Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

Convention Cadre d'Assistance Technique Foncière

Communauté de communes de l'Est Lyonnais

Safer Auvergne-Rhône-Alpes

ENTRE

- ✓ **Communauté de communes de l'Est Lyonnais,**

  domiciliée à Aéroport de Lyon-Saint Exupéry - 40 avenue de Norvège, 69125 Colombier Saugnieu,

  représentée par son Président, M. Paul VIDAL ,

  agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 07/07/2020

  désignée ci-après "la Collectivité",

  d'une part,

ET

- ✓ **La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Auvergne-Rhône-Alpes**,

  Société Anonyme au capital de 7 399 008 €, dont le siège social est situé au 23, rue Jean Baldassini – 69364 LYON Cedex 07

  immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le numéro Siret B 062.500.368.00170

  et représentée par Monsieur Thierry, Directeur du Service Départemental du Rhône, agissant en vertu de sa délégation générale des pouvoirs,

  désignée ci-après « Safer » ou « Safer Auvergne-Rhône-Alpes »,

  d'autre part,

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

La convention d'intervention foncière
Une offre de services en 4 axes

1 La veille foncière et l'observation

La connaissance du contexte et des mouvements fonciers d'un territoire aide à la définition de politiques publiques adaptées et durables.

La veille foncière

Connaître en temps réel les cessions en cours ; évaluer leur intérêt pour la collectivité ; disposer d'un système d'alerte personnalisé ; se donner la possibilité d'être acteur du foncier, soit en se portant candidat à la rétrocession de biens auprès de la Safer, soit en ayant recours à son droit de préemption.

L'observatoire foncier

Disposer d'indicateurs standards sur la structure et les marchés fonciers ruraux ; construire des observatoires thématiques (friches, agriculture biologique, patrimoine public, forêt...).

Les études "à la carte"

Alimenter le volet foncier d'une politique ou d'un document de planification ; réaliser une étude de marché ou un référentiel foncier.

2 L'action foncière

Présents sur l'ensemble du territoire, les conseillers fonciers de la Safer mettent en œuvre le volet foncier rural des politiques publiques, qu'elles soient nationales, régionales ou locales.

L'acquisition par préemption

Complémentaire au droit de préemption urbain, la Safer dispose d'un droit de préemption qu'elle peut mettre en œuvre au prix ou avec contre-proposition de prix, dans un objectif de préservation des espaces agricoles ou naturels.

L'acquisition par la collectivité

La collectivité peut se porter candidate à l'acquisition de biens maîtrisés par la Safer à l'amiable ou dans le cadre de son droit de préemption. La Safer apporte la sécurité technique et juridique de la transaction.

L'orientation des propriétés vendues par la Safer

La Safer est amenée à rétrocéder des propriétés à des porteurs de projets privés. La collectivité peut être associée au choix des projets. Le candidat retenu s'engage à respecter un cahier des charges d'une durée minimale de 15 ans dont les clauses peuvent être définies en accord avec la politique territoriale de la collectivité.

3 L'assistance à la conduite de projets

La Safer accompagne les collectivités dans la maîtrise foncière de leurs projets, quels qu'ils soient : économiques, touristiques, agricoles, forestiers, protection de la ressource en eau et des milieux naturels, infrastructures linéaires, etc. Son intervention porte sur les emprises du projet et sur les emprises compensatoires.

L'ingénierie pré-opérationnelle

Connaître le contexte foncier d'une emprise ; promouvoir auprès des propriétaires et des exploitants le projet de la collectivité ; inventorier les contraintes ; recueillir les besoins et les attentes des ayants droit ; évaluer les conditions de faisabilité foncière du projet ; définir avec le maître d'ouvrage une stratégie foncière adaptée.

L'assistance à maîtrise foncière

Négocier pour le compte de la collectivité des emprises, des conventions de gestion, des servitudes... ; montage des dossiers DUP/enquête parcellaire ; accompagnement des procédures biens vacants et sans maître, droits de préemption et de préférence en matière forestière...

Les mesures compensatoires agricoles et naturelles

Rechercher des biens répondant aux exigences environnementales et/ou agricoles ; veille foncière active ; négociation avec les propriétaires ; arbitrage en cas de concurrence ; garantie de l'usage du bien servant de compensation grâce au cahier des charges.

4 L'expertise et la gestion du foncier public

De manière temporaire ou sur le long terme, une bonne gestion du patrimoine public apporte une sécurité juridique et une garantie d'entretien.

La gestion temporaire des biens

La Safer dispose d'outils juridiques permettant une mise en valeur agricole temporaire du patrimoine public. La collectivité peut ainsi en récupérer l'usage au moment de la réalisation du projet.

L'intermédiation locative

La collectivité confie à la Safer la recherche d'un exploitant. La Safer assure l'arbitrage en cas de concurrence et assiste la collectivité pour les formalités administratives.

Conseil en stratégie patrimoniale

Etablir un état des lieux du patrimoine public et identifier ses enjeux. Etudier différentes solutions de valorisation (vente, location, mode de location...).

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE **5**
LE CADRE D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE 5
LE CADRE D'INTERVENTION DE LA SAFER AUVERGNE-RHONE-ALPES 6
LE CADRE D'INTERVENTION COMMUN 8
ARTICLE 1 : RESUME DU PARTENARIAT ENTRE LA COLLECTIVITE ET LA SAFER **8**
ARTICLE 2 : DE LA VEILLE OPERATIONNELLE A L'OBSERVATION FONCIERE **8**
ARTICLE 2.1 : LA VEILLE FONCIERE OPERATIONNELLE 8
ARTICLE 2.2 : L'OBSERVATION ET L'INGENIERIE FONCIERE 10
Art. 2.2.1 : Réalisation d'un bilan de veille foncière annuel *10*
Art. 2.2.2 : L'observation et l'ingénierie foncières *10*
ARTICLE 3 : L'ACTION FONCIERE (PROCEDURE SAFER) **10**
ARTICLE 3.1 : L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION 11
Art. 3.1.1 : Conditions de mise en œuvre *11*
Art. 3.1.2 : Coût de la demande d'intervention par préemption *11*
ARTICLE 3.2 : LES ACQUISITIONS AMIABLES 11
ARTICLE 3.3 : LA PROCEDURE DE RETROCESSION 12
Art. 3.3.1 : L'achat suivi d'une rétrocession immédiate *12*
Art. 3.3.2 : L'intervention par substitution *13*
Art. 3.3.3 : Portage foncier par la Safer *13*
Art. 3.3.4 : Gestion temporaire *14*
Art. 3.3.5 : Rétrocession du bien stocké *14*
Art. 3.3.6 : Garantie de bonne fin *14*
Art. 3.3.7 : Acquisition de parcelles à enjeux par un tiers sur le territoire de la Collectivité *14*
ARTICLE 3.4 : PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AUX REUNIONS LOCALES ORGANISEES PAR LA SAFER 15
ARTICLE 4 : L'ACCOMPAGNEMENT A LA CONDUITE DE PROJETS **15**
ARTICLE 4.1 : LES ETUDES DE FAISABILITE FONCIERE PRE-OPERATIONNELLES 15
ARTICLE 4.2 : LES OUTILS FONCIERS POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITE 16
Article 4.2.1 : La négociation pour le compte de la Collectivité *16*
Article 4.2.2 : La conduite de procédures pour le compte de la Collectivité *16*
ARTICLE 5 : PATRIMOINE FONCIER DE LA COLLECTIVITE **17**
ARTICLE 5.1 : ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE FONCIER DE LA COLLECTIVITE 17
ARTICLE 5.2 : ACCOMPAGNEMENT A LA GESTION TEMPORAIRE DU PATRIMOINE 18
Art. 5.2.1 : La gestion temporaire *18*
Art. 5.2.2 : La gestion à long terme *19*
ARTICLE 5.3 : ACCOMPAGNEMENT A LA CESSION DU PATRIMOINE 19
ARTICLE 6 : DISPOSITIONS DIVERSES **21**
ARTICLE 6.1 : RECAPITULATIF DES DISPOSITIONS FINANCIERES 21
ARTICLE 6.2 : ENTREE EN VIGUEUR, DUREE ET RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION 21
ARTICLE 6.3 : RESILIATION DE MISSION EN COURS D'EXECUTION 21
ARTICLE 6.4 : CONDITION SUSPENSIVE 22
ARTICLE 6.5 : FACTURATION 22
ARTICLE 6.6 : DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER AUVERGNE-RHONE-ALPES 22
ARTICLE 6.7 LITIGES 22
ARTICLE 7 : SIGNATURES **22**
ANNEXE 1 : L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION **24**
LA DEMANDE D'INTERVENTION PAR PREEMPTION 24

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

LES OBJECTIFS LEGAUX DE L'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER (L143-2 CRPM) 25

ANNEXE 2 : LA PROCEDURE DE RETROCESSION 26

LA CANDIDATURE DE LA COLLECTIVITE 26

LA CONSULTATION LOCALE 26

LE COMITE TECHNIQUE DEPARTEMENTAL 26

ANNEXE 3 : LES ETUDES DE FAISABILITE FONCIERE PRE-OPERATIONNELLES 27

ÉTUDE DU CONTEXTE FONCIER (CARTOGRAPHIE ET BASE DE DONNEES FONCIERES) 27

ACCOMPAGNEMENT DE LA COLLECTIVITE POUR LA CONSULTATION DU SERVICE DU DOMAINE 27

ELABORATION D'UN REFERENTIEL DE PRIX 27

ENQUETE "PROPRIETAIRES" 27

ENQUETE "EXPLOITANTS" 28

RESULTATS DE L'ETUDE ET AIDE A LA MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE 28

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

PRÉAMBULE

LE CADRE D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITÉ

Les compétences de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais sont définies par arrêté préfectoral n°69-2019-06-26-003 du 26 juin 2019, à savoir :

Compétences obligatoires :

1° Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;

2° Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;

3° Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) dans les conditions prévues à l'article L.211-7du Code de l'Environnement, alinéa 1er, 2ème, 5ème et 8ème sur les bassins versants de la Bourbre, de l'Ozon et du Rhône Ratapon ;

4° Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

5° Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Compétences optionnelles :

La communauté de communes doit par ailleurs exercer, au lieu et place des communes, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences relevant **d'au moins trois des neuf groupes suivants** :

1° Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;

2° Politique du logement et du cadre de vie ;

2° bis En matière de politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville ;

3° Création, aménagement et entretien de la voirie ;

Lorsque la communauté de communes exerce la compétence " création, aménagement et entretien de la voirie communautaire " et que son territoire est couvert par un plan de mobilité, la circulation d'un service de transport collectif en site propre entraîne l'intérêt communautaire des voies publiques supportant cette circulation et des trottoirs adjacents à ces voies. Toutefois, le conseil de la communauté de communes statuant dans les conditions prévues au IV du présent article peut, sur certaines portions de trottoirs adjacents, décider de limiter l'intérêt communautaire aux seuls équipements affectés au service de transports collectifs ;

4° Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire ;

5° Action sociale d'intérêt communautaire.

Lorsque la communauté de communes exerce cette compétence, elle peut en confier la responsabilité, pour tout ou partie, à un centre intercommunal d'action sociale constitué dans les conditions fixées à l'article L. 123-4-1 du code de l'action sociale et des familles ;

6° et 7° (abrogés) ;

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

8°

Participation à une convention France Services et définition des obligations de service public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrés

La CCEL exerce pour la conduite d'intérêt communautaire, les compétences relevant des groupes 1°,2° et 3°, mentionnés ci-avant.

Compétences facultatives :

Acquisition de matériel informatique et fourniture d'accès pour le projet de classes numériques dans les groupes scolaires du territoire ;

Organisation de la mobilité au sens du Titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code.

Infrastructures de charge nécessaires à l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, en tant qu'elles concernent la création, l'entretien et l'exploitation desdites infrastructures.

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

L'article L141-1 du Code Rural et de Pêche Maritime indique que les Safer « **œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers »**.

Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable […] ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économique, sociale et environnementale et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L. 641-13.

Elles **concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique.**

Elles **contribuent au développement durable des territoires ruraux**, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2*.

Elles **assurent la transparence du marché foncier rural**.

***L'article L. 111-2 du Code rural** précise que la politique d'aménagement rural devra notamment :

1° Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier ;

2° Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;

3° Maintenir et développer les productions agricole et forestière, tout en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles et en intégrant les fonctions sociales et environnementales de ces activités, notamment dans la lutte contre l'effet de serre grâce à la valorisation de la biomasse, au stockage durable du carbone végétal et à la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre ;

3° bis Maintenir et développer les secteurs de l'élevage et du pastoralisme en raison de leur contribution essentielle à l'aménagement et au développement des territoires ;

4° Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural ;

5° Prendre en compte les besoins en matière d'emploi ;

6° Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique ;

7° Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement ;

8° Contribuer à la prévention des risques naturels ;

9° Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages ;

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

10° Préserver les ressources en eau, notamment par une politique de stockage de l'eau, la biodiversité sauvage et domestique et les continuités écologiques entre les milieux naturels. »

Pour répondre à ces enjeux, la SAFER a engagé des partenariats avec de nombreuses collectivités de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Conformément à la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Foret (LAAAF) du 13 octobre 2014 (art. L.141-6 du CRPM), les collectivités territoriales occupent un tiers des postes d'administrateurs.

Le **Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes**, document cadre, prévu par l'article R141-7 du Code Rural et de la pêche maritime, adopté pour la période 2022-2028, définit 3 axes :

Axe 1 : Préserver les ressources et contribuer à la transition écologique et climatique, déclinée en six priorités :

- **1.1** Contribuer à l'observation des dynamiques foncières et l'évolution des espaces ruraux et péri-urbains
- **1.2** Limiter l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- **1.3** Protéger le potentiel productif des sols
- **1.4** Protéger la ressource en eau
- **1.5** Protéger la biodiversité et les paysages
- **1.6** Prévenir les risques naturels et climatiques

Axe 2 : Agir pour le développement économique des territoires et sécuriser le potentiel alimentaire local, décliné en huit priorités :

- **2.1** Contribuer au renouvellement des générations en agriculture
- **2.2** Concourir à la consolidation des exploitations
- **2.3** Agir pour la restructuration des exploitations agricoles
- **2.4** Participer à la sécurisation du potentiel de production des filières agricoles
- **2.5** Accompagner le développement de l'agriculture de proximité (filières courtes, PAT)
- **2.6** Favoriser le développement de l'agroécologie
- **2.7** Contribuer au maintien et au développement du potentiel productif des massifs forestiers
- **2.8** Accompagner le développement d'activités économiques touristiques, artisanales, commerciales

Axe 3 : Contribuer à la vitalité des territoires et à la médiation des usages déclinée en six priorités :

- **3.1** Assurer une répartition équilibrée du foncier entre les différents usages : économiques, environnementaux, résidentiels et de loisir
- **3.2** Accompagner le développement des énergies renouvelables en assurant la préservation de l'activité agricole
- **3.3** Accompagner les flux résidentiels nouveaux sur le territoire rural et périurbain : prévenir les conflits de voisinage et assurer la prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux
- **3.4** Agir pour la préservation du patrimoine bâti local en accompagnant sa réorientation vers d'autres usages (résidentiel, tourisme, etc.)
- **3.5** Favoriser l'accès au logement aux acteurs économiques locaux dans les secteurs sous tension
- **3.6** Favoriser l'implantation de nouveaux habitants dans les secteurs en revitalisation

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

LE CADRE D'INTERVENTION COMMUN

Soucieuse du devenir de son territoire, la Collectivité souhaite conduire une politique foncière ambitieuse et volontariste. Après échanges et réflexions, La Collectivité et la Safer ont ainsi considéré que :

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

ARTICLE 1 : RESUME DU PARTENARIAT ENTRE LA COLLECTIVITÉ ET LA SAFER

La présente convention décrit les outils et les conditions d'intervention de la Safer, mis à disposition de la Collectivité pour réaliser ses projets en lien avec ses orientations stratégiques :

- **Bénéficier d'un outil de veille foncière sur l'ensemble de son territoire** (*« Vigifoncier »* **- *article 2.1*)**, afin de connaitre les mutations foncières en cours et de s'approprier les enjeux fonciers du territoire.
- **Partager avec la Safer les projets de cession ou d'acquisition de foncier** dont elle a connaissance afin de lui permettre d'intervenir le plus en amont possible et d'orienter au mieux son action ;
- **Demander à la Safer d'intervenir par préemption avec possibilité de révision de prix** dans le cadre d'une vente d'un bien à titre onéreux (***article 3.1***), afin de répondre à l'une ou plusieurs de ses politiques publiques.
- **Etre consultée par la Safer dans le cas d'acquisition amiable** pour donner un avis sur les orientations pressenties pour des biens (***article 3.2***)
- **Solliciter ponctuellement la Safer dans le cadre d'un appel à candidatures pour se porter candidate à l'acquisition de biens** répondant à ses politiques publiques locales *(développement économique, mise en valeur de l'environnement, aménagement du territoire, habitat …).* (***article 3.3)***
- Etre sollicitée par la Safer, en cas de besoin, afin de contribuer à l'adaptation des clauses du cahier des charges pour répondre aux objectifs des politiques publiques menées par la Collectivité (*article 3.3*),
- **Participer aux réunions locales** organisées par la Safer dans le cadre d'une procédure d'attribution de propriété nécessitant une concertation locale ***(article 3.4)***.
- Plus généralement, **solliciter la Safer sur toute interrogation liée à la maîtrise du foncier** et de ses usages en milieu rural. Dès lors, la Safer tentera d'apporter une réponse adaptée à la collectivité dans le cadre de la présente convention.

Par ailleurs, dès lors que la Collectivité souhaitera être accompagnée de manière spécifique sur un projet, une lettre de mission particulière précisera les objectifs poursuivis, la méthodologie et les conditions tarifaires de mise en œuvre. Il pourra s'agir **d'études de faisabilité** (***article 4.1***), de **négociation d'emprise ou de compensations foncières** (***article 4.2***), ou de **gestion du patrimoine de la collectivité** (***article 5***).

ARTICLE 2 : DE LA VEILLE OPÉRATIONNELLE À L'OBSERVATION FONCIÈRE

ARTICLE 2.1 : LA VEILLE FONCIÈRE OPÉRATIONNELLE

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

connaître, sur un périmètre donné, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), également appelées « notifications de projets de vente », portées à la connaissance de la Safer ;

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

connaître les appels à candidature publiés par la Safer ;

être alerté par mail en temps réel des projets de mutation

disposer d'un référentiel foncier de prix grâce à l'historisation des ventes sur plusieurs années;

appréhender l'évolution du marché foncier rural et suivre la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation ;

se porter candidate à l'amiable ou en lieu et place de l'acquéreur notifié, par l'exercice du droit de préemption de la Safer dans le respect des objectifs définis par l'article L.143-2 du Code rural et de la pêche maritime ;

Ainsi, la Collectivité sera en mesure de :

contribuer à la dynamique agricole de son territoire ;

protéger l'environnement et les milieux naturels ;

anticiper et combattre certaines évolutions (spéculation, changement de vocation des sols, mitage, dégradation des paysages, etc.);

acquérir des réserves foncières pouvant concourir à la mise en œuvre de sa politique foncière agricole et naturelle ;

accompagner la réalisation d'équipements publics ou économique nécessaires à son développement ;

constituer des réserves foncières compensatoires agricoles ou naturelles ;

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

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

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

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

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

Accès Vigifoncier aux communes membres de l'EPCI

Alerte mail ciblée sur certains périmètres préétablis

Expertise Safer sur les DIA et alerte personnaliséeLes modalités techniques et financières de la veille foncière et des différentes options sont définies dans une **lettre de mission.**

Les modalités financières de veille foncière et d'accès à Vigifoncier sont les suivantes :

- ✓ **1 200€HT/an d'abonnement** (150 €HT/commune/an, pour 8 communes)
- ✓ **430 €HT payable la première année** seulement pour la mise en service et la formation à l'outil Vigifoncier

A la demande de la collectivité, les services suivants peuvent également être activés :

- ✓ 50 €HT/commune et par an pour un accès aux communes membres de l'EPCI
- ✓ 20 €HT/DIA pour l'expertise des DIA par la Safer et alerte du référent foncier de la Collectivité
- ✓ 10 €HT/DIA pour une alerte ciblée sur certains périmètres préétablis

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

ARTICLE 2.2 : L'OBSERVATION ET L'INGÉNIERIE FONCIÈRE

ART. 2.2.1 : RÉALISATION D'UN BILAN DE VEILLE FONCIÈRE ANNUEL

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

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

ART. 2.2.2 : L'OBSERVATION ET L'INGÉNIERIE FONCIÈRES

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

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

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

tableau de bord,

référentiel de prix du foncier : analyse des prix de cession par catégorie de biens vendus, zonage…

observatoire foncier : analyse de la consommation foncière annuelle, caractérisation de la consommation…

observatoires thématiques : agriculture biologique, friches …

...

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

Ce volet conventionnel sera activé à la demande expresse de la Collectivité en fonction de ses besoins. Il fera alors l'objet d'une lettre de mission spécifique.

ARTICLE 3 : L'ACTION FONCIÈRE (PROCÉDURE SAFER)

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

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

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

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

soit pour **la conduite de projets spécifiques** dont la maîtrise foncière est confiée à la Safer. Pour assurer cette maîtrise foncière, la Safer pourra mettre en œuvre différents outils : l'animation foncière, la négociation amiable pour le compte de la collectivité, la conduite de procédures spécifiques.

ARTICLE 3.1 : L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

ART. 3.1.1 : CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

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

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

Ce droit de préemption pourra s'exercer

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

Les modalités de demande de préemption, la procédure ainsi que les motifs légaux du droit de préemption Safer figurent en **Annexe 1.**

ART. 3.1.2 : COÛT DE LA DEMANDE D'INTERVENTION PAR PRÉEMPTION

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

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

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

ARTICLE 3.2 : LES ACQUISITIONS AMIABLES

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

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

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

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

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

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

ARTICLE 3.3 : LA PROCÉDURE DE RÉTROCESSION

La procédure de rétrocession est identique pour tous les biens maîtrisés par la Safer, quel que soit le mode d'acquisition (préemption, opportunité amiable, prospection systématique). Cette procédure est décrite en **annexe n°2.** Elle prévoit notamment :

- **une publicité** destinée à recueillir les candidatures de toute personne intéressée, publique ou privée. La Collectivité peut poser sa candidature dans le délai légal de publicité (15 jours). Passé ce délai, son silence sera considéré comme une absence de candidature de sa part. Si elle pose sa candidature, la Collectivité devra fournir dans un délai de 1 mois une délibération confirmant celle-ci.
- avis favorable du Comité Technique Départemental précédant toute décision de rétrocession
- accord des Commissaires du Gouvernement (Agriculture et Finances)

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

La **rétrocession au profit de la Collectivité** : cession totale ou partielle à la Collectivité d'un bien acquis par la Safer ;

L'**intervention par substitution** : après recueil d'une promesse de vente et décision d'attribution à la Collectivité, la Safer peut substituer la Collectivité à la Safer dans l'acte notarié. Cela évite les frais de double acte (acquisition Safer puis acquisition Collectivité) ;

Le **portage foncier par la Safer** : lorsqu'il y a un décalage temporel entre l'opportunité foncière et la mise en œuvre du projet (ou l'obtention du financement du foncier), la Safer a la capacité de stocker et de gérer temporairement les biens, avant rétrocession à la Collectivité ou à un porteur de projet. Pour éviter d'avoir à supporter des frais de portage, la collectivité peut préfinancer le bien ;

Le **portage foncier réalisé, dans certaines conditions, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local**, pour assurer, pour le compte de la Collectivité, le stockage de propriétés dans l'attente de leur affectation définitive ;

La **rétrocession au profit d'un tiers** : une cession totale ou partielle peut être consentie à un tiers.

ART. 3.3.1 : L'ACHAT SUIVI D'UNE RÉTROCESSION IMMÉDIATE

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

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

A - **Prix principal** d'acquisition (*figurant dans l'acte notarié*) ;

B - **Frais d'acquisition et annexes** (*frais d'acte notarié et de géomètre, indemnités et reprises diverses versées à l'exploitant non-propriétaire, honoraires d'expert ou d'agent immobilier, travaux d'aménagement…*) ;

C - **Honoraires d'intervention de la Safer** fixés conformément aux délibérations de son Conseil d'Administration approuvées par les Commissaires du Gouvernement. Etant précisé que le taux actuel en vigueur est le suivant :

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

- 10% à l'amiable appliqués au total (A+B) avec un minimum de 700 € par dossier ;
- 12% en préemption appliqués au total (A+B) avec un minimum de 1 000 € par dossier ;

D - **Frais financiers engagés par la Safer entre la date d'acquisition de l'immeuble et la date du paiement effectif du prix de rétrocession : 2 % l'an**, appliqués aux éléments A et B ci-dessus.

ART. 3.3.2 : L'INTERVENTION PAR SUBSTITUTION

La Safer peut également intervenir par substitution dans les conditions prévues à l'article L141.1 II du Code rural et de la pêche maritime. Les conditions de réalisation sont les suivantes :

- ✓ La substitution doit intervenir dans les 6 mois suivant l'enregistrement de la promesse de vente
- ✓ La Collectivité doit s'engager en lieux et place de la Safer
- ✓ Les modalités financières sont réduites compte tenu de la déduction des frais du double acte
- ✓ La Safer reste engagée jusqu'à la finalisation de l'opération

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

A - **Prix principal** d'acquisition (*figurant dans l'acte notarié*) ;

B - **Frais annexes** (*frais de géomètre, indemnités et reprises diverses versées à l'exploitant non propriétaire, honoraires d'expert ou d'agent immobilier, travaux d'aménagement*…) ;

C - **Honoraires d'intervention de la Safer :**

- **10% HT** appliqués au total (A+B) avec un **minimum de 700 € par dossier** ;

ART. 3.3.3 : PORTAGE FONCIER PAR LA SAFER

La Collectivité peut décider la constitution d'une réserve foncière et ne pas souhaiter, pour des raisons qui lui appartiennent, acquérir immédiatement les terrains nécessaires à la réalisation de son projet. Dans ce cas, la Collectivité pourra demander à la Safer d'acquérir tous terrains utiles à la réalisation de son projet et de les mettre en réserve à son profit pendant une durée déterminée.

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

Préfinancement

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

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

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

Un état précis du calcul du prix de rétrocession TTC sera soumis à la Collectivité préalablement à la mise en réserve et devra bien entendu recevoir son aval.

La date prévisionnelle de signature de l'acte par la Safer sera communiquée en temps utile à la Collectivité afin que cette dernière prévoie la mise en place du préfinancement.

Frais de stockage

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

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

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

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

ART. 3.3.4 : GESTION TEMPORAIRE

La Safer assurera la gestion des biens acquis jusqu'à leur rétrocession (calcul et paiement des impôts fonciers, établissement éventuel de convention au profit des agriculteurs locaux, etc.). Cette gestion sera rémunérée par la Collectivité dans les conditions suivantes :

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

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

ART. 3.3.5 : RÉTROCESSION DU BIEN STOCKÉ

Pendant la durée de stockage convenue, la Collectivité pourra à tout moment demander à la Safer la rétrocession à son profit de tout ou partie des biens mis en réserve dans le respect des dispositions légales et statutaires régissant les rétrocessions consenties par la Safer (publicité, avis favorable du Comité Technique Départemental, accord des Commissaires du Gouvernement).

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

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

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

ART. 3.3.6 : GARANTIE DE BONNE FIN

Si la Collectivité ne souhaitait pas, durant la période de stockage convenue, ou après expiration du délai, acquérir directement les biens stockés par la Safer, cette dernière serait libre d'engager la rétrocession au profit de tout autre acquéreur, selon les procédures qui sont les siennes (publicité, avis favorable du Comité Technique Départemental, accord des Commissaires du Gouvernement).

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

Toutefois s'il s'avérait que la valeur vénale des biens, au moment de la vente, dûment justifiée par la Safer avec l'accord de ses Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances, était inférieure au montant de préfinancement, la Safer conserverait à titre d'indemnité compensatoire une somme équivalente à la différence entre le montant de préfinancement et le prix de rétrocession exprimé dans l'acte. Dans ce cas toutefois, la Safer devra impérativement, avant de procéder de manière définitive à la rétrocession du bien au profit d'un tiers acquéreur, obtenir l'accord express de la Collectivité sur la transaction envisagée.

ART. 3.3.7 : ACQUISITION DE PARCELLES À ENJEUX PAR UN TIERS SUR LE TERRITOIRE DE LA COLLECTIVITE

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

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

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

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

ARTICLE 3.4 : PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITÉ AUX RÉUNIONS LOCALES ORGANISÉES PAR LA SAFER

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

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

La présente convention prévoit qu'un élu, désigné par la Collectivité, soit également invité aux réunions d'information que la Safer pourrait organiser localement. L'élu pourra être accompagné d'un agent référent de son choix et ayant compétence sur le sujet, lequel sera désigné par la Collectivité. **La Collectivité s'engage à communiquer à la Safer les adresses mail des personnes (Elus et techniciens) à inviter.**

ARTICLE 4 : L'ACCOMPAGNEMENT À LA CONDUITE DE PROJETS

Dans le cadre de ses missions, la Collectivité réalise des opérations (création de zones d'habitat, de zones d'activités économiques, constitution de réserves foncières pour la réalisation de grands ouvrages…) qui nécessitent d'obtenir la maîtrise foncière de l'emprise projetée.

Dans ce contexte, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes pourra être sollicitée plus précisément pour procéder à de la prospection systématique sur des périmètres définis afin de rechercher et acquérir du foncier permettant soit la réalisation de projets (maîtrise des emprises), soit la compensation des exploitants agricoles qui seront impactés par la réalisation de ces aménagements, soit la compensation environnementale desdits aménagements, lorsque la réalisation du projet induit une dégradation des écosystèmes.

Préalablement à cette action foncière dont les modalités financières relèveront des différents cas de figure exposés au chapitre précédent, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes peut être mandatée par la Collectivité pour évaluer le contexte foncier du projet et évaluer ses conditions de faisabilité.

La maîtrise foncière est ensuite assurée par la Safer au travers de la mise en œuvre de différents outils que sont la négociation amiable pour le compte de la collectivité et/ou la conduite de procédures spécifiques : DUP-expropriation, servitudes d'utilité publique, conventions d'usage et de gestion, autorisation d'occupation temporaire, gestion des droits de préemption et de préférence en matière forestière…

Chaque projet relevant d'un contexte différent, la Safer proposera à la Collectivité en préalable une note méthodologique et financière détaillée.

ARTICLE 4.1 : LES ÉTUDES DE FAISABILITÉ FONCIÈRE PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Cette mission consiste à étudier la faisabilité d'une action foncière au travers de tout ou partie des missions suivantes :

- Étude du contexte foncier (cartographie et base de données foncières) ;
- Elaboration d'un référentiel de prix et accompagnement de la Collectivité pour la consultation du service du Domaine
- Enquête propriétaire et exploitant (évaluation des conditions d'acceptabilité du projet)

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

- Définition avec la Collectivité de la bonne stratégie foncière, de la planification du volet opérationnel, de la préparation de la phase de négociations.

L'**annexe n°3** présente à titre illustratif de manière plus détaillée les différents aspects généralement abordés dans les études de faisabilité foncière.

Une lettre de mission spécifique formalisera le contenu de la mission et les modalités financières d'intervention de la Safer.

ARTICLE 4.2 : LES OUTILS FONCIERS POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITÉ

ARTICLE 4.2.1 : LA NÉGOCIATION POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITÉ

Dans le cadre d'un projet d'urbanisation, pour obtenir la maîtrise foncière d'un périmètre donné, la Safer peut négocier directement au profit de la Collectivité. La Safer intervient alors en qualité de négociateur foncier pour le compte de la Collectivité et procède alors au recueil des engagements des propriétaires sous différentes formes :

Le recueil de **promesses de vente pour le compte de la Collectivité** : la Safer négocie directement au profit de la Collectivité en prenant en compte s'il y a lieu les droits éventuels des occupants en place et procède aux formalités administratives (acceptation des promesses de vente et enregistrement).

Les promesses de vente pourront intégrer une clause de substitution qui, si elle est activée, permettra l'acquisition par une structure chargée par la Collectivité, soit de la réalisation du projet, soit du portage du foncier.

Le recueil de **conventions de servitude** pour le compte de la Collectivité : la Safer peut contractualiser des conventions de servitude, en lien avec la mise en place de réseaux ou de cheminements, auprès des propriétaires des terrains concernés, assurant la pérennité des installations et un libre-accès à ceux-ci en cas de nécessité de travaux d'entretien ou de remplacement.

A cet effet, la Safer pourra rechercher les moyens permettant d'obtenir un accord des propriétaires ou des exploitants agricoles présentant des requêtes particulières (souhait de vendre, échange de parcelles, indemnisation pour perte de cultures…).

Le recueil de **conventions d'usage et de gestion** pour le compte de la Collectivité : en fonction de la nature du projet, celle-ci peut souhaiter obtenir de la part des ayants droit (propriétaires et occupants) des engagements formalisés sur la façon dont la parcelle sera valorisée, sans en négocier l'acquisition (par exemple gestion de zones humides ou de berges de cours d'eau…).

Chaque projet fera l'objet d'une lettre de mission spécifique précisant les modalités techniques et financières d'intervention de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes.

ARTICLE 4.2.2 : LA CONDUITE DE PROCÉDURES POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITE

La réalisation d'un projet d'ensemble peut nécessiter la conduite de procédures spécifiques. La Safer propose l'assistance de la Collectivité dans la mise en œuvre de ces procédures :

La **mise en place et la conduite des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation** : les résultats de l'étude de faisabilité foncière menée à l'échelle du périmètre d'un projet porté par la Collectivité, et des contacts menés auprès des propriétaires et des exploitants agricoles peuvent mettre en évidence l'existence de plusieurs points durs nécessitant la mise en place d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de mener l'opération à bien.

La procédure de DUP (outre le recours possible à l'expropriation) permet notamment :

- l'affirmation de la volonté de la Collectivité de conduire ce projet jusqu'à sa réalisation,
- le versement d'indemnités aux propriétaires, dont l'indemnité de remploi,
- l'exonération de l'imposition aux plus-values (sous conditions),
- la prise en compte et la réparation des préjudices subis par les exploitations agricoles,

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

- le recours à l'expropriation.

Cette mission pourra être activée à la demande expresse de la Collectivité en fonction de la stratégie foncière adoptée. La procédure de DUP pourra être menée en parallèle des négociations amiables, afin d'optimiser les délais liés à la procédure.

La mise en place des procédures de déclaration d'utilité publique et d'expropriation comprend :

- la réalisation des dossiers d'enquête publique (dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire),
- la préparation de l'ouverture des enquêtes publiques (préalable à la DUP et parcellaire) et l'assistance au maître d'ouvrage pendant l'enquête,
- l'assistance au maître d'ouvrage et le suivi jusqu'à l'obtention des arrêtés de DUP et de cessibilité,
- l'assistance au maître d'ouvrage pendant toute la phase indemnitaire de la procédure d'expropriation, depuis l'ordonnance d'expropriation jusqu'à la prise de possession des terrains.

- L'**obtention d'une autorisation d'occupation temporaire** : les agents de la Collectivité ou les personnes auxquelles elle délègue ses droits ne peuvent pénétrer dans les propriétés privées pour y exécuter les opérations nécessaires à l'étude des projets de travaux publics exécutés pour son compte.

  Lorsqu'il y a lieu d'occuper temporairement un terrain, soit pour en extraire ou ramasser des matériaux, soit pour y fouiller ou y faire des dépôts de terre, soit pour tout autre objet relatif à l'exécution de projets de travaux publics, cette occupation doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire, délivrée par le biais d'un arrêté préfectoral.

  La Safer peut assister la Collectivité dans la procédure d'obtention de cet arrêté :
  - préparation de la délibération,
  - rédaction de la notice explicative,
  - établissement de l'état et du plan parcellaires,
  - assistance au maître d'ouvrage et suivi jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral,
  - états des lieux d'entrée et de sortie à l'issue de l'occupation des parcelles,
  - calcul des éventuelles indemnisations à verser aux propriétaires et aux exploitants agricoles.

La mise en œuvre des outils ci-dessus fera l'objet d'une lettre de mission spécifique précisant les modalités techniques et financières d'intervention de la Safer.

ARTICLE 5 : PATRIMOINE FONCIER DE LA COLLECTIVITÉ

ARTICLE 5.1 : ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE FONCIER DE LA COLLECTIVITÉ

La Collectivité peut disposer d'un patrimoine foncier important, et l'opportunité de conserver l'ensemble du foncier non bâti peut se poser, car les projets ayant nécessité ces acquisitions ont pu être modifiés, différés ou annulés.

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes est à même de conduire une mission d'état des lieux et de propositions en matière de stratégie patrimoniale de tout ou partie des parcelles non bâties à vocation agricole, forestière ou naturelle appartenant à la Collectivité, afin d'en améliorer la gestion patrimoniale.

L'objectif de cette mission est de produire une base de données et un document opérationnel d'aide à la décision, sous forme d'atlas, permettant à la Collectivité de définir le devenir et les modalités de gestion futures de parcelles agricoles ou naturelles.

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

Il s'agit :

- d'identifier l'utilisation actuelle des parcelles définies par la Collectivité (état des lieux) et le mode d'occupation, afin de disposer d'une situation juridique claire du statut des occupants ;
- de lister les enjeux de ces parcelles ;
- de faire des propositions : cession des parcelles ou maintien dans le patrimoine assorti de propositions de gestion (bail rural, bail environnemental, convention de mise à disposition…) :

Ce volet conventionnel sera activé à la demande expresse de la Collectivité en fonction de ses besoins. Il fera alors l'objet d'une lettre de mission spécifique.

ARTICLE 5.2 : ACCOMPAGNEMENT À LA GESTION TEMPORAIRE DU PATRIMOINE

ART. 5.2.1 : LA GESTION TEMPORAIRE

Dans l'attente de la réalisation d'un aménagement projeté, la Collectivité, propriétaire foncier, peut devoir gérer et entretenir les fonds qui lui appartiennent, son souci étant de reprendre libres des biens dans un délai prédéterminé, sans qu'une mise à disposition de ces terrains ne puisse générer un quelconque droit acquis de la part de l'occupant.

La Safer met à la disposition de la Collectivité des outils juridiques dérogatoires au statut du fermage, permettant d'assurer pendant une durée limitée l'exploitation des biens, et propose 3 modes de gestion temporaire des terrains propriété de la Collectivité.

La Convention de Mise à Disposition

La durée de la Convention de Mise à Disposition sera fixée en fonction du délai de réalisation de l'aménagement projeté, dans le respect des dispositions de l'article L 142-6 du Code rural et de la pêche maritime.

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

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

La Concession d'Usage Temporaire

La Concession d'Usage Temporaire est concédée à titre essentiellement précaire et révocable, conformément à l'article L 221.2 du Code de l'Urbanisme. La durée sera fixée en fonction du délai de réalisation de l'aménagement projeté, dans le respect des dispositions de l'article L 221.2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

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

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

Le prêt à usage

Le prêt à usage est concédé à titre gratuit, précaire et révocable. Il permet l'exploitation temporaire d'un bien pendant une période transitoire, préalablement à son affectation définitive.

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

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

Pour ces 3 modes de gestion temporaire, la Safer pourra, par ses procédures légales (Publicités légales…) se charger **de trouver un exploitant auquel elle confiera l'exploitation du bien, sans que cet exploitant ne puisse se prévaloir du statut de fermage notamment en matière de renouvellement automatique de son contrat.**

ART. 5.2.2 : LA GESTION À LONG TERME

La Collectivité, propriétaire foncier, peut souhaiter conserver ce foncier et se comporter en propriétaire-bailleur à long terme auprès d'un ou plusieurs exploitants agricoles prêts à exploiter le foncier à vocation agricole. Les baux ruraux qui seront conclus avec ces exploitants relèveront du statut du fermage, en termes de durée (9 ans renouvelables) et de montant des fermages. Dans ce cas, la Collectivité pourrait confier à la Safer une mission d'intermédiation locative.

Si les parcelles dont la Collectivité est propriétaire sont stratégiques pour des aspects environnementaux ou de préservation de la ressource en eau potable, des clauses portant sur les pratiques culturales, telles que définies dans l'article R. 411-9-11-1 du Code de l'Environnement, et adaptées au contexte local, peuvent être insérées dans les baux.

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

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

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

ARTICLE 5.3 : ACCOMPAGNEMENT À LA CESSION DU PATRIMOINE

A l'issue du travail d'aide à la définition d'une stratégie patrimoniale, défini ci-avant, ou bien de façon indépendante, la Collectivité pourrait décider de procéder à la vente de biens immobiliers lui appartenant.

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

Le concours de la Safer pourrait être sollicité pour l'accompagner et intervenir en qualité de négociateur foncier afin de permettre la vente desdits biens dans l'intérêt de la Collectivité, et dans le respect des missions confiées à la Safer.

Le mode opératoire retenu est le suivant :

Expertise et évaluation patrimoniale par la Safer (nota : les évaluations de la Safer ne se substituent pas à la consultation, par les Collectivités, du service du Domaine, en application du Code Général des Collectivités Territoriales)

Validation par la Collectivité de l'offre de vente,

Réalisation par la Safer d'un descriptif de la propriété et validation de la Collectivité,

Recherche par la Safer d'acquéreurs potentiels répondant aux critères définis conjointement avec la Collectivité,

Présentation par la Safer des projets des acquéreurs potentiels à la Collectivité,

Accompagnement des porteurs de projet pressentis pour la reprise des propriétés. Ce service assure :

- Une assistance aux démarches administratives permettant l'aboutissement du projet ;
- La mise en œuvre de la transaction offrant aux vendeurs la garantie de vendeur professionnel de la Safer (garantie vices cachés contre un éventuel recours des nouveaux propriétaires).

Afin de permettre à la Collectivité d'avoir un suivi des actions engagées sur le dossier, un bilan d'activités régulier sera réalisé par la Safer.

Le choix de l'acquéreur sera effectué par la Safer conformément aux dispositions législatives et réglementaires, dans le respect de ses règles statutaires et notamment :

Proposition d'attribution émise par le Comité technique Départemental (dans lequel sont représentées les collectivités),

Décision du Conseil d'Administration, soumise pour approbation à nos deux Commissaires du Gouvernement (Agriculture et Finances).

Si cette mission devait être engagée, une convention de cession serait établie entre les parties pour préciser les biens et les conditions techniques et financières d'intervention.

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 6.1 : RÉCAPITULATIF DES DISPOSITIONS FINANCIÈRES

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

ARTICLE 6.2 : ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE ET RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée initiale de **5 ans**. Elle entrera en vigueur dès sa signature par les deux parties contractantes. A l'issue de cette convention, les modalités de reconduction seront étudiées conjointement par les parties. Toute opération engagée antérieurement à l'effet de l'échéance de la présente sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

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

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

ARTICLE 6.3 : RÉSILIATION DE MISSION EN COURS D'EXÉCUTION

Toute demande par la Collectivité de résiliation de tout ou partie de mission engagée, entraînera le paiement au profit de la Safer des honoraires correspondants au montant des travaux déjà exécutés.

En cas de désaccord, les parties demanderont l'arbitrage d'un expert choisi en commun.

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

ARTICLE 6.4 : CONDITION SUSPENSIVE

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

Monsieur le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et du Département du Rhône.

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

ARTICLE 6.5 : FACTURATION

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes est soumise à la TVA au taux en vigueur à ce jour de 20%.

Les coûts d'intervention de la Safer seront calculés conformément aux bases tarifaires indiquées dans la présente convention ou dans les lettres de mission spécifiques, étant précisé ici que les coûts unitaires d'intervention de la Safer resteront inchangés pendant toute la durée de validité de la présente convention.

ARTICLE 6.6 : DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Les paiements seront effectués par virement sur le compte ouvert au nom de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, sur présentation de la facture.

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
17806	00669	**73080616000**	94

IBAN : FR76 1780 6006 6973 0806 1600 094

BIC : AGRIFRPP878

Crédit Agricole Centre Est
1, rue Pierre de Truchis de Lays – 69410 Champagne-au-Mont-d'Or

N° TVA intracommunautaire FR19.062.500.368.00170 – TVA sur les débits

Conditions d'escompte : pas d'escompte en cas de paiement anticipé
Taux de pénalités de retard : 3 fois le taux d'intérêt légal
Une indemnité forfaitaire de 40 € est due en cas de retard de paiement

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

ARTICLE 6.7 LITIGES

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

ARTICLE 7 : SIGNATURES

Fait en 2 exemplaires, un pour chaque partie signataire

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

A

Le

Pour la CC de l'Est Lyonnais,	Pour la Safer Auvergne-Rhône-Alpes,
Monsieur Paul VIDAL Le Président	Monsieur Thierry PISTRE Le Directeur du Service Départemental du Rhône

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

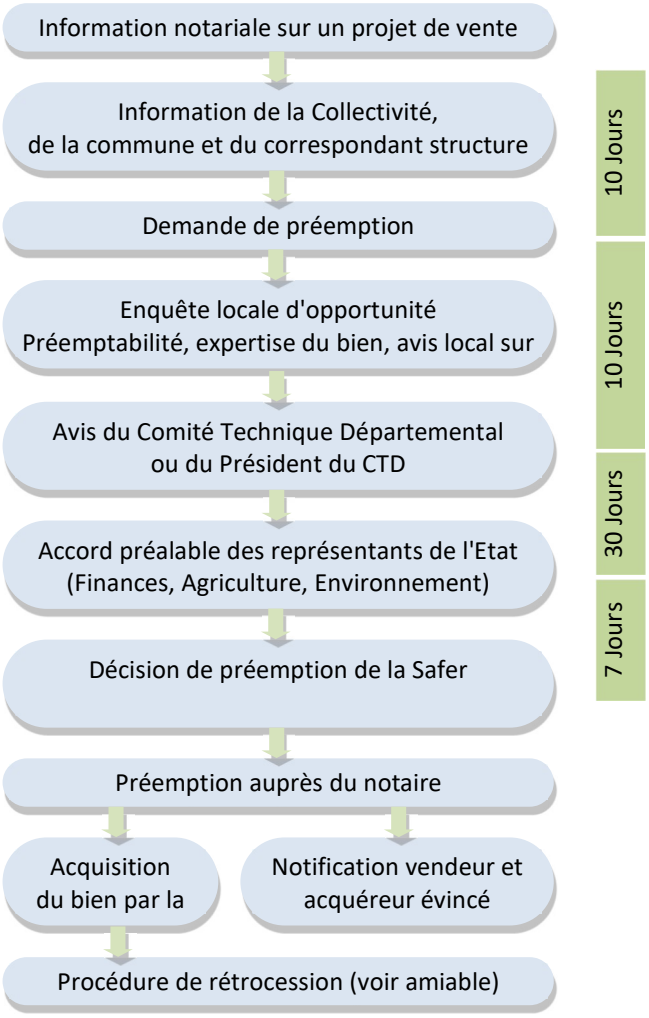
ANNEXE 1 : L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

LA DEMANDE D'INTERVENTION PAR PRÉEMPTION

Dans les 10 jours maximum suivant la transmission des informations relatives à une notification adressée à la Safer, la Collectivité pourra demander par lettre recommandée avec accusé de réception à la Safer d'intervenir par exercice de son droit de préemption, **pour motif exclusivement agricole ou environnemental, sur tout ou partie du bien notifié**.

Au-delà de ce délai, la Safer ne sera pas en mesure d'instruire le dossier. Une délibération de la Collectivité devra confirmer cette demande d'intervention de la Safer dans le délai d'un mois suivant la demande initiale.

La Safer procédera à une enquête complémentaire (motif de la vente, destination envisagée, etc.) et instruira le dossier de préemption. Dans tous les cas, la Safer reste entièrement maître de ses décisions d'intervention dans le cadre de la consultation habituelle de ses organismes actionnaires et sous réserve de l'accord de ses Commissaires du Gouvernement (Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Auvergne Rhône Alpes et du Département du Rhône et Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Auvergne Rhône Alpes), et de l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) pour les dossiers à finalité environnementale.



Dans le cas de l'exercice par la Safer de son droit de préemption avec offre d'achat, le vendeur notifié d'une contre-offre de prix dispose pendant un délai de 6 mois à compter de la notification de la préemption des choix suivants :

- Refuser la contre-offre et retirer son offre de vente,
- Accepter la contre-offre proposée par la Safer,
- Demander la révision du prix proposé par la Safer au tribunal compétent de l'ordre judiciaire qui se prononce sur les candidatures présentées par l'article L 412-7 du Code rural et de la pêche maritime.

En cas de demande d'intervention de la Safer par l'exercice de son droit de préemption, il sera demandé à la collectivité une garantie de bonne fin de l'opération.

CAS PARTICULIER DE LA PRÉEMPTION AVEC OFFRE D'ACHAT :

Dans le cas de l'exercice par la Safer de son droit de préemption avec offre d'achat, le vendeur notifié d'une contre-offre de prix dispose pendant un délai de 6 mois à compter de la notification de la préemption des choix suivants :

- Refuser la contre-offre et retirer son offre de vente,
- Accepter la contre-offre proposée par la Safer,
- Demander la révision du prix proposé par la Safer au tribunal compétent de l'ordre judiciaire qui se prononce sur les candidatures présentées par l'article L 412-7 du Code rural et de la pêche maritime.

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

En cas de demande d'intervention de la Safer par l'exercice de son droit de préemption, il sera demandé à la collectivité une garantie de bonne fin de l'opération.

CAS PARTICULIER DE LA PRÉEMPTION PARTIELLE :

Dans le cas de l'exercice par la Safer de son droit de préemption partiel, le vendeur notifié dispose pendant un délai de 2 mois à compter de la notification de la préemption des choix suivants :

Accepter la préemption partielle et l'offre de prix présentée par la Safer, dès réception de l'accord du vendeur. La régularisation par acte authentique pourra intervenir dans les délais fixés par l'article L 412-8 du Code rural et de la pêche maritime ;

Accepter la préemption partielle et l'offre de prix présentée par la Safer, sous réserve d'être indemnisé de la perte de valeur des biens non acquis ; à défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnisation, celui-ci est fixé par le tribunal de grande instance ;

Exiger que la Safer se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés, auquel cas la Safer doit rétrocéder les biens qu'elle a été tenue d'acquérir dans l'ordre de priorité défini à l'article L 143-1-2 soit, en premier lieu, à l'acquéreur évincé.

Il est ici précisé qu'en application de l'article L 143-1-2 du Code rural et de la pêche maritime, l'acquéreur évincé bénéficie d'un droit prioritaire d'attribution sur les biens que la Safer a été tenue d'acquérir en application du dernier alinéa de l'article L143-1-1 du Code précité.

En cas de demande d'intervention de la Safer par l'exercice de son droit de préemption, il sera demandé à la collectivité une garantie de bonne fin de l'opération.

LES OBJECTIFS LÉGAUX DE L'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER (L143-2 CRPM)

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
2. La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 ;
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
5. La lutte contre la spéculation foncière ;
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat ;
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ;
9. Dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre III du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

ANNEXE 2 : LA PROCÉDURE DE RÉTROCESSION

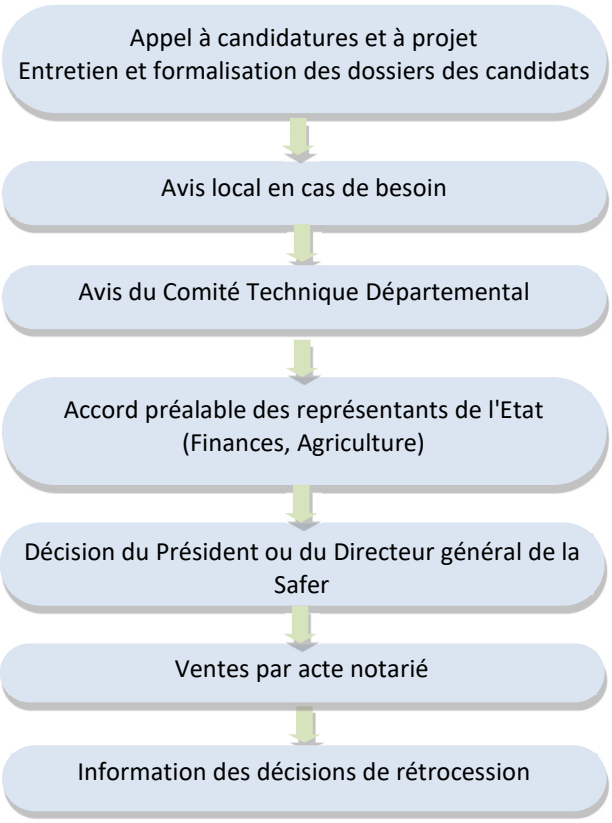
LA CANDIDATURE DE LA COLLECTIVITÉ

La Collectivité, informée d'un bien maîtrisé par la Safer, pose sa candidature dans le délai légal de publicité (**15 jours**). Passé ce délai, son silence sera considéré comme une absence de candidature de sa part.

Dans le délai d'un mois suivant le dépôt de candidature initial, une délibération devra confirmer la candidature de la Collectivité d'acquérir le bien proposé. L'instruction du dossier suit alors le cheminement ci-contre.

LA CONSULTATION LOCALE

En cas de besoin, en particulier de concurrence entre des projets d'intérêt comparable, la Safer peut recueillir préalablement un avis local au cours d'une réunion qui regroupe notamment des responsables professionnels agricoles, le Maire de la Commune, les Conseillers départementaux du Canton et un représentant de la Collectivité où sont situés les biens.



LE COMITÉ TECHNIQUE DÉPARTEMENTAL

Le Comité Technique Départemental réunit, entre autre, des professionnels agricoles, des élus locaux et régionaux, des représentants de l'environnement, l'Etat... Il donne un avis sur les projets présentés, en regard des missions des SAFER, de l'intégration du projet dans le tissu local, de sa conformité avec la politique locale, de la compétence du candidat, de la solidité technique et financière de son projet. En pratique, le Comité Technique Départemental examine pratiquement l'intégralité des dossiers, sauf ceux impliquant des administrateurs de la Safer ou des concurrences particulières.

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

ANNEXE 3 : LES ÉTUDES DE FAISABILITÉ FONCIÈRE PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Cette mission consiste à étudier la faisabilité d'une action foncière, à planifier le volet opérationnel et à préparer la phase de négociations. A titre illustratif, une étude de faisabilité foncière aborde généralement les aspects suivants :

ÉTUDE DU CONTEXTE FONCIER (CARTOGRAPHIE ET BASE DE DONNÉES FONCIÈRES)

Cette étude consiste en une analyse des informations contenues dans la base de données foncières, relatives aux propriétaires d'une part (situation de pleine propriété ou d'indivision, âge, domiciliation…) et à leur propriété d'autre part (surface et nombre de parcelles détenues par chaque propriétaire dans le périmètre d'étude, le cas échéant sur la commune, année de dernière mutation…).

Une cartographie sous SIG des parcelles comprises dans le périmètre d'étude viendra étayer cette analyse.

ACCOMPAGNEMENT DE LA COLLECTIVITÉ POUR LA CONSULTATION DU SERVICE DU DOMAINE

La Collectivité, pour préparer les négociations auprès de tous les propriétaires des parcelles concernées par une opération d'aménagement, peut être amenée à solliciter l'avis du service du Domaine (en application du Code Général des Collectivités Territoriales) sur la valeur vénale de ces parcelles, et sur le montant des indemnités à verser aux exploitants pour les préjudices subis des suites de ces acquisitions.

La Safer, missionnée pour réaliser l'étude de faisabilité foncière pré-opérationnelle, peut assister la Collectivité pour constituer le dossier de demande d'évaluation (projet de courrier de demande d'estimation, listing parcellaire, plan parcellaire, extrait du PLU fourni par la Collectivité) et accompagner l'évaluateur pour une visite des lieux et l'examen complet du dossier.

ELABORATION D'UN RÉFÉRENTIEL DE PRIX

L'analyse des bases de données Safer issues des déclarations d'intention d'aliéner (notifications de ventes adressées par les notaires et rétrocessions Safer) permet de définir les prix moyens pratiqués sur les différents segments du marché de l'espace rural, et d'évaluer la mobilité foncière sur un secteur déterminé.

Cette analyse des bases de données Safer peut être complétée d'une analyse de la base Demande de Valeurs Foncières (DVF) de la DGFiP, récapitulant l'ensemble des ventes immobilières publiées aux Services de la Publicité Foncière (y compris en milieu urbain) sur une période maximale de cinq ans, dans la mesure où la Collectivité en aurait fait la demande auprès des services concernés. Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées la nature des biens, leur adresse et leur superficie, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier ainsi que la valeur foncière déclarée.

L'analyse précise des prix de vente pratiqués pour des biens comparables permet la création d'un référentiel de prix du secteur, afin de permettre à la Collectivité d'ajuster ses offres au plus près de la réalité du marché. Cette analyse des prix de cession sera présentée à la Collectivité lors de la réunion de restitution de l'étude de faisabilité foncière.

ENQUÊTE "PROPRIÉTAIRES"

Préalablement à cette enquête propriétaire, en fonction des enjeux fonciers liés au projet de la Collectivité, il pourra être procédé à une demande de Renseignements hypothécaires Sommaires et Urgents (RSU) auprès du Service de la Publicité Foncière (ex Conservation des Hypothèques), afin de valider la nature de leurs droits de propriété (usufruitier, nu-propriétaire…) et les servitudes éventuelles.

Envoyé en préfecture le 25/10/2023
Reçu en préfecture le 25/10/2023
Publié le
ID : 069-246900575-20231017-2023_10_09B-DE

Une fois ces renseignements collectés, un contact individuel sera pris auprès de chaque propriétaire. A cette occasion, le projet de la Collectivité fera l'objet d'une explication détaillée. Les propriétaires seront invités à répondre aux questions suivantes :

- Validation de l'identité du propriétaire (état civil, date de naissance, situation familiale)
- Validation des coordonnées et recueil des numéros de téléphone
- Date d'acquisition des parcelles
- Parcelles en indivision, usufruit ou propriété complète
- Nature de l'utilisation actuelle des parcelles : terres, prés, vergers…
- Mode de faire valoir et nature (bail rural, location précaire), identité des occupants et coordonnées
- Position des propriétaires concernant une éventuelle cession des parcelles concernées par le projet et prix de cession souhaité
- Avis général ou questions concernant le projet

Les résultats de l'enquête seront cartographiés et synthétisés sous forme de tableaux et de commentaires.

ENQUÊTE "EXPLOITANTS"

Une rencontre individuelle sera réalisée auprès de chaque exploitant. Les exploitants nous renseigneront notamment sur :

- leur identité (âge, coordonnées…)
- leur exploitation (statut, surface, productions)
- leurs attentes par rapport au projet (indemnisation, compensation foncière)

Comme pour les propriétaires, les résultats de l'enquête seront cartographiés et synthétisés sous forme de tableaux et de commentaires. En fonction de l'ampleur du projet et de sa spécificité, la Safer pourra conseiller à la Collectivité de solliciter l'intervention de la Chambre d'Agriculture pour mener une étude technique d'évaluation de l'impact du projet sur les systèmes d'exploitation du secteur concerné.

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE ET AIDE À LA MISE EN PLACE D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

L'analyse croisée des différents renseignements recueillis permettra d'évaluer la faisabilité foncière du projet et les conditions financières de mise en œuvre. Les conclusions de l'étude permettront également d'apporter à la Collectivité les éléments nécessaires à la mise en place d'une stratégie foncière possible et adaptée au projet. Parmi les pistes envisagées peuvent figurer, en fonction des projets :

- La mise en place / l'extension d'un périmètre de veille foncière,
- L'acquisition de foncier,
- La mise en place de baux environnementaux avec des exploitants agricoles volontaires,
- La constitution de stocks compensatoires et la mise en place d'échanges fonciers,
- La mise en place d'une procédure de DUP/Expropriation,
- Le lancement d'une procédure de biens vacants et sans maître…

La Safer participera à une réunion de lancement et une réunion de rendu de l'étude à la Collectivité. Toute réunion complémentaire et nécessaire à la compréhension du projet pourra être sollicitée par la collectivité.