



VILLE DE SOLLIES PONT

EXTRAIT

du registre des délibérations
du Conseil Municipal
de la Commune de SOLLIES PONT

Séance du jeudi 14 mars 2013

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	33
Date de la convocation 5 mars 2013		
Date d'affichage 7 mars 2013		
Objet de la délibération <i>Pôle services techniques – Service urbanisme – Convention d'intervention foncière.</i>		
Vote pour à l'unanimité		
POUR : 33		
CONTRE : 0		
ABSTENTION : 0		

L'an deux mille treize, le quatorze mars deux mille treize, à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la présidence de Docteur André GARRON, Maire.

Etaient présents :

GARRON André, COIQUAULT Jean-Pierre, ARNAUDO Michèle, DUPONT Thierry, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, ACROSSE Paul, SMADJA Marie-Aurore, BOUBEKER Patrick, DROESCH Michel, BOTA Yasmine, LAUNAY Michel, DESVILETTES Louis, CAPELA Marie-Pierre, BONIFAY Rose-Marie, GUERRUCCI Alberto, CHAOUCHE Dalel, DELGADO Alexandra, VALLE Evelyne, TREQUATTRINI Pascale, LUQUAND Jean-Pierre, AUTRAN Martine, BOUTIER Jean-Paul, LE TINNIER Nathalie, ROCHE François, MAESTRACCI Sylvie, RIMBAUD Georges, CHASTAIGNET Elisabeth, KASPERSKI Christophe

Procurations :

RIGAUD Catherine donne procuration à GARRON André,
BORELLI Huguette donne procuration à LAUNAY Michel,
ROUX Jean-Paul donne procuration à COIQUAULT Jean-Pierre,
FOREST Marie-Paule donne procuration à CHASTAIGNET Elisabeth

Absents :

Aucun

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, Madame Yasmine BOTA est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents

Dans le cadre de sa politique de maintien de l'agriculture sur son territoire, pour protéger l'environnement et les paysages ruraux, la commune a conclu une convention d'intervention foncière avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (S.A.F.E.R.) en 2008.

En complément de la transmission trimestrielle « a posteriori » des déclarations d'intention d'aliéner (D.I.A.), cette convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du service que la SAFER pourra apporter à la commune.

Cette convention permet de mettre en place une procédure d'intervention par exercice du droit de préemption de la SAFER ainsi qu'un observatoire foncier avec analyse détaillée du marché foncier.

Cette convention ayant expiré, il convient d'établir une nouvelle convention qui prendra effet le jour de sa signature et dont le terme sera fixé au 31 décembre 2015.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le livre 1^{er} titre IV du Code rural relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER),

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.143-3,

VU la convention d'intervention foncière proposée par la SAFER,

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

à main levée et à l'unanimité des membres présents et de ses représentants

- **APPROUVE** la convention d'intervention foncière avec la SAFER, telle qu'annexée,
- **AUTORISE** le maire à signer ladite convention,
- **DIT** que les crédits relatifs à cette opération sont inscrits au budget communal,

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme.

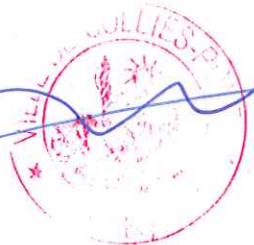
Docteur André GARRON

Maire

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
et publication ou notification du

18 MARS 2013

19 MARS 2013



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

La commune de Solliès Pont dénommée ci-après l'« EPCI » et représentée par son Maire, Monsieur André GARRON 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, Monsieur Marc WEILL, 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 EPCI ont le souci de maintenir et de conforter l'agriculture sur leur territoire et de protéger leur environnement et les paysages ruraux et de maintenir un prix de vente compatible avec une activité agricole.

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 et elle est en mesure de transmettre, à la collectivité dès réception, des éléments de ces DIA, éventuellement d'intervenir par exercice de son droit de préemption, au prix ou avec contre proposition de prix et de procéder à une analyse détaillée du marché foncier. Elle 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 à 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.

ARTICLE 2 : Périmètre d'intervention

L'intervention de la SAFER s'exercera sur l'ensemble du territoire de l'EPCI 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, l'EPCI et/ou 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 l'EPCI, et/ou une des communes membre, si elle reçoit une notification entrant dans le champ de cette veille foncière spécifique.

Information de l'EPCI

La SAFER informe l'EPCI et les communes membres 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

A partir du mot de passe fourni par la SAFER l'EPCI et les communes membres pourront visualiser et spatialiser les notifications reçues en temps réel.

Délai de réponse de l'EPCI

L'EPCI 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.

Personne ressource

Une personne ressource doit être désignée par l'EPCI

3.2 Modalités d'acquisition

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

Lorsque l'EPCI, et/ou une des communes membres, le demandera dans le cadre de la présente convention, la SAFER réalisera l'enquête d'usage.

L'EPCI, et/ou une des communes membres, 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. Dans ce cas, et pour couvrir le risque des conséquences d'un éventuel contentieux, l'EPCI, et/ou une des communes membres, s'engage à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal.

La préemption avec contre proposition de prix représentant un risque financier pour l'EPCI, et/ou une des communes membres, 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.

Une concertation entre l'EPCI, et/ou une des communes membres, la SAFER et le « délégué local structures » sera assurée pour chaque opération.

L'EPCI, et/ou une des communes membres, confirmera ensuite, par voie postale ou électronique, sa volonté de voir intervenir la SAFER et fournira une délibération du Conseil Municipal ou du Conseil Communautaire.

La SAFER, avant d'exercer son droit de préemption, proposera à l'EPCI, et/ou à la commune membre, la signature d'un « protocole de candidature effective et de garantie financière » définissant les conditions de l'acquisition projetée ou d'une « promesse unilatérale d'achat ».

Il est précisé que les interventions de la SAFER, lorsque l'EPCI, et/ou une des communes membres, 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

L'EPCI, et/ou une des communes membres, pourra solliciter la SAFER afin d'acquérir à l'amiable un ou des immeubles dans un objectif de préservation de l'espace agricole selon les modalités tarifaires décrétées à l'Article 5.

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 l'EPCI, et/ou d'une des communes membres, 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.

L'EPCI, et/ou une des communes membres, 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. A cet effet, la SAFER proposera un modèle de bail à l'EPCI, et/ou aux communes membres,

Dans le cas d'une préemption environnementale, la SAFER proposera à l'EPCI, et/ou aux communes membres, un cahier des charges spécifiques en vue d'une protection à mettre en œuvre.

ARTICLE 4 : Mise en œuvre de l'observatoire foncier

La SAFER fournira à l'EPCI, et/ou aux communes membres, 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.

Une mise à jour annuelle des données, sera fournie.

La SAFER a réalisé un portail cartographique auquel l'EPCI, et les communes membres, pourront accéder par Internet. La SAFER fournira à l'EPCI et aux communes membres 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.

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, ventes faites par la SAFER. Ils seront décomptés en jours calendaires.

Une convention de portage par opération devra intervenir entre la SAFER et l'EPCI, et/ou la commune membre concernée.

Il est expressément convenu que l'EPCI, et/ou la commune membre 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 l'EPCI, et/ou des communes membres, analyse du marché foncier ...) sera facturé 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 :

<i>Nombre moyen de notifications reçues.....</i>	<i>21</i>
<i>Coût unitaire</i>	<i>20,00 € HT*</i>
<i>Total annuel (nombre moyen X coût unitaire)</i>	<i>420,00 € HT</i>

ARTICLE 6 : Mode de paiement

Les règlements seront effectués par virement au compte bancaire de la SAFER n° 19106 00841 034 91889000 67, Agence Manosque Entreprise du Crédit Agricole PCA, Route de Sisteron, 04100 MANOSQUE.

ARTICLE 7 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet le jour de sa signature et aura une date de fin au 31/12/2015

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 annuelle de la convention, la collectivité sera informée des conditions financières d'intervention de la SAFER pour l'année suivante.

Si ces conditions ne convenaient pas à la collectivité, elle aurait la possibilité de dénoncer la convention à l'échéance annuelle.

Fait en Exemplaies, le

Pour la SAFER

Pour la collectivité

Marc WEILL
Directeur Général Délégué

André GARRON
Maire

** 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).*