



Extrait du registre des délibérations

Le Président soussigné, certifie que le présent acte
reçu par le représentant de l'État le 02 JUIL. 2024
et publié le : 02 JUIL. 2024 est exécutoire.

Séance du mercredi 26 juin 2024

Délibération n° 01_2024_060

Convention de partenariat avec la SAFER du Centre

Le Conseil communautaire s'est réuni le mercredi vingt-six juin deux mille vingt-quatre à dix-huit heures, salle des Actes de l'Hôtel de Ville de Saint-Amand-Montrond.

<u>COMMUNES</u>	<u>TITULAIRES</u>	<u>REMPLAÇANTS</u>
ARPHEUILLES	Monsieur Pascal AUGENDRE	
BESSAIS-LE-FROMENTAL	Monsieur Serge AUDONNET	
BOUZAIS	Monsieur Olivier PARILLAUD	Arrivé au point n° 3
BRUÈRE-ALLICHAMPS	Monsieur Roger DAGHER	
CHARENTON-DU-CHER	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	
COLOMBIERS	Monsieur Daniel BÔNE	
COUST	Monsieur Pascal COLLIN	
DREVANT	Monsieur Patrick BIGOT	
FARGES-ALLICHAMPS	Madame Édith MICHELIC	Arrivée au point n° 4
LA CELLE	Monsieur Philippe AUZON	
LA GROUTTE	Monsieur Philippe PERRICHON	
MARÇAIS	Madame Michelle RIVET	
MEILLANT	Madame Marie-Claude JULIEN	Excusée
NOZIÈRES	Monsieur Franck DAUMIN	
ORCENAI	Monsieur Yann CADIER	
ORVAL	Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU Madame Françoise GONNET	Pouvoir à Philippe MARME
SAINT-AMAND-MONTROND	Monsieur Emmanuel RIOTTE Madame Jacqueline CHAMPION Monsieur Francis BLONDIEAU Madame Florence COMBES Monsieur Geoffroy CANTAT Madame Isabelle CHAPUT Monsieur Raphaël FOSSET Madame Sophie CUINIÈRES Madame Malika LACH-HAB Monsieur Didier DEVASSINE Madame Noura ANGLADE Monsieur Philippe MARME Madame Sandrine KOSTADINOV Madame Marie BLASQUEZ Monsieur Yves PURET Madame Sylvie OLIVIER	Pouvoir à Francis BLONDIEAU Pouvoir à Roger DAGHER Pouvoir à Didier DEVASSINE Pouvoir à Florence COMBES Pouvoir à Patrick BIGOT Pouvoir à Sophie CUINIÈRES Pouvoir à Sandrine KOSTADINOV Pouvoir à Marie BLASQUEZ
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Gérard MARTEAU	
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	

Membres en exercice : 37
Membres présents : 27
Membres votants : 36

Secrétaire de séance : Madame Marie BLASQUEZ

Date de la convocation : 12 juin 2024
Date de l'affichage : 12 juin 2024

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20240626-01_2024_060-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 26 juin 2024

Délibération n° 01_2024_060

Convention de partenariat avec la SAFER du Centre

Monsieur Daniel BÔNE, Président, présente ce dossier.

Vu les statuts de Cœur de France ;

vu les articles L. 141-1, L. 141-2, L. 141-3, L. 141-5 et R. 141-2 du Code rural ;

vu la convention signée avec la SAFER du Centre en 2019 pour une durée de 5 ans ;

considérant que les missions générales de la SAFER du Centre sont, notamment, les suivantes :

- contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural,
- contribuer à la transparence du marché foncier,
- concourir à la préservation de l'environnement,
- remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles concernées par des projets d'aménagement d'intérêt général,
- apporter son concours technique aux collectivités territoriales pour la mise en œuvre d'opérations foncières,

considérant qu'il convient de renouveler la convention de partenariat (*jointe à la synthèse*) afin de préciser les conditions techniques et financières proposées par la SAFER du Centre.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

autorise Monsieur le Président à signer la convention de partenariat avec la SAFER du Centre (*ci-annexée*) et tous les documents relatifs à ce dossier.

Le Président



Daniel BÔNE

Le secrétaire de séance

The image shows the signature of Marie BLASQUEZ in black ink. The signature is written in a cursive style and is positioned above the name 'Marie BLASQUEZ'.

Marie BLASQUEZ

CONVENTION DE PARTENARIAT

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



Communauté de communes Cœur de France (18)

ENTRE :

La communauté de communes Cœur de France

et représentée par **son Président, Monsieur Daniel Bône**, en vertu d'une délibération du d'une délibération du conseil communautaire en date du jointe en annexe 1,

N° de SIRET :

Ci-après dénommée « la Collectivité »,

d'une part,

ET

La Safer du Centre, Société Anonyme au Capital de 947 280 Euros, constituée conformément aux dispositions des articles L 141-1 et suivants du Livre 1^{er} (nouveau) du Code rural et de la Pêche Maritime, dont le siège est à Blois – 44bis, avenue de Châteaudun – CS 23321 – 41033 BLOIS CEDEX, inscrite au Registre du Commerce de Blois sous le numéro B 596820480, numéro SIRET 596 820 480 00017,

Ladite société a été agréée par Arrêté Interministériel du 12 juillet 1962 ; ledit arrêté a été abrogé et remplacé par l'arrêté interministériel en date du 30 juin 2017, publié au journal officiel le 5 juillet 2017. et représentée par **Madame Céline BRACONNIER, Directrice Générale Déléguée**,

Ci-après dénommée "la Safer.",

d'autre part,

ETANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :

D'UNE PART

- Que la collectivité souhaite un accompagnement pour la gestion quotidienne de ses problématiques foncières (connaissance des propriétaires et exploitants, médiation et négociation, évaluation de biens, acquisitions/locations...).

D'AUTRE PART

- Qu'il entre notamment dans les missions générales de la Safer, conformément aux articles L 141-1, L 141-2 et L 141-3 du Code rural et de la Pêche Maritime, de :
 - Contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural,
 - Contribuer à la transparence du marché foncier,
 - Concourir à la préservation de l'environnement,
 - Remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles concernées par des projets d'aménagement d'intérêt général.
- Que la Safer, conformément aux dispositions prévues aux articles L 141-5 et R 141-2 du Code rural et de la Pêche Maritime, peut apporter son concours technique aux collectivités territoriales pour la mise en œuvre d'opérations foncières.

Dans ce cadre, la Safer peut notamment être chargée par les collectivités territoriales ou les établissements publics qui lui sont rattachés, et pour leur compte, des missions suivantes :

- La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier,
- L'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale,
- La négociation des transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'article L 141-1 du Code rural et de la Pêche Maritime,
- L'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires,
- La gestion du patrimoine foncier de ces personnes morales.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'ETUDE

La présente convention a pour objet de préciser les conditions techniques et financières d'intervention de la Safer en vue :

- D'apporter, sur demande de la Collectivité, un conseil et un accompagnement sur les problématiques foncières que celle-ci peut rencontrer au quotidien ;
- D'assurer, pour le compte de la Collectivité et à sa demande, la maîtrise foncière de parcelles nécessaires à la réalisation de projets d'aménagement relevant de la compétence de la Collectivité sur son territoire, soit par recueil de promesses de vente soit par recueil de promesses d'échange pour le compte de la Collectivité.

Le **périmètre d'intervention** est constitué par l'ensemble du territoire de la Collectivité.

ARTICLE 2 – ANIMATION DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objectif de préciser les conditions générales d'intervention de la Safer et de définir, principalement, une méthode de travail entre la Safer du Centre et la Collectivité.

Aussi, la Safer et les représentants des services concernés de la Collectivité en charge de cette problématique s'engagent à **se réunir au moins une fois par an** afin d'échanger sur les projets de la Collectivité. Il s'agit pour la Safer d'être en amont des projets afin de mieux répondre aux besoins de la Collectivité.

ARTICLE 3 – ACTIONS DE LA SAFER

La Collectivité peut, notamment, solliciter la Safer pour les prestations suivantes :

- Elaborer une étude de faisabilité foncière,
- Mettre en place une veille foncière via Vigifoncier,
- Réaliser des opérations foncières (négociation, acquisition),
- Gérer le patrimoine foncier de la Collectivité.

Les modalités d'intervention sont précisées dans les articles suivants.

ARTICLE 4 – L'ETUDE DE FAISABILITE FONCIERE

Pour chaque zone qu'elle souhaitera étudier, la Collectivité adressera, par courrier ou courriel, une lettre de commande à la Safer.

La Safer fera parvenir par courriel à la Collectivité un devis détaillant les prestations à réaliser ainsi que les délais d'intervention. Dès réception du devis accepté avec bon pour accord par la Collectivité, la Safer réalisera la prestation telle que définie ci-après.

Recueil de données et évaluation de la faisabilité :

- Visite des lieux et recensement des caractéristiques des terrains concernés, recueil des données cadastrales, des documents d'urbanisme ainsi que des différents zonages (environnementaux...) relatifs aux terrains concernés ;
- Identification des propriétaires et exploitants concernés ;
- Envoi d'une lettre de présentation et d'un bulletin-réponse à chacun des propriétaires identifiés (ces deux documents seront, au préalable, validés par la Collectivité) ;
- Rencontre des propriétaires lors de permanences en mairie afin de déterminer les éventuelles conditions de vente ou de libération des lieux ;
- Analyse des questionnaires retournés par les propriétaires et relance téléphonique auprès des propriétaires restés sans réponse ;
- Envoi d'un courrier de présentation et organisation de rencontres individuelles avec les exploitants afin de connaître leur situation et de déterminer les éventuelles conditions de vente ou de libération des lieux.

La synthèse des informations recueillies prendra la forme d'un état parcellaire détaillé et de cartes récapitulantes :

- La nature des terrains ;
- Les propriétaires ;
- Les exploitations ;
- Les souhaits des propriétaires et exploitants (vente, échange, maintien en place) afin d'évaluer la faisabilité du projet.

L'ensemble des cartes pourra être établi sur fond cadastral ou SCAN 25® ou BD Ortho (IGN) selon l'ampleur du périmètre d'intervention.

Evaluation du coût foncier

- Recueil de références de prix sur la commune et sur les communes voisines ;
- Analyse du marché foncier local en fonction des règles d'urbanisme applicables et de la qualité agronomique des sols ;
- Evaluation du coût d'acquisition des terrains ;
- Evaluation des indemnités à verser aux exploitants fermiers et locataires, et éventuellement aux propriétaires (notamment en cas de drainage) ;
- Evaluation du coût foncier global (acquisitions et indemnités) ;

Rapport d'étude

Un rapport écrit détaillé sera remis à l'issue de chaque étude. Ce rapport comportera des cartes ainsi que l'évaluation du coût foncier, il conclura quant à la faisabilité et au coût du projet et proposera des solutions opérationnelles. L'étude sera terminée et le rapport remis à la Collectivité dans les délais définis au préalable du lancement de l'étude.

ARTICLE 5 – VEILLE FONCIERE VIA VIGIFONCIER

Généralités

La Safer est destinataire de toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) de biens ayant, au moment de la vente, en tout ou partie, une vocation agricole, potentielle ou réelle. Une partie d'entre elles concernent des biens susceptibles d'être préemptés dans les conditions définies à l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime. C'est en particulier le cas de tous les biens agricoles faisant l'objet de visées spéculatives de la part d'opérateurs qui anticipent un futur changement de destination. Dans ce cas, il est essentiel d'intervenir pour éviter une perte de maîtrise des emprises projet et la constitution de références de prix inadaptées.

La veille foncière consiste à alerter la Collectivité quotidiennement par courriel de toutes les nouvelles DIA et offres de vente Safer au sein du périmètre qui aura été préalablement défini. Pour rendre cette veille foncière plus efficiente, la Safer du Centre met à disposition de la Collectivité un système d'information géographique en ligne (Vigifoncier).

L'outil Vigifoncier contient également un historique des DIA permettant de suivre l'ensemble des mutations ayant eu lieu sur un territoire et de rechercher des termes de comparaison à partir d'un ensemble de critères choisis.

Aussi, l'outil contient notamment les données suivantes :

- Ilots PAC issus de l'ASP,
- Zonages environnementaux (ZNIEFF et Natura 2000).

Objet et périmètre d'intervention

Le périmètre de mise en œuvre de la prestation d'information sur les ventes sera défini par la Collectivité, en fonction de ses besoins.

La Collectivité pourra solliciter la Safer sur des biens objets d'une notification afin de réaliser une enquête préalable à l'ouverture d'un dossier de préemption qui sera soumis à l'accord de nos instances.

La signature des présentes ne vaut pas engagement de la Safer du Centre de réaliser la préemption pour le compte de la Collectivité.

Description de la collaboration

La collectivité adressera, une lettre de commande ou un courriel à la Safer pour demander l'adhésion à Vigifoncier.

Information systématique sur toutes les ventes dont la Safer est notifiée

En cas d'adhésion à Vigifoncier, la Collectivité sera destinataire d'un code personnalisé lui permettant d'accéder, pour son territoire de compétence, au portail internet « VIGIFONCIER » disponible à l'adresse suivante : <http://centre.vigifoncier.fr>

Par le biais de ce portail, la Collectivité disposera, en temps réel et avec représentation cartographique :

- de l'ensemble des informations de vente sur son territoire dont la Safer est notifiée¹,
- des informations relatives aux opérations réalisées par la Safer (rétrocessions).

La Collectivité sera informée par courrier électronique de la mise en ligne de toute nouvelle information relative au territoire qu'elle aura défini.

¹ Etant ici précisé que la SAFER est notifiée au stade du compromis de vente, ce qui ne préjuge pas de la réalisation effective de la vente.

Les données communiquées à la Collectivité le sont pour son propre compte et ne devront pas faire l'objet d'une diffusion à des tiers.

Il est précisé que l'information délivrée en application des présentes ne se confond pas avec celle instituée par la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 aux termes de laquelle les communes doivent être informées des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) portant sur des biens situés sur leur territoire et soumis au droit de préemption de la Safer.

ARTICLE 6 – NEGOCIATION FONCIERE POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITE (CONCOURS TECHNIQUE)

La Collectivité peut confier la négociation de transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'article L 141-1 du Code rural et de la Pêche Maritime, ayant pour objet soit la réalisation de grands ouvrages publics soit la réalisation d'un projet d'intérêt général soit la constitution d'une réserve foncière en vue d'un projet porté par la Collectivité.

Dans ce cas, la Collectivité enverra une lettre de mission à la Safer précisant les caractéristiques du projet et l'emprise nécessaire. La Safer et la Collectivité conviendront ensemble de l'opportunité de l'intervention de la Safer ainsi que du périmètre à acquérir.

La mission ne débutera qu'après le visa de cette lettre de mission par les commissaires du gouvernement.

La Collectivité donne à la Safer mandat spécial de négocier, en son nom et pour son compte (Cf. détail de procédure en pièce annexe) :

- Des promesses de vente auprès des propriétaires dont les parcelles sont situées soit directement dans le périmètre défini, soit à proximité et permettant de servir par voie d'échange à compenser des propriétaires de terrains situés dans ce périmètre ;
- Des promesses d'échange auprès des propriétaires dont les parcelles sont situées dans le périmètre défini, souhaitant en compensation des terrains situés à proximité ;
- Ainsi que, le cas échéant, des promesses de résiliation de baux auprès des exploitants.

Les montants des indemnités à verser aux exploitants seront arrêtés conformément aux dispositions prévues par le Protocole Régional relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés en vigueur, et aux conventions départementales conclues en application de ce Protocole Régional.

ARTICLE 7 – GESTION DU PATRIMOINE FONCIÈRE

2 modes de gestion peuvent être envisagés :

La Gestion temporaire des biens propriété de la Collectivité : La Convention de Mise à Disposition

Conformément aux dispositions des articles L. 142-6 et 142-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la Collectivité pourra, si elle le souhaite, mettre à disposition de la Safer, par convention, des parcelles agricoles libres d'occupation dont elle est propriétaire.

Sur les parcelles qui auront été mises à sa disposition, la Safer consentira, au profit d'agriculteurs, des baux non soumis aux dispositions du statut du fermage, éventuellement assortis de cahiers des charges établis à la demande de la Collectivité.

L'intermédiation locative

D'un commun accord, les parties pourront, si elles le souhaitent, convenir d'un autre mode de gestion, notamment par application des dispositions du 4° du II de l'article L. 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime relatif à l'intermédiation locative.

Lors de cette prestation, la Collectivité confie à la Safer le soin de rechercher un preneur par bail rural pour exploiter sa propriété. Cette prestation fera l'objet d'une lettre de mission spécifique.

ARTICLE 8 – MISSIONS COMPLEMENTAIRES

Toutes prestations complémentaires demandées par la Collectivité et non prévues dans les précédents articles de la présente convention feront l'objet d'une facturation supplémentaire. Ces prestations pourront notamment concerner :

- L'identification et la cartographie de propriétaires ou d'exploitants agricoles,
- L'analyse spécifique du marché foncier rural,
- La création d'observatoire du foncier,
- La cartographie et l'analyse juridique de l'occupation de biens appartenant à la collectivité,
- L'identification et l'appréhension des biens présumés sans maître,
- L'identification et la remobilisation de friches agricoles,
- L'inventaire et la cartographie des chemins ruraux et des voies de communication,
- L'évaluation d'un bien immobilier,
- L'animation foncière, par la rencontre de différents acteurs d'un territoire (propriétaires, exploitants, notaires, élus, représentants agricoles locaux, ...),
- La mise en place de protocoles d'accord avec des propriétaires et exploitants notamment pour l'occupation temporaire de biens (travaux, sondages, diagnostic archéologique...),
- La médiation, aide à la négociation foncière avec des propriétaires et exploitants.

La liste ci-dessus n'étant pas exhaustive, la Collectivité pourra solliciter la Safer du Centre pour savoir si elle est en mesure de répondre à une problématique particulière.

Chaque prestation donnera lieu à un devis calculé selon les conditions générales de vente en vigueur.

Pour l'exécution du présent article, la Collectivité adressera, par courrier ou par courriel une lettre de commande à la Safer précisant la nature des prestations à fournir.

En retour, la Safer adressera un devis (coût et temps nécessaire) pour la réalisation des prestations souhaitées. Dès réception du devis accepté avec bon pour accord par la collectivité, la Safer réalisera la prestation telle que définie précédemment.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION ET PROMOTION

La Collectivité bénéficiaire d'une intervention Safer (étude foncière, rétrocession, substitution, négociation pour le compte de, intermédiation locative...) s'engage à mentionner dans tous documents de communication et d'information la participation active de la Safer du Centre et le cas échéant d'y faire figurer son logo type.

De son côté, la Safer s'assurera de l'accord de la Collectivité avant de communiquer sur un projet conduit avec ce dernier.

ARTICLE 10 – REMUNERATION DE LA SAFER ET MODALITES DE PAIEMENTS

La rémunération des prestations Safer définies dans les articles précédents est précisée à l'annexe 2 de la présente convention.

Ces rémunérations peuvent faire l'objet de mises à jour par décision annuelle du Conseil d'Administration.

Pour l'ensemble des prestations décrites dans les articles précédents :

Le paiement par la Collectivité devra être réalisé dans un délai de 30 jours à partir de la date de réception de la facture via chorus pro, ou de l'attestation d'acquisition.

Les versements seront effectués par virement au compte bancaire de la Safer du Centre ouvert sous le numéro IBAN: FR76 1440 6001 8000 0004 1013 471 CRCA BLOIS ENTREPRISES - BIC : AGRIFRPP844.

En cas de retard de paiement, des intérêts moratoires seront calculés au taux légal jusqu'à la date effective de réception des fonds par la Safer.

ARTICLE 11 – OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

Conformément aux termes du 2ème alinéa du II de l'article 1er du décret n° 93-1009 du 18 août 1993, la Safer déclare :

1°) Disposer d'une garantie financière d'un montant de 30 000 €.

2°) Avoir souscrit pour son compte un contrat d'assurance comportant des garanties contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

ARTICLE 12 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention prend effet à compter de sa signature. En vertu des dispositions de l'article R.141-9 du code rural et de la pêche maritime, la convention est exécutoire lorsque la Safer en a obtenu la validation par ses commissaires du gouvernement.

La convention est conclue pour une durée de **cinq ans** à compter de la dernière date de signature, date d'entrée en vigueur. Elle est reconductible une fois par tacite reconduction, pour une durée de cinq années supplémentaires.

Elle peut être résiliée par la Collectivité ou la Safer au terme de chacune des périodes annuelles sous réserve d'un préavis de 3 mois.

ARTICLE 13 – DIFFICULTES D'APPLICATION

Toute difficulté d'application de la convention fera l'objet d'une recherche de conciliation entre les parties signataires. La solution amiable sera privilégiée avant toute saisine de la juridiction compétente.

Fait en 2 exemplaires originaux,

Pour la Safer,
Madame Céline BRACONNIER
Directrice Générale déléguée
Le :

Pour la Collectivité
Monsieur Daniel Bône
Président
Le :

Visas du :

Madame la commissaire du gouvernement "agriculture"

Le :

Madame la commissaire du gouvernement "finances"

Le :



Annexe 1

Délibération du Conseil Communautaire

Annexe 2

Les conditions financières d'intervention de la Safer au 01/01/2024

1. Frais liés à la veille foncière

Le périmètre de mise en œuvre de la prestation sera défini par la Collectivité, en fonction de ses besoins.

Le coût de la prestation est fonction de la somme du nombre d'habitants des communes de l'ensemble du périmètre défini par la Collectivité soit de :

▪ 999 habitants ou moins	▪ 150,00 € HT
▪ 1 000 habitants à 1 999 habitants	▪ 450,00 € HT
▪ 2 000 habitants à 4 999 habitants	▪ 815,00 € HT
▪ 5 000 habitants à 19 999 habitants	▪ 1 525,00 € HT
▪ 20 000 habitants à 49 999 habitants	▪ 3 050,00 € HT
▪ 50 000 habitants à 149 999 habitants	▪ 6 100,00 € HT
▪ 150 000 habitants et plus	▪ 10 140,00 € HT

Frais d'installation (1^{ère} année uniquement) 340,00 € HT

Ajout d'une couche SIG 160,00 € HT

La facture sera transmise par la Safer à la Collectivité :

- ↳ à la signature de la convention la première année,
- ↳ au début de chaque année civile pour les années suivantes

2. Frais liés à l'étude de faisabilité foncière et aux prestations complémentaires

La rémunération est prévue sur la base d'un chiffrage par jour de travail. Chaque prestation donnera lieu à un devis calculé sur la base suivante :

- 700,00 € H.T par jour de travail de chargé d'études
- 910,00 € H.T par jour de travail du responsable juridique ou du directeur d'études.

Les rémunérations définies ci-dessus peuvent faire l'objet de mises à jour par décision annuelle du Conseil d'Administration de la Safer du Centre.

3. Frais liés à la négociation foncière pour le compte de la Collectivité

- frais d'expertise et de négociation avec les propriétaires et exploitants :

5 % H.T. du prix indiqué dans la promesse de vente (montant de l'indemnité principale et des indemnités complémentaires), majoré de l'indemnité due au fermier, avec un minimum de **350,00 € H.T.** par promesse de vente. Lorsque la résiliation de bail aura lieu ultérieurement à la promesse de vente, la rémunération sera de **5 % H.T.** du prix de l'indemnité due au fermier, avec un minimum de **350,00 € H.T.** par résiliation de bail.

- frais liés à la formalisation et au suivi des accords : **490,00 € H.T.** par promesse de vente et **490,00 € H.T.** par résiliation de bail ou par renonciation au droit de préemption.

Aux conditions applicables à ce jour, ils se décomposent comme suit pour le **recueil de promesses d'échange** :

- frais d'expertise et de négociation :

5 % H.T. de la valeur du bien reçu par la Collectivité dans l'échange, avec un minimum de **350,00 € H.T.** par promesse d'échange,

- frais de formalisation et de suivi des accords : **490,00 € H.T.** par promesse d'échange

Les frais d'intervention de la Safer, ainsi que les frais de notaire seront à la charge de la Collectivité pour toutes les opérations (acquisitions, échanges) impliquant directement les propriétaires, exploitants et parcelles du périmètre d'intervention.

Autres frais liés à la négociation foncière pour le compte de la Collectivité :

- Il est convenu que lorsqu'après négociation et accord obtenu par la Safer auprès d'un vendeur, la Collectivité décidera de ne pas poursuivre l'acquisition ou l'échange, elle versera, selon les conditions financières applicables à ce jour, à la Safer à titre forfaitaire et en **dédommagement** du travail réalisé les sommes suivantes : **490,00 € H.T.** pour une promesse de vente, **980,00 € H.T.** pour une promesse de vente accompagnée d'une promesse de résiliation de bail ou d'une renonciation au droit de préemption.
- Sans étude de faisabilité foncière préalable à la maîtrise foncière et en cas d'**échec de la négociation** avec certains propriétaires ou exploitants, la Collectivité s'engage à verser à la Safer une rémunération forfaitaire par dossier instruit (c'est-à-dire par compte de propriété et par exploitant concerné) s'élevant à **350,00 € H.T.** L'échec de la négociation sera constaté par la Safer après trois contacts (conversation téléphonique et/ou rencontre) infructueux avec le propriétaire ou l'exploitant concerné. La Safer rédigera alors un procès-verbal d'échec de la négociation détaillant les contacts pris (dates, conditions), l'offre faite, l'état d'avancement des négociations et les raisons du refus du propriétaire ou de l'exploitant. L'envoi de ce procès-verbal à la Collectivité déclenchera la facturation de la rémunération forfaitaire.

Facturation et conditions de paiement

La facturation s'effectuera comme suit :

- Frais d'expertise et de négociation : facturation après levée d'option par la Safer (envoi au Promettant des documents de levée d'option signés par la collectivité, dans les délais prescrits). La Safer joindra à la facture copie de l'accusé de réception des documents de levée d'option par le Promettant.
- Frais liés à la formalisation et au suivi des accords : facturation après signature de l'acte authentique d'acquisition ou acte administratif par la Collectivité. La Safer joindra à la facture une copie de l'attestation d'acquisition signée par le notaire dans le cas d'une signature par acte notarié.

En cas de réalisation rapide de l'acte authentique de vente ou de l'acte administratif à la suite de la levée d'option, la Safer pourra émettre une seule facture relative à l'ensemble des frais, à laquelle elle joindra uniquement l'attestation d'acquisition comme preuve de réalisation.

La Collectivité s'engage à mandater la Safer des sommes dues **dans un délai de 30 jours** après signature de l'acte notarié ou de l'acte administratif et d'après la facture présentée par la Safer à laquelle sera jointe une attestation du notaire dans le cas d'un acte notarié certifiant l'acquisition par la Collectivité des terrains, en vertu de l'exécution de la présente Convention.

Annexe 3

Informations concernant l'accès au portail Vigifoncier (article 5)

Cette annexe a pour but d'expliciter et de détailler les procédures à suivre par la Safer et la Collectivité pour assurer le bon déroulement des prestations prévues dans la convention d'abonnement au portail VIGIFONCIER.

Pour toute question relative au **fonctionnement de Vigifoncier**, ou tout **complément d'information relatif aux données** contenues dans Vigifoncier, veuillez contacter :

Séverine RENOIR

02 57 57 65 79

srenoir@saferducentre.fr

Si vous avez **perdu les identifiants** vous permettant d'accéder à Vigifoncier, merci de contacter :

Fabienne LEONETTI

02 54 57 65 72

fleonetti@saferducentre.fr

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Les informations diffusées sur le site Internet Vigifoncier, module « Veille foncière » ne sauraient être considérées comme une proposition de vente ou d'achat. Les informations du site Internet Vigifoncier sont non contractuelles et peuvent contenir des inexactitudes techniques, omissions ou des erreurs typographiques que la Safer du Centre s'engage à régulariser dans les meilleurs délais dès qu'elle en aura connaissance.

La Safer du Centre n'est ainsi tenue que d'une simple obligation de moyens concernant les informations qu'elle met à disposition de la collectivité ou des collectivités qui accèdent au site Internet Vigifoncier.

La Safer du Centre ne peut également encourir aucune responsabilité du fait d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions, sur les résultats qui pourraient être obtenus de l'usage de ces informations par la Collectivité.

PROPRIETE INTELLECTUELLE

Données cartographiques de l'IGN

Les données cartographiques portant la mention © IGN intégrées dans Vigifoncier sont la propriété exclusive de l'Institut Géographique National.

La licence concédée à l'utilisateur des fichiers n'entraîne à son profit aucun transfert de propriété de ces données.

L'utilisation de ces données est strictement limitée à l'usage et aux besoins propres des utilisateurs licenciés.

Toute communication, même partielle, des données à des tiers, à titre gratuit ou onéreux, sous toute forme, par tout moyen et pour quelque motif que ce soit est soumise à l'accord exprès préalable de l'IGN.

Les données IGN ne doivent pas être extraites du produit ou utilisées sur un autre logiciel.

La reproduction pour diffusion à des tiers ou la commercialisation des sorties graphiques est interdite, sous quelque forme ou par quelque procédé que ce soit.

Droit d'usage, de diffusion et de reproduction

Toute reproduction ou représentation non autorisée des informations de ce site est interdite.

Toute représentation, reproduction ou exploitation intégrale ou partielle, que ce soit à titre gratuit ou onéreux faite sans le consentement de l'auteur et de l'éditeur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite.

Bases de données

Conformément aux dispositions de la loi n° 98-536 du 1er juillet 1998 portant transposition dans le code de la propriété intellectuelle de la directive 96/9 CE du 11 mars 1996 concernant la protection juridique des bases de données, la Safer est productrice et propriétaire de tout ou partie des bases de données composant le site internet Vigifoncier.

En ce qui concerne les droits vis-à-vis de ces informations, la collectivité s'engage :

- à ne pas commercialiser ces données,
- à ne pas diffuser gratuitement ces données,
- à citer les sources sur l'ensemble des analyses se référant à ces données.

Marques et logos

Toute utilisation et/ou reproduction et/ou représentation quelle qu'elle soit des noms de marques et logos de ce site est interdite sans l'autorisation de la Safer.

Informatique et libertés

En application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le site Vigifoncier.fr fait l'objet d'une inscription au registre CNIL tenu par la Fédération Nationale des Safer pour le compte des Safer.

MAINTENANCE ET EVOLUTIONS DU SITE VIGIFONCIER

Le site Internet Vigifoncier est normalement accessible 24 h/24 h et 7 jours/7.

En cas de force majeure, de difficultés informatiques, de difficultés liées à la structure des réseaux de télécommunications ou difficultés techniques, ou pour des raisons de maintenance, sans que cette liste ne soit exhaustive, l'accès à toute ou partie du site pourra être suspendu sur simple décision de la Safer.

La durée de la suspension n'a aucune incidence sur la date d'échéance définie à l'article 4 de la présente convention.

Le site Internet Vigifoncier est susceptible de modification et d'évolutions sans notification d'aucune sorte.

LES DEMANDES DE PREEMPTION

Enquête préalable à l'ouverture d'un dossier de préemption

Lorsqu'à la lecture des informations contenues dans la notification de vente, la Collectivité ressent le besoin d'obtenir de plus amples précisions sur le projet de vente, elle peut solliciter la Safer pour la réalisation d'une enquête préalable.

Cette enquête préalable a pour objet d'apporter des informations complémentaires à la Collectivité (projet de l'acquéreur, conditions de la vente, éléments complémentaires sur l'exploitation agricole, précision sur les baux ruraux, ...) afin de faciliter sa prise de décision concernant la demande ou non d'exercice du droit de préemption de la Safer.

A sa propre initiative, la Collectivité pourra recueillir des informations complémentaires sur le projet de vente auprès de divers interlocuteurs qu'elle jugera bon de contacter. Dans un souci de partage des connaissances, notamment pour un exercice opportun du droit de préemption, la Collectivité transmettra ces informations à la Safer.

Intervention par préemption

Les objectifs du droit de préemption :

Les objectifs du droit de préemption sont strictement énumérés par la Loi (articles L 143-2 du Code Rural) ; ils doivent correspondre :

- soit à un usage agricole (installation d'agriculteurs, aménagements parcellaires ou agrandissements d'exploitations...);
- soit à la protection de l'environnement ou des paysages.
 - o Avec accord de la DREAL,
 - o Ou lors d'un projet de protection de l'environnement (ou des paysages) approuvé par la collectivité et s'inscrivant dans une opération soumise à enquête publique en application de l'article L 123-1 du code de l'environnement.

En tout état de cause, la Collectivité devra veiller à proposer à la Safer un projet conforme aux objectifs définis par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt de 2014 (article L.143-2 du Code rural et de la pêche maritime), rappelés ci-après :

1° L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;

2° La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 ;

3° La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;

4° La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;

5° La lutte contre la spéculation foncière ;

6° La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;

7° La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat ;

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.

La Safer doit motiver sa décision de préempter et indiquer en quoi la préemption répond à l'un ou à plusieurs des objectifs énoncés ci-dessus.

La Safer pourra à la demande de la Collectivité intervenir par exercice de son droit de préemption dans le respect des dispositions des articles L 143-1 et suivants du Code Rural.

L'exercice du droit de préemption par la Safer reste soumis à l'accord préalable des Commissaires du Gouvernement et du Conseil d'Administration de la Safer.

Engagement de la collectivité

La Collectivité, souhaitant demander à la Safer d'exercer son droit de préemption, s'engage dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réception par elle de la notification de vente à indiquer à la Safer :

- un ou plusieurs agriculteurs riverains intéressés par l'exploitation des parcelles vendues (cas d'un objectif agricole),
- les mesures de protection de l'environnement qu'elle entend poursuivre (cas d'un objectif environnemental).

Des frais relatifs à l'instruction de la préemption seront à la charge de la Collectivité ; ils comprennent notamment :

- la recherche des éléments cadastraux (relevés et plans parcellaires) ;
- l'étude des éléments juridiques de la vente prévue ;
- l'étude de la candidature (caractéristiques, recevabilité...).

Avant l'échéance du délai de 2 mois dont dispose la Safer pour exercer son droit de préemption, la Collectivité délibérera sur les conditions financières de la rétrocession présentée par la Safer.

Procédure de rétrocession

Conformément aux articles R 142-3 et R 143-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la Safer, après exercice de son droit de préemption, réalisera une publicité d'appel de candidatures préalable à l'attribution du bien.

La Collectivité s'oblige, dans le délai de la publicité mentionnée ci-dessus, à réitérer son engagement d'achat par le dépôt d'un dossier de candidature au prix de rétrocession fixé par la Safer :

- soit en qualité de bailleur, étant précisé que le bien sera donné en location à un agriculteur agréé par la Safer (objectif agricole),
- soit pour une mise en valeur directe dans le respect d'un cahier des charges (objectif environnemental).

Les différents projets révélés dans le délai de la publicité seront soumis à l'avis du Comité Technique Départemental et à l'agrément des Commissaires du Gouvernement.

En cas d'agrément de la Collectivité, l'attribution des biens sera constatée par la signature d'une convention de cession et par un acte notarié ou administratif.

Limite d'intervention

La Safer du Centre n'est tenue que d'une simple obligation de moyens concernant les informations qu'elle met à disposition de la Collectivité qui accède au site Internet VIGIFONCIER.

La Safer du Centre ne peut également encourir aucune responsabilité du fait d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions, sur les résultats qui pourraient être obtenus de l'usage de ces informations par la Collectivité.

Annexe 5

Récapitulatif concernant la gestion de la maîtrise foncière pour le compte d'une collectivité (Concours technique Safer)

Recueil de promesses de vente ou d'échange auprès des propriétaires

La Safer recueillera, après accord intervenu avec le propriétaire sur la chose et sur le prix, une promesse unilatérale de vente ou d'échange au profit de la Collectivité désignée comme : "*La Bénéficiaire*". Une copie sera adressée au propriétaire, désigné comme : "*Le Promettant*".

Afin de donner date certaine aux engagements pris, la Safer fera enregistrer gratuitement les promesses de vente ou d'échange qu'elle recueillera au nom et pour le compte de la Collectivité.

La date limite de levée d'option par la Collectivité sera fixée à 12 mois à compter de la date de signature par le propriétaire.

Recueil de promesses de résiliation de bail auprès des exploitants

En complément de la promesse de vente, la Safer recueillera le cas échéant auprès de l'exploitant fermier une promesse de résiliation de bail au profit de la Collectivité désignée comme "*le Bénéficiaire*". Une copie sera adressée à l'exploitant fermier désigné comme "*le Promettant*".

Afin de donner date certaine aux engagements pris, et en accord avec la Collectivité, la Safer pourra faire enregistrer les promesses de résiliation de bail qu'elle aura recueillies auprès des exploitants. Dans ce cas les frais d'enregistrement seront refacturés par la Safer à la Collectivité.

Acceptation des conditions d'acquisition ou d'échange par la Collectivité

La Safer fera suivre les promesses de vente, d'échange et de résiliation de bail à la Collectivité, à l'adresse de Monsieur le Président de la Collectivité ou à la personne habilitée à cet effet, qui informera la Safer de la suite à donner.

La Collectivité disposera ainsi d'un délai de 90 jours à compter de la réception par elle :

- de la promesse de vente ou d'échange pour se prononcer sur l'acceptation ou non par elle de l'acquisition ou l'échange aux conditions notamment financières et dans les délais prévus, du bien désigné dans la promesse de vente ou d'échange ;
- de la promesse de résiliation de bail ou de la promesse de renonciation au droit de préemption pour se prononcer sur l'acceptation ou non par elle des conditions notamment financières s'il y a.

L'absence de réponse de la Collectivité dans ce délai vaudra décision implicite de renonciation à acquérir aux conditions prévues.

Engagement de la Collectivité

Vis-à-vis du propriétaire

La décision d'acquérir ou d'échanger sera communiquée par la Collectivité à la Safer, par retour de la lettre de levée d'option, dûment signée par la Collectivité.

La Collectivité s'engage à adresser cette décision à la Safer au plus tard 30 jours avant la date prévue pour la levée d'option dans la promesse de vente.

Cette réponse sera communiquée par la Safer au Promettant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre de levée d'option vaudra engagement irrévocable de la Collectivité d'acquérir du Promettant au prix et conditions prévus dans la promesse de vente ou d'échange et notamment dans les délais prévus.

Vis à vis de l'exploitant fermier

La décision d'acceptation des conditions de résiliation de bail ou de renonciation au droit de préemption du fermier sera communiquée par la Collectivité à la Safer, dans les délais prescrits, par retour de la décision de la Commission permanente (qui sera jointe à l'envoi de la promesse de résiliation de bail) dûment signée par la Collectivité.

Cette réponse sera communiquée par la Safer au Promettant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette décision de la Commission permanente vaudra engagement irrévocable de la Collectivité de verser au Promettant les indemnités prévues dans la promesse de résiliation de bail et notamment dans les délais prévus.

Annexe 6

Fonctionnement de la Safer concernant une convention de mise à disposition

La Safer signe, dans le respect des conditions définies à l'article L 142-6 du Code Rural, avec la Collectivité des Conventions de Mise à Disposition (CMD), dérogatoires au statut du fermage, en vue d'assurer l'exploitation temporaire des propriétés agricoles de la Collectivité en s'appuyant sur ses connaissances fines des milieux agricoles.

La collectivité confie à la Safer la gestion de ses parcelles à usage agricole et l'autorise à mettre en place des contrats subsidiaires avec un exploitant et conviendront ensemble du montant de la location de ses terrains. **La CMD est conclue pour une durée de 1 à 6 ans maximum, renouvelable une fois.**

Elle définit :

- L'assiette des terrains concernés,
- Les conditions locatives (durée, montant et conditions de versement de la redevance, conditions d'exploitation).

Le montant du loyer versé par l'exploitant à la Safer est fixé sur la base de l'indice national des fermages publié chaque année, par arrêté préfectoral. Il se doit de respecter les minimas et maximas du montant des fermages définis par cet arrêté.

Dans ce cas, la Safer :

- Passera des baux précaires (dérogatoires au statut du fermage) avec des agriculteurs qu'elle aura choisis ;
- Assurera le suivi de ces contrats et la libération des terrains aux dates convenues avec la Collectivité ;

Annexe 7

Fonctionnement de la Safer concernant l'intermédiation locative

L'intermédiation locative a pour but de permettre la transmission des exploitations sous forme locative, par bail rural, et de proposer un repreneur au propriétaire afin de préserver l'unité des exploitations agricoles et de faciliter l'installation des jeunes agriculteurs. La recherche d'un exploitant par bail rural est confiée par les propriétaires à la Safer lors de la transmission d'exploitations.

L'Intermédiation Locative est un moyen de transmission d'exploitation et de foncier agricole sous forme locative.

Les étapes d'une intermédiation locative prise en charge par la Safer :

- 1 – identification d'un propriétaire
- 2 – mise en place d'un mandat de recherche de preneur signé entre le propriétaire et la Safer du Centre
- 3 – appel à candidature sous forme de publicité légale
- 4 – recueil des candidatures
- 5 – information du propriétaire sur les candidats
- 6 – consultation du comité technique départemental et du comité de direction
- 7 – accord des 2 commissaires du gouvernement
- 8 – décision d'attribution
- 9 – signature du bail



Annexe 8 : Lettre de Mission

Lettre de mission

Application de la convention cadre de partenariat entre la communauté de communes Cœur de France et la Safer du Centre signée le xx/xx/xxxx



Référent de la collectivité en charge du projet

Nom, Prénom :

Service au sein de la collectivité :

Téléphone :

Courriel :

1. Description du projet

Contexte du projet / objectifs de la collectivité (à préciser) :

2. Mission(s) à réaliser

Négociation foncière

3. Document d'urbanisme

Document d'urbanisme applicable :

RNU – sans document d'urbanisme

Carte communale

PLU

PLUi

Date d'approbation :

Révision/modification du document d'urbanisme en cours :

Oui Non

Si oui, date d'approbation envisagée :

4. Identification des biens

- Surface totale à acquérir :
- Références cadastrales :

Code INSEE	Section	Numéro	Surface en m ²	Zonage d'urbanisme	Occupation du sol (agricole, naturel, forêt, urbanisé, ...)	Observations (présence de bâti, d'un forage, ...)

- Situation locative des biens :

5. Montant financier estimatif et prévisionnel

6. Liste des documents joints à la demande

- Plan de situation et/ou extrait cadastral
- Documents d'urbanisme
- Fichiers SIG

Si des négociations sont en cours : tous documents (courriers, projet d'acte ou de bail) précisant les prétentions des parties

Autres documents : (à préciser)

7. Calendrier de réalisation envisagé

(à préciser)

Date de la demande :

Signature :

Nom du signataire :

Suite saisine – Informations instances Safer

Information au Comité Technique Départemental Safer le :

Visa de la commissaire du gouvernement – agriculture le :

Visa de la commissaire du gouvernement – finances le :