Accusé de réception en préfecture
013-211300975-20180918-DELIB69-18-DE
Date de télétransmission : 20/09/2018
Date de réception préfecture : 20/09/2018

SAINT-MARTIN-DE-CRAU
PROVENCE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

de la Commune de SAINT-MARTIN-DE-CRAU

Séance du 18 septembre 2018

L'an deux mil dix-huit, le dix-huit septembre à 18H00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique TEIXIER - Maire de la Commune

Présent(s) : Mmes et MM. TEIXIER Dominique - LEXCELLENT Marie-Rose - PETITJEAN Daniel - GILLES Christine - DOUMENC Pierre - BOUYA Corine - NIEDEROEST Henri - JACQUOT Rémy - VULPIAN Claude - VASSEUR Daniel - BARTHELEMY Marie-Amélie - BERNOT Georges - NIOX Christian - AMSELEM Martine - CELLARIER Myriam - TOSI Michel - GUIGUE Annie - de CHAZERON-FELICI Nathalie - ORIOL Anne-Claire - POOS Julien - CUCCIA Andrée - BONO Guy - MICHEL Françoise - SANTILLI Jérôme - CARGNINO André - SCHMITT Corine

Absents excusés avec pouvoir : Mmes et MM. BERTON Christian - HENRY Mireille - MANELLI André - LAUFRAY Christophe - GUIBERT-ESTIENNE Marion - ARROUCHE-CLERC Mounia

Absent(s) excusé(s) : M. FERRIERE Philippe

Le secrétariat a été assuré par : Mme LEXCELLENT

Nombre de Membres afférents au Conseil Municipal :	33
Nombre de Membres en exercice :	33
Nombre de suffrages exprimés :	32
Vote pour :	32
Vote contre :	/
Abstention :	/

N° 69/18 - Approbation et signature de la Convention d'Intervention Foncière de la SAFER PACA

Rapporteur : M. NIOX

La commune a l'opportunité de signer une convention d'intervention foncière avec la SAFER PACA. Cet outil permet de mettre en œuvre sur le territoire communal la veille foncière et l'exercice du droit de préemption de la SAFER ainsi qu'un observatoire foncier.

Nomenclature : 8.4

Accusé de réception en préfecture
013-211300975-20180918-DELIB69-18-DE
Date de télétransmission : 20/09/2018
Date de réception préfecture : 20/09/2018

Grâce à la convention signée, ~~la collectivité est informée de~~ toutes les transactions dont la SAFER est notifiée (ventes de terres agricoles). Elle peut lui demander d'exercer son droit de préemption en vue d'acquérir le bien concerné pour un motif agricole, environnemental ou en contre-proposition de prix.

Cela permet également à la collectivité de connaître l'évolution du marché foncier de son territoire.

Lorsque des terrains agricoles sont en vente, la collectivité est informée par la SAFER. Si la terre risque de changer de destination (ne plus être agricole) ou si le prix est jugé trop élevé, une enquête peut être réalisée :

- vérification sur le terrain de la nature du bien vendu et de son intérêt agricole ou environnemental,
- étude du profil professionnel de l'acquéreur potentiel,
- inventaire des demandes locales de terres en vue d'installations ou d'agrandissement des exploitations agricoles.

Suite à cette enquête et après accord des Commissaires du Gouvernement, la SAFER peut exercer son droit de préemption pour :

- éviter le mitage des zones agricoles et naturelles,
- contribuer au maintien de l'agriculture par l'installation d'exploitants et la restructuration foncière,
- lutter contre un prix de vente excessif, non compatible avec une mise en valeur agricole.

La commune s'engage à acquérir le bien préempté dans le cas où il n'y aurait pas d'autre acquéreur ayant un projet agricole et au prix éventuellement fixé par le tribunal en cas de contestation du prix.

Les modalités financières sont précisées dans la convention jointe.

En conséquence, il est demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- approuver la convention entre la commune et la SAFER,
- autoriser monsieur le maire à signer tous actes aux effets des présentes.

Ouï le rapporteur en son exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, en adopte les conclusions et les convertit en délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance publique, les jours, mois et an que dessus, et ont signé au Registre les membres présents.

Fait à SAINT MARTIN DE CRAU, le 18 septembre 2018.

Dominique TEIXIER
Le MAIRE

MAIRIE DE ST-MARTIN-DE-CRAU (B.-du-Rh.)

Nomenclature : 8.4

Accusé de réception en préfecture
013-211300975-20180918-DELIB69-18-DE
Date de télétransmission : 20/09/2018
Date de réception préfecture : 20/09/2018

safer
Provence-Alpes-Côte d'Azur

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

La COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-CRAU dénommée ci-après la « Commune » et représentée par son maire, Monsieur Dominique TEIXIER dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du …… / …… / ……

d'une part,

Et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural « Provence-Alpes-Côte d'Azur », Société Anonyme au capital de 2 264 526 €, ayant son siège social Route de la Durance à 04100 MANOSQUE, représentée par son Directeur Général Délégué, Max LEFEVRE, ci-après dénommée la « SAFER »,

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le foncier fait l'objet aujourd'hui de toutes les convoitises et surenchères.

Les Communes et les EPCI ont le souci :

- de maintenir et de conforter l'agriculture sur leur territoire,
- de protéger leur environnement et les paysages, et
- de maintenir un prix de vente, des terres agricoles et naturelles, compatible avec une activité agricole et forestière.

La SAFER est titulaire d'un droit de préemption sur les ventes de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole. A ce titre, elle reçoit l'ensemble des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) lors de la mise en vente de biens fonciers ou de parts de sociétés, ou lors d'une donation au-delà du 6e degré de parenté. Elle est alors en mesure de transmettre, à la collectivité dès réception, des éléments de ces DIA. Elle peut éventuellement intervenir par exercice de son droit de préemption, au prix ou avec contre-proposition de prix, à la demande de la collectivité, et procéder à une analyse détaillée du marché foncier. La SAFER réalise, dans le cadre de ces activités classiques des opérations à l'amiable.

La SAFER transmet par ailleurs trimestriellement aux communes les DIA (Code Rural art. L 143-7-2 et article L. 141-5, circulaire DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007). Cette transmission a posteriori favorise la connaissance par la Commune de l'activité foncière sur son territoire, mais ne lui permet pas de solliciter l'intervention de la SAFER en vue de l'exercice de son droit de préemption.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du service que la SAFER peut apporter à la collectivité, à partir de sa connaissance du marché foncier et en complément de la transmission des DIA, et plus particulièrement :

- Etude, faisabilité et mise en place d'une procédure d'intervention à l'amiable ou par exercice du droit de préemption de la SAFER,
- L'utilisation du portail cartographique : « Vigifoncier »
- La mise en place d'un observatoire foncier avec analyse détaillée du marché foncier à partir des DIA.

Accusé de réception en préfecture
013-211300975-20180918-DELIB69-18-DE
Date de télétransmission : 20/09/2018
Date de réception préfecture : 20/09/2018

ARTICLE 2 : Périmètre d'intervention

L'intervention de la SAFER s'exercera sur l'ensemble du territoire de la Commune sur lequel la SAFER dispose du droit de préemption.

La collectivité mettra à disposition de la SAFER, dans le cadre de la présente convention, s'ils existent en support informatique numérisé, le PLU et le Plan de protection des risques.

ARTICLE 3 : Mise en œuvre de la veille foncière et du droit de préemption de la SAFER

3.1 Veille foncière

Surveillance

Pour la mise en œuvre du droit de préemption de la SAFER, la Commune pourra demander à la SAFER une surveillance spécifique d'un certain nombre de parcelles identifiées par leur désignation cadastrale sur lesquelles elle demande une attention particulière.

Dans ce cas, la SAFER alertera la Commune si elle reçoit une notification entrant dans le champ de cette veille foncière spécifique.

Information de la Commune

La SAFER informe la Commune de toutes les transactions dont elle est notifiée, par voie postale ou électronique, dès qu'elle en a connaissance.

Il est rappelé que ces notifications ne doivent pas être affichées en mairie car elles contiennent des données confidentielles.

Portail cartographique

À partir du mot de passe fourni par la SAFER, la Commune pourra visualiser et spatialiser les notifications reçues en temps réel.

Délai de réponse de la Commune

La Commune s'engage dans un délai maximum de 5 jours, à alerter la SAFER sur toute transaction entrant dans le cadre des objectifs fixés dans le préambule de la présente convention et ce par simple appel téléphonique doublé d'un fax, courrier postal ou électronique en ses bureaux départementaux.

Personnes ressources

Deux personnes ressources doivent être désignées par la Commune

Référent Administratif	***Référent Elu***
Nom :	Nom :
Tél. :	Tél. :
Email :	Email :

Accusé de réception en préfecture
013-211300975-20180918-DELIB69-18-DE
Date de télétransmission : 20/09/2018
Date de réception préfecture : 20/09/2018

3.2 Modalités d'acquisition

3.2.1 Acquisition suite à l'exercice du droit de préemption de la SAFER

Lorsque la Commune le demandera dans le cadre de la présente convention, la SAFER réalisera l'enquête d'usage.

La Commune pourra demander l'intervention de la SAFER dans le but d'acquérir le bien concerné pour un motif agricole ou environnemental.

La SAFER interviendra par exercice de son droit de préemption, dans le respect des dispositions de l'article L 143-1 et suivants du Code Rural et, le cas échéant, par exercice du droit de préemption avec contre-proposition de prix.

La préemption avec contre-proposition de prix représentant un risque financier pour la SAFER et pour la Commune, un accord sur la mise en œuvre du dispositif d'aide financière peut être sollicité auprès du Conseil Régional dans le cadre de la Convention entre la SAFER et la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

La Commune confirmera ensuite, par voie postale ou électronique, sa volonté de voir intervenir la SAFER puis fournira une délibération du Conseil Municipal ou du Conseil Communautaire.

La SAFER, avant d'exercer son droit de préemption, proposera à la Commune, pour validation de son intervention, une fiche navette décrivant le bien et les conditions de sa vente. Elle proposera à la Commune la signature d'un « protocole de candidature effective et de garantie financière » ou d'une promesse d'achat ou à minima d'une lettre d'intention signée par le maire définissant les conditions de l'acquisition projetée.

Il est précisé que les interventions de la SAFER, lorsque la Commune le demandera dans le cadre de la présente convention, et tant en ce qui concerne les acquisitions par préemption que les rétrocessions qui en découlent, sont soumises à l'avis préalable et favorable des Commissaires du Gouvernement.

3.2.2 Acquisitions amiables

La Commune pourra solliciter la SAFER afin d'acquérir à l'amiable un ou des immeubles dans un objectif de préservation de l'espace agricole, naturel et forestier, de protection de l'environnement ou de développement durable du territoire rural (conformément aux dispositions de l'article L141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime) selon les modalités tarifaires décrétées à l'Article 5.

Les acquisitions amiables d'un montant supérieur à 75 000 € ainsi que les rétrocessions qui en découlent sont soumises à l'avis préalable et favorable des Commissaires du Gouvernement.

3.3 Modalités de rétrocession

Après exercice du droit de préemption du bien par la SAFER, celle-ci réalisera la publicité légale d'appel de candidature.

L'ensemble des candidatures à la rétrocession sera présenté au Comité Technique Départemental de la SAFER pour avis.

Les parcelles acquises par la SAFER, à la demande expresse de la Commune pourront être rétrocédées au bénéfice d'agriculteurs exploitants avec le concours éventuel d'un apporteur de capitaux-bailleur ou à la collectivité dans le cadre d'un objectif agricole ou environnemental.

La Commune s'engage à racheter les parcelles et à concéder, dans le cadre d'un cahier des charges, des baux conformes aux dispositions légales aux exploitants agréés par la SAFER dans un délai maximum d'un an. À cet effet, la SAFER proposera un modèle de bail à la Commune.

Dans le cas d'une préemption environnementale, sous réserve de l'accord préalable des Commissaires du Gouvernement et de la DREAL, la SAFER proposera à la Commune un cahier des charges spécifique en vue d'une protection à mettre en œuvre.

Accusé de réception en préfecture
013-211300975-20180918-DELIB69-18-DE
Date de télétransmission : 20/09/2018
Date de réception préfecture : 20/09/2018

ARTICLE 4 : Mise en œuvre de l'observatoire foncier

La SAFER fournira à la Commune à partir des DIA et des opérations SAFER, une analyse du marché foncier : marché foncier des trois dernières années ; part relative du marché bâti et non bâti ; les acteurs du marché (vendeurs/acquéreurs avec représentation graphique des principales caractéristiques de ce marché).

Cette analyse sera produite et transmise pour chaque année au cours du premier semestre de l'année suivante (N+1).

La SAFER a réalisé un portail cartographique auquel la Commune pourra accéder par Internet. La SAFER fournira à la Commune un code d'accès à ce portail permettant de visualiser l'ensemble du marché foncier, du territoire de la collectivité partenaire, issu des données SAFER.

ARTICLE 5 : Eléments financiers

5.1 Rémunération de la SAFER en cas de retrait de vente suite à une préemption avec contre-proposition de prix

Lorsque le propriétaire vendeur optera pour un retrait de vente, la collectivité prendra à sa charge les frais de dossier de 500 € HT.

5.2 Prix de rétrocession correspondant aux acquisitions à l'amiable ou par exercice du droit de préemption

5.2.1 Prix de rétrocession hors taxe incluant la rémunération de la SAFER

pour les acquisitions par la SAFER inférieures à 250 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 8% du prix d'acquisition avec un minimum de 500 € + frais de portage éventuels
pour les acquisitions par la SAFER de 250 000 € à 500 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 7% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
pour les acquisitions par la SAFER de 500 000 € à 750 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 6% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
pour les acquisitions par la SAFER de 750 000 € à 1 000 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 5% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
> 1 000 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 4% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels

A l'amiable, la SAFER se laisse la possibilité de réaliser, chaque fois que les délais le permettront, la vente sous forme d'acte de substitution afin de diminuer les frais d'actes.

Accusé de réception en préfecture
013-211300975-20180918-DELIB69-18-DE
Date de télétransmission : 20/09/2018
Date de réception préfecture : 20/09/2018

5.2.2 Frais de portage

Les frais de portage s'appliquent sur le prix d'acquisition. Ils comprennent :

- les frais financiers au taux que la SAFER a négocié avec sa banque, soit le taux EURIBOR 3 mois + 0,5% l'an HT
- Les frais de gestion évalués à 1,5 % l'an HT (impôts fonciers, cotisations diverses : eau, MSA, écoulement,..).

Les frais de portage sont calculés pour la période allant du jour du paiement des acquisitions par la SAFER des biens mis en réserve au titre de la présente convention jusqu'au jour des paiements effectifs, soit lors de la rétrocession. Ils seront décomptés en jours calendaires.

Une convention de portage par opération devra intervenir entre la SAFER et la Commune concernée.

Il est expressément convenu que la Commune mettra en place, pour le paiement du prix de rétrocession, 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.

5.2.3 Rémunération du service apporté par la SAFER

La rémunération SAFER, dans le cadre de l'observatoire foncier (surveillances, veille foncière, enquêtes éventuelles à la demande de la Commune, analyse du marché foncier ...) sera facturée forfaitairement en fonction de la moyenne des notifications reçues par la SAFER au cours des trois années antérieures à la signature de la présente convention selon le calcul suivant :

Nombre moyen de notifications reçues.....	***28***
Coût unitaire	***20,00 € HT****
Total annuel *(nombre moyen X coût unitaire)*	***560,00 € HT***

** le coût unitaire s'élèvera à 20 € HT pour un envoi simple (commune seule) et à 22 € HT pour un double envoi (communauté et commune). Ce coût unitaire sera indexé sur l'indice des prix à la consommation (série hors tabac de l'ensemble des ménages).*

ARTICLE 6 : Mode de paiement

Les règlements seront effectués par virement au compte bancaire de la SAFER :

PROVENCE COTE D AZUR — 29/09/2011
C.A. MANOSQUE ENTREPRISE — 00538
Tel. 0811010550 Fax. 0492709498

Intitulé du Compte :SAFER PROVENCE ALPES

COTE AZUR

ROUTE DE LA DURANCE
BP 116
04100 MANOSQUE

DOMICILIATION

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
19106	00841	03491889000	67

IBAN (International Bank Account Number)
FR76 1910 6008 4103 4918 8900 067

Code BIC (Bank Identification Code) - Code swift:
AGRIFRPP891

ARTICLE 7 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet le 01 01 2019 et aura une date de fin au 31 12 2021.

Accusé de réception en préfecture
013-211300975-20180918-DELIB69-18-DE
Date de télétransmission : 20/09/2018
Date de réception préfecture : 20/09/2018

ARTICLE 8 : Dénonciation de la présente convention

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.

Deux mois avant la date d'échéance de la convention, la collectivité sera informée des conditions financières d'intervention de la SAFER pour une éventuelle reconduction du conventionnement.

Fait en 3 exemplaires, le

Pour la SAFER

Max LEFEVRE
Directeur Général Délégué

Pour la Commune

Dominique TEIXIER
Maire