

Convention de VEILLE FONCIERE

ENTRE

La Commune de Communes de la Plaine de l'Ain

Domiciliée à CHAZEY-SUR-AIN (Ain) 143 rue du Château

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Louis GUYADER

Agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du _____

Désignée ci-après "la Collectivité" ou "la Communauté de Communes" ,

Désignée ci-après "la Collectivité" ou "la Communauté de Communes",
D'une part,

ET

✓ **La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Auvergne-Rhône-Alpes,**

Société Anonyme au capital de 7 399 008 €, dont le siège social est situé au 23, rue Jean Baldassini – 69364 LYON Cedex 07

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le numéro Siret B 062.500.368.00170

Et représentée par Monsieur Damien ARDIET, Directeur Départemental, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs accordée par Monsieur Gilles FLANDIN, Président Directeur Général,

Désignée ci-après « Safer » ou « Safer Auvergne-Rhône-Alpes »,
D'autre part,

ARTICLE 1 : OBJET

Par la présente, la Collectivité et la Safer s'entendent sur les modalités de mise en place d'un dispositif d'information, de veille foncière et d'intervention foncière. L'objectif visé est de permettre à la collectivité de :

- Connaître, sur une partie de son territoire, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), également appelées « notifications de projets de vente », portées à la connaissance de la Safer ;
- Être alertée par mail en temps réel des projets de mutation
- Se porter candidate à l'amiable ou en lieu et place de l'acquéreur notifié, par l'exercice du droit de préemption de la Safer dans le respect des objectifs définis par l'article L.143-2 du Code rural et de la pêche maritime ;

Ainsi, la Collectivité sera en mesure de :

- Contribuer à la dynamique agricole d'une partie de son territoire
- Protéger l'environnement et les milieux naturels ;
- Anticiper et combattre certaines évolutions (spéculation, changement de vocation des sols, mitage, dégradation des paysages, etc.) ;
- Acquérir des réserves foncières pouvant concourir à la mise en œuvre de sa politique foncière agricole et naturelle ;
- Accompagner la réalisation d'équipements publics ou économiques nécessaires à son développement ;
- Constituer des réserves foncières compensatoires agricoles ou naturelles ;
- etc.

Par ce dispositif, la collectivité et la Safer s'engagent à faciliter la communication le plus en amont possible de toute opportunité de vente de terres agricoles et naturelles.

Plus précisément, l'objectif de la veille foncière mise en place par la SAFER, pour le compte de la Communauté de Communes, est de :

- Identifier ou maîtriser tout bien susceptible d'être appréhendé à l'amiable, ou par voie de préemption quand cela est possible (dans les délais et modalités définis par la loi – voir annexe), sur le(s) périmètre(s) d'intervention décrit(s)

à l'article 2, et bénéficier d'une mise sous surveillance renforcée sur des territoires restreints à enjeux, définis avec la Communauté de Communes. Cette veille foncière consiste à assurer la meilleure lisibilité possible afin que la Collectivité puisse se positionner dans les meilleurs délais.

- Alimenter son observatoire foncier et immobilier avec des références de prix en zones N et A.

Chaque DIA reçue par la SAFER sur son territoire de compétence sera analysée par la SAFER au regard des différents enjeux de la politique foncière de la Communauté de Communes.

ARTICLE 2 : PORTEE DE LA VEILLE FONCIERE

ART 2.1 : PERIMETRE

La veille foncière portera sur tout le territoire de la Communauté de Communes et sur les périmètres cibles définis avec cette dernière.

ART 2.2 : OBJET DE LA VEILLE

L'intervention de la SAFER, via la veille foncière mise en place, s'inscrira dans la continuité des politiques définies par la Communauté de Communes, sur son espace rural, et notamment :

Accompagner les enjeux de la feuille de route alimentaire et agricole de la CCPA

La veille foncière visera à la pérennisation et la préservation des espaces agricoles, le projet intercommunal s'inscrivant dans une volonté de protection des ressources foncières agricoles et dans l'accompagnement des exploitations : installations, consolidation et extension des exploitations. La veille foncière pourra d'autre part viser les potentialités de développement de projets en circuits courts. Enfin, la recherche de parcelles pouvant faire l'objet de compensations agricoles sera également étudiée.

Assurer la préservation du patrimoine naturel et des ressources biologiques

Une attention particulière sera portée sur les différents secteurs protégés au titre de l'environnement sur le territoire communal et notamment les zones humides ainsi que les abords de la Rivière d'Ain. La recherche de parcelles pouvant faire l'objet de compensations environnementales sera également étudiée.

Mobilités et activités touristiques

La Communauté de Communes envisage d'améliorer la qualité des déplacements sur son territoire ; une attention particulière sera donc portée sur toutes les ventes pouvant participer à cette politique (voies cyclables ou pédestres liées aux chemins de randonnée inscrits au schéma).

Préservation des paysages

Une veille foncière sera assurée visant à préserver la qualité des paysages et lutter contre la déprise, notamment sur la partie Est du territoire de la Collectivité.

Rénovation de l'habitat

Une attention particulière sera portée sur la vente de propriété avec du bâti ancien, et favorisant les projets prévoyant de la rénovation d'habitation.

Gestion des zones d'activités

La veille foncière s'attachera également à suivre les ventes en lien avec les zones d'activités de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (besoins d'échanges fonciers pour extension par exemple).

ARTICLE 3 : MODALITES TECHNIQUES ET OPERATIONNELLES

ART 3.1 : PERIMETRES CIBLES

La veille foncière portera sur tout le territoire de la Communauté de Communes.

Pour le cas où la Collectivité souhaiterait cibler la veille foncière objet des présentes à certains secteurs de projet ou d'enjeux de son territoire de compétence, **elle devra alors à fournir à la Safer une liste de parcelles et/ou un fichier cartographique relatif auxdits secteurs identifiés.**

La Safer configurera alors la veille sur ces périmètres : les périmètres cibles pourront être actualisés lors des points annuels visés à l'article 5.1, pour améliorer la qualité de la veille.

ART 3.2 : VEILLE FONCIERE

La collectivité aura la possibilité de recourir à l'une des deux solutions suivantes, pour la mise en œuvre de la Veille Foncière. Le choix retenu par la collectivité pourra évoluer pendant toute la durée de la Convention sans qu'il n'y ait besoin de régulariser un avenant à la présente convention.

Un simple mail sollicitant la Safer pour modifier le format de la Veille devra être réalisé par collectivité.

Expertise Personnalisée des DIA

La Safer se chargera d'analyser l'ensemble des DIA au regard des différents enjeux et politiques publiques désignés par la Collectivité. La Safer et la Collectivité définissent ensemble les critères devant être pris en compte (foncier directement impacté par des projets portés par la Collectivité, compensation foncière, lutte contre la spéculation foncière, installation / transmission / confortement d'exploitations agricoles, agriculture biologique, maintien de paysages / préservation du patrimoine naturel, protection de la ressource en eau, itinéraires de randonnées, risques naturels, etc.).

Dès lors qu'un projet de vente répond à un ou plusieurs de ces enjeux, la Safer alerte le référent (désigné par la Collectivité).

Charge au référent ensuite de diffuser l'information auprès des services concernés. La collectivité s'engage à informer la Safer en cas de changement de référent.

Compte sur le Site Internet Vigifoncier [https://rhone-alpes.vigifoncier.fr]

La Safer procède, à première demande de la collectivité et dès l'entrée en vigueur du dispositif, à l'activation d'un ou de deux compte(s) sur le site Internet <https://rhone-alpes.vigifoncier.fr>, permettant à la collectivité d'accéder aux informations de veille foncière sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2.

L'accès à ce site Internet est sécurisé par un identifiant nominatif (adresse mail) et un mot de passe personnalisés qui ne doivent être en aucun cas diffusés à des tiers extérieurs à la collectivité. La collectivité informera la Safer de toute modification d'adresse mail et pourra demander l'ajout de nouvelles personnes.

Les DIA et appels de candidature sont publiés sur Vigifoncier au fur et à mesure de leur saisie, avec un délai d'affichage de moins de 24h correspondant à la synchronisation entre les serveurs informatiques (synchronisation réalisée la nuit).

ART 3.3. : LA NEGOCIATION DE LA GARANTIE D'USAGE AU GRE DES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS

Dans le cas où la collectivité est informée par la Safer Auvergne-Rhône-Alpes d'une mutation dans un secteur considéré comme portant des enjeux mais ne souhaite pas se rendre acquéreur, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes pourra négocier auprès de l'acquéreur des garanties d'usage qui seront intégrées à l'acte notarié.

En effet dans le cadre d'une transmission de propriété, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes dispose de moyens juridiques permettant d'en garantir les usages via un cahier des charges d'une durée minimale de 10 ans. Les clauses et la durée du cahier des charges peuvent, le cas échéant, être adaptées, en accord avec la collectivité, pour répondre aux objectifs de la politique d'aménagement menée par la Collectivité.

ART 3.4. : ANIMATION FONCIERE

Pour le cas où la collectivité souhaiterait mandater la SAFER pour une prospection systématique et/ou une animation foncière, chaque nouvelle mission fera l'objet d'une lettre de mission spécifique précisant les modalités techniques et financières d'intervention de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes.

ART 3.5. : RETROCESSION A LA COLLECTIVITE

Dans le cas d'un bien acquis par la Safer, par voie amiable ou par préemption, une rétrocession totale ou partielle à la Collectivité pourra être consentie dans le respect des procédures légales et statutaires régissant les rétrocessions consenties par la Safer ; ces procédures sont déclinées et décrites en annexes des présentes.

Le prix de rétrocession hors taxes à la Collectivité sera alors calculé de la manière suivante :

A- Prix principal d'acquisition par la Safer <i>Figurant dans l'acte notarié</i>	Mémoire
B- Frais d'acquisition, frais annexes <i>Frais supportés lors de l'acquisition par la Safer, par exemple : frais d'acte notarié et/ou géomètre, indemnités diverses, honoraires d'experts ou d'agent immobilier, travaux</i>	Mémoire
C- Honoraires d'intervention de la Safer <i>barème Conseil d'Administration - convention cadre</i>	6% pour dossier amiable 10% en préemption <i>Appliqués sur le prix d'achat et les frais annexes (A + B)</i> Avec un minimum de 700,00 € par dossier
D - Frais de Stockage <i>barème Conseil d'Administration - convention cadre</i>	2% l'an HT <i>Appliqués sur le prix d'achat et les frais annexes (A + B)</i>

Le prix de rétrocession HT à la collectivité correspondra donc à l'addition des points ci-dessus listés soit :

Prix de rétrocession HT = A + B + C + D

Audit prix de rétrocession s'ajoutera la TVA au taux en vigueur ainsi que les frais d'acte notarié pour l'acte de rétrocession.

ART 3.6. : INTERVENTION PAR SUBSTITUTION

La Safer peut également intervenir par substitution dans les conditions prévues à l'article L141.1 II du Code rural et de la pêche maritime. Le dispositif de substitution permet à la Safer de recueillir la promesse de vente puis de se substituer la communauté de communes dans le bénéfice de cette promesse. Les conditions de réalisation sont les suivantes :

- La substitution doit intervenir dans les 6 mois suivant l'enregistrement de la promesse de vente
- La Communauté de communes doit s'engager en lieu et place de la Safer
- Les modalités financières sont réduites compte tenu de la déduction des frais du double acte
- La Safer reste engagée jusqu'à la finalisation de l'opération

Dans ce cas, la Communauté de communes supportera des frais d'intervention Safer hors taxes calculés sur le montant du prix de vente et des éventuelles indemnités d'éviction aux exploitants, soit : 6% HT appliqués au prix principal + frais annexes supportés par la Safer avec un minimum de 700 € HT par dossier.

Il est ici précisé que si la Safer était amenée à engager des frais annexes en vue de l'aboutissement de la vente (frais de géomètre, honoraires d'expert ou d'agent immobilier, travaux d'aménagement...), ceux-ci seront refacturés par la Safer à la Communauté de communes.

ARTICLE 4 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

ART. 4.1 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur à compter de la signature des présentes.

ART. 4.2 : DUREE

Elle est conclue pour une période de **CINQ ANS (5 ans)**.

ARTICLE 4.3 : RESILIATION DE MISSION EN COURS D'EXECUTION

Toute demande par la Collectivité de résiliation de tout ou partie de mission engagée, entraînera le paiement au profit de la Safer des honoraires correspondants au montant des travaux déjà exécutés.

En cas de désaccord, les parties demanderont l'arbitrage d'un expert choisi en commun.

ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES

ART 5.1 : VEILLE

Conformément au barème validé par le Conseil d'Administration de la Safer Aura le 10 novembre 2022, le montant de la veille s'élève à 100,00 € HT/commune/an (26 communes et plus).

Soit pour les 53 communes du territoire de la Communauté de Communes : **CINQ MILLE TROIS CENT EUROS HORS TAXES PAR AN (5 300,00 € HT/an)**.

Le paiement interviendra annuellement, en octobre de chaque année, sur facture.

Soit l'échéancier suivant (à titre d'exemple - pour une veille commençant le 18 décembre 2024) :

Exercice	Date de Facturation	Montant HT
Du 18 décembre 2024 au 17 décembre 2025	Octobre 2025	5.300,00 € HT
Du 18 décembre 2025 au 17 décembre 2026	Octobre 2026	5.300,00 € HT
Du 18 décembre 2026 au 17 décembre 2027	Octobre 2027	5.300,00 € HT
Du 18 décembre 2027 au 17 décembre 2028	Octobre 2028	5.300,00 € HT
Du 18 décembre 2028 au 17 décembre 2029	Octobre 2029	5.300,00 € HT

Cette prestation comprendra :

- Mise en œuvre de la veille opérationnelle ciblée, sur tout le territoire de la Communauté de Communes (soit 53 Communes), avec :

- une alerte mail DIA personnalisée pour chaque référent désigné par la Collectivité ;
- OU un accès à l'outil Vigifoncier, avec un identifiant créé pour chaque référent désigné par la Collectivité ; Un temps de formation sera prévu au profit d'un ou plusieurs référents désignés par la collectivité, à l'outil Vigifoncier ;

Ceci en fonction du choix retenu par la Collectivité, tel que prévu à l'article 3.2 « Veille foncière » ci-dessus.

- Mise en place d'un point opérationnel périodique, sur toute la durée de la Convention, avec les services et/ou les élus de la Communauté de Communes ainsi que la Safer, afin de faire le point sur les projets et la stratégie foncière globale de la Collectivité en secteurs rural et péri-urbain. Ce RDV se tiendra à minima deux fois par an et permettra à la Safer de réaliser une mise à jour de la Veille.

- A la fin de la période de validité de la présente convention la Safer Auvergne Rhône-Alpes fournira un bilan pluriannuel, afin de tenir informée la Communauté de Communes des volumes et de la nature des biens notifiés au cours des années écoulées, et de l'activité de la Safer sur son territoire.

ARTICLE 5.2 : FACTURATION

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes est soumise à la TVA au taux en vigueur à ce jour de 20%.

Les coûts d'intervention de la Safer seront calculés conformément aux bases tarifaires indiquées dans la présente convention ou dans les lettres de mission spécifiques, étant précisé ici que les coûts unitaires d'intervention de la Safer resteront inchangés pendant toute la durée de validité de la présente convention.

ARTICLE 5.3 : DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER AUVERGNE-RHONE-ALPES

Les paiements seront effectués par virement sur le compte ouvert au nom de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, sur présentation de la facture.

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
17806	00669	73080616000	94
IBAN : FR76 1780 6006 6973 0806 1600 094			
BIC : AGRIFRPP878			
Crédit Agricole Centre Est 1, rue Pierre de Truchis de Lays – 69410 Champagne-au-Mont-d'Or			
N° TVA intracommunautaire FR19.025.500.368.00170 – TVA sur les débits			
Conditions d'escompte : pas d'escompte en cas de paiement anticipé Taux de pénalités de retard : 3 fois le taux d'intérêt légal Une indemnité forfaitaire de 40 € est due en cas de retard de paiement			

ARTICLE 6 : PROPRIETE INTELLECTUELLE ET DROITS SUR LES DONNEES

Conformément aux dispositions de la loi n° 98-536 du 1^{er} juillet 1998 portant transposition dans le Code de la propriété intellectuelle de la directive 96/9 CE du 11 mars 1996 concernant la protection juridique des bases de données, la Safer est productrice et propriétaire des bases de données « DIA », « Appels de candidature », « Avis de préemption » et « rétrocessions Safer ».

En ce qui concerne les droits vis-à-vis de ces informations qui lui seront transmises, la collectivité s'engage :

- à ne pas commercialiser ces données,
- à ne pas diffuser ces données, que ce soit gratuitement ou à titre onéreux, à des personnes ou organismes extérieurs à la collectivité,
- à citer les sources sur l'ensemble des analyses se référant à ces données (« Safer Auvergne-Rhône-Alpes – tous droits réservés »).

ARTICLE 7 : DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (INFORMATIQUE ET LIBERTES)

En application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les sites du domaine vigifoncier.fr font l'objet d'une inscription au registre CNIL tenu par la Fédération Nationale des Safer pour le compte des Safer.

Le site Internet cartographique Vigifoncier, puis transmis à la collectivité, comporte des données à caractère personnel. En tant que destinataire des données, la Collectivité s'engage à :

- ne pas utiliser les documents, informations, fichiers informatiques et de manière générale toutes données à caractère personnel confiées par la Safer à des fins autres que celles prévues pour les besoins de l'exécution de la prestation objet du contrat.
- ne pas communiquer et céder les données à caractère personnel à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales.
- prendre toute mesure, notamment de sécurité matérielle pour assurer la conservation et la confidentialité des données à caractère personnel transmises.
- effectuer toutes les démarches auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) afin de se garantir le droit de collecter, d'utiliser et d'exploiter les données à caractère personnel transmises par la Safer.
- Ne pas reproduire, pour diffusion à des tiers extérieurs à la collectivité ou ne pas commercialiser des sorties graphiques, sous quelque forme ou par quelque procédé que ce soit.

ARTICLE 8 : LITIGES

Pour tout litige susceptible d'intervenir à l'occasion de la présente convention, les parties s'en remettront à la compétence des tribunaux du département concerné.

ARTICLE 9 : ANNEXES

A cette convention sont jointes, à titre d'information, les différentes procédures pouvant être mises en œuvre par la SAFER, à savoir :

Annexe 1 : L'exercice du droit de préemption

Annexe 2 : La procédure de rétrocession

Annexe 3 : Les études de faisabilité foncière pré-opérationnelles

Annexe 4 : L'accompagnement à la conduite de projets

Annexe 5 : Patrimoine foncier de la collectivité

Annexe 6 : La conduite de la procédure des biens vacants et sans maître pour le compte des Communes

Annexe 7 : L'assistance à la gestion des droits de préemption et de préférence des Communes en matière forestière

SIGNATURES

Fait en 2 exemplaires, dont un est remis à la Collectivité, le second conservé par la Safer

Pour la Communauté de Communes Monsieur Jean-Louis GUYADER	Pour la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, Monsieur Damien ARDIET
Fait à	Fait à
Le	Le
Le Président	Le Directeur Départemental

ANNEXE 1 : L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

LA DEMANDE D'INTERVENTION PAR PRÉEMPTION

Dans les **10 jours maximum** suivant la transmission des informations relatives à une notification adressée à la Safer, la Collectivité pourra demander par lettre recommandée avec accusé de réception à la Safer d'intervenir par exercice de son droit de préemption, **pour motif exclusivement agricole ou environnemental, sur tout ou partie du bien notifié.**

Au-delà de ce délai, la Safer ne sera pas en mesure d'instruire le dossier. Une délibération de la Collectivité devra confirmer cette demande d'intervention de la Safer dans le délai d'un mois suivant la demande initiale. La Safer procédera à une enquête complémentaire (motif de la vente, destination envisagée, etc.) et instruira le dossier de préemption. Dans tous les cas, la Safer reste entièrement maître de ses décisions d'intervention dans le cadre de la consultation habituelle de ses organismes actionnaires et sous réserve de l'accord de ses Commissaires du Gouvernement (Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Auvergne Rhône Alpes et du Département du Rhône et Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Auvergne Rhône Alpes), et de l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) pour les dossiers à finalité environnementale.

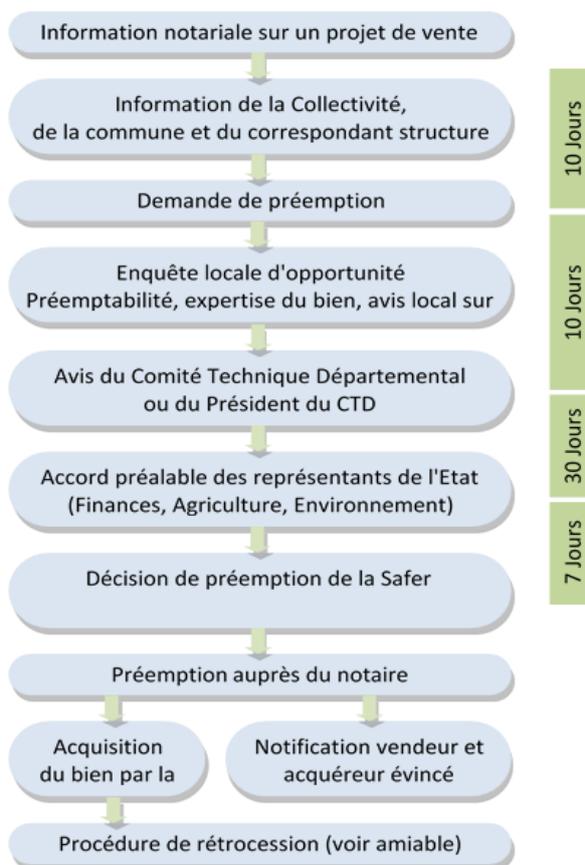
Dans le cas de l'exercice par la Safer de son droit de préemption avec offre d'achat, le vendeur notifié d'une contre-offre de prix dispose pendant un délai de 6 mois à compter de la notification de la préemption des choix suivants :

- Refuser la contre-offre et retirer son offre de vente,
- Accepter la contre-offre proposée par la Safer,
- Demander la révision du prix proposé par la Safer au tribunal compétent de l'ordre judiciaire qui se prononce sur les candidatures présentées par l'article L 412-7 du Code rural et de la pêche maritime.

En cas de demande d'intervention de la Safer par l'exercice de son droit de préemption, il sera demandé à la collectivité une garantie de bonne fin de l'opération.

LES OBJECTIFS LÉGAUX DE L'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER (L143-2 CRPM)

- 1- L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
- 2- La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à [l'article L. 331-2](#) ;
- 3- La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;
- 4- La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
- 5- La lutte contre la spéculation foncière ;
- 6- La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
- 7- La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ;
- 8- Dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre III du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.



ANNEXE 2 : LA PROCÉDURE DE RÉTROCESSION

LA CANDIDATURE DE LA COLLECTIVITE

La Collectivité, informée d'un bien maîtrisé par la Safer, pose sa candidature dans le délai légal de publicité (**15 jours**). Passé ce délai, son silence sera considéré comme une absence de candidature de sa part.

Dans le délai d'un mois suivant le dépôt de candidature initial, une délibération devra confirmer la candidature de la Collectivité d'acquérir le bien proposé. L'instruction du dossier suit alors le cheminement ci-contre.

LA CONSULTATION LOCALE

En cas de besoin, en particulier de concurrence entre des projets d'intérêt comparable, la Safer peut recueillir préalablement un avis local au cours d'une réunion qui regroupe notamment des responsables professionnels agricoles, le Maire de la Commune, les Conseillers départementaux du Canton et un représentant de la Collectivité où sont situés les biens.

LE COMITÉ TECHNIQUE DÉPARTEMENTAL

Le Comité Technique Départemental réunit, entre autres, des professionnels agricoles, des élus locaux et régionaux, des représentants de l'environnement, l'Etat... Il donne un avis sur les projets présentés, en regard des missions des SAFER, de l'intégration du projet dans le tissu local, de sa conformité avec la politique locale, de la compétence du candidat, de la solidité technique et financière de son projet. En pratique, le Comité Technique Départemental examine pratiquement l'intégralité des dossiers, sauf ceux impliquant des administrateurs de la Safer ou des concurrences particulières.

ACHAT AVEC MISE EN RESERVE PAR LA SAFER AVANT RETROCESSION A LA COLLECTIVITE OU A UN PORTEUR DE PROJET

La Communauté de communes peut décider la constitution d'une réserve foncière et ne pas souhaiter, pour des raisons qui lui appartiennent, acquérir immédiatement les terrains nécessaires à la réalisation de son projet. Dans ce cas, la Communauté de communes pourra demander à la Safer d'acquérir tous terrains utiles à la réalisation de son projet et de les mettre en réserve à son profit pendant une durée déterminée.

PREFINANCEMENT

Compte tenu de ses impératifs financiers, la Safer ne peut assurer le portage financier des biens ainsi stockés. De ce fait, la Communauté de communes versera donc à la Safer en préfinancement le montant du prix de rétrocession calculé selon le barème de son Conseil d'Administration, dans les 30 jours qui suivent l'acquisition par la Safer de la propriété mise en réserve.

Au-delà de ce délai, les sommes non créditées porteront intérêts de 3% l'an HT (conformément aux délibérations de son Conseil d'Administration approuvées par les Commissaires du Gouvernement).

Un état précis du calcul du prix de rétrocession sera soumis à la collectivité préalablement à la mise en réserve et devra bien entendu recevoir son aval.

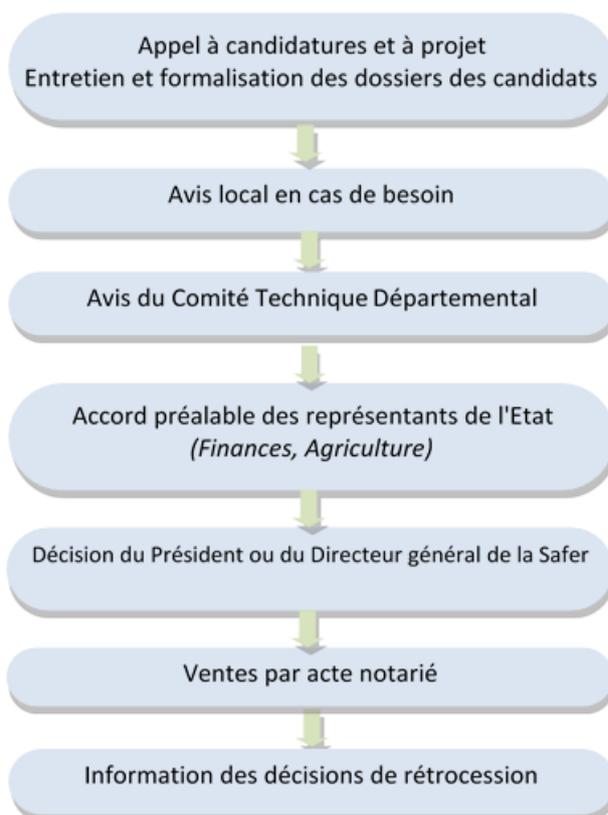
La date prévisionnelle de signature de l'acte par la Safer sera communiquée en temps utile à la Communauté de communes afin que cette dernière prévoie la mise en place du préfinancement.

GESTION TEMPORAIRE

La Safer assurera la gestion des biens acquis jusqu'à leur rétrocession (calcul et paiement des impôts fonciers, établissement éventuel de convention au profit des agriculteurs locaux, etc.). Cette gestion sera rémunérée par la Communauté de communes dans les conditions suivantes :

3% par an HT de la valeur moyenne des biens en stock (total Prix principal d'acquisition (figurant dans l'acte notarié) + Frais d'acquisition et annexes).

Le règlement des frais de gestion interviendra annuellement sur présentation d'un état récapitulatif du stock géré sur l'année (facturation au prorata temporis) et à chaque rétrocession des biens mis en réserve sur présentation d'un état récapitulatif.



RETROCESSION DU BIEN STOCKE

Pendant la durée de stockage convenue, la Communauté de communes pourra à tout moment demander à la Safer la rétrocession à son profit de tout ou partie des biens mis en réserve dans le respect des dispositions légales et statutaires régissant les rétrocessions consenties par la Safer telles que rappelées au chapitre « la procédure de rétrocession » des présentes.

Dans ce cas, le prix de rétrocession sera égal à la valeur du préfinancement. Dans l'acte de vente, il sera indiqué que le prix aura été versé par la Communauté de communes dès avant cette date, directement entre les mains de la Safer.

GARANTIE DE BONNE FIN

Si la Communauté de communes ne souhaitait pas, durant la période de stockage convenue, ou après expiration du délai, acquérir directement les biens stockés par la Safer, cette dernière serait libre d'engager la rétrocession au profit de tout autre acquéreur, selon les procédures qui sont les siennes.

Dans ce cas, le prix de rétrocession de la Safer sera au moins égal au prix de préfinancement sus indiqué, et la Safer remboursera à la Communauté de communes une somme équivalente.

Toutefois s'il s'avérait que la valeur vénale des biens, au moment de la vente, dûment justifiée par la Safer avec l'accord de ses Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances, était inférieure au montant de préfinancement, la Safer conserverait à titre d'indemnité compensatoire une somme équivalente à la différence entre le montant de préfinancement et le prix de rétrocession exprimé dans l'acte. Dans ce cas toutefois, la Safer devra impérativement, avant de procéder de manière définitive à la rétrocession du bien au profit d'un tiers acquéreur, obtenir l'accord express de la Communauté de communes sur la transaction envisagée.

ANNEXE 3 : LES ÉTUDES DE FAISABILITÉ FONCIÈRE PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Cette mission consiste à étudier la faisabilité d'une action foncière, à planifier le volet opérationnel et à préparer la phase de négociations. A titre illustratif, une étude de faisabilité foncière aborde généralement les aspects suivants :

ÉTUDE DU CONTEXTE FONCIER (CARTOGRAPHIE ET BASE DE DONNÉES FONCIÈRES)

Cette étude consiste en une analyse des informations contenues dans la base de données foncières, relatives aux propriétaires d'une part (situation de pleine propriété ou d'indivision, âge, domiciliation...) et à leur propriété d'autre part (surface et nombre de parcelles détenues par chaque propriétaire dans le périmètre d'étude, le cas échéant sur la commune, année de dernière mutation...).

Une cartographie sous SIG des parcelles comprises dans le périmètre d'étude viendra étayer cette analyse.

ACCOMPAGNEMENT DE LA COLLECTIVITE POUR LA CONSULTATION DU SERVICE DU DOMAINE

La Collectivité, pour préparer les négociations auprès de tous les propriétaires des parcelles concernées par une opération d'aménagement, peut être amenée à solliciter l'avis du service du Domaine (en application du Code Général des Collectivités Territoriales) sur la valeur vénale de ces parcelles, et sur le montant des indemnités à verser aux exploitants pour les préjudices subis des suites de ces acquisitions.

La Safer, missionnée pour réaliser l'étude de faisabilité foncière pré-opérationnelle, peut assister la Collectivité pour constituer le dossier de demande d'évaluation (projet de courrier de demande d'estimation, listing parcellaire, plan parcellaire, extrait du PLU fourni par la Collectivité) et accompagner l'évaluateur pour une visite des lieux et l'examen complet du dossier.

ELABORATION D'UN RÉFÉRENTIEL DE PRIX

L'analyse des bases de données Safer issues des déclarations d'intention d'aliéner (notifications de ventes adressées par les notaires et rétrocessions Safer) permet de définir les prix moyens pratiqués sur les différents segments du marché de l'espace rural, et d'évaluer la mobilité foncière sur un secteur déterminé.

Cette analyse des bases de données Safer peut être complétée d'une analyse de la base Demande de Valeurs Foncières (DVF) de la DGFIP, récapitulant l'ensemble des ventes immobilières publiées aux Services de la Publicité Foncière (y compris en milieu urbain) sur une période maximale de cinq ans, dans la mesure où la Collectivité en aurait fait la demande auprès des services concernés. Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées la nature des biens, leur adresse et leur superficie, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier ainsi que la valeur foncière déclarée.

L'analyse précise des prix de vente pratiqués pour des biens comparables permet la création d'un référentiel de prix du secteur, afin de permettre à la Collectivité d'ajuster ses offres au plus près de la réalité du marché. Cette analyse des prix de cession sera présentée à la Collectivité lors de la réunion de restitution de l'étude de faisabilité foncière.

ENQUÊTE "PROPRIÉTAIRES"

Préalablement à cette enquête propriétaire, en fonction des enjeux fonciers liés au projet de la Collectivité, il pourra être procédé à une demande de Renseignements hypothécaires Sommaires et Urgents (RSU) auprès du Service de la Publicité Foncière (ex Conservation des Hypothèques), afin de valider la nature de leurs droits de propriété (usufruitier, nu-propriétaire...) et les servitudes éventuelles.

Une fois ces renseignements collectés, un contact individuel sera pris auprès de chaque propriétaire. A cette occasion, le projet de la Collectivité fera l'objet d'une explication détaillée. Les propriétaires seront invités à répondre aux questions suivantes :

Validation de l'identité du propriétaire (état civil, date de naissance, situation familiale)

Validation des coordonnées et recueil des numéros de téléphone

Date d'acquisition des parcelles

Parcelles en indivision, usufruit ou propriété complète

Nature de l'utilisation actuelle des parcelles : terres, prés, vergers...

Mode de faire valoir et nature (bail rural, location précaire), identité des occupants et coordonnées

Position des propriétaires concernant une éventuelle cession des parcelles concernées par le projet et prix de cession souhaité

Avis général ou questions concernant le projet

Les résultats de l'enquête seront cartographiés et synthétisés sous forme de tableaux et de commentaires.

ENQUÊTE "EXPLOITANTS"

Une rencontre individuelle sera réalisée auprès de chaque exploitant. Les exploitants nous renseigneront notamment sur :

- leur identité (âge, coordonnées...)
- leur exploitation (statut, surface, productions)
- leurs attentes par rapport au projet (indemnisation, compensation foncière)

Comme pour les propriétaires, les résultats de l'enquête seront cartographiés et synthétisés sous forme de tableaux et de commentaires. En fonction de l'ampleur du projet et de sa spécificité, la Safer pourra conseiller à la Collectivité de solliciter l'intervention de la Chambre d'Agriculture pour mener une étude technique d'évaluation de l'impact du projet sur les systèmes d'exploitation du secteur concerné.

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE ET AIDE À LA MISE EN PLACE D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

L'analyse croisée des différents renseignements recueillis permettra d'évaluer la faisabilité foncière du projet et les conditions financières de mise en œuvre. Les conclusions de l'étude permettront également d'apporter à la Collectivité les éléments nécessaires à la mise en place d'une stratégie foncière possible et adaptée au projet. Parmi les pistes envisagées peuvent figurer, en fonction des projets :

- La mise en place / l'extension d'un périmètre de veille foncière,
- L'acquisition de foncier,
- La mise en place de baux environnementaux avec des exploitants agricoles volontaires,
- La constitution de stocks compensatoires et la mise en place d'échanges fonciers,
- La mise en place d'une procédure de DUP/Expropriation,
- Le lancement d'une procédure de biens vacants et sans maître...

La Safer participera à une réunion de lancement et une réunion de rendu de l'étude à la Collectivité. Toute réunion complémentaire et nécessaire à la compréhension du projet pourra être sollicitée par la collectivité.

ANNEXE 4 : L'ACCOMPAGNEMENT A LA CONDUITE DE PROJETS

Dans le cadre de ses missions, la Collectivité réalise des opérations (création de zones d'habitat, de zones d'activités économiques, constitution de réserves foncières pour la réalisation de grands ouvrages...) qui nécessitent d'obtenir la maîtrise foncière de l'emprise projetée.

Dans ce contexte, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes pourra être sollicitée plus précisément pour procéder à de la prospection systématique sur des périmètres définis afin de rechercher et acquérir du foncier permettant soit la réalisation de projets (maîtrise des emprises), soit la compensation des exploitants agricoles qui seront impactés par la réalisation de ces aménagements, soit la compensation environnementale desdits aménagements, lorsque la réalisation du projet induit une dégradation des écosystèmes.

Préalablement à cette action foncière dont les modalités financières relèveront des différents cas de figure exposés au chapitre précédent, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes peut être mandatée par la Collectivité pour évaluer le contexte foncier du projet et évaluer ses conditions de faisabilité.

La maîtrise foncière est ensuite assurée par la Safer au travers de la mise en œuvre de différents outils que sont la négociation amiable pour le compte de la collectivité et/ou la conduite de procédures spécifiques : DUP-expropriation, biens vacants et sans maître, servitudes d'utilité publique, conventions d'usage et de gestion, autorisation d'occupation temporaire, gestion des droits de préemption et de préférence en matière forestière...

Chaque projet relevant d'un contexte différent, la Safer proposera à la Collectivité en préalable une note méthodologique et financière détaillée.

ARTICLE 4.1 : LES ÉTUDES DE FAISABILITÉ FONCIÈRE PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Cette mission consiste à étudier la faisabilité d'une action foncière au travers de tout ou partie des missions suivantes :

- Étude du contexte foncier (cartographie et base de données foncières) ;
- Elaboration d'un référentiel de prix et accompagnement de la Collectivité pour la consultation du service du Domaine
- Enquête propriétaire et exploitant (évaluation des conditions d'acceptabilité du projet)
- Définition avec la Collectivité de la bonne stratégie foncière, de la planification du volet opérationnel, de la préparation de la phase de négociations.

L'annexe n°3 (ci-dessus) présente à titre illustratif de manière plus détaillée les différents aspects généralement abordés dans les études de faisabilité foncière.

Une lettre de mission spécifique formalisera le contenu de la mission et les modalités financières d'intervention de la Safer.

ARTICLE 4.2 : LES OUTILS FONCIERS POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITÉ

ARTICLE 4.2.1 : LA NÉGOCIATION POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITÉ

Dans le cadre d'un projet d'urbanisation, pour obtenir la maîtrise foncière d'un périmètre donné, la Safer peut négocier directement au profit de la Collectivité. La Safer intervient alors en qualité de négociateur foncier pour le compte de la Collectivité et procède alors au recueil des engagements des propriétaires sous différentes formes :

- Le recueil de **promesses de vente pour le compte de la Collectivité** : la Safer négocie directement au profit de la Collectivité en prenant en compte s'il y a lieu les droits éventuels des occupants en place et procède aux formalités administratives (acceptation des promesses de vente et enregistrement).
Les promesses de vente pourront intégrer une clause de substitution qui, si elle est activée, permettra l'acquisition par une structure chargée par la Collectivité, soit de la réalisation du projet, soit du portage du foncier.
- Le recueil de **conventions de servitude** pour le compte de la Collectivité : la Safer peut contractualiser des conventions de servitude, en lien avec la mise en place de réseaux ou de cheminements, auprès des propriétaires des terrains concernés, assurant la pérennité des installations et un libreaccès à ceux-ci en cas de nécessité de travaux d'entretien ou de remplacement.
A cet effet, la Safer pourra rechercher les moyens permettant d'obtenir un accord des propriétaires ou des exploitants agricoles présentant des requêtes particulières (souhait de vendre, échange de parcelles, indemnisation pour perte de cultures...).
- Le recueil de **conventions d'usage et de gestion** pour le compte de la Collectivité : en fonction de la nature du projet, celle-ci peut souhaiter obtenir de la part des ayants droit (propriétaires et occupants) des engagements formalisés sur la façon dont la parcelle sera valorisée, sans en négocier l'acquisition (par exemple gestion de zones humides ou de berges de cours d'eau...).

Chaque projet fera l'objet d'une lettre de mission spécifique précisant les modalités techniques et financières d'intervention de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes.

ARTICLE 4.2.2 : LA CONDUITE DE PROCÉDURES POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITÉ

La réalisation d'un projet d'ensemble peut nécessiter la conduite de procédures spécifiques. La Safer propose l'assistance de la Collectivité dans la mise en œuvre de ces procédures :

La mise en place et la conduite des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation : les résultats de l'étude de faisabilité foncière menée à l'échelle du périmètre d'un projet porté par la Collectivité, et des contacts menés auprès des propriétaires et des exploitants agricoles peuvent mettre en évidence l'existence de plusieurs points durs nécessitant la mise en place d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de mener l'opération à bien.

La procédure de DUP (outre le recours possible à l'expropriation) permet notamment :

- L'affirmation de la volonté de la Collectivité de conduire ce projet jusqu'à sa réalisation,
- Le versement d'indemnités aux propriétaires, dont l'indemnité de emploi,
- L'exonération de l'imposition aux plus-values (sous conditions),
- La prise en compte et la réparation des préjudices subis par les exploitations agricoles,
- Le recours à l'expropriation.

Cette mission pourra être activée à la demande expresse de la Collectivité en fonction de la stratégie foncière adoptée. La procédure de DUP pourra être menée en parallèle des négociations amiables, afin d'optimiser les délais liés à la procédure.

La mise en place des procédures de déclaration d'utilité publique et d'expropriation comprend :

- La réalisation des dossiers d'enquête publique (dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire),
- La préparation de l'ouverture des enquêtes publiques (préalable à la DUP et parcellaire) et l'assistance au maître d'ouvrage pendant l'enquête,
- L'assistance au maître d'ouvrage et le suivi jusqu'à l'obtention des arrêtés de DUP et de cessibilité,
- L'assistance au maître d'ouvrage pendant toute la phase indemnitaire de la procédure d'expropriation, depuis l'ordonnance d'expropriation jusqu'à la prise de possession des terrains.

L'obtention d'une autorisation d'occupation temporaire : les agents de la Collectivité ou les personnes auxquelles elle délègue ses droits ne peuvent pénétrer dans les propriétés privées pour y exécuter les opérations nécessaires à l'étude des projets de travaux publics exécutés pour son compte.

Lorsqu'il y a lieu d'occuper temporairement un terrain, soit pour en extraire ou ramasser des matériaux, soit pour y fouiller ou y faire des dépôts de terre, soit pour tout autre objet relatif à l'exécution de projets de travaux publics, cette occupation doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire, délivrée par le biais d'un arrêté préfectoral.

La Safer peut assister la Collectivité dans la procédure d'obtention de cet arrêté :

- Préparation de la délibération,
- Rédaction de la notice explicative,
- Établissement de l'état et du plan parcellaires,
- Assistance au maître d'ouvrage et suivi jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral,
- États des lieux d'entrée et de sortie à l'issue de l'occupation des parcelles,
- Calcul des éventuelles indemnités à verser aux propriétaires et aux exploitants agricoles.

La conduite de la procédure des biens vacants et sans maître pour le compte des Communes (Voir annexe n°6) : la Safer peut assister les Communes membres de la Collectivité dans le déroulé de la procédure des biens vacants et sans maître, visant à intégrer ces parcelles dans leur patrimoine foncier.

L'assistance à la gestion des droits de préemption et de préférence des Communes en matière forestière (Voir annexe n°7) : la Safer propose un accompagnement spécifique en matière forestière des Communes membres de la Collectivité et peut gérer pour le compte des Communes :

Le Droit de Préemption en cas de contiguïté avec la propriété boisée à vendre,

Le Droit de Préférence au profit des Communes en cas de cession d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie de moins de 4 hectares

La mise en œuvre des outils ci-dessus fera l'objet d'une lettre de mission spécifique précisant les modalités techniques et financières d'intervention de la Safer.

ANNEXE 5 : PATRIMOINE FONCIER DE LA COLLECTIVITÉ

ARTICLE 5.1 : ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE FONCIER DE LA COLLECTIVITÉ

La Collectivité peut disposer d'un patrimoine foncier important, et l'opportunité de conserver l'ensemble du foncier non bâti peut se poser, car les projets ayant nécessité ces acquisitions ont pu être modifiés, différés ou annulés.

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes est à même de conduire une mission d'état des lieux et de propositions en matière de stratégie patrimoniale de tout ou partie des parcelles non bâties à vocation agricole, forestière ou naturelle appartenant à la Collectivité, afin d'en améliorer la gestion patrimoniale.

L'objectif de cette mission est de produire une base de données et un document opérationnel d'aide à la décision, sous forme d'atlas, permettant à la Collectivité de définir le devenir et les modalités de gestion futures de parcelles agricoles ou naturelles.

Il s'agit :

- D'identifier l'utilisation actuelle des parcelles définies par la Collectivité (état des lieux) et le mode d'occupation, afin de disposer d'une situation juridique claire du statut des occupants ;
- De lister les enjeux de ces parcelles ;
- De faire des propositions : cession des parcelles ou maintien dans le patrimoine assorti de propositions de gestion (bail rural, bail environnemental, convention de mise à disposition...) :

Ce volet conventionnel sera activé à la demande expresse de la Collectivité en fonction de ses besoins. Il fera alors l'objet d'une lettre de mission spécifique.

ARTICLE 5.2 : ACCOMPAGNEMENT À LA GESTION TEMPORAIRE DU PATRIMOINE

ART. 5.2.1 : LA GESTION TEMPORAIRE

Dans l'attente de la réalisation d'un aménagement projeté, la Collectivité, propriétaire foncier, peut devoir gérer et entretenir les fonds qui lui appartiennent, son souci étant de reprendre libres des biens dans un délai prédéterminé, sans qu'une mise à disposition de ces terrains ne puisse générer un quelconque droit acquis de la part de l'occupant.

La Safer met à la disposition de la Collectivité des outils juridiques dérogatoires au statut du fermage, permettant d'assurer pendant une durée limitée l'exploitation des biens, et propose 3 modes de gestion temporaire des terrains propriété de la Collectivité.

La Convention de Mise à Disposition

La durée de la Convention de Mise à Disposition sera fixée en fonction du délai de réalisation de l'aménagement projeté, dans le respect des dispositions de l'article L 142-6 du Code rural et de la pêche maritime.

La Concession d'Usage Temporaire

La Concession d'Usage Temporaire est concédée à titre essentiellement précaire et révocable, conformément à l'article L 221.2 du Code de l'Urbanisme. La durée sera fixée en fonction du délai de réalisation de l'aménagement projeté, dans le respect des dispositions de l'article L 221.2 du Code de l'Urbanisme.

Le prêt à usage

Le prêt à usage est concédé à titre gratuit, précaire et révocable. Il permet l'exploitation temporaire d'un bien pendant une période transitoire, préalablement à son affectation définitive.

Pour ces 3 modes de gestion temporaire, la Safer pourra, par ses procédures légales (Publicités légales...) se charger de trouver un exploitant auquel elle confiera l'exploitation du bien, sans que cet exploitant ne puisse se prévaloir du statut de fermage notamment en matière de renouvellement automatique de son contrat.

Ce volet conventionnel sera activé à la demande expresse de la Collectivité en fonction de ses besoins. Il fera alors l'objet d'une lettre de mission spécifique.

ART. 5.2.2 : LA GESTION À LONG TERME

La Collectivité, propriétaire foncier, peut souhaiter conserver ce foncier et se comporter en propriétaire-bailleur à long terme auprès d'un ou plusieurs exploitants agricoles prêts à exploiter le foncier à vocation agricole. Les baux ruraux qui seront conclus avec ces exploitants relèveront du statut du fermage, en termes de durée (9 ans renouvelables) et de montant des fermages. Dans ce cas, la Collectivité pourrait confier à la Safer une mission d'intermédiation locative.

Si les parcelles dont la Collectivité est propriétaire sont stratégiques pour des aspects environnementaux ou de préservation de la ressource en eau potable, des clauses portant sur les pratiques culturelles, telles que définies dans l'article R. 411-9-11-1 du Code de l'Environnement, et adaptées au contexte local, peuvent être insérées dans les baux.

Ce volet conventionnel sera activé à la demande expresse de la Collectivité en fonction de ses besoins. Il fera alors l'objet d'une lettre de mission spécifique.

ARTICLE 5.3 : ACCOMPAGNEMENT À LA CESSION DU PATRIMOINE

A l'issue du travail d'aide à la définition d'une stratégie patrimoniale, défini ci-avant, ou bien de façon indépendante, la Collectivité pourrait décider de procéder à la vente de biens immobiliers lui appartenant.

Le concours de la Safer pourrait être sollicité pour l'accompagner et intervenir en qualité de négociateur foncier afin de permettre la vente desdits biens dans l'intérêt de la Collectivité, et dans le respect des missions confiées à la Safer.

Le mode opératoire retenu est le suivant :

- Expertise et évaluation patrimoniale par la Safer (*nota : les évaluations de la Safer ne se substituent pas à la consultation, par les Collectivités, du service du Domaine, en application du Code Général des Collectivités Territoriales*)
- Validation par la Collectivité de l'offre de vente,
- Réalisation par la Safer d'un descriptif de la propriété et validation de la Collectivité,
- Recherche par la Safer d'acquéreurs potentiels répondant aux critères définis conjointement avec la Collectivité,
- Présentation par la Safer des projets des acquéreurs potentiels à la Collectivité,
- Accompagnement des porteurs de projet pressentis pour la reprise des propriétés. Ce service assure :
 - Une assistance aux démarches administratives permettant l'aboutissement du projet ;
 - La mise en œuvre de la transaction offrant aux vendeurs la garantie de vendeur professionnel de la Safer (garantie vices cachés contre un éventuel recours des nouveaux propriétaires).

Afin de permettre à la Collectivité d'avoir un suivi des actions engagées sur le dossier, un bilan d'activités régulier sera réalisé par la Safer.

Le choix de l'acquéreur sera effectué par la Safer conformément aux dispositions législatives et réglementaires, dans le respect de ses règles statutaires et notamment :

- Proposition d'attribution émise par le Comité technique Départemental (dans lequel sont représentées les collectivités),
- Décision du Conseil d'Administration, soumise pour approbation à nos deux Commissaires du Gouvernement (Agriculture et Finances).

Si cette mission devait être engagée, une convention de cession serait établie entre les parties pour préciser les biens et les conditions techniques et financières d'intervention.

ANNEXE 6 : LA CONDUITE DE LA PROCÉDURE DES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE POUR LE COMPTE DES COMMUNES

La Safer peut assister les Communes membres de la Communauté de communes dans le déroulé de la procédure des biens vacants et sans maître, visant à intégrer ces parcelles dans leur patrimoine foncier.

Il existe deux types de « biens vacants » non bâtis susceptibles d'être appréhendés par la Commune :

- Les biens définis au 1° de l'article L.1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : ils correspondent aux successions ouvertes depuis plus de 30 ans et pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté. Ces biens relèvent des biens vacants et sans maître. Une analyse des données du cadastre (statut succession ouverte, année de dernière mutation, âge du propriétaire) permettra d'établir une pré-liste de ces biens.

D'après l'article 713 du Code civil : « les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la Commune sur le territoire de laquelle ils sont situés ». Malgré cette acquisition de plein droit par la Commune, il sera procédé à une enquête pour s'assurer de la réalité de la vacance et de ce délai de 30 ans.

L'incorporation du bien dans le patrimoine de la Commune fait l'objet d'une délibération et d'un arrêté du Maire constatant cette incorporation ;

- Les biens définis au 3° de l'article L.1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : il s'agit des biens non bâtis qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans.

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a modifié la procédure d'identification de ces biens, en confiant aux services des Impôts la charge de les identifier. Compte tenu de la nouveauté de la procédure, la Safer se rapprochera donc des services des impôts et de la Préfecture pour mettre en œuvre la démarche sur des biens spécifiquement identifiés. Elle accompagnera la Commune dans cette démarche d'incorporation, pour s'assurer de la réalité de la vacance (enquête).

Recours des ayants droit, modalités de revendication des immeubles sans maître :

Le régime de droit commun prévoit l'obligation de restituer le bien au propriétaire ou à ses ayants droit s'ils se manifestent, postérieurement à l'acquisition par la personne publique, dans la limite de la prescription trentenaire. Ainsi, les acquisitions d'immeubles issus de successions ouvertes depuis plus de 30 ans sont-elles peu susceptibles de tels recours.

Dans les autres cas, le Code général de la propriété des personnes publiques prévoit (Art. L. 2222-20) que si le bien appréhendé dans le cadre d'une procédure de biens vacants ne peut être restitué (ex : aliénation, construction, utilisation particulière...), le propriétaire perçoit une indemnité du montant de la valeur du bien au moment de l'acte (aliénation ...). A défaut d'accord amiable, la fixation de ce montant sera faite par le Juge de l'Expropriation.

ANNEXE 7 : L'ASSISTANCE À LA GESTION DES DROITS DE PRÉEMPTION ET DE PRÉFÉRENCE DES COMMUNES EN MATIÈRE FORESTIÈRE

ARTICLE 7.1 : GESTION DU DROIT DE PRÉEMPTION EN CAS DE CONTIGUÏTÉ AVEC LA PROPRIÉTÉ BOISÉE À VENDRE

Principe : la Commune bénéficie d'un droit de préemption :

en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts de moins de 4 hectares, ou sans limite de superficie quand le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts sont soumis au régime forestier de l'article L211-1, I, 2° du Code forestier, lorsqu'elle possède une parcelle boisée contiguë à la propriété en vente et soumise à un document d'aménagement visé à l'article L122-3, 1°, du Code Forestier (Article L.331-22 du Code Forestier créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014).

Intervention de la Safer : sur proposition de la Communauté de communes, les Communes membres pourront solliciter la Safer pour gérer ce droit de préemption et engager la procédure pour leur compte. Dans ce cas, elles devront transmettre dans les dix jours suivant la réception de la DIA dont elles sont bénéficiaires, une copie intégrale dudit document à la Safer par courriel.

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par une Commune, la Safer sera chargée d'expertiser le bien, de consulter le service du Domaine, transmettre à la Commune un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le Maire. Même si l'évaluation du service du Domaine est différente du prix notifié, la Commune ne pourra, compte tenu des textes législatifs, intervenir qu'au prix proposé par le vendeur.

La Safer assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure.

ARTICLE 7.2 : GESTION DU DROIT DE PRÉFÉRENCE AU PROFIT DE LA COMMUNE

Principe : en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie de moins de 4 hectares, la Commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie, dans certaines conditions prévues à l'article L 331-21 du Code forestier, d'un droit de préférence (Article L.331-24 du Code Forestier créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014).

Intervention de la Safer : sur proposition de la Communauté de communes, les Communes membres pourront solliciter la Safer pour gérer ce droit de préférence et engager la procédure pour leur compte. Dans ce cas, elles devront transmettre dans les dix jours suivant la réception de la purge de leur droit de préférence par lettre recommandée dont elles sont bénéficiaires, une copie intégrale dudit document à la Safer par courriel.

Dans le cadre d'une demande d'exercice de ce droit de préférence formulée par la Commune, la Safer sera chargée d'expertiser le bien, d'analyser si la vente rentre dans les cas d'exceptions présentés ci-dessus, de consulter le service du Domaine, de transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le Maire.

La Safer assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure. Elle pourra également se charger de demander le projet d'acte au notaire, de le vérifier afin de mettre en relation le vendeur et la Commune pour convenir d'un rendez-vous de signature de l'acte dans le délai imparti.