

Conseillers en exercice :	77	L'an deux mille vingt-trois, le treize décembre, à dix-neuf
Présents :	46	heures, le Conseil Communautaire s'est réuni en séance
Absents excusés :	17	ordinaire à la salle des Conférences du Rozier Coren à
Pouvoirs :	14	Saint-Flour, après convocation légale en date du 7
Votants :	60	décembre 2023, sous la Présidence de Madame Céline CHARRIAUD.

Présents :

MME Agnès AMARGER, M. Didier AMARGER, MME Annie ANDRIEUX, MME Nicole BATIFOL, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, MME Marina BESSE, M. Richard BONAL, M. Jean-Luc BOUCHARINC, M. Jean-Marc BOUDOU, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, MME Yolande CHASSANG, M. Benjamin SALSON, M. Gilbert CHEVALIER, M. Guy CLAVILIER, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Frédéric DELCROS, M. Philippe DELORT, M. Gérard DELPY, MME Ghislaine DELRIEU, M. Philippe ECHALIER, M. Jérôme GRAS, M. Philippe MATHIEU, M. Bernard MAURY, M. Jean-Marie MEZANGE, M. Guy MICHAUD, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADE, M. Louis NAVECH, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. René PELISSIER, M. Jean-Luc PERRIN, M. Loïc POUDEROUX, M. Marc POUGET, M. Jean-Claude PRIVAT, M. Bernard REMISE, M. Jean-Paul RESCHE, MME Jeanine RICHARD, M. Robert ROUSSEL, M. Serge TALAMANDIER, MME Maryline VICARD, M. David VITAL.

Absents excusés :

M. Frédéric ASTRUC, M. Hervé VIGIER, M. Gilles BIGOT, M. Claude BONNEFOI, M. Bernard COUDY, M. Christian GENDRE, M. Éric GOMESSE, MME Nadine JANVIER, M. Adrien LAMAT, MME Nathalie LESTEVEN, M. Christian RISS, MME Sylvie PORTAL, M. Pascal POUDEVIGNE, M. Olivier REVERSAT, MME Patricia ROCHÈS, M. Michel ROUFFIAC, M. Pierre SEGUIS.

Pouvoirs :

MME Béatrice ANTONY donne pouvoir à M. Jean-Paul BERTHET
MME Pierrette BEAUREGARD donne pouvoir à M. Pierre CHASSANG
M. Robert BOUDON donne pouvoir à M. Bernard REMISE
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Jérôme GRAS
MME Bonnie DELEPINE donne pouvoir à M. Frédéric DELCROS
M. Vital GENDRE donne pouvoir à M. Jean-Jacques MONLOUBOU
MME Olivia GUEROUULT donne pouvoir à M. Philippe DE LAROCHE
MME Martine GUIBERT donne pouvoir à M. Philippe MATHIEU
M. Jean-Pierre JOUVE donne pouvoir à M. Jean-Luc PERRIN
MME Annick MALLET donne pouvoir à MME Emmanuelle NIOCEL JULHES
MME Marine NEGRE donne pouvoir à M. Jean-Claude PRIVAT
MME Marie PETITIMBERT donne pouvoir à MME Maryline VICARD
MME Bernadette RESCHE donne pouvoir à M. Gérard DELPY
M. Christophe VIDAL donne pouvoir à MME Sophie BENEZIT

Monsieur Loïc POUDEROUX a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La Présidente certifie qu'un extrait de la présente délibération sera publié sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté le **18 DEC. 2023**, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture du Cantal, le **18 DEC. 2023**

Tout recours contentieux à l'encontre de la présente délibération doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, auprès du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

OBJET : FONCIER - RENOUELEMENT DE LA CONVENTION GENERALE D'ASSISTANCE TECHNIQUE FONCIERE AVEC LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) AUVERGNE-RHONE-ALPES

RAPPORTEUR : Monsieur Pierre CHASSANG

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5210-1 et suivants ;

Vu le cadre d'intervention de la SAFER et les enjeux fonciers, de protection des espaces agricoles naturels et forestiers de notre territoire ;

Rappelant l'importance de la mise en œuvre d'une stratégie foncière sur le territoire de Saint-Flour Communauté, tant en termes de maintien de l'activité agricole et économique que d'accueil de nouveaux actifs ;

Vu la convention cadre d'assistance technique foncière entre Saint-Flour Communauté et la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes en date du 21 juin 2018, arrivée à terme en 2023 ;

Rappelant notamment la souscription de Saint-Flour Communauté à l'outil de veille foncière et de connaissance du marché foncier « vigifoncier » sur l'ensemble du territoire intercommunal ;

Rappelant la participation depuis 2023 de Saint-Flour Communauté aux comités techniques locaux organisés par la SAFER concernant les cessions foncières du territoire intercommunal et la désignation de Pierre CHASSANG, vice-président en charge de l'habitat et de la planification à ce comité ;

Considérant la volonté pour Saint-Flour Communauté de poursuivre une politique foncière ambitieuse et volontariste, de manière transversale, en cohérence avec ses documents stratégiques (PLUi, PAT, politique agricole, accueil d'actifs...) ;

Précisant que cette convention facilitera l'accès au contexte foncier notamment sur les zones à forts enjeux environnementaux comme la narse de Nouvialle ;

Considérant pour cela la volonté de poursuivre ce travail partenarial et de consolider ainsi les relations entre les deux structures à travers une convention générale d'assistance technique foncière pour la période 2024-2026, tel que le projet annexé à la délibération ;

Précisant que la mise en œuvre de toute autre prestation par la SAFER se fera par une lettre de mission spécifique ;

Précisant que les crédits nécessaires à la mise en œuvre de cette convention seront inscrits aux budgets primitifs concernés ;

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

- ↓ **APPROUVE** le projet de convention générale d'assistance technique foncière entre Saint-Flour Communauté et la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, annexé à la délibération, pour la période 2024-2026 ;
- ↓ **DESIGNE** Pierre CHASSANG en tant que représentant de Saint-Flour Communauté aux comités techniques locaux organisés par la SAFER ;
- ↓ **AUTORISE** Madame le Président à signer ladite convention, à effectuer les démarches et à signer les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Accuse de réception en préfecture
05-20066660-20231213-DELIB2023-261-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

POUR : 58 VOIX

NE PRENNENT PAS PART AU VOTE : 2 (MME Pierrette BEAUREGARD par pouvoir à M. Pierre CHASSANG, M. Pierre CHASSANG)

Ainsi délibéré en séance les jours, mois et an susdits, et les membres présents ont signé au registre,

La Présidente,

Céline CHARRIAUD



Le secrétaire de séance

M. Loïc POUDEROUX

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape with a long horizontal stroke extending to the right.

	<p>CONVENTION GENERALE D'ASSISTANCE TECHNIQUE FONCIERE 2024 - 2026</p>	
---	---	---

ENTRE

- ✓ **Saint-Flour Communauté**,
domiciliée Village d'entreprise, ZA du Rozier-Coren, 15100 Saint-Flour,
représentée par sa Présidente, Céline CHARRIAUD,
agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire n°
désignée ci-après "la Collectivité",
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 Bruno PITOT, Directeur départemental, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
en vertu de la délégation de pouvoir qui lui a été consentie par Monsieur Damien BONAIMÉ, son Directeur
Général agissant en vertu de sa délégation générale des pouvoirs,
désignée ci-après par le sigle « Safer » ou « Safer Auvergne-Rhône-Alpes », ou Safer AURA
d'autre part,



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LE TERRITOIRE	3
LE CADRE D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE.....	3
LE CADRE D'INTERVENTION DE LA SAFER AUVERGNE-RHONE-ALPES	4
ARTICLE 1 : AMBITIONS, OBJECTIFS ET DECLINAISON OPERATIONNELLE DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ET LA SAFER AURA	6
1.1 RAPPEL : HISTORIQUE DE TRAVAIL ENTRE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ET LA SAFER.....	6
1.2 OBJET DE LA CONVENTION CADRE	6
1.3 THEMATIQUE ET PROJETS PORTES PAR SAINT- FLOUR COMMUNAUTE POUR LESQUELS DES ENJEUX FONCIERS OU DES BESOINS SONT PRESENTS.....	6
1.4 CONTENU DU PARTENARIAT ENTRE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ET LA SAFER	7
1.5 ÉCHANTILLON DES OUTILS MOBILISABLES PAR LA SAFER	8
ARTICLE 2 : DISPOSITIONS FINANCIERES GENERALES DE LA SAFER	10
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS DIVERSES	10
ARTICLE 3.1 : ENTREE EN VIGUEUR, DUREE ET RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION	10
ARTICLE 3.2 : RESILIATION DE MISSION EN COURS D'EXECUTION	11
ARTICLE 3.3 : CONDITION SUSPENSIVE	11
ARTICLE 3.4 : FACTURATION	11
ARTICLE 3.5 : DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER AUVERGNE-RHONE-ALPES.....	11
ARTICLE 3.6 LITIGES	12
ARTICLE 4 : SIGNATURES	12

PREAMBULE

LE TERRITOIRE

Située en région Auvergne-Rhône-Alpes, Saint-Flour Communauté est issue de la fusion, intervenue au 1er janvier 2017, de 4 intercommunalités : les Communautés de communes du Pays de Saint-Flour Margeride, de Caldaguès Aubrac, du Pays de Pierrefort Neuvéglise et de la Planèze

Elle regroupe **53 communes** et compte **23 447 habitants** (Insee 2020).



Source : Le Projet de Territoire de Saint-Flour Communauté 2021-2026

LE CADRE D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE

Depuis sa création, la Communauté de communes met en œuvre dans le cadre de ses compétences obligatoires, optionnelles et facultatives, une politique d'aménagement du territoire dont l'objectif est d'assurer l'équilibre harmonieux entre des espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers.

Le **projet territorial de développement durable de Saint-Flour Communauté** pour la période **2021-2026** a été approuvé par le conseil communautaire le 30/06/2021. Il fixe un cap et constitue ainsi une véritable feuille de route qui tend à affirmer l'identité de la communauté de communes et de ses communes membres, les objectifs qu'elles se sont fixés et vient illustrer la stratégie définie collectivement pour les atteindre.

Ce deuxième projet de territoire s'inscrit dans la continuité du travail entrepris mais va plus loin en associant les communes membres et les partenaires de l'intercommunalité, démontrant ainsi la cohérence et l'ambition de tout un territoire. Il s'articule autour de **2 ambitions** déclinées en **6 grands axes stratégiques** :

Ambition 1 : Renforcer l'attractivité du territoire

Axe 1 : une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui tend à inverser les tendances démographiques et à maintenir la population sur le territoire.

Axe 2 : Une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques, de maintien des activités commerciales, et de valorisation des filières traditionnelles et innovantes.

Axe 3 : Une politique touristique attractive, appuyée sur une richesse naturelle, patrimoniale et culturelle exceptionnelle.

Ambition 2 : Préserver et aménager durablement l'espace

Axe 4 : Une agriculture durable avec des exploitations qualitatives et à taille humaine

Axe 5 : Un patrimoine naturel préservé et valorisé pour affirmer l'identité rurale du territoire.

Axe 6 : Un territoire communautaire engagé dans la transition écologique et énergétique.

C'est dans ce cadre, que la Safer Auvergne-Rhône et Alpes et Saint-Flour Communauté renouvellent leur partenariat.

LE CADRE D'INTERVENTION DE LA SAFER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

L'action de la Safer est encadrée par la loi et répond à 4 missions d'intérêt général codifiées à l'article L141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui indique que les Safer « œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ».

Son rôle est d'accompagner le marché foncier de l'espace rural afin que chaque cession réponde au mieux aux attentes du territoire.



Au regard de ces quatre missions, et conformément aux dispositions de l'article R141-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes s'est dotée d'un **Programme Pluriannuel d'Activité Stratégique (PPAS) 2022-2028** approuvé par le préfet de région le 30/06/2022.

Ce PPAS issu d'une large concertation, **définit la stratégie pour les 7 ans** à venir. Il traduit le contexte territorial dans lequel s'inscrit l'action de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, la transparence dans la prise de décision et ses arbitrages ainsi que sa stratégie d'intervention déclinée en axes et en priorités.

Ainsi sont déclinés en **priorités les 3 axes stratégiques suivants**



- Axe 1 : Préserver les ressources (dont les sols) et contribuer à la transition écologique et climatique

- Axe 2 : Agir pour le développement économique des territoires et sécuriser le potentiel alimentaire local

- Axe 3 : Contribuer à la vitalité des territoires et à la médiation des usages.

Chaque intervention de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes doit pouvoir valider un ou plusieurs de ces axes.

ARTICLE 1 : AMBITIONS, OBJECTIFS ET DECLINAISON OPERATIONNELLE DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ET LA SAFER AURA

1.1 RAPPEL : HISTORIQUE DE TRAVAIL ENTRE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ET LA SAFER

Depuis plusieurs années, Saint-Flour Communauté et la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes se sont rapprochées pour œuvrer ensemble à la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels du territoire.

Une convention avait été conclue pour la période 2018-2023.

Elle avait notamment permis l'accès à l'outil de veille foncière Vigifoncier.

1.2 OBJET DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention a pour objet le renouvellement du partenariat et ainsi la consolidation des relations de travail entre les deux structures. Elle permet par ailleurs de réaffirmer l'intérêt de travailler sur la thématique du foncier rural de manière transversal en accord avec la feuille de route de la collectivité, de reposer les missions de la SAFER ainsi que les moyens et les outils qu'elle pourrait mettre à disposition de la communauté de communes au regard des enjeux agricoles et naturels définis dans le Projet de territoire de Saint-Flour Communauté.

Cette convention définit les modalités de ce partenariat. Elle décrit ainsi les outils et les conditions d'intervention de la Safer (humains et financiers), mis à disposition de la Collectivité pour réaliser ses projets en lien avec ses orientations stratégiques.

1.3 THEMATIQUE ET PROJETS PORTES PAR SAINT- FLOUR COMMUNAUTE POUR LESQUELS DES ENJEUX FONCIERS OU DES BESOINS SONT PRESENTS

Ainsi, soucieuse du devenir de son territoire, Saint-Flour Communauté souhaite conduire une politique foncière ambitieuse et volontariste mettant en évidence des thématiques et des sujets transverses au foncier naturel et agricole.

- **Agriculture** : Protéger le foncier agricole et favoriser le renouvellement des générations ; promouvoir une agriculture responsable.
- **Préservation du foncier agricole** : pour des motifs économiques (installation/développement d'exploitations, potentiel agronomique des sols, pression foncière, ...) d'abord, paysagers (estives, prairies, ...), et environnementaux (présence de zones humides, de périmètres de captages d'eau potable, ...) ensuite.
- **Urbanisme** : Rappeler/ Informer / Former sur les capacités d'intervention de la Safer en zone A et N du PLU et notamment le principe du droit de préemption de la Safer.
- **Alimentation** : Soutenir le développement des filières courtes et valoriser les productions locales en lien avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT).
- **Eau** : Concevoir une gestion de la ressource en eau et des milieux aquatique : protection des captages d'eau potable, préserver les zones humides et souligner leur rôle majeur dans la gestion de l'eau, préserver et renaturaliser les abords des cours d'eau du territoire, assurer la prévention des risques inondation, etc.

- **Environnement** : Intégrer la biodiversité dans les conditions d'aménagement de l'espace et de développement territorial notamment dans le cadre du projet de la Narse de Nouvialle afin de maintenir en l'état le site.

1.4 CONTENU DU PARTENARIAT ENTRE SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ ET LA SAFER

Après échanges et réflexions, Saint-Flour Communauté et la Safer ont ainsi considéré que :

1. Une meilleure **connaissance des mutations et du contexte foncier** de son territoire peut faciliter la mise en place de la politique foncière de Saint-Flour Communauté ;
2. L'appel régulier aux **outils d'intervention** que la Safer met à disposition de la Collectivité dans le cadre de l'article L.111-2 du Code rural et de la pêche maritime constitue une réponse complémentaire aux réglementations en vigueur et aux moyens déjà mobilisés par Saint-Flour Communauté ;
3. Dans le cadre de l'activité de transmission de biens immobiliers ruraux au profit de porteurs de projets publics ou privés, la Safer doit avoir **connaissance des enjeux de territoire et des politiques publiques** portées par Saint-Flour Communauté, afin notamment d'adapter son cahier des charges.

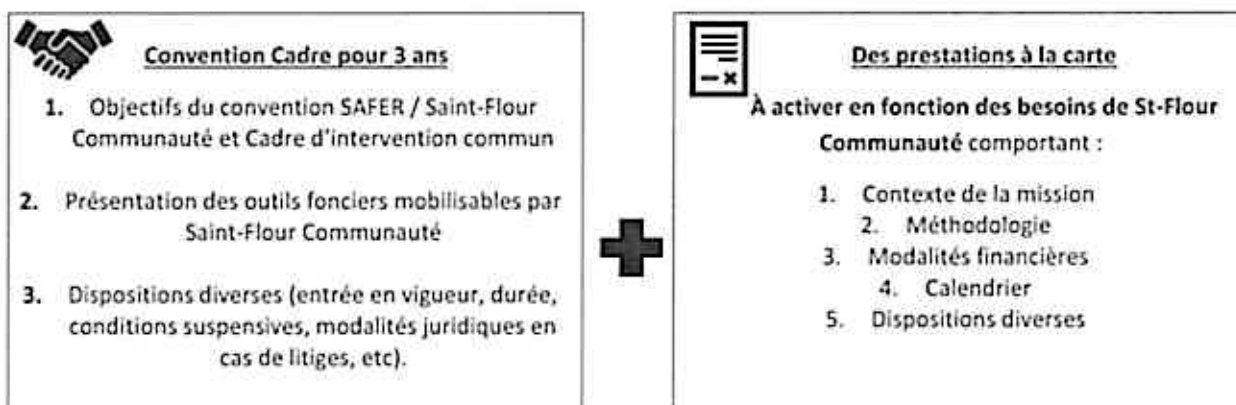
Cette convention permettra :

A la SAFER

- **D'être informée des chantiers liés aux thématiques et projets comportant des enjeux fonciers** identifiés afin qu'elle puisse les suivre et apporter autant que nécessaire son appui dans le cadre des principes de cette convention.
- **De disposer d'une cartographie des secteurs à enjeux environnementaux** pour lesquels la collectivité souhaite mettre en place une surveillance foncière
- **D'avoir connaissance des projets de cession ou d'acquisition de foncier dont Saint-Flour Communauté à connaissance** afin de lui permettre d'intervenir le plus en amont possible et d'orienter au mieux son action.

A SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ

- **Participer aux réunions locales organisées par la Safer** dans le cadre d'une procédure d'attribution de propriété nécessitant une concertation locale (article 3.4). Saint-Flour communauté pourra mettre à disposition les locaux nécessaires à la tenue de ces réunions.
- **d'ouvrir le champ des possibles en matière d'outils fonciers à disposer** afin de lui permettre une intervention foncière transversale répondant aux axes et aux objectifs du projet territorial qu'elle poursuit.



Dès lors que Saint-Flour Communauté souhaitera être accompagné de manière spécifique sur un projet, une contractualisation particulière (lettre de mission / devis) précisera les objectifs poursuivis, la méthodologie et les

conditions tarifaires de mise en œuvre de l'accompagnement par la Safer sachant qu'il est d'ores et déjà précisé, qu'en tant qu'opérateur foncier de l'espace rural, seule la Safer a compétence en matière de :

- **Transparence du foncier de l'espace rural** : Bénéficier d'un outil de veille foncière sur l'ensemble de son territoire (« Vigifoncier » - article 2.1), et en particulier sur les zones à enjeux environnementaux comme sur le site de la Narse de Nouvialle afin de connaître les mutations foncières en cours et de s'approprier les enjeux fonciers du territoire.
- **Préemption** en cas d'aliénation à titre onéreux de fond agricole ou de terrains à vocation agricole pour une destination exclusivement agricole ou environnementale,
- Orientation du foncier et mise en place de cahiers des charges dans les actes de vente,
- Location temporaire par le biais de **Convention de Mise à disposition (CMD)**.

Par ailleurs, Saint-Flour Communauté a la possibilité, hors accompagnement ou contractualisation particulière, de :

- **Demander à la Safer d'intervenir par préemption avec possibilité de révision de prix** dans le cadre de ses missions afin de répondre à l'une ou plusieurs de ses politiques publiques.

Après instruction de la demande, la Safer pourrait exercer ce droit de préemption à la demande de la Collectivité, en conformité avec la législation existante et dans le respect de ses propres règles de fonctionnement.

- **Se porter candidate à l'acquisition de biens dans le cadre d'un appel à candidatures Safer** répondant à ses politiques locales. A savoir qu'un appel à candidature est lancé pour l'attribution des biens à l'acquisition et chaque dossier de candidature fait l'objet d'un examen par le Comité Technique Départemental. Ainsi, un dépôt de candidature ne garantit pas l'attribution automatique du ou des biens souhaités.

1.5 ÉCHANTILLON DES OUTILS MOBILISABLES PAR LA SAFER

Ainsi, le service proposé par la SAFER à la collectivité tiendra compte notamment de la maturité du projet de la collectivité, de la réflexion portée sur la thématique ou le secteur d'intervention souhaité ainsi que de la volonté politique des acteurs du territoire.

Typologie d'intervention	
<u>Stade pré-opérationnel</u> : Études et analyses territoriales	<u>Stade opérationnel</u> : Assistance à maîtrise foncière
Études foncières Analyses territoriales Veille foncière/ Vigifoncier	Ingénierie pré-opérationnelle Négociation foncières et recueil d'engagements Conduite de procédures

Objectifs poursuivis et outils mobilisables (exemples)	
<u>Objectifs poursuivis</u>	<u>Outils mobilisables</u>
Veiller (surveiller) et identifier le foncier de son territoire en vue d'un projet ou d'un programme	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Outil d'intelligence foncière : Veille foncière</i> - <i>Observation foncière</i> - <i>Études de gisement foncier</i> - <i>Inventaires patrimoniaux à thématique (biens potentiellement vacants et sans maître, patrimoine public, etc.).</i>

Analyser son patrimoine foncier en vue de construire et planifier le volet opérationnel	- <i>Étude de patrimoine foncier : état des lieux et caractérisation</i>
Analyser son patrimoine foncier OU un appréhender un périmètre projet en vue de construire et planifier le volet opérationnel	- <i>Diagnostic foncier et agricole</i> - <i>Étude de faisabilité foncière : analyse de la structure foncière des propriétés et des exploitations agricoles</i>
Acquérir le foncier nécessaire	- <i>Animation foncière systématique : négociations foncières et recueil d'engagements</i> - <i>Constitution de stocks fonciers</i> - <i>Appels à candidatures pour rechercher des porteurs de projets en phase avec les enjeux du territoire</i> - <i>Droit de préemption Safer pour motif agricole et environnemental</i>
Valoriser, gérer et maîtriser l'usage des parcelles acquises ou ciblées par la collectivité	- <i>Convention d'occupation provisoire et précaire (COPP)</i> - <i>Intermédiation locative</i> - <i>Mise en place d'Obligation réelle Environnementale</i> - <i>Convention de Mise à Disposition</i> - <i>Cahier des charges agricole ou environnemental Safer</i>

D'un commun accord, la Safer pourra solliciter la collectivité, en cas de besoin afin de contribuer à l'adaptation des clauses de cahiers des charges pour répondre aux objectifs des politiques menées par Saint-Flour Communauté.

Saint-Flour Communauté pourra solliciter de manière ponctuelle la Safer sur toute interrogation liée à la maîtrise du foncier et de ses usages en milieu rural. Dès lors, la Safer tentera d'apporter une réponse adaptée à Saint-Flour Communauté dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS FINANCIERES GENERALES DE LA SAFER

Pour chaque projet faisant l'objet d'une demande d'intervention par la collectivité à la Safer une note méthodologique et financière détaillée sera produite. Elle pourra prendre la forme d'une lettre de mission ou d'un devis formalisant ainsi le contenu de la mission et les modalités financières d'intervention de la Safer.

Selon le barème du Conseil d'Administration de la Safer AURA – 2022

Veille foncière / Vigifoncier	Abonnement annuel fonction du nombre de commune (150 €/com. de 2 à 10 – 125 €/com. de 11 à 25 – 100 €/com. au-delà), 430 €HT mise en service/formation, 50 €HT par accès communal supplémentaire
Observation et ingénierie	Sur devis
Instruction d'une demande de préemption	700 €HT/dossier (déduit des frais Safer si rétrocession à la Collectivité)
Rétrocession au profit de la collectivité bien acquis par préemption	12% HT du prix de vente avec un minimum de 1 000 €HT
Rétrocession au profit de la collectivité	10% HT prix de vente + frais avec un minimum de 700 €HT
Frais financier / frais de portage stock non préfinancé	2% HT/an prix de vente + frais
Frais de gestion de stock	3% HT/an prix de vente + frais
Etudes de faisabilité foncière	Sur devis
Assistance dossiers DUP / Enquête parcellaire	Sur devis
Négociation de biens pour le compte de	Sur devis avec un minimum de 700 €HT/acte
Convention de servitude	Sur devis avec un minimum de 700 €HT/acte
Convention d'usage et de gestion	Sur devis avec un minimum de 700 €HT/acte
Accompagnement procédure Biens vacants et sans maître	Sur devis
Assistance droit de préférence / préemption forestier	Sur devis
Etat des lieux du patrimoine foncier de la collectivité	Sur devis
Gestion temporaire – CMD	Frais d'établissement 700 €HT/contrat, frais de gestion : 50% des redevances annuelles avec un minimum de 160 €HT/an Ou frais de gestion : 25 €HT/ha/an à la charge de l'exploitant
Gestion temporaire - CUT	Frais d'établissement 160 €HT/contrat avec un minimum de 700 €HT/opération, frais de gestion annuel : 80 €HT/ha
Gestion temporaire – Prêt à usage	Frais d'établissement 160 €HT/contrat avec un minimum de 700 €HT/opération, frais de gestion annuel : 160 €HT/contrat
Gestion à long terme – Intermédiation locative	Frais d'établissement 700 €HT/acte
Accompagnement à la cession de patrimoine	Sur devis avec un minimum de 700 €HT/acte

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 3.1 : ENTREE EN VIGUEUR, DUREE ET RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée initiale de **3 ans**. Elle entrera en vigueur dès sa signature par les deux parties contractantes. A l'issue de cette convention, les modalités de reconduction seront étudiées conjointement par les parties. Toute opération engagée antérieurement à l'effet de l'échéance de la présente sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

En cas d'impossibilité technique, administrative ou autre, dûment constatée par l'un ou l'autre des signataires, il pourra être mis fin à la présente convention, une autre convention pouvant alors être signée sur de nouvelles bases.

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

ARTICLE 3.2 : 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 3.3 : CONDITION SUSPENSIVE

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'agrément des Commissaires du Gouvernement de la Safer, soit :

- Monsieur le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
- Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et du Département du Rhône.

Cet agrément devra être sollicité par la Safer dans le mois de la signature de la présente convention.

ARTICLE 3.4 : 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 3.5 : 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
16806	05100	51700000051	64
IBAN : FR76 1680 6051 0051 7000 0005 164			
BIC : AGRIFRPP868			
Crédit Agricole Centre France 3, avenue de la Libération – 63045 Clermont-Ferrand Cedex 9			
N° TVA intracommunautaire FR19.062.500.368.00170 – 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			

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture émise par la Safer.

ARTICLE 3.6 LITIGES

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

ARTICLE 4 : SIGNATURES

Fait en 2 exemplaires, un pour chaque partie signataire

A

Le

Pour Saint-Flour Communauté,	Pour la Safer Auvergne-Rhône-Alpes,
Madame Céline CHARRIAUD	Monsieur Bruno PITOT
La Présidente	Le Directeur du Service Départemental du Cantal

ANNEXE 1 : DE LA VEILLE OPERATIONNELLE A L'OBSERVATION FONCIERE

ARTICLE 1.1 : LA VEILLE FONCIERE OPERATIONNELLE

Les modalités d'un dispositif d'information foncière permettent à la Collectivité de :

- connaître, sur un périmètre donné, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), également appelées « notifications de projets de vente », portées à la connaissance de la Safer ;
- connaître les appels à candidature publiés par la Safer ;
- être alerté par mail en temps réel des projets de mutation
- disposer d'un référentiel foncier de prix grâce à l'historisation des ventes sur plusieurs années;
- appréhender l'évolution du marché foncier rural et suivre la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation ;
- 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 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 économique nécessaires à son développement ;
- constituer des réserves foncières compensatoires agricoles ou naturelles ;

Pour rendre cette veille foncière plus efficiente, la Safer met à disposition de la Collectivité son **portail cartographique VIGIFONCIER** qui permet de visualiser en même temps la nature des biens à la vente, leur localisation parcellaire et l'ensemble des enjeux du territoire (agriculture, environnement, risques naturels, urbanisme, captage, etc.). Cet outil est couplé à un **dispositif d'alerte par mail** qui avertit des nouveaux projets de vente les personnes compétentes au sein de la Collectivité.

Cet outil intègre également les bases de données de la Direction Générale des Finances Publiques : les **fichiers fonciers** (matrices cadastrales) et la base de données « **Demande de Valeurs Foncières** » (DVF) qui recense toutes les ventes à titre onéreux réalisées et publiées par les Services de la Publicité Foncière.

A la demande de la Collectivité, la Safer peut intégrer des couches d'informations spécifiques (POS/PLU numérisés, périmètres ZAD/ZAC, périmètres de captages, de surveillance, etc.).

Lors de la mise en place de la veille foncière, une formation est dispensée par les services de la Safer auprès des agents de la Collectivité chargés du traitement des DIA de la Safer et de l'utilisation de l'outil internet VIGIFONCIER.

Différentes options complémentaires peuvent également être mises en œuvre lors de l'activation de la veille foncière :

- Accès Vigifoncier aux communes membres de l'EPCI

- Alerte mail ciblée sur certains périmètres préétablis
- Expertise Safer sur les DIA et alerte personnalisée

Les modalités techniques et financières de la veille foncière et des différentes options sont définies dans une lettre de mission.

ARTICLE 1.2 : L'OBSERVATION ET L'INGÉNIERIE FONCIÈRE

ART. 1.2.1 : RÉALISATION D'UN BILAN DE VEILLE FONCIÈRE ANNUEL

A l'échelle du territoire de la Collectivité, les transactions générées par l'activité de la Safer et l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner transmises dans le cadre de la veille foncière opérationnelle sont porteuses d'informations. Celles-ci peuvent être valorisées, pour permettre notamment de caractériser les différents segments constitutifs du marché de l'espace rural : marché agricole, marché résidentiel, marché des loisirs...

Dans le prolongement de la veille foncière opérationnelle, lorsque celle-ci est activée, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes peut fournir un bilan annuel, afin de tenir informée la Collectivité des volumes et de la nature des biens notifiés au cours de l'année écoulée, et de l'activité de la Safer sur son territoire.

ART. 1.2.2 : L'OBSERVATION ET L'INGÉNIERIE FONCIÈRES

La Collectivité peut souhaiter aller plus loin en termes d'observation et d'ingénierie foncière. Les traitements statistiques et qualitatifs des informations contenues dans les DIA et le suivi des transactions réalisées par la Safer lui ont permis de développer une compétence en matière de quantification et d'analyse des marchés fonciers ruraux (agricole, résidentiel, en voie d'urbanisation, de loisirs...) et de l'usage des sols (urbain habitat/économie, agricole, naturel). Elle exploite pour cela deux bases de données, la base cadastrale de la DGFIP et la base Safer des Déclarations d'Intention d'Aliéner (transmises par les notaires). Ces sources sont valorisées pour produire des variables et indicateurs territorialisés, de la parcelle cadastrale au territoire.

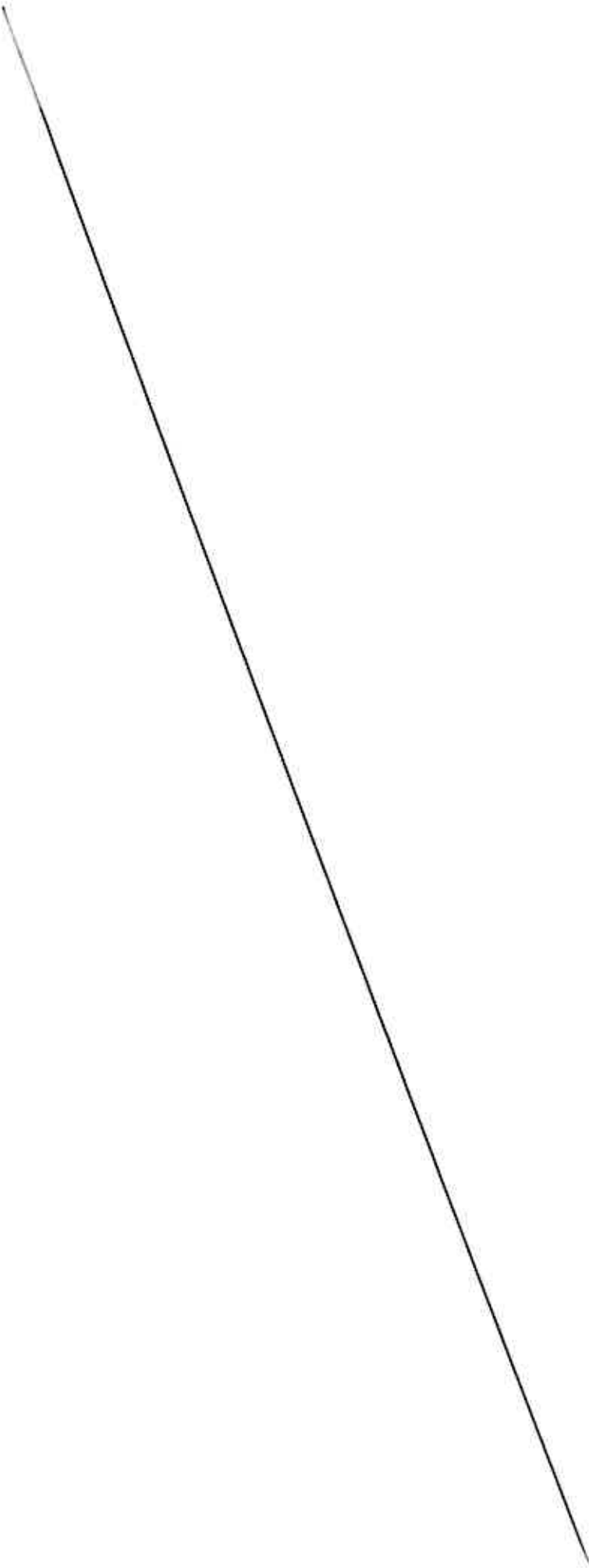
L'analyse des bases de données SAFER peut être complétée d'une analyse de la base Demande de Valeurs Foncières (DVF) de la DGFIP qui contient le détail de toutes les ventes à titre onéreux publiées au service de la publicité foncière.

Les applications possibles à partir de ces sources et de l'expertise de la Safer sont multiples :

- tableau de bord,
- référentiel de prix du foncier : analyse des prix de cession par catégorie de biens vendus, zonage...
- observatoire foncier : analyse de la consommation foncière annuelle, caractérisation de la consommation...
- observatoires thématiques : agriculture biologique, friches ...
- ...

L'analyse de toutes ces données permet d'alimenter les réflexions préalables à la mise en place d'une politique foncière.

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.



Accusé de réception en préfecture **3**
015-200066660-20231213-DELIB2023-261-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

ANNEXE 2 : L'ACTION FONCIERE (PROCEDURE SAFER)

La politique foncière déployée par la Collectivité peut s'appuyer sur une action élaborée :

- soit **au gré des opportunités foncières** qui se présentent dans le cadre de l'activité classique de la Safer, les biens maîtrisés par la Safer étant appréhendés par l'exercice de son droit de préemption ou par négociation amiable.
- soit à l'issue d'une **prospection plus systématique** demandée par la Collectivité et conduite dans le cadre de l'activité classique de la Safer, pour maîtriser des biens ciblés pour la réalisation d'un projet. A titre d'exemple, il peut s'agir de la constitution de réserves foncières en prévision d'un ouvrage, soit sous son emprise, soit en compensation des prélèvements occasionnés par sa réalisation, qu'ils portent sur des biens à vocation agricole ou environnementale. Dans tous les cas, la transaction foncière réalisée par l'intermédiaire de la Safer permet de garantir la destination future du bien ;

Les biens font ensuite l'objet d'une procédure de rétrocession ou d'un portage foncier, dans le respect des procédures qui régissent le fonctionnement de la Safer. La transaction foncière réalisée par l'intermédiaire de la Safer permet de garantir la destination future du bien grâce à son cahier des charges.

- soit pour la **conduite de projets spécifiques** dont la maîtrise foncière est confiée à la Safer. Pour assurer cette maîtrise foncière, la Safer pourra mettre en œuvre différents outils : l'animation foncière, la négociation amiable pour le compte de la collectivité, la conduite de procédures spécifiques telles que la DUP, les biens vacants et sans maître, la création de servitudes d'utilité publique...

ARTICLE 2.1 : L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

ART. 2.1.1 : CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Aux termes de la Loi (article L 143 du Code rural et de la pêche maritime), la Safer dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de fond agricole ou de terrain à vocation agricole (y compris des terrains dont l'usage agricole a été temporairement perdu). Elle peut mobiliser ce droit de préemption à la demande de la Collectivité, en conformité avec la législation existante et dans le respect de ses propres règles de fonctionnement.

La Safer peut exercer son droit de préemption à des fins de ou dans la perspective de maintenir ou de reconquérir l'usage agricole ou environnemental d'un bien.

Ce droit de préemption pourra s'exercer

- **sur tout ou partie d'une propriété,**
- **pour une destination exclusivement agricole ou environnementale (maintien ou reconquête de l'usage d'un bien),**
- **au prix notifié ou le cas échéant avec une contre-proposition de prix (lutte contre la spéculation foncière).**

Les modalités de demande de préemption, la procédure ainsi que les motifs légaux du droit de préemption Safer figurent ci-dessous.

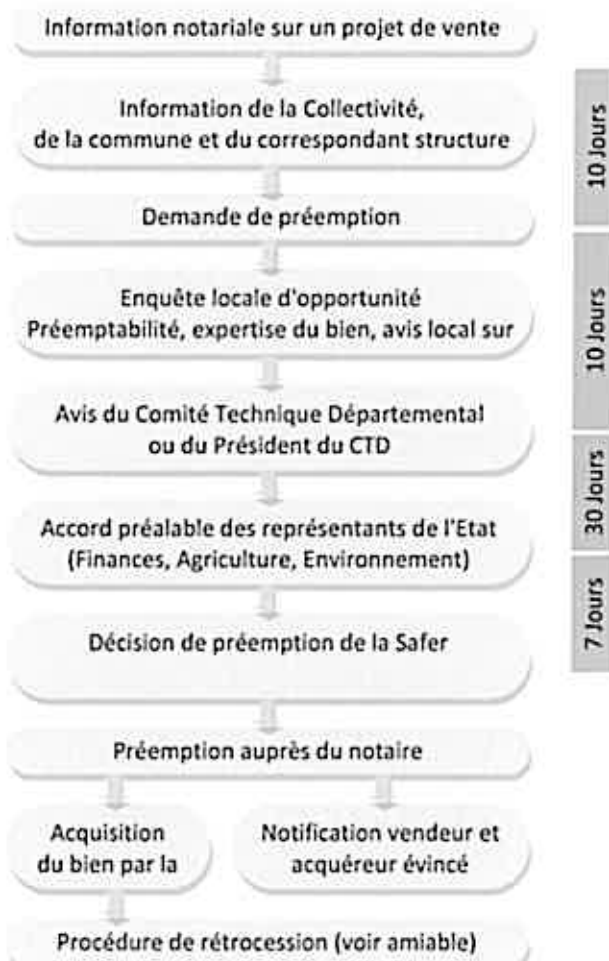
LA PROCÉDURE DU DROIT DE PRÉEMPTION

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 instruera 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 ;
8. 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 ;
9. 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.

ART. 2.1.2 : COÛT DE LA DEMANDE D'INTERVENTION PAR PRÉEMPTION

Dans le cas d'une demande de préemption, les frais d'instruction du dossier seront facturés 700 € HT, à la charge de la Collectivité.

Dans le cas d'une préemption simple ou d'une préemption avec révision de prix ayant obtenu l'accord du vendeur, et dans l'hypothèse d'une rétrocession au profit de la Collectivité, ces frais de dossier seront déduits des frais d'intervention Safer.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture émise par la Safer.

ARTICLE 2.2 : LES ACQUISITIONS AMIABLES

Les Conseillers fonciers de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes disposent de différentes sources d'informations (*élus locaux, élus professionnels agricoles, notaires, propriétaires, candidats à des rétrocessions Safer...*) leur permettant de déceler des opportunités de vente.

Un travail de conseil, d'expertise (*composition du foncier nu, nature du bâti, outil de production, potentiel productif, état général de la propriété, situation au regard de l'urbanisme, servitudes, situation juridique, vocation actuelle et potentielle...*) et de négociation est conduit auprès des propriétaires, afin d'orienter les biens en vente dans le cadre des missions de développement rural confiées à la Safer, et de définir avec eux les conditions techniques et financières selon lesquelles la Safer pourra rechercher un acquéreur.

Les acquisitions amiables peuvent également porter sur des biens explicitement désignés par la Collectivité, dans le cadre d'un projet dont elle assure le pilotage foncier. Il peut s'agir par exemple de la constitution de réserves foncières en prévision d'un ouvrage, soit sous son emprise, soit en compensation des prélèvements occasionnés par sa réalisation.

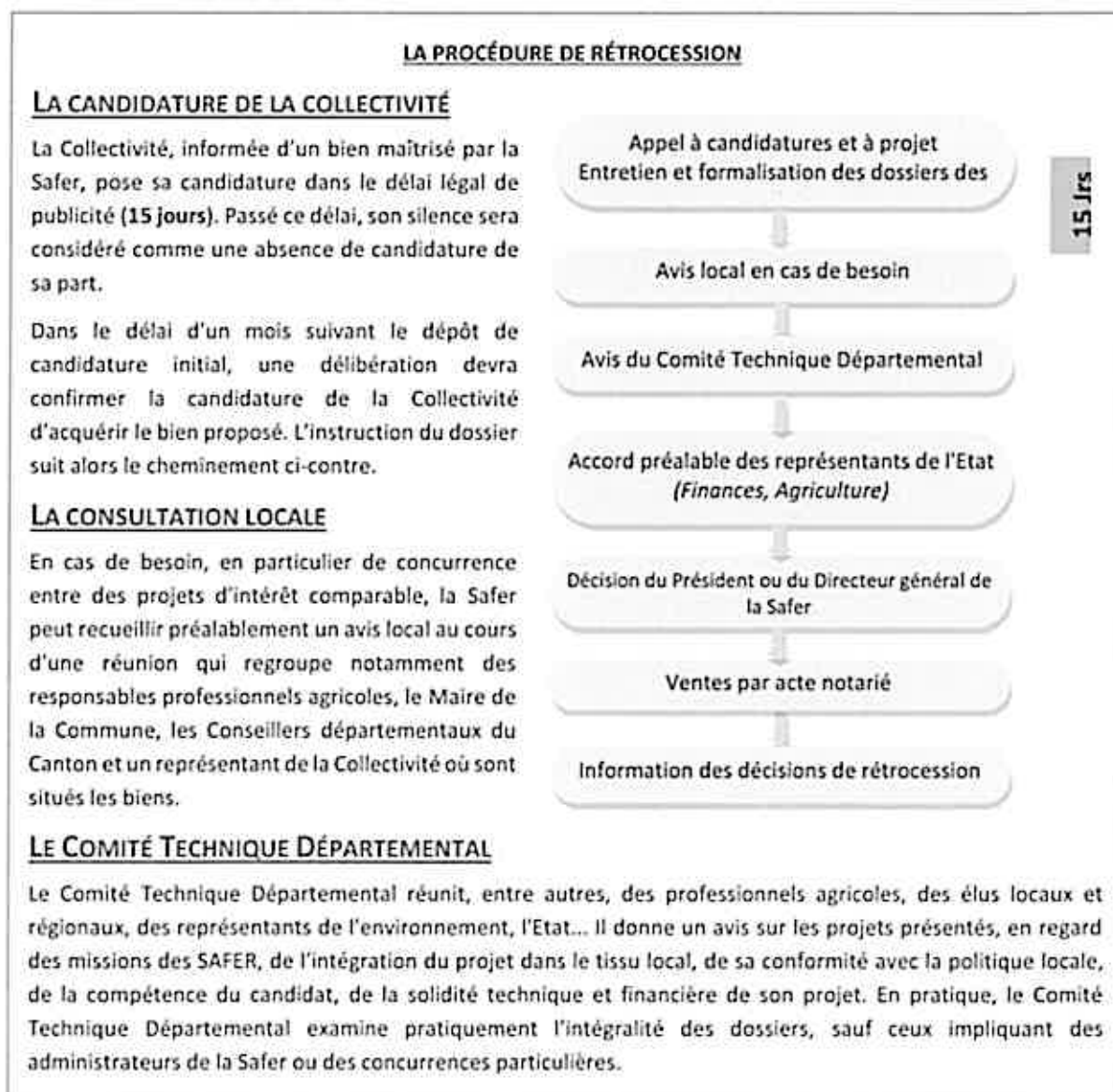
Dans le cadre de ses procédures d'attribution de propriété, et tel que demandé par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014, la Safer pourra être amenée à recueillir un avis de la Collectivité concernant les orientations pressenties des biens qu'elle maîtrise, en lien avec la politique d'aménagement que la Collectivité met en œuvre sur son territoire, et satisfaisant aux objectifs définis dans l'article L.111-2 du Code rural et de la pêche maritime.

Cette consultation se fera par le biais d'une fiche-navette qui sera transmise par la Safer à la Collectivité.

ARTICLE 2.3 : LA PROCÉDURE DE RÉTROCESSION

La procédure de rétrocession est identique pour tous les biens maîtrisés par la Safer, quel que soit le mode d'acquisition (préemption, opportunité amiable, prospection systématique). Cette procédure est décrite en ci-dessous. Elle prévoit notamment :

- une publicité destinée à recueillir les candidatures de toute personne intéressée, publique ou privée. La Collectivité peut poser 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. Si elle pose sa candidature, la Collectivité devra fournir dans un délai de 1 mois une délibération confirmant celle-ci.
- avis favorable du Comité Technique Départemental précédant toute décision de rétrocession
- accord des Commissaires du Gouvernement (Agriculture et Finances)



Plusieurs options peuvent être mises en œuvre par la Safer dans le cadre de la procédure de rétrocession :

- La **rétrocession au profit de la Collectivité** : cession totale ou partielle à la Collectivité d'un bien acquis par la Safer ;
- L'**intervention par substitution** : après recueil d'une promesse de vente et décision d'attribution à la Collectivité, la Safer peut substituer la Collectivité à la Safer dans l'acte notarié. Cela évite les frais de double acte (acquisition Safer puis acquisition Collectivité) ;
- Le **portage foncier par la Safer** : lorsqu'il y a un décalage temporel entre l'opportunité foncière et la mise en œuvre du projet (ou l'obtention du financement du foncier), la Safer a la capacité de stocker et de gérer temporairement les biens, avant rétrocession à la Collectivité ou à un porteur de projet. Pour éviter d'avoir à supporter des frais de portage, la collectivité peut préfinancer le bien ;
- La **rétrocession au profit d'un tiers** : une cession totale ou partielle peut être consentie à un tiers.

ART. 2.3.1 : L'ACHAT SUIVI D'UNE RÉTROCESSION IMMÉDIATE

Le prix de rétrocession Safer hors taxes sera calculé de la manière suivante :

A - Le prix de rétrocession Safer hors taxes sera calculé de la manière suivante :

- A - **Prix principal d'acquisition** (*figurant dans l'acte notarié*) ;
- B - **Frais d'acquisition et annexes** (*frais d'acte notarié et de géomètre, indemnités et reprises diverses versées à l'exploitant non-proprétaire, honoraires d'expert ou d'agent immobilier, travaux d'aménagement...*) ;
- C - **Honoraires d'intervention de la Safer** fixés conformément aux délibérations de son Conseil d'Administration approuvées par les Commissaires du Gouvernement. Etant précisé que le taux actuel en vigueur est le suivant :
 - 10% à l'amiable appliqués au total (A+B) avec un minimum de 700 € par dossier ;
 - 12% en préemption appliqués au total (A+B) avec un minimum de 1 000 € par dossier ;
- D - **Frais financiers engagés par la Safer entre la date d'acquisition de l'immeuble et la date du paiement effectif du prix de rétrocession** : 2 % l'an, appliqués aux éléments A et B ci-dessus.

ART. 2.3.2 : L'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. Les conditions de réalisation sont les suivantes :

- ✓ La substitution doit intervenir dans les 6 mois suivant l'enregistrement de la promesse de vente
- ✓ La Collectivité 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

Le prix de rétrocession Safer hors taxes sera calculé de la manière suivante :

- A - **Prix principal d'acquisition** (*figurant dans l'acte notarié*) ;
- B - **Frais annexes** (*frais de géomètre, indemnités et reprises diverses versées à l'exploitant non propriétaire, honoraires d'expert ou d'agent immobilier, travaux d'aménagement...*) ;
- C - **Honoraires d'intervention de la Safer** :
 - 10% HT appliqués au total (A+B) avec un minimum de 700 € par dossier ;

ART. 2.3.3 : PORTAGE FONCIER PAR LA SAFER

La Collectivité 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 Collectivité 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.

Dans ce cas, la Collectivité pourra soit apporter le préfinancement, soit supporter des frais de stockage. Dans le second cas, la Safer se réserve le droit d'accepter ou non le portage en fonction du risque juridique et financier qu'il comporte :

Préfinancement

La Collectivité versera à la Safer en préfinancement le montant du prix de rétrocession calculé tel que décrit à l'article 3.3.1, dans les 30 jours qui suivent l'acquisition par la Safer de la propriété mise en réserve :

- **Prix principal d'acquisition (A) + frais d'acquisition et annexes (B) + frais d'intervention Safer (C) + frais financiers le cas échéant (D).**

Au-delà de ce délai, les sommes non créditées porteront intérêts de 10% l'an hors taxes.

Un état précis du calcul du prix de rétrocession TTC 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 Collectivité afin que cette dernière prévoie la mise en place du préfinancement.

Frais de stockage

En l'absence de préfinancement, la Collectivité versera à la Safer le montant des frais financiers :

- **2 % / an du prix principal d'acquisition (A) + frais d'acquisition et annexes (B) ;**

Ces frais sont déterminés à compter de la date d'acquisition par la Safer jusqu'à la date de rétrocession

ART. 2.3.4 : 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 Collectivité dans les conditions suivantes :

- **3 % / an du prix principal d'acquisition (A) + frais d'acquisition et annexes (B) ;**

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

ART. 2.3.5 : RÉTROCESSION DU BIEN STOCKÉ

Pendant la durée de stockage convenue, la Collectivité 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 (publicité, avis favorable du Comité Technique Départemental, accord des Commissaires du Gouvernement).

En l'absence de préfinancement, le prix de rétrocession TTC sera égal à celui indiqué à l'article 3.3.1 :

- **Prix principal d'acquisition (A) + frais d'acquisition et annexes (B) + frais d'intervention Safer (C) + frais financiers le cas échéant (D).**

En cas de préfinancement, dans l'acte de vente, il sera indiqué que le prix aura été versé par la Collectivité dès avant cette date, directement entre les mains de la Safer.

ART. 2.3.6 : GARANTIE DE BONNE FIN

Si la Collectivité 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 (publicité, avis favorable du Comité Technique Départemental, accord des Commissaires du Gouvernement).

Dans ce cas, le prix de rétrocession TTC de la Safer sera au moins égal au prix de préfinancement sus indiqué [Prix principal d'acquisition (A) + frais d'acquisition et annexes (B) + frais d'intervention Safer (C) + frais financiers le cas échéant (D)], et la Safer remboursera à la Collectivité 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 Collectivité sur la transaction envisagée.

ART. 2.3.7 : ACQUISITION DE PARCELLES À ENJEUX PAR UN TIERS SUR LE TERRITOIRE DE LA COLLECTIVITE

La Collectivité peut souhaiter disposer de garanties quant à l'utilisation de parcelles stratégiques pour des aspects environnementaux, agricoles ou de développement local, sans pour autant devenir propriétaire de l'ensemble des parcelles à enjeux de son territoire.

Dans cet objectif, la Safer a la capacité de garantir les usages sur les biens qu'elle rétrocède par son cahier des charges. Il est imposé à l'acquéreur et annexé à l'acte de vente. Il a une durée légale minimale de 10 ans (18 ans en secteur PAEN) et une durée maximale de 30 ans (R142.1 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Ce cahier des charges peut, le cas échéant, être adapté pour répondre aux objectifs de la politique foncière menée par la Collectivité. A ce titre, les clauses contenues dans le cahier des charges pourront faire l'objet d'une validation ou d'une corédaction avec les services de la Collectivité.

ARTICLE 2.4 : PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITÉ AUX RÉUNIONS LOCALES ORGANISÉES PAR LA SAFER

Dans le cadre de ses procédures d'attribution de propriété, la Safer peut être amenée à informer les acteurs locaux des dossiers qu'elle traite, afin de présenter les projets de vente et les candidatures aux acteurs locaux, préalablement à l'étude des dossiers en Comité Technique Départemental.

Ces informations sont généralement portées à connaissance des représentants locaux de la profession agricole, des syndicats représentatifs de la profession agricole des services de la Chambre d'Agriculture, du Maire et des Conseillers départementaux du canton concerné, lors de réunions locales d'information organisées par la Safer.

ANNEXE 3 : 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 3.1 : 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.**

Ci-dessous un encadré 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.

LES ETUDES DE FAISABILITÉ FONCIERE 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 COLLECTIVITÉ 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.

ARTICLE 3.2 : LES OUTILS FONCIERS POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITÉ

ARTICLE 3.2.1 : 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.

ANNEXE 4 : PATRIMOINE FONCIER DE LA COLLECTIVITE

ARTICLE 4.1 : 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 4.2 : ACCOMPAGNEMENT À LA GESTION TEMPORAIRE DU PATRIMOINE

ART. 4.2.1 : 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.

Sauf accord spécifique, pour la mise en place de chaque CMD signée, la Collectivité versera à la Safer une somme forfaitaire qui fera l'objet d'un chiffrage calculé en fonction des surfaces engagées et du nombre d'exploitants, avec un minimum de **700 € HT par dossier** correspondant au traitement administratif d'une propriété.

La **rémunération annuelle** de la Safer sera prise sur le montant de la redevance versée par l'exploitant à hauteur de 50%, avec un minimum de 160 € par an, correspondant à la gestion annuelle des biens (appel des redevances, relances, renouvellement des concessions...).

OU Option 2 :

Sauf accord spécifique, la rémunération annuelle de la Safer est fixée à **23 € HT/ha/an**. Elle sera prise sur le montant de la redevance versée par l'exploitant à la Safer et correspond à la gestion annuelle des biens (appel des redevances, relances, renouvellement des concessions...).

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.

Pour la mise en place de chaque Concession d'Usage Temporaire signée, le maître d'ouvrage versera à la Safer une somme forfaitaire de **160 € HT par dossier**, avec un minimum de **700 € HT pour l'ensemble de l'opération**, correspondant au traitement administratif d'une propriété, à savoir :

- **Expertise du bien, état des lieux**
- **Recherche d'un exploitant susceptible de remplir les conditions imposées par le propriétaire**
- **Négociation du montant des baux**
- **etc.**

La redevance annuelle due par l'exploitant des biens sera fixée d'un commun accord entre la Collectivité et l'exploitant. La rémunération annuelle de la Safer sera prise sur le montant de la redevance versée par

l'exploitant avec un montant de **80 € HT/ha** pour l'ensemble de l'opération, correspondant à la gestion annuelle des biens (appel des redevances, relances, renouvellement des Concessions, etc.).

Cette somme sera due par la Collectivité, dès signature de la Concession d'Usage Temporaire. Elle sera payée sur présentation d'un état récapitulatif annuel.

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.

Sauf accord spécifique, pour la mise en place de chaque Prêt à usage signé, le maître d'ouvrage versera à la Safer une somme forfaitaire de **160 € HT par Prêt à usage**, correspondant au traitement administratif d'une propriété, avec un minimum de **700 € HT** pour l'ensemble de l'opération. Les années suivantes, lors du renouvellement des Prêts à usage avec les exploitants agricoles, la rémunération de la Safer s'établira à un montant forfaitaire de **160 € HT par Prêt à usage** lorsqu'il n'y a pas de changement d'exploitant.

Les sommes dues par la Collectivité seront payées sur présentation d'un état récapitulatif annuel, dès signature du Prêt à usage.

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.

ART. 4.2.2 : 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 culturales, 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.

Pour chaque demande formulée par la Collectivité à la Safer pour la mise en place de chaque bail rural, elle versera à la Safer une somme forfaitaire de 700 € HT par dossier correspondant au traitement administratif d'une propriété, à savoir :

- **Expertise du bien, état des lieux**
- **Recherche d'un exploitant susceptible de remplir les conditions imposées par le propriétaire**
- **Négociation du montant et rédaction des baux**
- **Suivi administratif**

Si cette mission devait être engagée, un mandat de recherche de preneur serait établi entre les parties afin d'en définir les conditions.

ARTICLE 4.3 : ACCOMPAGNEMENT À LA CESSIION 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 5 : LA CONDUITE DE LA PROCEDURE DES BIENS VACANTS ET SANS MAITRE 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^{er} 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^e 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 6 : L'ASSISTANCE A LA GESTION DES DROITS DE PREEMPTION ET DE PREFERENCE DES COMMUNES EN MATIERE FORESTIERE

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.

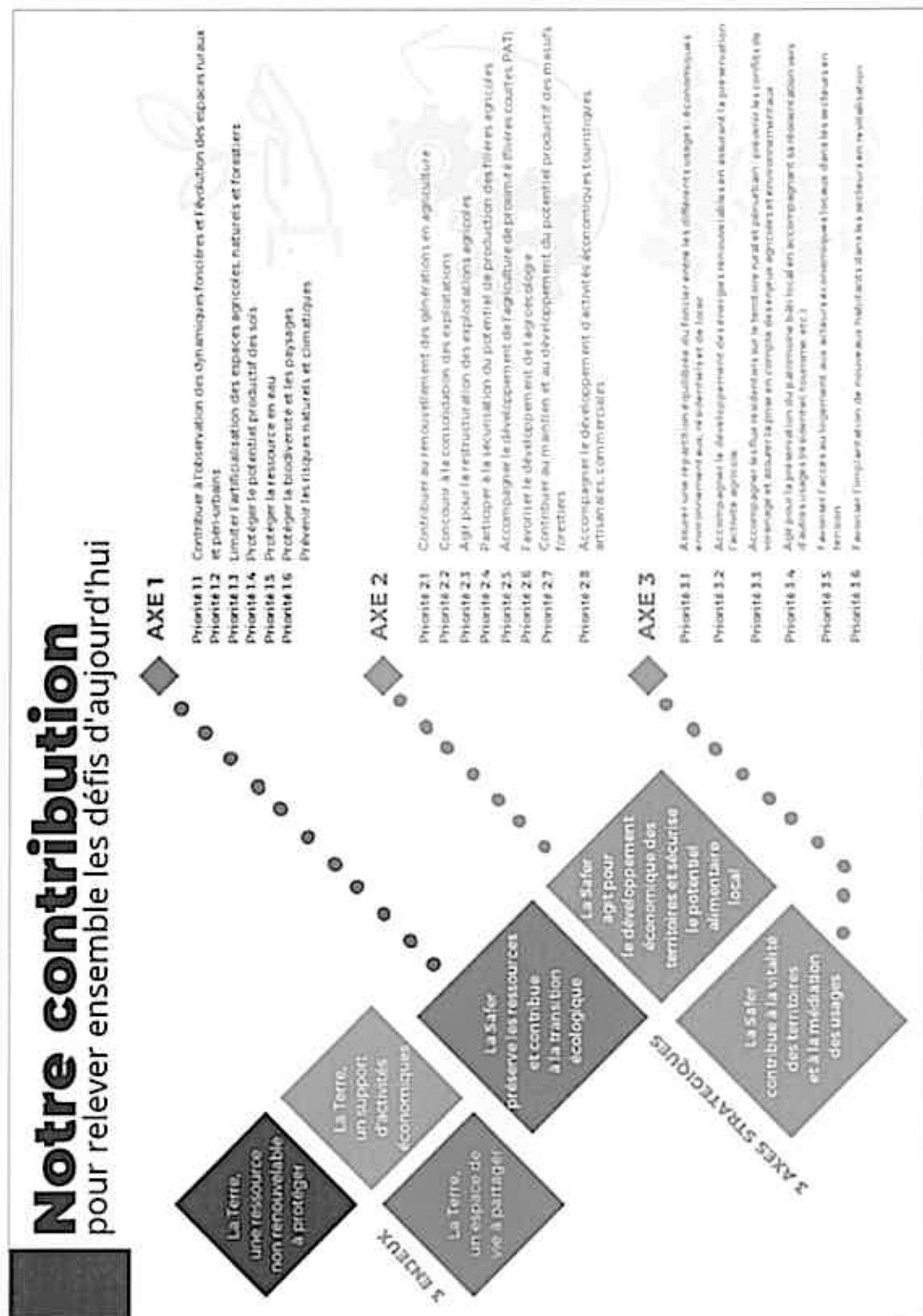
GESTION DU DROIT DE PRÉFÉRENCE AU PROFIT DE LA COMMUNE

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.



ARCHITECTURE DU PROJET DE TERRITOIRE

Les élus de Saint-Flour Communauté ont défini :

2 ambitions, 6 axes stratégiques et 23 objectifs.

Ces objectifs se déclinent en **226** fiches projets :
62 fiches projets communautaires ;
17 fiches projets supra-communautaires ;
147 fiches projets communales.

Ambition 2
 Préserver et aménager durablement l'espace
 ➔ Pour un territoire de moyenne montagne riche de son identité ➔

Ambition 1
 Renforcer l'attractivité du territoire
 ➔ Pour un territoire de moyenne montagne vivant et attractif ➔

