

# CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

La Collectivité MARSEILLE PROVENCE METROPOLE dénommée ci-après « **MPM** » représentée par, Monsieur Le Président Eugène CASELLI, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 mars 2010.

d'une part,  
*(dans la convention le terme « la Collectivité » est employé d'une manière générale à la fois pour les communes concernées et pour MPM. Quand il s'agit de MPM spécifiquement cette désignation est utilisée)*

Et

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

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

## **Préambule**

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

Marseille Provence Métropole a le souci de maintenir et de conforter l'agriculture sur son territoire et de protéger son environnement et ses paysages ruraux et de maintenir un prix de vente compatible avec une activité agricole.

C'est pourquoi, dans le cadre de la mise en œuvre du contrat d'agglomération et de ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a élaborée sur son territoire une étude sur l'activité agricole.

Cette démarche s'est inscrite dans l'objectif de disposer d'un diagnostic mettant en évidence la situation de l'activité agricole sur le territoire de MPM et permettant d'identifier les éléments d'un programme d'action visant à préserver et pérenniser cette activité, d'en définir les actions de soutien.

Ainsi, par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2007, le principe de mise en œuvre d'actions en faveur du maintien d'une agriculture durable a été approuvé pour répondre aux attentes de l'ensemble des acteurs locaux (agriculteurs et gestionnaires de l'espace), ainsi deux axes stratégiques ont été proposés :

- Le premier axe est basé sur des actions dans le domaine foncier, liées à l'espace agricole, notamment au « Maintien, à l'aménagement des espaces agricoles en faveur de l'agriculture et à la gestion des espaces naturels ». Cet axe s'est traduit par deux objectifs, le premier permettant de favoriser l'accès au foncier pour les agriculteurs, le second permettant de développer le rôle de l'agriculture dans la gestion des espaces naturels.

- Le second axe, orienté dans le domaine économique, est basé sur des actions « de soutien à la promotion et à la commercialisation, en circuits courts des produits agricoles ». Deux objectifs sont priorités ; le développement de la promotion de l'agriculture et la mise en marché des produits agricoles, ainsi que le développement des missions de conseils techniques auprès des exploitants agricoles.

Une première étude spécifique, permettant de développer le rôle de l'agriculture dans la gestion des espaces naturels, a été engagée par délibération du Conseil Communautaire du 8 février 2008 dans le but de développer le sylvo-pastoralisme dans les massifs forestier du territoire communautaire. Cette étude s'articule autour de deux objectifs ; celui de rechercher des sites pour la construction de bergeries à vocation sylvo-pastorale et d'établir une véritable expertise sylvo-pastorale afin de déterminer la faisabilité des projets. L'objectif de cette démarche étant de trouver des sites d'accueil pour des éleveurs sylvo-pastoraux développant une activité économique viable.

Cette première étude est complétée par une phase opérationnelle, dont les modalités s'opèrent à travers différents partenaires, notamment par la construction d'une Convention d'Intervention Foncière (CIF) entre MPM et la SAFER.

La SAFER est titulaire d'un droit de préemption sur les ventes de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole. A ce titre, elle reçoit l'ensemble des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) lors de la mise en vente de biens fonciers et elle est en mesure de transmettre, à la collectivité dès réception, des éléments de ces DIA, éventuellement d'intervenir par exercice de son droit de préemption, au prix ou avec contre proposition de prix et de procéder à une analyse détaillée du marché foncier.

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

### ***ARTICLE 1 : Objet de la convention***

La présente convention a pour objet de porter à la connaissance de **MPM** et de chacune des communes constituant la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole les transactions qui s'opèrent sur leur marché foncier en secteur naturel et agricole.

Cette information sera faite au fur et à mesure de la réception par la SAFER des DIA faites par les notaires.

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

- Etude, faisabilité et mise en place d'une procédure d'intervention par exercice du droit de préemption de la SAFER,

- La mise en place d'un observatoire foncier avec analyse détaillée du marché foncier à partir des DIA.

### ***ARTICLE 2 : Périmètre d'intervention***

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

MPM mettra à disposition de la SAFER, dans le cadre de la présente convention, s'ils existent en support informatique numérisé, les Plan Locaux d'Urbanisme des communes membres.

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

### **3.1 Veille foncière**

#### **Surveillance**

Pour la mise en œuvre du droit de préemption de la SAFER, MPM pourra demander à la SAFER une surveillance spécifique d'un certain nombre de parcelles identifiées par leur désignation cadastrale sur lesquelles elle demande une attention particulière ou d'un périmètre relatif à une étude réalisée. Dans ce cas, la SAFER alertera MPM si elle reçoit une notification entrant dans le champ de cette veille foncière spécifique.

#### **Information de la collectivité**

La SAFER informe simultanément la commune concernée et **MPM** de toutes les transactions dont elle est notifiée, par voie postale ou électronique, dès qu'elle en a connaissance.

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

#### **Délai d'alerte de la collectivité**

La collectivité s'engage dans un délai maximum de **8 jours**, à alerter la **SAFER** sur toute transaction présentant un intérêt éventuel entrant dans le cadre des objectifs fixés dans le préambule de la présente convention et ce par simple appel téléphonique doublé d'un fax, courrier postal ou électronique en ses bureaux départementaux.

#### **Personne ressource**

Une personne ressource devra être désignée par Marseille Provence Métropole.

### **3.2 Modalités d'acquisition**

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

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

La **SAFER** interviendra par exercice de son droit de préemption, dans le respect des dispositions de l'article L 143-1 et suivants du Code Rural et, le cas échéant, par exercice du droit de préemption avec contre-proposition de prix. **Dans ce cas, et pour couvrir le risque des conséquences d'un éventuel contentieux, MPM s'engagera à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal.**

Une concertation entre la commune, **MPM**, la **SAFER** et le « délégué local structures » sera assurée pour chaque opération.

MPM confirmera ensuite, par voie postale ou électronique sa volonté de voir intervenir la **SAFER**, puis fournira dans le cadre des modalités opératoires de ladite préemption, un courrier ou une décision du président de MPM ou de son représentant, de manière à produire un engagement d'achat conforme à ses règles.

La **SAFER**, avant d'exercer son droit de préemption, adressera à **MPM** une fiche permettant de situer le bien ainsi que les conditions financières de l'opération. Le courrier ou la décision du président de MPM ou de son représentant sera jointe afin de recueillir l'engagement d'achat de **MPM**. Cette même fiche sera envoyée en même temps à la commune concernée.

**MPM** fera son affaire de la concertation avec la commune.

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

### **Modalités de rétrocession**

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

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

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

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

Dans le cas d'une préemption environnementale, la **SAFER** proposera à MPM un cahier des charges spécifiques en vue d'une protection à mettre en œuvre.

### **ARTICLE 4 : Mise en œuvre de l'observatoire foncier**

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

Une mise à jour annuelle des données, sera fournie.

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

### **ARTICLE 5 : éléments financiers**

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

<b>Nombre moyen de notifications reçues.....</b>	<b>247 (DIA)</b>
<b>Coût unitaire .....</b>	<b>22,00 € HT*</b>
<b>Total annuel (nombre moyen X coût unitaire) .....</b>	<b>5 434,00 € HT</b>

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

La **SAFER** s'engage à annuler, dès la prise d'effet de la présente Convention d'Intervention Foncière communautaire, les Conventions d'Intervention Foncières déjà passées avec certaines communes faisant partie de **MPM**, ces conventions devenant, de fait, inutiles.

## 2. Cas de la rétrocession à la collectivité suite à une préemption par la **SAFER** PACA :

### 2-1 Prix de rétrocession hors taxe incluant la rémunération de la **SAFER**

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

2-2 Les frais de portage (au taux : EURIBOR 3 mois + 1,5) seront calculés pour la période allant du jour de l'acquisition par la **SAFER** jusqu'au jour de la régularisation de l'acte au bénéfice de la collectivité. Ils seront décomptés en jours calendaires et compris dans le prix de rétrocession ci-dessus.

2-2 Les frais financiers (au taux HT : EURIBOR 3 mois + 1,5) seront calculés pour la période allant du jour de la régularisation de l'acte authentique ou de l'acte administratif au profit de la collectivité au paiement effectif (par la collectivité) entre les mains de la **SAFER**.

Il est expressément convenu que la collectivité mettra en place, pour le paiement du prix de rétrocession, la procédure dite rapide, sur certificat du notaire, et conforme aux décrets n° 55-604 du 20/05/1955 et n° 88-74 du 21/01/1988.

### 3. Rémunération de la **SAFER** en cas de retrait de vente suite à une préemption avec contre proposition de prix

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

## **ARTICLE 6 : Cas d'opérations menées de manière amiable**

Dans le cas d'opérations qui seraient négociées avec des vendeurs d'une manière amiable en accord avec **MPM**, la **SAFER** s'engage à les mener avec le même niveau d'information et le recueil d'un avis express d'engagement de **MPM** selon les procédures indiquées ci-dessus (fiche navette, courrier, et décision).

En ce qui concerne la rémunération de la **SAFER**, elle se fera dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-dessus.

Il est ici précisé qu'en cas d'acquisition amiable la **SAFER** a la possibilité de procéder par acte de substitution. Il s'agira alors d'un acte de vente direct entre le vendeur et **MPM** avec l'intervention de

la SAFER qui substituera **MPM** dans ses droits. Cette façon de procéder permet d'éviter un acte notarié.

Au cas par cas et selon les exigences des vendeurs cette possibilité pourra être envisagée.

Dans le cas où la vente par substitution serait mise en œuvre, les « frais réels d'acte notarié d'acquisition » indiqués dans le tableau ci-dessus seront nuls.

### ***ARTICLE 7 : Mode de paiement***

La **SAFER** fournira des factures concernant :

- le règlement de la convention,
- les frais financiers,
- les frais de dossier en cas de retrait de vente dans le cas des contre-propositions de prix.

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

### ***ARTICLE 8 : Durée de la convention***

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans après approbation par le Conseil de Communauté prévu le 25 mars 2010 et prendra effet après notification aux parties.

### ***ARTICLE 9 : Dénonciation de la présente convention***

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

Deux mois avant la date d'échéance annuelle de la convention, la collectivité sera informée des conditions financières d'intervention de la **SAFER** pour l'année suivante.

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

Fait en six exemplaires, le

Pour la SAFER Paca

Pour la Communauté Urbaine de  
Marseille Provence Métropole

Le Président Directeur Général  
Monsieur Alain SABONADIÈRE

Le Président  
Monsieur Eugène CASELLI