



CONVENTION CADRE RELATIVE A LA SURVEILLANCE ET A LA MAITRISE FONCIERE

CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE
Conclue en application des articles L.141-5 et R.141-2
du Code Rural et de la Pêche Maritime

Communauté de communes du Périgord Ribéracois

Juin 2022

SAFER Nouvelle-Aquitaine,
Les Coreix, BP 2, 87430 VERNEUIL-SUR-VIENNE



PROJET



Sommaire

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION	7
1. Le périmètre de veille foncière	7
2. Le périmètre d'intervention foncière.....	7
CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles	8
ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE.....	8
1. Etude foncière pré-opérationnelle.....	8
2. Evaluation de biens	8
3. Accompagnement dans la procédure d'appréhension des biens sans maître	8
4. Animation d'un groupe foncier territorial et mise à disposition du Système d'Information sur la Transmission et l'Installation en Agriculture (SINTIA).....	9
MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles.....	10
ARTICLE 4 : L'USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER	10
1. Objectifs et motivations de la préemption	10
2. Modalités de préemption.....	10
ARTICLE 5 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PÉRIGORD RIBÉRACOIS	11
ARTICLE 6 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE.....	12
1. Modalités d'acquisition	12
6-1-1 Acquisition amiable.....	12
6-1-2 Acquisition par voie de préemption	12
6-1-3 Modalités de préfinancement	12
2. Modalités de revente des biens acquis par la SAFER.....	13
6-2-1 Prix de rétrocession des biens préfinancés	13
6-2-2 Prix de rétrocession des biens non préfinancés	13
6-2-3 Garantie de bonne fin des acquisitions	14
ARTICLE 7 : CAS PARTICULIERS	14
1. Echange de biens mis en stock par la SAFER.....	14
2. Rédaction d'actes administratifs.....	14
GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles.....	14
ARTICLE 8 : GESTION FONCIERE DES BIENS.....	14
1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois.....	14



2. Gestion temporaire des biens propriété de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois : La Convention de Mise à Disposition.....	15
3. Intermediation locative.....	15
DISPOSITIONS GENERALES	15
ARTICLE 9 : REMUNERATION DE LA SAFER	15
1. Pour les études préalables et l'animation foncière	15
2. Pour l'accompagnement à la procédure d'appréhension des biens sans maître	15
3. Pour les demandes d'intervention par préemption.....	16
4. Pour la négociation de conventions pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois	16
5. Pour les rétrocessions d'immeubles	16
6. Pour la gestion foncière des biens	16
7. Pour les cas particuliers.....	17
ARTICLE 10 : REVISION DES REMUNERATIONS	17
ARTICLE 11 : MODALITE DE PAIEMENT.....	17
ARTICLE 12 : COMMUNICATION ET PROMOTION.....	17
ARTICLE 13 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	17
ARTICLE 14 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION	18
ARTICLE 15 : DIFFICULTES D'APPLICATION	18
ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE	18

PROJET



ENTRE :

La Communauté de communes du Périgord Ribérocois, domicilié(e), représenté(e) par, numéro SIRET....., en application d'une délibération du en date du

Commenté [MA1]: A compléter

d'une part,

ET :

La SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL, « S.A.F.E.R. NOUVELLE-AQUITAINE, société anonyme, au capital de 4 143 056 Euros dont le siège social est à VERNEUIL SUR VIENNE 87430– Lieudit « Les Coreix », agréée par arrêté interministériel du 3 décembre 2018, publié au journal officiel du 8 décembre 2018, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le numéro B 096 380 373, numéro SIREN 096 380 373 et représentée par Monsieur Patrice COUTIN, Président Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 20 juin 2019,

d'autre part,

PREAMBULE :

La **SAFER** dont l'action s'inscrit dans une gestion multifonctionnelle de l'espace agricole et forestier, contribue à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et du développement durable du territoire rural ainsi qu'à la protection de la nature et de l'environnement dans le cadre des objectifs définis aux articles L.141-1 et L.111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Parmi ses missions, la SAFER peut apporter son concours aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés ainsi qu'à l'Etat pour la réalisation d'opérations foncières (art. L.141-5 et R.141-2 du Code rural et de la pêche maritime), notamment par la constitution de réserves favorisant les objectifs généraux d'aménagement agricole ou d'une manière plus générale, pour favoriser le développement rural ainsi que la protection des espaces naturels et de l'environnement.

Pour conduire son activité dans le cadre de ses missions qui lui ont été ainsi assignées, la SAFER peut proposer à ses partenaires différentes prestations :

- des études de marché foncier,
- des analyses foncières, des médiations, des arbitrages préalables à un projet d'aménagement,
- la communication d'informations relatives aux déclarations d'intention d'aliéner,
- la constitution de réserves foncières et la réalisation d'échanges,
- la gestion du patrimoine foncier des personnes publiques ou privées,
- l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières des collectivités publiques et établissements publics en zone rurale,
- l'aide à la réflexion, la mise en œuvre et le suivi des projets de la collectivité dans les domaines de l'urbanisme, l'environnement, la maîtrise d'œuvre des projets d'aménagement, d'études réglementaires et techniques.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :



ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La communauté de communes du Périgord Ribérais est porteuse de divers projets que la Safer pourra accompagner par la mobilisation des différents outils exposés dans la présente convention. La collectivité prévoit :

- dans la continuité du Schéma Directeur Cyclable, validé en mai 2022, il est prévu la création d'une vélo-route voie verte et voiries partagées ;
- l'aménagement de nouvelles zones économiques sur le territoire ;
- la mise en place d'un Projet Alimentaire de Territoires (PAT) ;
- ...

Commenté [MA2]: (à préciser / (préciser les projets-surfaces-zonages-échéances et joindre une cartographie des projets en annexe)

Commenté [MA3]: A compléter si autres projets envisagés

Par la présente convention, la Communauté de communes du Périgord Ribérais et la SAFER définissent les modalités d'un dispositif d'information et d'intervention foncière, ainsi que les modalités de négociation, d'acquisition, de gestion par la SAFER et les conditions de rémunération correspondantes permettant à la Communauté de communes du Périgord Ribérais de :

1. Prendre connaissance du contexte foncier préalablement à l'engagement des opérations de négociations foncières, notamment par la réalisation d'études de faisabilité ou de mobilité foncière ;
2. Réaliser un diagnostic foncier de son patrimoine, évaluer des biens en prévision de leur vente ou acquisition ;
3. Appréhender les biens sans maître de son territoire afin de lutter contre l'enrichissement et le mitage de son territoire, de mener une restructuration foncière, de constituer une réserve foncière ou un patrimoine pour le louer ou le vendre ... ;
4. Animer un groupe foncier territorial afin de partager l'information sur les opportunités de disponibilité foncière de son territoire ;
5. Solliciter 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 ;
6. Préserver l'environnement, la biodiversité et les ressources naturelles de son territoire ;
7. Anticiper et combattre certaines évolutions (mitage, dégradation des Périgordages, cabanisation, changement de vocation des sols...), pour assurer le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;
8. Assurer la maîtrise foncière et/ou la libération d'un site par négociation SAFER, pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribérais, de conventions de vente, de résiliations de baux ou toutes autres conventions ou contrats, dans l'objectif de :
 - maîtriser l'action foncière au cœur du programme local de l'habitat,
 - acquérir des réserves foncières pouvant concourir à des équipements nécessaires à son développement économique ;
 - mettre en place ou préserver une agriculture périurbaine et de proximité ;
9. Solliciter une assistance de la SAFER pour la rédaction d'actes administratifs de ventes et d'échanges de petites parcelles ;
10. Constituer des réserves foncières compensatoires permettant de limiter l'impact des projets évoqués ci-dessus sur les exploitations agricoles et sur l'environnement ;
11. Trouver des exploitants agricoles ou des porteurs de projets répondants aux attentes de la Communauté de communes du Périgord Ribérais, notamment par le biais de la procédure d'Intermédiation Locative.

Les projets doivent être en adéquation avec le document d'urbanisme et les zonages en vigueur.

Les parties déclarent que les modalités de leur collaboration ne pourront être d'aucune façon contraire aux dispositions des articles L.141-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. La Communauté de communes du Périgord Ribérais s'interdit d'intervenir seule sur le marché foncier agricole (zones A et N du PLU(i)) sans concertation préalable avec la SAFER.

La convention s'articule autour de quatre actions :



- L'observation foncière,
- La prestation de négociation foncière et de recueil de promesse de vente pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribérais,
- L'acquisition et le portage par la SAFER de réserves foncières pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribérais,
- La mise en gestion de biens agricoles portés par la Communauté de communes du Périgord Ribérais.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

1. Le périmètre de veille foncière

Par défaut, la veille foncière définie dans la présente convention porte sur le territoire de compétence de la Communauté de communes du Périgord Ribérais, composé des communes suivantes :

Allemans	Comberanche-et-Epeluche	Petit-Bersac	Segonzac
Bertric-Burée	Coutures	Ribérais	Siorac-de-Ribérais
Bourg-des-Maisons	Creyssac	Saint-André-de-Double	Tocane-Saint-Apre
Bourg-du-Bost	Douchapt	Saint-Just	La Tour-Blanche-Cercles
Bouteilles-Saint-Sébastien	Gout-Rossignol	Saint-Martial-Viveyrol	Vanxains
Celles	Grand-Brassac	Saint-Martin-de-Ribérais	Vendoire
Champagne-et-Fontaine	La Jemaye-Ponteyraud	Saint-Méard-de-Drôme	Verteillac
Chapdeuil	Lisle	Saint-Pardoux-de-Drôme	Villeteureix
La Chapelle-Grésignac	Lusignac	Saint-Paul-Lizonne	
La Chapelle-Montabourlet	Montagrier	Saint-Sulpice-de-Roumagnac	
Chassaignes	Nanteuil-Auriac-de-Bourzac	Saint-Victor	
Cherval	Paussac-et-Saint-Vivien	Saint-Vincent-de-Connezac	

Un (ou plusieurs) compte(s) pourra faire l'objet d'une veille foncière plus ciblée (alerte mail). Le cas échéant, la Communauté de communes du Périgord Ribérais devra fournir à la Safer un fichier SIG du périmètre souhaité.

2. Le périmètre d'intervention foncière

L'intervention foncière définie dans la présente convention porte sur l'ensemble du territoire de compétence de la Communauté de communes du Périgord Ribérais (cf. communes mentionnées ci-dessus).

Les périmètres sont constitués par l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire de la Communauté de communes du Périgord Ribérais énoncée ci-dessus, ainsi que par les terrains à vocation agricole et biens immobiliers à utilisation agricole dans les zones urbaines et à urbaniser dudit territoire.

Toutes modifications, extensions de ces périmètres ou toutes créations de nouveaux périmètres seront portées à la connaissance de la SAFER pour que les dispositions de la présente convention puissent s'y appliquer.



CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles

ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE

1. Etude foncière pré-opérationnelle

Afin d'appréhender au mieux l'ensemble de la problématique foncière, la Communauté de communes du Périgord Ribérais pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'expertises foncières préalables et nécessaires aux acquisitions potentielles.

Pour ce faire, la Communauté de communes du Périgord Ribérais peut solliciter la SAFER dans le cadre d'une lettre de commande pour réaliser un diagnostic foncier notamment afin de :

- Rencontrer les propriétaires concernés,
- Rencontrer les exploitants concernés et analyser la situation juridique liée à l'occupation (résiliation du bail et renonciation au droit de préemption),
- Identifier les intentions foncières (ventes, échanges),
- Actualiser l'expertise des biens au regard des emprises proposées par la Communauté de communes du Périgord Ribérais et de l'avis du Pôle d'évaluation domanial,
- Établir une expertise éventuelle des biens pouvant être sollicités par voie d'échange.

Régulièrement, une réunion technique sera organisée avec la Communauté de communes du Périgord Ribérais afin de préciser l'état d'avancement des opérations en cours et conseiller le maître d'ouvrage sur différents projets pouvant émerger ; à ce titre, un tableau de synthèse lui sera remis.

2. Evaluation de biens

Les évaluations peuvent porter sur :

- des éléments de patrimoine de la Communauté de communes du Périgord Ribérais ,
- des biens en projet d'acquisition par la Communauté de communes du Périgord Ribérais qui ne seraient pas soumis à l'évaluation du Pôle d'évaluation domanial,

La Communauté de communes du Périgord Ribérais pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'une évaluation de biens ou d'un diagnostic foncier de son patrimoine dans le cadre d'une lettre de commande afin d' :

- Etablir un état des lieux et une cartographie des biens objets de l'évaluation et/ou de sa propriété,
- Identifier les zonages d'urbanisme et environnementaux existants sur cette propriété,
- Analyser l'occupation potentielle des biens, notamment agricole au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG),
- Evaluer les biens au regard des zonages en vigueur et des références de prix du secteur (base de données SAFER), notamment suite à l'arrêt des consultations du Pôle d'évaluation domanial dans certains cas.

3. Accompagnement dans la procédure d'appréhension des biens sans maître

Aux termes de l'article L. 1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les biens sans maître se définissent comme :

- Des biens dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession.
- Des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé (ou payé par un tiers ou en-dessous du seuil de recouvrement) depuis plus de trois ans.



- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Non-Bâties (TFPNB) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé (ou payé par un tiers ou en-dessous du seuil de recouvrement) depuis plus de trois ans.

Conformément à 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 ». Ainsi, les communes sont les principales bénéficiaires de la procédure d'appréhension des biens sans maître.

Toutefois, l'EPCI peut jouer un rôle majeur pour permettre aux communes de mieux connaître cette procédure et promouvoir ainsi l'intérêt de sa mise en œuvre. De plus, l'EPCI peut occuper un rôle de coordination d'une stratégie de maîtrise foncière dans le cadre de projets portés à l'échelle intercommunale (Projets Alimentaires de Territoires, reconquête des friches, compétence Gémapi, compensations environnementales, restructuration forestière ...).

L'appréhension de ces biens sans maître dans le patrimoine communal permet d'en retrouver la maîtrise et préserve ainsi de l'action en responsabilité relative à ces biens dont elle a la charge. Cette procédure vise à lutter contre le mitage du territoire et l'enrichissement grâce à une remise en valeur économique du foncier. Elle recouvre tout son intérêt dans le cadre d'une stratégie globale de restructuration foncière.

L'accompagnement de la Safer se déroule en trois étapes :

1^{ère} étape - Prise de contact avec la commune :

- Présentation du potentiel via un résumé,
- Présentation de l'accompagnement de la SAFER Nouvelle-Aquitaine.

2nd étape - Réunion d'information :

- Définition des biens sans maître et présentation en détail de la procédure,
- Cartographie et liste des parcelles présumées sans maître,
- Premier tri des parcelles présumées sans maître en séance.

3^{ème} étape - Déroulement de la procédure d'appréhension :

- Accompagnement dans la réalisation des démarches complémentaires confirmant l'absence de propriétaire,
- Conseil et suivi nécessaire au bon déroulement de la procédure (relance et suivi des délais),
- Aide à la rédaction des délibérations et arrêtés municipaux liés à la procédure,
- Accomplissement des formalités postérieures liées à la publication au Service de la Publicité Foncière de l'arrêté municipal d'incorporation et/ou du procès-verbal d'incorporation.

Suite à la première étape, la SAFER pourra être mandatée par les collectivités (communes, EPCI) dans le cadre d'une lettre de commande afin de les accompagner dans la mise en œuvre de cette procédure. Dans le cas d'une intervention conjointe entre les communes et l'EPCI, cette lettre de commande détaillera notamment les prises en charges respectives de chacune des collectivités.

4. Animation d'un groupe foncier territorial et mise à disposition du Système d'Information sur la Transmission et l'Installation en Agriculture (SINTIA)

La SAFER propose de constituer et animer un groupe foncier territorial composé d'élus locaux, de représentants de la profession agricole, d'autres acteurs du territoire, afin de partager l'information sur les opportunités de disponibilité foncière et sur les porteurs de projets cherchant à s'implanter sur le territoire.

L'objectif de ce groupe est de faire circuler au mieux l'information entre la SAFER et les représentants locaux afin de capter au mieux les potentialités d'installation de projets agricoles. Pour faciliter ce partage d'information, la SAFER met à disposition de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois la plateforme informatique SINTIA (Système d'Information sur la Transmission et l'Installation en Agriculture) permettant de centraliser ces données. Un accès sécurisé est prévu pour chaque utilisateur et permet d'actualiser les informations entre chaque réunion du groupe foncier territorial.



Ce groupe se réunira sous une fréquence déterminée en concertation avec la Communauté de communes du Périgord Ribéracois. Pour une efficacité optimale, il est préférable d'envisager 4 réunions par an.

MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

ARTICLE 4 : L'USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

1. Objectifs et motivations de la préemption

Afin que la SAFER puisse engager un dossier de préemption, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois devra lui proposer un projet conforme aux objectifs définis par la loi (article L. 143-2 et suivant, du Code Rural et de la Pêche Maritime), rappelés ci-après :

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 en application de l'article L 512-6 du code forestier,
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, 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. La protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

La SAFER doit motiver sa décision de préempter et indiquer en quoi la préemption répond à l'un ou à plusieurs des objectifs énoncés ci-dessus, étant précisé que l'objectif 8 ne peut être invoqué qu'après avoir recueilli l'avis du directeur de la DREAL, du directeur du Parc National ou Régional compétent ou du directeur du Conservatoire du Littoral.

La décision de préemption ne peut être prise qu'avec l'accord des deux Commissaires du Gouvernement représentant le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances.

2. Modalités de préemption

Dans les 10 jours à compter de la communication de l'information via le portail cartographique de l'ATD24 à la Communauté de communes du Périgord Ribéracois portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois fera savoir à la SAFER, par écrit (courrier postal ou électronique), si elle entend que celle-ci examine la possibilité d'exercer son droit de préemption.

Les demandes pourront conduire à la constitution de dossiers de préemption éventuellement assortis d'une proposition de révision de prix, si celui-ci paraît supérieur au marché foncier local.



Dans l'hypothèse **d'une préemption avec révision de prix**, la Communauté de communes du Périgord Ribérais s'engagera à réaliser l'acquisition :

- En cas de demande de fixation du prix, sur la base du prix définitif fixé par le Tribunal compétent majoré des frais liés à l'intervention de la SAFER définis à l'article 7-2.
- En cas de retrait de vente suivi d'une négociation avec le(s) vendeur(s), sur la base d'un nouveau prix négocié avec le(s) vendeur(s) majoré des frais liés à l'intervention de la SAFER définis à l'article 7-2.

Dans l'hypothèse **d'une préemption au prix**, la Communauté de communes du Périgord Ribérais s'engage à l'acquisition sur la base du prix de rétrocession de la SAFER défini à l'article 7-2.

Dans certains cas, la SAFER est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés (**préemption partielle**), essentiellement lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

- Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés,
- Des bâtiments situés en zones agricoles, naturelles, non urbanisées, ayant eu un usage agricole dans les 5 ou 20 ans en fonction des cas,
- Des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Lorsque la SAFER aura exercé son droit de préemption, la Communauté de communes du Périgord Ribérais ne pourra plus remettre en cause sa demande ; s'appliqueront alors les dispositions de l'article 6-2-3 de la présente convention relative à la garantie de bonne fin des acquisitions.

Pendant un délai minimum de 15 ans, la Communauté de communes du Périgord Ribérais s'engage à donner aux biens qu'elle pourrait acquérir à la suite du droit de préemption de la SAFER une destination agricole et/ou environnementale conformément aux objectifs définis à l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ARTICLE 5 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PÉRIGORD RIBÉRAIS

La Communauté de communes du Périgord Ribérais peut confier, par lettre de commande, à la SAFER les missions suivantes :

- ♦ Négocier auprès des propriétaires les conditions de vente à la Communauté de communes du Périgord Ribérais de leurs biens situés dans le périmètre retenu,
- ♦ Conseiller la Communauté de communes du Périgord Ribérais sur le prix d'achat qui peut être proposé et sur l'indemnité éventuellement due aux locataires, notamment au regard des protocoles établis par les Chambres d'Agriculture,
- ♦ Recueillir, au nom de la Communauté de communes du Périgord Ribérais les conventions ou promesses de vente (au prix et conditions validées par le Pôle d'évaluation domaniale si nécessaire),
- ♦ Obtenir des fermiers ou autres occupants les engagements de libération des lieux,
- ♦ Rechercher et proposer dans la mesure du possible aux propriétaires et aux fermiers qui le souhaitent des possibilités de compensation foncière ou de réinstallation,
- ♦ Transmettre à la Communauté de communes du Périgord Ribérais les conventions ou promesses de vente et autres engagements recueillis,

Pour ce faire, la SAFER procédera avec chaque propriétaire et exploitant concerné à la signature de conventions ou de promesses de vente, d'échange, de constitution de servitude et de conventions d'indemnisation pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribérais .

La SAFER s'engage à renoncer de façon anticipée, à titre gracieux, à l'exercice de son droit de préemption dès réception des DIA relatives aux opérations foncières évoquées ci-dessus.



La Communauté de communes du Périgord Ribéracois et la SAFER lorsqu'elle souhaite intervenir sur le projet d'acte, s'attachent à ce que toute observation sur ledit projet, qu'elle qu'en soit la nature, soit adressée au notaire rédacteur, au plus tard deux semaines avant la date de signature de l'acte authentique.

ARTICLE 6 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE

1. Modalités d'acquisition

Les réserves foncières que réalisera la SAFER pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois en application de la présente convention pourront être constituées d'immeubles acquis à l'amiable ou par voie de préemption.

Les « outils fonciers » de la convention cadre SAFER - Région Nouvelle-Aquitaine, destinés à faciliter l'installation et la transmission des exploitations agricoles sur le territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine, pourront être également mobilisés avec accord de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, notamment le stockage qui permet à la SAFER d'acquérir un bien à la vente et de le stocker afin de disposer de suffisamment de temps pour pouvoir trouver un repreneur souhaitant s'installer en tant qu'agriculteur.

6-1-1 Acquisition amiable

Pour les opérations d'acquisitions amiables, la SAFER présentera une note précisant les biens qu'elle se propose d'acquérir, leur situation locative et les conditions financières de l'acquisition envisagée. La Communauté de communes du Périgord Ribéracois devra se prononcer sur l'opportunité des acquisitions dans le mois qui suit leur présentation par la SAFER.

La SAFER devra recueillir, pour chaque vente, l'accord des Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances sur le prix. Cet accord entrainera automatiquement l'accord sur le prix de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois pour l'incorporation des valeurs en stock.

Lorsqu'elles le jugeront utile, les parties pourront convenir dans le cadre d'opérations réalisées à l'amiable, de faire usage de la faculté de substitution prévue par les dispositions du II 2° de l'article L.141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Dans ce cas, après l'accomplissement de l'ensemble des formalités de mise en réserve et de rétrocession prévues aux articles 1 et 2, l'acte de vente interviendra directement entre le propriétaire cédant et la Communauté de communes du Périgord Ribéracois sous le contrôle de la SAFER.

Les dispositions ci-dessus ne pourront être appliquées lors d'opérations d'attributions consécutives à l'exercice du droit de préemption de la SAFER.

6-1-2 Acquisition par voie de préemption

Les acquisitions par voie de préemption se feront dans les conditions de l'ARTICLE 4.

Dans tous les cas, les mises en réserve foncière seront constatées au jour de leur acquisition par la SAFER.

6-1-3 Modalités de préfinancement

La Communauté de communes du Périgord Ribéracois pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

La Communauté de communes du Périgord Ribéracois recevra, préalablement à la signature des acquisitions, des demandes de préfinancement correspondant au montant du prix principal et des frais d'acquisition.



A compter de leur date d'encaissement, les avances financières versées ne donneront pas lieu à l'application des frais financiers prévus à l'article 6-2-2 et viendront s'imputer sur le prix de revente lors de la signature de l'acte.

La Communauté de communes du Périgord Ribéracois pourra, à tout moment, demander à la SAFER de mettre en attribution tout ou partie des biens, le cas échéant en posant elle-même sa candidature. Elle s'engage alors à garantir à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées à l'article 2 de la présente convention.

La SAFER pourra procéder à l'attribution de tout ou partie des biens :

- À tout moment, après accord écrit de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois ou sur demande de cette dernière.
- En tout état de cause, six mois avant l'expiration du délai maximum de détention prévu aux articles L. 142-4, 142-5 et R. 142-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

2. Modalités de revente des biens acquis par la SAFER

Les candidatures de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois seront examinées dans le respect du cadre légal et réglementaire qui s'applique à toutes les attributions réalisées par la SAFER. Ainsi la SAFER procédera, si nécessaire, aux formalités réglementaires d'appel de candidatures préalables à l'attribution des biens stockés.

Les différentes candidatures, au même titre que celle de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, seront examinées par les Instances Consultatives et de décision de la SAFER qui décideront du choix de l'attributaire, validé par les Commissaires du Gouvernement.

Dans le cas d'attribution à la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, l'acte de vente sera ensuite dressé sous la forme authentique et sera régularisé à la première demande de l'une ou l'autre des parties.

6-2-1 Prix de rétrocession des biens préfinancés

Le prix de rétrocession de chaque bien acquis par la SAFER, préfinancé (**avant le jour d'acquisition par la SAFER**) et mis en réserve foncière est constitué des éléments suivants :

- Prix principal d'acquisition (éventuellement révisé à la hausse sur la base de l'estimation du Pôle d'évaluation domanial suite à une modification de zonage dans le document d'urbanisme en vigueur)
- Frais d'acquisition (comprenant les frais d'actes notariés calculés sur la base du barème Bruno Langloÿs de l'année d'acquisition ainsi que les frais annexes et complémentaires « géomètre, cadastre, commissions d'intermédiaires, et indemnités éventuelles de libération des lieux payées au locataire sortant et autres »)
- Rémunération de la SAFER due au titre des prestations d'acquisitions réalisées dans le cadre de la présente convention fixée à l'article 10-5.
- La T.V.A. selon la législation en vigueur
- Les impôts fonciers réglés par la SAFER au cas où celle-ci n'aurait pas trouvé de locataires précaires durant la période où elle sera restée propriétaire.

Dans le cas des biens préfinancés par la Communauté de communes du Périgord Ribéracois dont l'attribution ne sera pas faite à son profit, les sommes versées dans le cadre de ce préfinancement lui seront restituées pour tout ou parties conformément à l'article 6-2-3.

6-2-2 Prix de rétrocession des biens non préfinancés

Le prix de rétrocession de chaque bien acquis par la SAFER, non préfinancé et mis en réserve foncière, est constitué des éléments listés dans l'article 6-2-1, auxquels s'ajoutent :



- Les frais financiers de stockage au taux de **3,6 % annuel** décomptés par jour plein, du jour de l'acquisition de l'immeuble jusqu'à la date de paiement effectif et calculés sur la base de la valeur en principal du bien et des frais d'acquisition

Si la Collectivité souhaite, dans le cas où elle n'opterai pas pour le versement des avances financières prévues à l'article 6-1-3 de la présente convention, elle pourra chaque année, sur demande expresse adressée à la SAFER, se libérer des frais financiers encourus sur tout ou partie des stocks constitués.

6-2-3 Garantie de bonne fin des acquisitions

La Communauté de communes du Périgord Ribéracois s'oblige :

- A accepter l'attribution par la SAFER et à acquérir, dans les conditions fixées ci-avant l'ensemble des parcelles devenues propriété de la SAFER dans le cadre des opérations prévues par la présente convention.
- Dans tous les cas et notamment dans le cas de revente à des tiers, à garantir à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées aux articles 6-2-1 et 6-2-2 de cette convention, par le versement, si nécessaire, d'une indemnité compensatrice Hors Taxes couvrant l'écart entre le prix effectif de revente et le prix de rétrocession précité.

Préalablement à toute attribution ou échange, la SAFER respectera les obligations légales et réglementaires applicables en matière d'attribution.

ARTICLE 7 : CAS PARTICULIERS

1. Echange de biens mis en stock par la SAFER

La SAFER pourra, à tout moment, proposer à la Communauté de communes du Périgord Ribéracois des échanges, avec ou sans soulte, de biens mis en réserve foncière, contre des biens situés dans le périmètre concerné. Ces échanges seront soumis au régime de l'accord préalable prévu à l'article 1 de la présente convention.

Dans le cas où des échanges préalables auront été réalisés à la demande de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois en application du présent article, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois prendra en charge le coût des frais d'actes notariés et, le cas échéant, des frais de géomètres ainsi que la rémunération hors taxe de la SAFER fixée à l'article 10-7 de cette convention.

2. Rédaction d'actes administratifs

Dans certains cas, notamment lors de l'acquisition, l'échange (bilatéral, multilatéral) de petites parcelles, et lors de la mise en œuvre de la procédure des biens « sans maître » pour une commune, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois peut mandater la SAFER, par lettre de commande, pour la rédaction d'actes administratifs. Dès lors, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois prendra en charge la rémunération forfaitaire hors taxe de la SAFER fixée à l'article 10-7 de cette convention.

GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

ARTICLE 8 : GESTION FONCIERE DES BIENS

1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois



Conformément aux dispositions des articles L. 142-4 et L. 411-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la SAFER assurera, pendant la période où elle sera propriétaire, la gestion des terrains détenus en portefeuille et pourra décider de leur mise en location sous le régime habituel des **conventions d'occupation provisoire et précaire**, lesquelles ne sont pas soumises au statut du fermage en ce qui concerne la durée, le droit au renouvellement et le droit de préemption. Elle en acquittera les charges et en percevra les produits.

2. Gestion temporaire des biens propriété de la Communauté de communes du Périgord Ribérais : La Convention de Mise à Disposition

Conformément aux dispositions des articles L. 142-6 et 142-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la Communauté de communes du Périgord Ribérais pourra, si elle le souhaite, mettre à disposition de la SAFER, par convention, des parcelles agricoles libres d'occupation dont elle est propriétaire. Sur les parcelles qui auront été mises à sa disposition, la SAFER consentira, au profit d'agriculteurs, des baux non soumis aux dispositions du statut du fermage, éventuellement assortis de cahiers des charges établis à la demande de la Communauté de communes du Périgord Ribérais.

3. Intermédiation locative

D'un commun accord, les parties pourront, si elles le souhaitent, convenir d'un autre mode de gestion, notamment par application des dispositions du 4° du II de l'article L. 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime relatif à l'intermédiation locative. Lors de cette prestation, la Communauté de communes du Périgord Ribérais confie à la SAFER le soin de rechercher un preneur par bail rural pour exploiter sa propriété. Cette prestation fera l'objet d'une lettre de mission spécifique.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 9 : REMUNERATION DE LA SAFER

1. Pour les études préalables et l'animation foncière

Pour les études foncières pré-opérationnelles, les évaluations de biens, l'animation d'un groupe foncier territorial, le montant de la prestation sera établi sur devis, suite à une lettre de commande (base 650 € HT la journée).

2. Pour l'accompagnement à la procédure d'appréhension des biens sans maître

L'intervention de la SAFER fait suite à la signature d'une lettre de commande qui détaille le montant de la prestation et les étapes accompagnées. En cas d'intervention conjointe entre des communes et l'EPCI, celle-ci précise la prise en charge de chacune des collectivités concernées.

Le montant de la prestation se décompose comme suit :

- Suite à la 2nd étape de la procédure, la SAFER adressera une facture d'un montant de 650€ H.T. par commune,
- Lorsqu'il est décidé de poursuivre la procédure à l'issue de la 2nd étape, la SAFER adressera une seconde facture d'un montant de 1850€ H.T., à l'issue de la 3^{ème} étape d'incorporation des biens sans maître dans le patrimoine communal.

Dans le cas où la SAFER intervient sur l'ensemble de la procédure, la SAFER adressera une seule facture d'un montant de 2500€ H.T. par commune, à l'issue de la 3^{ème} étape d'incorporation des biens sans maître dans le patrimoine communal.



3. Pour les demandes d'intervention par préemption

Pour chaque dossier constitué et quelle qu'en soit l'issue, sur présentation d'une facture, la SAFER percevra une rémunération de 700 € hors taxe.

4. Pour la négociation de conventions pour le compte de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois

En rémunération de la prestation de négociation foncière, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois versera à la SAFER des frais d'intervention calculés en appliquant le barème opérateur foncier suivant : (pourcentages appliqués sur les montants dues par négociation, auprès des propriétaires et des exploitants) :

- de 0 à 25 000€ : 10% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 25 001€ à 50 000€ : 9% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 50 001€ à 75 000€ : 8% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 75 001€ à 100 000€ : 7% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 100 001€ à 150 000€ : 6% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- au-delà de 150 000€ : 5% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants.

Pour les échanges réalisés en prestation, le barème ci-dessus est appliqué sur la valeur cumulée en principal de l'ensemble des lots constitutifs de l'échange, sans pouvoir être inférieure à 800,00 € hors taxe.

Un montant minimum de 800,00 € hors taxe sera facturé par promesse ou convention de vente, d'échange, convention de constitution de servitude, convention de passage, convention d'indemnisation, convention de renonciation au droit de préemption et/ou résiliation de bail signée ; ainsi que pour tous autres engagements signés (commodat, bail rural, bail environnemental, obligation réelle environnementale ...).

Un montant de 500,00 € hors taxe sera facturé par dossier, dans le cas où un accord amiable ne pourrait être obtenu, ainsi que lors de l'abandon du projet par la Communauté de communes du Périgord Ribéracois. La SAFER transmettra alors à la Communauté de communes du Périgord Ribéracois le dossier comprenant notamment les offres faites, les prétentions des intéressés, et les motifs de leur refus.

Les paiements, majorés de la TVA au taux en vigueur, interviendront sur facturation lors de la remise des dossiers par la SAFER.

5. Pour les rétrocessions d'immeubles

La rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à 10% hors taxe à l'amiable (y compris dans le cadre de substitution) et 15% hors taxe en préemption, du prix principal d'acquisition précité, sans pouvoir être inférieure à 950,00 € hors taxe par dossier d'acquisition.

6. Pour la gestion foncière des biens

Pour la gestion temporaire des biens en propriété de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois (mise en place de Conventions de Mise à Disposition), le montant des fermages qui seront perçus par la SAFER dans les limites de l'arrêté préfectoral applicable en la matière, sera reversé pour moitié, sous forme de redevance, chaque fin d'année, à la Communauté de communes du Périgord Ribéracois qui pourra en demander la justification au moyen d'un état récapitulatif.

Pour la mise en œuvre de la procédure d'Intermédiation locative, le montant de la prestation sera établi sur devis, suite à une lettre de commande (base 650 € HT la journée).

**7. Pour les cas particuliers**

Pour les échanges de biens mis en stock par la SAFER, la rémunération de la SAFER représente 10% hors taxe de la valeur du lot le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 950,00 € hors taxe.

Pour la rédaction d'actes administratifs d'acquisition ou d'échange, la rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à : (hors coût de publicité foncière et formalités hypothécaires)

	Acte administratif (forfait hors taxe)	Acte administratif, avec droits de préférence et de délaissement (forfait hors taxe)
Acquisition	365€/acte	435€/acte
Echange bilatéral	530€/acte	630€/acte
Echange multilatéral	265€/compte de propriété	315€/compte de propriété

ARTICLE 10 : REVISION DES REMUNERATIONS

Les rémunérations définies dans la présente convention pourront faire l'objet de mises à jour par décision annuelle d'un Conseil d'Administration de la SAFER ; un avenant sera alors établi.

ARTICLE 11 : MODALITE DE PAIEMENT

Le paiement des sommes dues au titre de la présente convention se fera au nom de la SAFER, Les Coreix, 87430 VERNEUIL SUR VIENNE à la Caisse Régionale du Crédit Agricole au n° 11706 – 00031 – 00025926000 – 58, dès enregistrement et publication de l'acte opérant le transfert de propriété et sur production par la SAFER d'un mémoire justificatif des sommes dues.

Il est convenu que la Communauté de communes du Périgord Ribérais mettra en place pour le paiement du prix, la procédure dite « rapide » sur certificat du notaire et conforme aux décrets n°55-604 du 20/05/1955 et n°88/74 du 21/01/1988.

ARTICLE 12 : COMMUNICATION ET PROMOTION

La Communauté de communes du Périgord Ribérais bénéficiaire d'une intervention SAFER (rétrocession, substitution, négociation pour le compte de, intermédiation locative...) s'engage à mentionner dans tous documents de communication et d'information la participation active de la SAFER Nouvelle-Aquitaine et le cas échéant d'y faire figurer son logo type.

De son côté, la SAFER s'assurera de l'accord de la Communauté de communes du Périgord Ribérais avant de communiquer sur un projet conduit avec ce dernier.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Conformément à l'article R. 141-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la SAFER justifie avoir souscrit :

- Une garantie financière forfaitaire d'un montant de 30 000 € résultant d'un engagement de caution fourni par la Caisse Régionale du Crédit Agricole de Charente-Maritime Deux-Sèvres.
- Une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle suivant le contrat n° 05553752, souscrite auprès de la société GROUPAMA CENTRE ATLANTIQUE.



ARTICLE 14 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION

La Communauté de communes du Périgord Ribérais et la SAFER conviennent qu'une rencontre annuelle pourra être organisée afin d'étudier l'avancée des projets et, au besoin, d'ajuster les modes opératoires ou les objectifs poursuivis.

La présente convention prendra effet le jour de sa signature et se terminera dès sa dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par simple lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de **3 mois**, après régularisation des opérations en cours et au plus tard **le 31 décembre 2025**.

ARTICLE 15 : DIFFICULTES D'APPLICATION

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties afin de trouver une solution amiable.

A défaut, la partie la plus diligente saisira le Tribunal territorialement compétent, à savoir celui de la localisation des biens objets de la convention.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Coordonnées de La Communauté de communes du Périgord Ribérais :

Adresse complète
CP VILLE
Tel :

Commenté [MA4]: A compléter

Coordonnées de la SAFER Nouvelle-Aquitaine :

Siège social : Les Coreix
BP 2
87 430 VERNEUIL-SUR-VIENNE
Tél : 05 49 77 32 89

Service départemental :
1165 Route de Charbonieras
24660 Coulounieix-Chamiers
Tél : 05 53 02 56 40

Fait à Verneuil sur Vienne, le

Le représentant de la Communauté de communes du Périgord Ribérais M. Didier BAZINET	Le Président Directeur Général de la SAFER Nouvelle-Aquitaine M. Patrice COUTIN
---	---