

# Nomenclature des pièces jointes

*N°1 Convention d'intervention foncière de la SAFER délibération 23  
juillet 2014*

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**SÉANCE DU 23 JUILLET 2014**

Le vingt-trois juillet deux mille quatorze à dix-neuf heures, les membres composant le Conseil Municipal de Saint-Jeannet se sont réunis au nouveau lieu de leurs séances, salle communale Saint Jean-Baptiste, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel SEMPÉRÉ, Maire, après avoir été dûment convoqués dans les délais légaux, le seize juillet deux mille quatorze.

Avis de la présente réunion a été affiché le jour même de l'envoi des convocations sur le panneau officiel de la Mairie.

Secrétaire de séance : Madame Hélène MAILLEY-GAZAGNAIRE

La séance est ouverte à 19 heures.

Présents : Monsieur Jean-Michel SEMPÉRÉ, Madame Hélène MAILLEY-GAZAGNAIRE, Monsieur Denis RASSE, Madame Muriel CHRISTOPHE, Monsieur Nicolas CASANI, Madame Christiane MOCERI, Monsieur Michel PATALAS, Madame Marcelyne MICHON, Monsieur Christian SÉGURET, Madame Georgette COLOCCI, Monsieur Bruno SALMON, Madame Marie-Rose ABATE, Monsieur Lionel HUET, Madame Eliane CARBONNEL, Madame Dominique DUYCK, Monsieur Henri MAGAGNIN, Madame Isabelle GHISONI (arrivée à 19h15), Monsieur Thierry LUBRANO LAVADERA, Monsieur Michaël ANTONIUCCI, Monsieur Jean-Marie THOREL, Monsieur René LE ROY, Madame Claude MARGUERETTAZ, Monsieur Serge BOTTIN, Monsieur Laurent FERRARI, **Soit 24 membres présents.**

Sont Absents excusés ayant donné procuration : Madame Marie-Pierre DEMESSINE à Madame Dominique DUYCK, Madame Florence ALLARY à Madame Marie-Rose ABATE, Monsieur Frédéric GIMENES à Monsieur René LE ROY. **Soit 3 absents ayant donné procuration.**

**Domaine Foncier - Agriculture - Convention d'intervention foncière avec la SAFER**

(Délibération n°2014.23.07-09)

**Rapporteur : Monsieur Denis RASSE**

Monsieur Denis RASSE, Adjoint au Maire fait part de la situation du foncier agricole et du souci de la commune de maintenir de conforter et de développer l'agriculture sur son territoire et de protéger son environnement, les paysages ruraux, et de maintenir un prix de vente compatible avec une activité agricole.

En effet le foncier fait l'objet aujourd'hui de convoitise et surenchère.

Dans ce but il communique une convention d'intervention foncière avec la SAFER.

Aussi,

AR PREFECTURE

006-2106#1225-2014#723-2014 Conseil municipal est invité à :  
Regu le 09/10/2014

- ✓ Prendre connaissance de ladite convention,
- ✓ Approuver cette dernière,
- ✓ Autoriser, en tant que de besoin, Monsieur le Maire à poursuivre les démarches correspondantes et à signer l'ensemble des actes et documents y afférents

Monsieur Denis RASSE suite aux demandes de Monsieur LE ROY précise :

Cette convention est d'une durée de trois ans.

Elle est rédigée dans le même esprit que celle de la CASA.

La rentabilisation des terres agricoles procède d'une démarche collective et d'un partenariat commune, région, PNR, SAFER, Chambre d'agriculture.

*Au terme de ces échanges, le conseil municipal à l'unanimité:*

- ✓ *Prend connaissance de ladite convention, ci-joint en annexe,*
- ✓ *Approuve cette dernière,*
- ✓ *Autorise, en tant que de besoin, Monsieur le Maire à poursuivre les démarches correspondantes et à signer l'ensemble des actes et documents y afférents,*
- ✓ *Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de la dernière mesure de publicité (transmission en Sous-Prefecture ou affichage du Procès-Verbal).*

Ont signé au registre tous les membres présents.  
Pour extrait certifié conforme.

M. Jean-Michel SEMPÉRÉ,  
Maire de Saint-Jeannet



Handwritten signatures of council members, including names like 'Thierry', 'duapnetto', 'Thierry', 'Garcia', 'Blanc', and others, along with a small number '2' written near one of the signatures.

## CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

La COMMUNE DE SAINT JEANNET dénommée ci-après la « Commune » et représentée par son maire, Monsieur Jean Michel SEMPERE 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, 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 Communes 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 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.

## **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.

#### **Personne ressource**

Une personne ressource doit être désignée par la Commune

NOM :

TEL :

MAIL :

### **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. Dans ce cas, et pour couvrir le risque des conséquences d'un éventuel contentieux, la Commune s'engagera à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal.

La préemption avec contre-proposition de prix représentant un risque financier 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.

Une concertation entre la Commune la SAFER et le « délégué local structures » sera assurée pour chaque opération.

La Commune 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 la Commune 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 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 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 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, la SAFER proposera à la Commune 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 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.

Une mise à jour annuelle des données, sera fournie.

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 opéra 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 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 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 :

<b>Nombre moyen de notifications reçues .....</b>	<b>12</b>
<b>Coût unitaire .....</b>	<b>20,00 € HT*</b>
<b>Total annuel (nombre moyen X coût unitaire) .....</b>	<b>240,00 € HT</b>

## **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 prendra fin au 31/12/2017.



006-210601225-20140723-2014\_23\_07\_09-DE  
Reçu le 09/10/2014

Provence-Alpes Côte d'Azur

### **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.

Fait en 3 exemplaires, le

Pour la SAFER

Pour la Commune

Marc WEILL  
Directeur Général Délégué

Jean Michel SEMPERE  
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).*