers dangereux...
- ❖ aider les agriculteurs à bénéficier de la proximité avec la ville d'Avignon par le développement des circuits courts, le fléchage des domaines et des points de vente, l'association des producteurs à la vie de la commune et aux événements et la possibilité d'utiliser l'image d'Avignon notamment pour les viticulteurs.
- ❖ préserver le potentiel productif des terres par le biais notamment d'une véritable Zone Agricole Protégée sans que celle-ci n'implique plus de restriction pour les agriculteurs qui s'estiment déjà fortement contraints dans leurs projets (notamment de construction)...
- ❖ lutter contre la rétention foncière afin de libérer des terres à vocation agricole et
- ❖ reconquérir les parcelles agricoles laissées volontairement ou non à l'abandon.



2.5. Les productions, les signes de qualité et les pratiques agricoles

2.5.1. Un territoire agricole très exploité dans les années 1980

Jusque dans les années 1980, le territoire agricole était très exploité et valorisé (faible proportion de friches).

Les différents projets et grands travaux tels que la ligne TGV, et l'abandon progressif du raisin de table et des arbres fruitiers dans les coteaux ont conduit à un enrichissement progressif du territoire.

2.5.2. Un territoire agricole diversifié ... mais aussi peu valorisé en 2020

L'ensemble des éléments présentés se base sur des rencontres avec une partie des exploitants agricoles, complétées par des relevés réalisés sur le terrain au cours de l'année 2020.

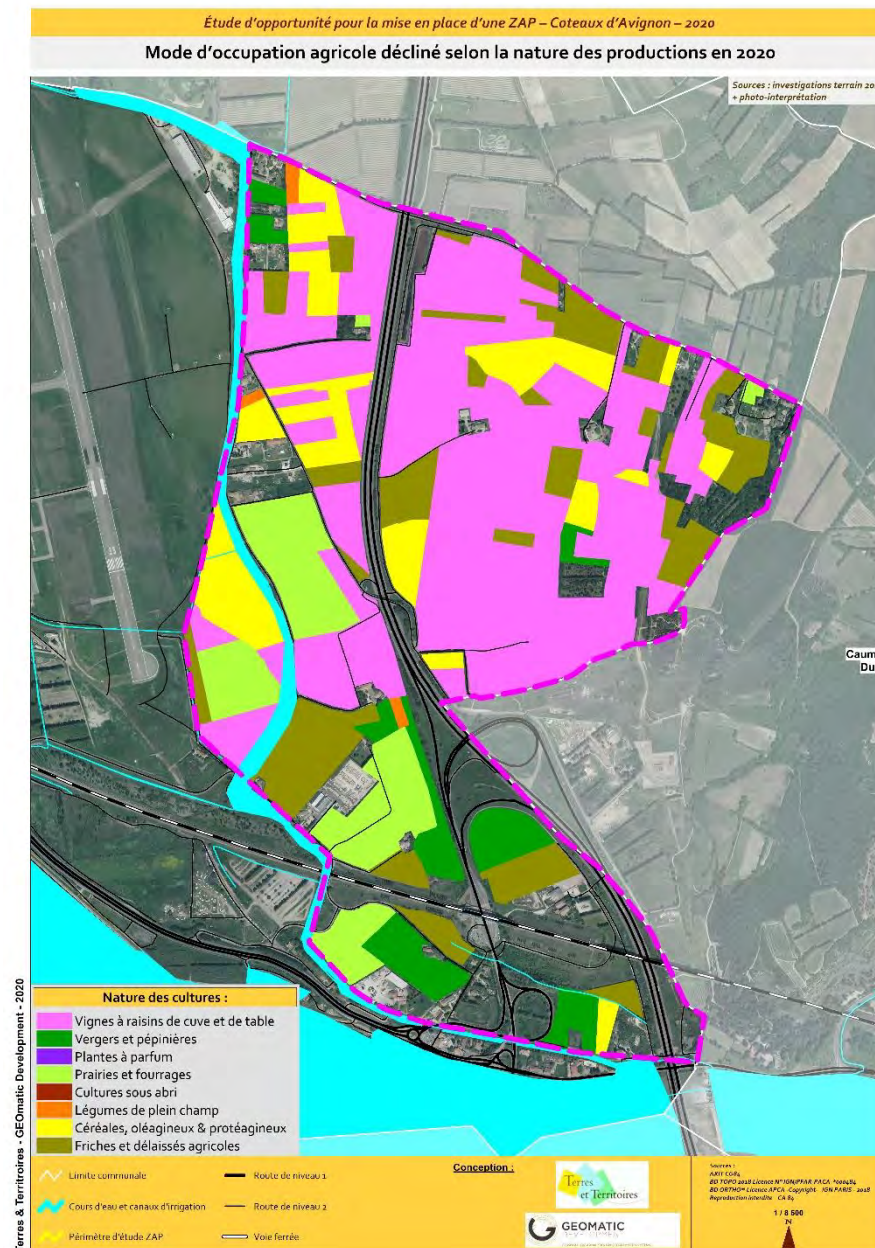
En 2020, le territoire agricole d'Avignon a beaucoup évolué ; nous retrouvons, selon leur importance en surface, des productions agricoles de diverses natures mais aussi de nombreuses parcelles sous-exploitées :

❖ 17 % de friches (soit 30 ha environ)

Ces parcelles à vocation agricole ont été abandonnées pour diverses raisons : difficultés économiques, parcellaire enclavé, rétention/spéculation foncière,...etc Plus nombreuses sur le périmètre que sur le reste de la commune d'Avignon, ces terres inexploitées sont toutefois toujours considérées comme du potentiel de production agricole.

Les parcelles en friches situées au sud du périmètre sont des délaissés du réseau SNCF ou autoroutier, ces parcelles bien qu'ayant un potentiel de production très intéressant sont impossible à remobiliser soit du fait de leur inaccessibilité, soit du fait de la rétention foncière ou de changement d'usage opéré par la SNCF.

Cette proportion préoccupante de parcelles agricoles en friche est très largement au-dessus de la moyenne constatée à l'échelle communale ; il convient donc d'agir dès que possible afin, dans un premier temps, d'enrayer la propagation de ces friches et dans un second temps de remobiliser ce potentiel réel afin de permettre aux structures agricoles professionnelles, en place, de s'agrandir et à de nouvelles exploitations de s'installer.



- ❖ 50 % de vignes à raisin de cuve et raisin de table (soit 89 ha)

A l'échelle communale, ces cultures ne sont présentes que sur le périmètre d'étude. A l'échelle du secteur, elles suivent le périmètre AOC /AOP, là où le relief y est le plus accidenté, le terroir le plus adapté et les terres bien exposées.

Le terroir est reconnu pour sa grande qualité puisque ces vignes sont situées au sein de l'aire d'appellation Côtes du Rhône : une large majorité des parcelles viticoles sont d'ailleurs exploitées sous cette appellation. Pour le reste, les parcelles sont valorisées en Vins de pays (IGP Méditerranée et / ou Vaucluse) ou bien alors en Vins de Table. Les apports se font à la cave coopérative Demazet mais aussi, pour quelques domaines, dans leurs caves particulières.

- ❖ 13 % de céréales, oléagineux, protéagineux et jachères (soit 23 ha)

Peu présentes à l'échelle du périmètre ce type de culture est beaucoup plus répandu au sein du secteur de Montfavet.

On les retrouve tout de même au sein du parcellaire agricole des exploitants rencontrés qui pourtant ne pratiquent majoritairement pas ce type de culture, et pour lesquels il s'agit le plus souvent de culture d'attente avant un changement de culture ou un passage en biologique.

❖ 12 % de prairies et fourrages (soit 21 ha environ)

Cette catégorie regroupe différents types d'espaces : parcelles dédiées à la production de foin, au pâturage des animaux ou bien encore à de l'activité équestre.

Ces parcelles se répartissent sur l'ensemble du territoire communal

À noter que de plus en plus de particuliers achètent des terres agricoles pour en faire des parcs à chevaux, participant au mitage du territoire agricole communal. Cet usage de plus en plus répandu doit faire l'objet d'une attention particulière.

❖ Les productions animales

Une exploitation présente sur le secteur est spécialisée dans l'élevage de moutons.

