

CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE : Pour la maîtrise foncière liées au projet de création et d'extension de zones d'activités économiques

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** »

Préambule

CONSIDERANT

- Que la Collectivité envisage des projets nécessitant des acquisitions foncières susceptibles de perturber la structure d'exploitations agricoles,
- Que la Collectivité souhaite acquérir les emprises foncières nécessaires tout en minimisant leur impact sur les exploitations agricoles,
- Qu'il entre dans les missions de la SAFER d'apporter son concours aux Collectivités afin de faciliter le développement durable des territoires, tout en étant attentif à la préservation des espaces agricoles,
- Qu'il entre également dans les missions de la SAFER de contribuer à la préservation de l'équilibre des exploitations agricoles,
- Que la constitution de réserves foncières en amont et leur utilisation (soit directe soit par échange) est utile à la poursuite de ces objectifs,
- Que la trésorerie de la SAFER n'a pas à se trouver obérée par une détention de biens dont la prolongation n'est pas de son fait.

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Art. 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet :

- d'établir le cadre de la collaboration entre la Collectivité et la SAFER,
- de décrire les différentes missions que la SAFER peut proposer à la Collectivité ainsi que les conditions financières induites.

Pour l'ensemble des outils fonciers visés ci-après, la SAFER est soumise aux procédures légales pour tout projet d'acquisition et d'attribution, stipulées aux articles L 141-1 et suivants ainsi que R 141-1 et suivants du Code rural.

Le périmètre d'intervention est défini selon les projets du Maître d'Ouvrage, à savoir le développement des zones d'activités de (par ordre de priorités) St Fargeau, Charny (Villefranche), Pourrain, Toucy. D'autres projets pourront venir compléter cette liste.

La Collectivité mandate la SAFER pour la constitution de réserves foncières nécessaires à ses projets. La SAFER pourra également utiliser des réserves foncières actuellement propriétés de la Collectivité, en accord avec cette dernière, pour compenser les agriculteurs impactés par ses projets.

Art. 2 : Veille foncière

La veille foncière est déjà mise en œuvre avec un compte d'accès VIGIFONCIER fourni à la Collectivité dans le cadre de la convention de concours technique liée au projet de PAT de la collectivité.

A la demande de la Collectivité, la SAFER pourra créer de nouveaux comptes d'accès et les paramétrer en fonction des besoins liés aux projets de la présente convention.

Art. 3 : Animation foncière (par ordre de mission)

La Collectivité peut solliciter l'intervention de la SAFER en précisant 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.

• **Analyse de la propriété foncière et des usages des sols** : A partir des données de la base cadastrale dont dispose la SAFER, une analyse sur la structure de la propriété et la typologie des propriétaires sera réalisée.

• **Identification des propriétaires** : A partir de la base cadastrale dont dispose la SAFER, un pré-état parcellaire sera réalisé, faisant figurer notamment les coordonnées des différents propriétaires identifiés.

• **Identification des exploitants agricoles, recensement de l'occupation des terrains** : La SAFER identifiera les exploitants agricoles à partir du Registre Parcellaire Graphique et en mobilisant son réseau professionnel agricole.

• **Prise de contact avec tous les ayants droits concernés** :

- recensement des contraintes, des préjudices éventuels et indemniser : Pour évaluer le niveau de mobilité foncière,
- contact des agriculteurs qui exploitent dans le périmètre afin de définir leurs attentes et les possibilités d'évolution de leur structure.
- enquête auprès de l'ensemble des propriétaires concernés avec envoi d'un courrier de présentation du projet et questionnaire permettant de recueillir les intentions des propriétaires (vendre, conserver leur bien, accord sur un échange...)

Par retour des questionnaires, les propriétaires pourront manifester leur position vis-à-vis du projet.

- analyse des réponses afin d'évaluer les potentialités de transactions foncières qui pourraient découler de cette enquête.

• **Evaluation du coût global** de la maîtrise foncière.

• **Rédaction d'un rapport d'analyse et proposition d'un plan d'action.** : Suite à l'enquête réalisée auprès des propriétaires, exploitants agricoles, le bilan de cette étude pourra être dressé. Des cartes seront établies afin de présenter les positions de principe de chacun. La SAFER pourra alors proposer un plan d'action pour assurer la maîtrise foncière des sites.

Modalités financières de l' 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.

Art. 4 : Négociations foncières, opérations foncières et constitution des réserves foncières compensatoires

La présente convention s'appliquera à des biens immobiliers dont l'acquisition et le stockage peuvent être utiles pour la réalisation des projets de la Collectivité :

- Soit en raison de leur situation sur l'emprise à acquérir
- soit en raison de leur proximité et sis sur le territoire de la Collectivité
- soit en raison des possibilités d'échanges ou de compensation.

1) Modalités de mises en réserves

✓ Accord préalable de la Collectivité

Avant toute mise en réserve de biens immobiliers au titre de la présente convention, la SAFER devra obtenir l'accord préalable de la Collectivité. Les biens mis en réserve devront être libres de toute location ou occupation, sauf convention d'occupation provisoire et précaire établie annuellement par la SAFER.

Pour cela, la SAFER présentera à la Collectivité un rapport aussi complet que possible sur l'intérêt de l'opération en question, les possibilités d'échange ou d'affectation et la valeur de mise en réserve, suivant le mode de calcul prévu ci-après.

La Collectivité restera seule juge de l'opportunité de l'incorporation de ces biens dans les réserves ; elle se réserve la possibilité de refuser la mise en réserve d'un terrain proposé par la SAFER si aucun accord d'échange contre un terrain compris dans le périmètre des extensions de zones n'est conclu au moment de la mise en réserve.

✓ Date d'effet de la mise en réserve

La mise en réserve sera constatée :

- au jour de l'acquisition pour les biens non encore acquis par la SAFER
- au jour de l'accord écrit de la Collectivité pour les biens acquis par la SAFER antérieurement à la présente convention.

✓ Durée de mise en réserve

Il est rappelé que le stockage ne devra pas excéder 5 ans (renouvelable), conformément aux articles L 142-5 et R 142-5 du Code Rural – sauf en cas de remembrement où le délai est suspendu jusqu'à la date de la clôture des opérations.

2) Préfinancement du stockage par la Collectivité

La Collectivité versera à la SAFER les sommes correspondantes au prix de revient des biens mis en réserve.

Le versement interviendra dans les deux mois à compter de la signature d'une convention particulière.

Le prix de revient de chaque bien ainsi mis en réserve sera égal à la somme des éléments suivants :

- A. PRIX PRINCIPAL D'ACQUISITION tel qu'il figure dans l'acte d'acquisition ou la promesse de vente détenue par la Safer, éventuellement augmenté des indemnités pour résiliation de bail rural dues à l'exploitant pour la libération des lieux.
- B. FRAIS ANNEXES : frais d'acte notarié d'acquisition par la SAFER, publication, géomètre, cadastre, honoraires des chargés de vente ;
- C. FRAIS D'INTERVENTION DE LA SAFER :
Forfait de 900 € + 9 % (12 % en cas d'acquisition par préemption) de la valeur définie au A et B,
- D. INDEMNITES ACCESSOIRES éventuellement versées à l'exploitant non propriétaire (clôture, drainage, avance aux cultures...) ;
- E. FRAIS PROPORTIONNELS DE STOCKAGE : s'il y a lieu, engagés par la SAFER entre l'acquisition de l'immeuble et la mise à disposition des fonds par la Collectivité. Ces frais seront calculés par l'application du barème SAFER au taux de 6% l'an. Chaque convention particulière définira précisément leur montant.
- F. TVA à 20% sur les éléments A+B+C+D+E

3) 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 (+TVA) 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.

4) Attribution des biens stockés par la SAFER et garantie de bonne fin

Sous réserve du respect de ses obligations légales et de l'obtention préalable de l'accord de la Collectivité, la SAFER pourra rétrocéder ou échanger (avec ou sans soulte) les terrains mis en réserve.

Dans le cadre d'échanges successifs devant faciliter la réalisation de frais occasionnés par ces opérations (éléments B, C, D, E du 2) rester et ne pourront être supportés par les autres intervenants.

Si les biens sont rétrocédés à la Collectivité, l'attribution s'effectue sans versement de prix en raison du préfinancement. Elle sera constatée par un acte de transfert de propriété.

Si l'attributaire de la rétrocession n'est pas la Collectivité, la SAFER remboursera à cette dernière dans un délai de deux mois à compter de la signature de l'acte une somme correspondante au total des éléments A figurants au 2).

Cependant si, conformément à l'avis des Commissaires du Gouvernement auprès de la SAFER, le prix d'attribution, préalablement validé par la Collectivité, est inférieur au prix principal en question, notamment en raison d'une baisse significative du marché foncier, le remboursement effectif sera limité à ce prix d'attribution et l'avance accordée par la Collectivité au titre de la mise en réserve sera considérée comme soldée.

5) Gestion temporaire des biens en stock SAFER

Les terrains agricoles dont la mise en réserve a été financée par la Collectivité pourront continuer à être exploités sous le contrôle de la SAFER dans le cadre de conventions d'occupation provisoire et précaire, compte tenu des dispositions des articles L 142.4 et L 142.5 du Code Rural. La gestion temporaire de biens par la SAFER permet à la collectivité :

- de maintenir la destination agricole du bien en attente de changement éventuel de destination ;
- d'entretenir correctement le patrimoine confié ;
- de pouvoir disposer librement des biens, à chaque fin d'année culturale ou à l'échéance de l'installation, du projet collectif.

La SAFER percevra toutes les recettes liées à la gestion des terrains mis en réserve, notamment celles liées aux conventions d'occupation précaire consenties.

En contrepartie de la perception de ces recettes, la SAFER règlera les impôts et charges de toute nature grevant les biens, notamment l'impôt foncier, la taxe de remembrement.

Art. 5: Entrée en vigueur et durée de la convention

La présente convention produira ses effets à l'égard des parties dès sa signature.

Elle est établie pour une période initiale de 4 ans et sera tacitement prorogée d'année en année jusqu'à la réalisation des projets sauf si l'une des parties décide d'y mettre fin par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de 3 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 par avenant signé entre les parties.

Art. 6: Difficulté d'application

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties, avant saisine de la juridiction compétente en cas d'échec.

Art. 7: Domiciliation bancaire de la SAFER

Tous les règlements à effectuer à la SAFER par la Collectivité, issus de la présente convention, interviendront par virement au compte bancaire de la SAFER, à l'exception des paiements réalisés par l'intermédiaire de notaires :

Art. 8 : 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,

A

A

Le

Le

Pour la Communauté de Communes
Le Président,
Monsieur Jean-Philippe Saulnier-Arrighi

Pour la SAFER
Le Directeur Général Délégué
Monsieur Philippe de SEGONZAC