

CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE : Veille, Animation et Négociation foncières

ENTRE

La Communauté de communes de Puisaye-Forterre

Domiciliée 4, rue Colette 89130 Toucy

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Philippe Saulnier-Arrighi

Désignée ci-après « **la Collectivité** »

ET

La SAFER BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

Ayant son siège social 11 rue François Mitterrand 21850 SAINT-APOLLINAIRE

Représentée par son Directeur Général Délégué

Agissant sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration et de ses tutelles administratives

Désignée ci-après « **la SAFER** »

CONSIDERANT

- La loi n°90-85 du 23 janvier 1990, complémentaire à la loi n°88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole et à son environnement économique et social, qui permet à la SAFER d'apporter son concours technique aux collectivités territoriales ;
- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) précisant que les SAFER œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - 1° Leurs interventions vise à favoriser : l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ; l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économiques, sociales et environnementales et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L.641-13 ;
 - 2° Environnement : les SAFER concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ;
 - 3° Développement local : les SAFER contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 ;
 - 4° Transparence : les SAFER assurent la transparence du marché foncier rural.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Art. 1 : Objet de la convention

Par la présente convention, la Collectivité et la SAFER définissent les modalités d'un dispositif d'intervention foncière en vue de favoriser les projets de la Collectivités dans le cadre de son projet de PAT.

Art. 2 : Périmètre d'application

Les interventions foncières (animation, négociation et stockage) porteront sur des espaces définis d'un commun accord entre les partis dans des ordres de mission spécifiques.

Art. 3 : Missions confiées à la SAFER

Les interventions effectuées en vertu de la présente convention se réalisent dans le respect par la SAFER des procédures prévues par la loi et les règlements, notamment en ce qui concerne les appels de candidatures, l'accord des commissaires du Gouvernement et les règles d'attribution. La présente convention ne donne pas de priorité à la Collectivité dans les futures opérations foncières qui interviendront sur le secteur. Chaque dossier sera étudié au cas par cas, selon les situations et motivations des candidats à l'attribution.

3.1 Veille foncière VIGIFONCIER (à partir du 1^{er} janvier 2024)

La SAFER procède à l'activation d'un lien internet permettant à la Collectivité d'accéder à un portail cartographique. Ce portail retranscrit, sous la forme d'un tableau et d'une cartographie dynamique, les informations de vente transmises par les notaires à la SAFER dans le cadre des articles L.141-1-1, L.143-8 et R.143-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dont le détail figure ci-dessous.

La veille foncière porte sur les zones agricoles et naturelles du territoire intercommunal.

Les données communiquées sont :

- **Les DIA reçues par la SAFER :**
 - Les nom et adresse des vendeurs/donateurs en cas d'aliénation à titre gratuit
 - Les nom, domicile et profession des acquéreurs/donataires en cas d'aliénation à titre gratuit,
 - Le mode d'aliénation,
 - La désignation cadastrale des biens aliénés,
 - La situation locative des biens aliénés,
 - Le prix de vente /valeur déclarée en cas d'aliénation à titre gratuit.
- **Les appels à candidatures de la SAFER :**
 - La désignation cadastrale des biens,
 - Le délai de forclusion,
 - Le nom du responsable du dossier à la SAFER.
- **Les avis de rétrocession et de préemption de la SAFER.**

La Collectivité a accès à ce service et peut éditer à tout moment des documents contenant ces informations, prêts à être imprimés.

Pour garantir la sécurité des informations, l'accès à ce portail est sécurisé par un identifiant et un mot de passe personnalisés qui ne doivent être en aucun cas diffusés à des personnes extérieures à la Collectivité.

La SAFER avertit la Collectivité par courriel dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations (D.I.A, appel à candidature) concernant le territoire surveillé sont enregistrées dans ce portail cartographique. Cette transmission est faite par courrier électronique, à (aux) l'adresse(s) électronique(s) suivante(s) : à définir

La Collectivité s'engage à donner son avis sur la cession par écrit (courrier postal, fax ou courriel), si elle souhaite solliciter l'intervention de la SAFER par préemption, dans un **délai de 10 jours** à compter de la réception de l'information. La SAFER apporte tout complément d'information demandé par la Collectivité. Si elle souhaite que la SAFER intervienne en préemption, elle peut s'engager à la soutenir soit pour une préemption simple, soit pour une préemption avec révision du prix à la baisse.

La SAFER est entièrement maîtresse de ses décisions d'intervention.

En cas de non-intervention de la SAFER, malgré la demande de la Collectivité, aucune indemnité ne peut être exigée. Toutefois, la SAFER doit exposer les motifs de sa décision.

Toute information transmise issue de la base de données de la SAFER à la Collectivité par le biais du portail reste la propriété exclusive de la SAFER et ne peut, à ce titre, être communiquée à un tiers. Une utilisation éventuelle de ces données partagées avec des partenaires extérieurs à la Collectivité devra faire l'objet d'une convention spécifique, signée obligatoirement par la SAFER.

3.2 Démarche sur les biens potentiellement sans maître

« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés » (Code civil, Art. 713 - loi du 13 août 2004).

La collectivité souhaite un accompagnement de la SAFER Bourgogne Franche-Comté pour engager une réflexion sur la procédure d'appréhension de biens présumés sans maître repérés sur son territoire.

- Création d'une requête sur le cadastre à l'échelle des 57 communes de la collectivité afin d'identifier par commune : le nombre de parcelles, la superficie correspondante et le nombre de comptes de propriétés potentiellement sans maître.
- Fourniture de la liste des parcelles identifiées (format tableur) et cartographie - si correspondance entre base cadastrale et base cartographique - (fichier pdf sur orthophoto et fichier pdf sur carte IGN) des parcelles concernées (+ propriétés communales selon données du cadastre) par commune.
- Fourniture des données cartographiques (format SHP) avec les parcelles cadastrales identifiées (si correspondance entre base cadastrale et base cartographique)
- Une réunion (unique) à l'attention des communes du territoire pour présenter les résultats et les démarches biens sans maître
- Conventionnement avec les communes qui souhaitent un accompagnement par la Safer dans les procédures d'appréhension des biens sans maître (modalités financières dimensionnées selon le nombre de comptes de propriété concernés).

3.3 Animation foncière (par ordre de mission)

La Collectivité peut solliciter l'intervention de la SAFER dans le cadre d'un ordre de mission (modèle en annexe) qui devra préciser le périmètre d'intervention et la motivation de la Collectivité. La SAFER fera parvenir en retour un devis détaillé précisant les conditions techniques et financières de la prestation proposée. Elle commencera son travail dès que le devis lui aura été retourné signé avec bon pour accord par la Collectivité.

La SAFER réalisera alors une étude de mobilité foncière visant à évaluer la faisabilité d'une maîtrise foncière à l'amiable et les attentes des différents ayants-droits.

Prise de contact avec tous les propriétaires et exploitants concernés pour :

- ✓ présenter le projet sur la base des éléments fournis par la Collectivité ;
- ✓ expliquer le rôle d'assistance et de négociation de la Safer ;
- ✓ repérer les contraintes liées à l'implantation des projets et analyser les préjudices encourus pour l'environnement agricole ;
- ✓ recueillir les souhaits (compensations foncières, indemnisations, échanges...).

Ce premier contact permet d'établir les bases concrètes d'une négociation dans un cadre amiable préférentiellement.

En conclusion, un rapport succinct est transmis à la Collectivité.

La SAFER peut également être sollicitée par la Collectivité pour l'accompagner dans les démarches d'appréhension de biens sans maître.

3.4 Négociations foncières / constitution de réserves foncières (par ordre de mission)

La Collectivité peut solliciter l'intervention de la SAFER dans le cadre d'un ordre de mission (modèle en annexe) qui devra préciser le périmètre d'intervention et la motivation de la Collectivité.

Deux modalités techniques d'intervention sont possibles (à définir dans l'ordre de mission) ; le recueil d'engagement étant généralement dédié aux maîtrises d'emprises de projet et les acquisitions SAFER pour la constitution de réserves foncières.

3.4.1 Recueil d'engagement pour le compte de la Collectivité

Ce mode d'intervention est à privilégier pour la négociation directe des emprises de projets de la Collectivité.

- ✓ Préparation, négociation et recueil des promesses de ventes auprès des propriétaires au nom de la Collectivité sur la base d'un document type fourni par la SAFER ;
- ✓ Recueil des conventions auprès des exploitants pour la détermination des indemnités et la libération des terrains ;
- ✓ Transmission de copies des promesses de vente à la Collectivité ;
- ✓ Acceptation puis Enregistrement des promesses de vente pour le compte de la Collectivité ;
- ✓ Suivi des délais des procédures de vente, et plus particulièrement pour la réalisation de la Levée d'Option des promesses de vente par la Collectivité ;
- ✓ Information régulière de la Collectivité des négociations en cours et des refus de signer à l'amiable.

Intervention de la Communauté de communes :

La Collectivité effectuera avec la SAFER les consultations qui seraient nécessaires auprès de France DOMAINES pour les acquisitions envisagées.

Elle procédera à la levée d'option des promesses de vente recueillies par la SAFER, auprès des vendeurs (engagement définitif d'acquérir), si les délais l'exigent et sur la base d'un modèle de courrier fourni par la SAFER.

Elle procédera à la signature des actes de vente à son profit conformément aux prix et modalités arrêtés dans les promesses de vente, tant pour ce qui concerne le prix que les indemnités.

3.4.2 Acquisitions par la SAFER, stockage puis rétrocession à la Collectivité ou à des tiers

Ce mode d'intervention permet d'alléger le suivi administratif des opérations pour la Collectivité. Il est à privilégier pour la constitution de stocks fonciers destinés à faciliter les projets de la Collectivités (pour compenser les exploitants impactés ou réaliser des échanges).

- ✓ Préparation, négociation et recueil de promesses de vente.
- ✓ Instruction administrative du dossier jusqu'à la signature des actes d'acquisition par la SAFER.
- ✓ Paiement des acquis et des frais d'acte par la SAFER.
- ✓ Stockage des propriétés le temps nécessaire, la SAFER en assurant la gestion provisoire.
- ✓ Revente en une ou plusieurs étapes à la Collectivité ou à des tiers, en accord avec cette dernière, après accomplissement des formalités administratives nécessaires.
- ✓ Recueil des conventions auprès des exploitants pour la détermination des indemnités et la libération des terrains.
- ✓ Information régulière de la Collectivité des négociations en cours et des refus de signer à l'amiable.

Pour la constitution de réserves foncières, un préfinancement du prix de vente défini au 5.5.2 sera versé par la Collectivité à la SAFER.

Art. 4 : Garantie de bonne fin

Au cas où, pour une raison quelconque, la Collectivité ne souhaiterait plus acquérir les terrains acquis par la SAFER, ou si ces biens sont rétrocédés à des tiers pour faciliter les projets de la Collectivité dans le cadre de

cette convention, la Collectivité, s'engage à rembourser à la SAFER la différence entre le prix de vente à des tiers tel qu'il serait possible et le prix tel que calculé à l'Article 5.5.2 (somme des éléments A, B et C).

Art. 5 : Rémunération de la SAFER

5.1 Veille foncière VIGIFONCIER

- ✓ Création du compte d'accès et fourniture des modalités de connexion au site Internet cartographique Vigifoncier (chemin d'accès – identifiant – mot de passe) et fourniture d'une guide de prise en mains (PDF) : **100 € HT la première année (2024)**.
- ✓ Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est de **2 800 € HT pour l'ensemble du territoire de la collectivité (à partir du 1^{er} janvier 2024)**.

La Safer adresse annuellement à la Collectivité une facture intégrant la base forfaitaire pour l'année en cours (prorata temporis en début et fin de convention).

Remarque : Les communes dont l'intercommunalité est adhérente à la veille foncière VIGIFONCIER bénéficient de l'accès à un compte VIGIFONCIER communal sans avoir à payer le forfait annuel (seuls les frais de création du compte communal – 100 € HT – sont à régler).

5.2 Démarche sur les biens potentiellement sans maître

La SAFER sera rémunérée sur la base **d'un forfait de 14 180 € HT**, payable sur présentation d'une facture à la remise des éléments à la collectivité dans un délai maximum de 5 mois après signature de la convention par l'ensemble des parties.

5.3 Animation foncière

La SAFER sera rémunérée sur la base **d'un forfait journée de 709 € HT+TVA** (indice 2023- révisable annuellement) et à la suite d'un devis spécifique validé par la Collectivité, payable sur présentation d'une facture à la remise du rapport.

5.4 Négociations foncières

5.4.1 Recueil d'engagement pour le compte de la Collectivité

⇒ Le montant de la rémunération de la SAFER, par promesse de vente recueillie, est calculé en fonction du montant de la promesse de vente :

- 0 à 50 000 € : 9% HT avec un minimum de 1 000 € HT
- 50 001 à 75 000 € : 8% HT
- 75 001 à 100 000 € : 7% HT
- 100 001 à 150 000 € : 6% HT
- > 150 001 € : 5% HT

Une part de 70% de la rémunération SAFER est facturée à la transmission des promesses de ventes signées (le montant reste acquis à la SAFER quel que soit l'issue de la procédure) et le solde (30%) est facturé après la signature de la vente (la SAFER assure un suivi et accompagnement jusqu'à la vente).

⇒ Recueil des conventions d'indemnisation fermier (résiliation de bail anticipée, libération des terres etc...) :

- Chaque engagement recueilli par la SAFER sera facturé **1 000 € HT (+ TVA)** et
- Facturation de **300 € HT par hectare d'emprise foncière du projet compensé** ; ce montant étant facturé en même temps que le recueil d'engagement exploitant correspondant.

La Collectivité s'engage à s'acquitter des montants correspondants sur production de factures émises par la SAFER accompagnées des justificatifs des engagements souscrits – dans un délai de 2 mois.

5.4.2 Acquisitions par la SAFER, stockage puis rétrocession à la Collectivité

⇒ Les terrains acquis par la SAFER seront soit revendus à la Collectivité (en une ou plusieurs fois) soit revendus à des tiers pour faciliter les projets de la Collectivité.

En cas de préfinancement :

- Si revente à la Collectivité : le montant du préfinancement sera conservé par la SAFER et vaut prix de vente (qui sera majoré de la TVA au taux en vigueur)
- Si vente à un tiers : remboursement du préfinancement à la Collectivité (sous réserve d'activation de la garantie de bonne fin prévue à l'article 4).

Le prix de vente comprendra :

- A. Le prix d'achat payé par la SAFER aux propriétaires, majoré des éventuelles indemnités,
- B. Les frais d'actes notariés déboursés pour les différentes acquisitions, ainsi que les autres frais éventuellement engagés (géomètre...),
- C. Les frais de stockage au taux de 0.5 % HT par mois, calculés sur A et B, entre la date d'acquisition par la SAFER et la date de mise à disposition des fonds (préfinancement ou acquisition)
- D. Les frais d'intervention de la SAFER fixés au taux de **9 %** appliqué à A (12 % en cas d'acquisition par préemption), avec un minimum forfaitaire de 600 € par origine de propriété.
- E. TVA (20%) sur A+B+C+D

⇒ Recueil des conventions d'indemnisation fermier :

Chaque engagement recueilli par la SAFER sera facturé **1 000 € HT** (+ TVA)
et

- Facturation de **300 € HT par hectare d'emprise foncière du projet compensé** ; ce montant étant facturé en même temps que le recueil d'engagement exploitant correspondant.

Art. 6 : Domiciliation bancaire de la SAFER

Tous les règlements à effectuer à la SAFER, issus de la présente convention, interviendront par virement au compte bancaire de la SAFER :

Caisse de Crédit Agricole – CHAMPAGNE BOURGOGNE-
Agence de Dijon Entreprise
RIB 11006-21052-00282502001-93

Art. 7 : Entrée en vigueur et durée de la convention

Elle est établie pour une période initiale de 4 ans sauf si les parties décide d'y mettre fin par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de 2 mois.

Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

La convention pourra être modifiée ou prolongée par avenant signé entre les parties.

Art. 8 : Difficulté d'application

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

Art. 9 : Responsabilité civile professionnelle et cautionnement

La SAFER déclare bénéficier pour l'exercice de cette activité d'une assurance de responsabilité civile professionnelle par GROUPAMA Grand Est et d'un cautionnement donné par le CREDIT AGRICOLE CHAMPAGNE BOURGOGNE.

Fait en 2 exemplaires,

À

Le

A Saint-Apollinaire

Le

Pour la Collectivité

Le Président,

Monsieur Jean-Philippe Saulnier-Arrighi

Pour la SAFER

Le Directeur Général Délégué,

Monsieur Philippe de SEGONZAC

ANNEXE : modèle d'ordre de mission

La Communauté de communes de Puisaye-Forterre

Domiciliée 4, rue Colette 89130 Toucy

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Philippe Saulnier-Arrighi, sollicite l'intervention de la SAFER dans le cadre de la convention de concours technique du ../../20..

Projet / motivation	
Délais envisagés	
Parcellaire / Territoire concerné	
Missions confiées à la SAFER (Cocher les cases correspondantes)	☐ Animation foncière (étude de mobilité foncière) ☐ Recueil d'engagement pour le compte de la Collectivité ☐ Acquisitions par la SAFER, stockage puis rétrocession à la Collectivité

Fait en 2 exemplaires,

À

Le

Pour la Collectivité

Le Président,

Monsieur Jean-Philippe Saulnier-Arrighi

A Saint-Apollinaire

Le

Pour la SAFER

Le Directeur Général Délégué,

Monsieur Philippe de SEGONZAC