

CONVENTION D'AMÉNAGEMENT RURAL "Marseille Provence Métropole"

ENTRE:

La **COMMUNAUTÉ URBAINE « MARSEILLE PROVENCE METROPOLE »**, ayant son siège 58 boulevard Charles LIVON 13007 MARSEILLE, et représentée par son Président en exercice Monsieur Eugène CASELLI, dûment habilitée par délibération du Conseil de Communauté en date du ..., dénommée ci-après "la Communauté"

d'une part,

ET:

La **SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER & D'ÉTABLISSEMENT RURAL « PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR »**, société anonyme au capital de 2 264 526 €, ayant son siège social route de la Durance à Manosque, et représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Alain SABONNADIÈRE, ci-après dénommée "la SAFER"

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

LE CONTEXTE

Dans le cadre de la mise en œuvre du contrat d'agglomération et du document d'orientation générale du SCOT de Marseille Provence Métropole et compte tenu de ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'est engagée en matière d'agriculture.

Ainsi, par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2007, le principe de mise en œuvre d'actions foncières 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), d'une part, pour résoudre les problèmes identifiés et, d'autre part, favoriser la pérennisation et le développement agricole.

La pierre angulaire du dispositif foncier consiste en un partenariat avec la SAFER en deux temps.

La Convention d'Intervention Foncière (CIF), outil de connaissance et d'appropriation du foncier rural et agricole, puis la Convention d'Aménagement Rural (CAR), plus incitative.

Par délibération n° AEC 005-1016/10/CC du 25 mars 2010, le Conseil de Communauté a approuvé les termes de la **Convention d'Intervention Foncière (CIF)** qui a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du service que la SAFER peut apporter à la collectivité, à partir de sa connaissance du marché foncier, en complément de la transmission des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), et plus particulièrement d'études de faisabilité et de mise en place qu'une procédure d'intervention par exercice du droit de préemption de la SAFER. Enfin, elle permet à Marseille Provence Métropole de

disposer d'un véritable observatoire foncier avec une analyse détaillée du marché foncier à partir des DIA et d'un accès à un portail cartographique.

La surveillance et l'intervention ponctuelle en préemption sur le marché foncier ne sont cependant qu'une partie de l'activité de la SAFER.

En effet, cette dernière intervient plus largement en tant qu'outil d'aménagement de l'espace rural, répondant aux missions qui lui ont été confiées :

- Installation et amélioration des structures foncières agricoles
- Protection de l'environnement
- Appui technique aux collectivités dans le cadre du développement local

Dans ce contexte, la SAFER est un acteur de terrain au contact des professionnels agricoles, des élus et des propriétaires fonciers.

La présente **Convention d'Aménagement Rural (CAR)** permet à la Communauté de tirer parti de cette ancrage local pour mettre en œuvre sa politique agricole. Cette convention consiste en une offre de service élaborée « sur mesure » en fonction des problématiques rencontrées sur le territoire de Marseille Provence Métropole. Elle s'appuie sur un ensemble de dispositifs techniques et financiers susceptibles d'être mis en œuvre par la SAFER et destinés à orienter l'activité foncière dans les espaces agricoles intercommunaux.

ARTICLE 1 – L'OBSERVATOIRE FONCIER

Parmi les différentes actions proposées, la première consiste en un observatoire foncier, tenant la Communauté Urbaine et les Communes concernées informées de chaque transaction notifiée à la SAFER, avec possibilité d'intervention au coup par coup. Elle permet à la Communauté Urbaine de solliciter les services de la SAFER en vue de la réalisation d'études statistiques sur le marché foncier, selon des modalités à définir en commun.

Cette action a fait l'objet d'une Convention d'Intervention Foncière en 2010.

I. ARTICLE 2 – PILOTAGE ET MISE EN OEUVRE

2 – 1 Pilotage

Au niveau intercommunal, la Communauté créera un **Comité de Pilotage** constitué de :

- L'élue communautaire délégué à l'agriculture périurbaine et/ou son représentant
- Les services de la DUF
- Les services de la SAFER
- Eventuellement, des personnalités qualifiées

Ce Comité sera chargé de suivre la mise en œuvre de la Convention et d'en définir les orientations et priorités. Pour le suivi opérationnel des actions entreprises dans le cadre de la convention, les services de la DUF et de la SAFER se réuniront autant que de besoin et ce au minimum une fois par mois.

Annuellement, un **Comité de Pilotage élargi** associant notamment les maires ou leurs représentants, les conseillers communautaires qui le souhaitent, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Général, le Conseil Régional et la DDTM, se réunira pour faire un bilan des actions entreprises et des perspectives.

Au niveau communal, l'information et le suivi des actions entreprises seront assurés par des **Réunions d'Information Locales** organisées conjointement par la DUF et la SAFER à l'occasion d'opérations foncières. Elles regrouperont élus et agriculteurs locaux.

2 – 2 Animation

Dans le cadre de la présente convention, le conseiller foncier SAFER assurera les missions suivantes : les prospections, la mise en place des accords, les comptes rendus réguliers à la Communauté de l'avancée de ses travaux, l'animation et le secrétariat des Réunions d'Information Locales.

Il intégrera la politique agricole intercommunale à son action sur le territoire de la Communauté et informera régulièrement cette dernière des résultats obtenus.

Il est bien précisé, dans le cadre de cette prestation de service, que le conseiller foncier affecté à cette opération maintiendra dans son emploi du temps les échéances inhérentes au fonctionnement de la SAFER. Cette prestation n'est pas considérée comme un détachement à plein temps mais la SAFER s'engage à répondre à toute sollicitation de la Communauté.

Pour assurer ses missions, le conseiller foncier aura la possibilité de solliciter ponctuellement les ressources de la Communauté Urbaine (utilisation de salle de réunion, ressources cartographiques...). Ses frais de déplacement et les frais de secrétariat ou d'intervention des services de la SAFER restent à la charge de cette dernière.

Le financement annuel apporté par la Communauté est de **40 000 € HT**, dont la facture sera adressée par année civile. Un prorata temporis sera réalisé pour les années incomplètes.

A la fin de chaque année de fonctionnement, un bilan sera établi pour décider de la modification des modalités d'application de cette action et, par périodes de trois ans, de sa reconduction.

ARTICLE 3 – INCITATION A LA MISE EN LOCATION

Pour lutter contre le développement des friches agricoles, la SAFER incitera les propriétaires de parcelles en friches à louer leurs terres, soit dans le cadre d'une intermédiation locative en vue de l'établissement d'un bail, soit par la mise en place de Conventions de Mise à Disposition (CMD) et baux SAFER en application de la Loi n°90-85 du 23 janvier 1990.

➡ Information des propriétaires

Elle réalisera une information et une négociation auprès des propriétaires en vue de mettre en place des baux ou, le cas échéant, des conventions de mise à disposition.

Une sélection des parcelles les plus propices à la remise en culture et susceptibles de trouver un exploitant agricole sera établie avec les agriculteurs locaux.

➡ Information des agriculteurs

Elle réalisera une information et une négociation auprès des agriculteurs du secteur en vue de les inciter à mettre en valeur les dites parcelles.

Les candidatures seront présentées au Comité Technique Départemental de la SAFER, qui fera son choix en ayant eu connaissance des avis et informations transmis lors des Réunions d'Information Locales.

➡ Établissement des baux, des états des lieux et des CMD-baux SAFER

La rémunération SAFER, pour prospection et encouragement à l'établissement de baux et CMD-Baux SAFER, est couverte par le financement de l'animation foncière prévu à l'article 2.2.

La rédaction des actes de location sera financée par le preneur et réalisée soit par des tiers, soit par la Chambre d'Agriculture, soit, pour les CMD et baux-SAFER, par la SAFER, qui établira les états des lieux « entrée » et « sortie », annexés aux CMD.

Le montant des loyers sera établi par références au prix des fermages fixé par arrêté préfectoral, tel que prévu par la loi de janvier 1990.

Il est donné à la SAFER une obligation de moyens, et non de résultats quant au nombre de baux et conventions à souscrire, celui-ci dépendant pour une large part de la volonté des propriétaires et des candidats exploitants.

➡ **Soutien financier pour la remise en état de parcelles en friches**

Pour les parcelles en friches pour lesquelles une location aura été consentie avec une intermédiation SAFER, il est attendu la première année des résultats économiques médiocres voire négatifs (frais de remise en culture) pour les agriculteurs.

Pour inciter les agriculteurs à exploiter les parcelles et compenser cet investissement, la Communauté apporte une **aide financière égale au montant du loyer pour la seule première année.**

Les agriculteurs seront titulaires du bail dès la première année.

Dans le cas d'une CMD, la mise en paiement sera faite sur présentation par la SAFER de la facture du premier loyer. Dans le cas d'un bail à ferme, la Communauté remboursera au preneur le montant du premier loyer payé sur présentation du paiement acquitté par le propriétaire. Dans ce cas c'est la SAFER qui se chargera du recueil et de la transmission des pièces.

Les années suivantes, les agriculteurs devront régler le montant du loyer, sans soutien financier de la Communauté.

II. ARTICLE 4 – INCITATION A LA REALISATION D'ECHANGES ET A L'ACQUISITION DE PETITES PARCELLES

Du fait du morcellement du foncier et de la déprise agricole dans certains secteurs, on peut observer que de nombreuses parcelles sont peu ou pas exploitées sur le territoire de la Communauté Urbaine. Inciter les exploitants locaux à faire progressivement l'acquisition de ces parcelles constitue une méthode efficace pour assurer le maintien de leur vocation agricole et éviter le mitage de la zone agricole.

➡ **Animation**

Il a été jugé utile de mettre en place une animation foncière spécifique en vue d'anticiper le marché foncier par une prospection auprès des vendeurs potentiels, pour permettre des acquisitions amiables, plutôt que par voie de préemption.

L'acquisition de petites parcelles, notamment celles qui sont en friches, sera encouragée en vue de rétrocessions au profit d'agriculteurs du secteur pour une nouvelle mise en valeur. Ceci peut inclure la mise en œuvre d'échanges restructurant, permettant la constitution d'îlots de culture améliorés.

➤ **Soutien financier**

Pour contribuer à la mise en place de ces actions, la Communauté participe aux frais d'actes notariés et de documents d'arpentage.

- Frais d'actes :

Cette incitation prend la forme d'une prise en charge par la Communauté de **80 % des frais d'actes notariés** pour les opérations portant sur des cessions de petites parcelles.

Les opérations éligibles sont celles dont la valeur du prix principal de vente est inférieure ou égale à 50 000 €, ceci pour des ventes simples ou issues de regroupements parcellaires. Ce plafond étant toutefois fixé à 75 000 € pour les opérations concernant les jeunes agriculteurs.

Les critères d'éligibilité pour les jeunes agriculteurs sont les suivants : être âgé de 18 à 40 ans (le jour de l'examen du dossier par le Comité Technique SAFER), surface exploitée minimum correspondant à ½ S.M.L., être affilié à la M.S.A. en qualité d'agriculteur à titre principal.

Le solde des frais de notaire et la totalité des frais d'intervention de la SAFER restent à la charge des attributaires SAFER.

En ce qui concerne les frais échanges, ils sont tous éligibles sans plafonnement de la subvention.

La mise en paiement sera faite sur présentation par la SAFER d'une facture et de la copie de l'acte notarié ou de l'attestation de vente ou d'échange.

- Documents d'arpentage :

La Communauté prend en charge **80 % des frais (TTC) des documents d'arpentage** nécessaires lors de la vente ou de l'échange de petites parcelles. Les frais de Documents d'Arpentage ne sont pas plafonnés.

La mise en paiement sera faite sur présentation par la SAFER d'une facture et copie du document d'arpentage.

➤ **Bénéficiaires des soutiens financiers**

Les soutiens financiers s'appliquent aux opérations SAFER impliquant la mise en place d'un cahier des charges et bénéficiant à :

- des exploitants agricoles
- des attributaires ou échangistes non agriculteurs de profession, consentant des locations à un ou plusieurs agriculteurs
- des doubles actifs, ayant une activité d'exploitant agricole

III.

IV. ARTICLE 5 – STOCKAGE SELECTIF

Pour améliorer les chances de réussite des aménagements fonciers, la Communauté souhaite que, avec son concours, la SAFER puisse réaliser un stockage sélectif de foncier. Les biens concernés peuvent être issus de négociations amiables menées par la SAFER ou de l'exercice du droit de préemption.

Le concours de la Communauté porte sur la prise en charge des frais d'acquisition et de stockage par la SAFER, ainsi que sur une garantie de bonne fin sur le stock réalisé.

➤ **Mise en réserve par la SAFER**

La mise en réserve s'effectuera sur proposition de la SAFER, et recueillera, opération par opération, l'accord préalable de la Communauté, celle-ci apportant une garantie de bonne fin. La SAFER s'engage à communiquer annuellement à la Communauté l'état des stocks ainsi constitués ainsi que leur valeur au jour de la communication. La mise en réserve par la SAFER sera effective au jour de l'acquisition par acte authentique.

➤ **Utilisation finale du stock mis en réserve**

La réserve constituée a pour objet l'amélioration de la qualité de l'aménagement foncier : créer des unités foncières agricoles en vue de l'agrandissement des exploitations du secteur, si possible créer une ou des unités d'installation, enfin permettre la réalisation de projets de développement local cohérents avec la réglementation en vigueur.

➤ **Prise en charge des frais d'acquisition et des frais de stockage**

Le stock est réalisé par la SAFER ; la Communauté prend en charge les **frais d'acquisition et de stockage** calculés conformément au présent article, pour les opérations qu'elle aura agréées préalablement.

Définition des frais d'acquisition :

Les frais d'acquisition sont constitués par les frais d'acte notarié liés à l'acquisition par la SAFER et autres frais liés à la procédure d'acquisition

Définition des frais de stockage :

Les frais de stockage comprennent les frais financiers supportés par la SAFER pendant la durée du stockage ainsi que divers frais liés à l'immobilisation (impôts fonciers, cotisations diverses, eau, écoulements...).

Les frais financiers seront calculés pour la période allant du jour du paiement des acquisitions par la SAFER jusqu'au jour du paiement à la SAFER des rétrocessions des biens mis en réserve. Ils seront décomptés en jours calendaires et par opération. Pour la présente convention, ils seront décomptés forfaitairement sur la base du taux EURIBOR 1an + 1,5% l'an.

La mise en paiement sera faite sur présentation par la SAFER d'une facture. Le cas échéant, la SAFER fournira les justificatifs nécessaires.

Calcul des prix de rétrocession pour les acquéreurs retenus

Les prix de rétrocession par la SAFER des biens mis en réserve sont calculés comme suit :

Prix principal d'acquisition + frais d'intervention SAFER évalués forfaitairement à 8 % du prix principal (minimum 305 €) + frais réels justifiés (documents d'arpentage, frais d'agence, indemnités diverses...) qui n'auraient pas été pris en charge par la Communauté.

Les frais d'actes de rétrocessions sont à la charge de l'acquéreur.

➤ **Mise en valeur du stock par des agriculteurs du secteur (COPP)**

Pour assurer le bon entretien des parcelles mises en réserve, la SAFER pourra consentir des Conventions d'Occupation Provisoires et Précaires (COPP) prévues par l'article L 142-4 du Code Rural. Une copie de chaque COPP sera transmise, après signature, pour information de la Communauté. Le montant des loyers payés au titre de ces conventions viendra en déduction des frais de stockage payés par la Communauté pour ces parcelles.

➤ **Garantie de bonne fin apportée par la Communauté Urbaine**

Si dans un délai de 24 mois suivant la date d'acquisition des parcelles (opération par opération), la SAFER n'avait pu rétrocéder, pour quelque cause que ce soit, tout ou partie des biens mis en réserve au prix de rétrocession défini ci-dessus, la Communauté s'engage :

- Soit à **acheter à la SAFER le reliquat de stock**, à ce prix. La SAFER devra alors justifier que l'appel de candidature n'a pas révélé d'acquéreur. Après rétrocession du bien à la Communauté et si cette dernière le souhaite, la SAFER pourra poursuivre sa recherche de candidats à l'acquisition et tiendra la Communauté informée des éventuelles opportunités de revente.
- Soit **couvrir le différentiel entre le prix de rétrocession et la meilleure offre** qu'aurait éventuellement reçue la SAFER d'un tiers, le bien étant alors rétrocédé à ce tiers.

La Communauté apporte sa garantie pour un stockage maximal estimé à 500 000 €.

ARTICLE 6 – AIDE A L'INSTALLATION DE JEUNES AGRICULTEURS

Les capacités de financement en première année sont souvent un frein considérable à l'installation de jeunes agriculteurs. Outre l'acquisition de foncier, les investissements à réaliser sont multiples avant de pouvoir dégager une certaine rentabilité économique.

Afin d'apporter son soutien au projet d'installation d'un jeune agriculteur, la Communauté pourra proposer d'acquérir les parcelles concernées et de les lui revendre en étalant les paiements sur plusieurs années.

Cette formule permet à la Communauté de conserver une garantie hypothécaire sur le bien (privilège de vendeur) tant que la dette n'est pas éteinte.

➔ Sélection des projets

La SAFER présentera aux services de la Communauté des porteurs de projet à l'installation susceptibles d'être retenus pour l'acquisition de foncier sur le territoire de Marseille Provence Métropole.

L'accord préalable de la Communauté sera nécessaire avant de pouvoir soumettre un projet au Comité Technique de la SAFER.

➔ Modalités de l'aide

Dans un premier temps, la Communauté fera l'acquisition de tout ou partie du foncier concerné auprès des propriétaires. A cette occasion, elle règlera les frais d'acte d'acquisition ainsi que les charges accessoires dues à la SAFER.

Elle rétrocèdera ensuite le bien au porteur de projet, prenant à cette occasion une garantie hypothécaire (privilège de vendeur). Il sera prévu dans l'acte un échelonnement des paiements dont les conditions auront été préalablement fixées par les services de la Communauté, sur proposition de la SAFER.

Les frais de notaire liés à l'acte de rétrocession sont à la charge du porteur de projet.

ARTICLE 7 : ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet pour une durée de **trois ans** dès signature des présentes par les parties et approbation par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER.

Sa reconduction devra être explicite.

Dans l'hypothèse où les parties ne souhaiteraient pas reconduire la présente convention, les engagements réciproques prendront fin lorsque toutes les propriétés mises en réserve au titre de la présente convention auront été rétrocédées et que les comptes financiers auront été soldés entre les cocontractants.

