

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130516-2013 B231-DE
Date de télétransmission : 24/05/2013
Date de réception préfecture : 24/05/2013



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 16 MAI 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_B231

OBJET : Agriculture et forêt - Approbation de la convention cadre d'intervention foncière (CIF) du Pays d'Aix 2013-2015

Le 16 mai 2013, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Saint-Marc-Jaumegarde, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 10 mai 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CHARDON Robert, vice-président, Venelles - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARÇON Jacques - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - DELOCHE Gérard, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à DAGORNE Robert - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir GALLESE Alexandre - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à MARTIN Régis - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air, donne pouvoir à PERRIN Jean-Claude

Excusé(e)s :

CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence

Monsieur Christian BURLE donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 16 MAI 2013

Rapporteur : Christian BURLE

Thématique : Agriculture et Forêt

Objet : Approbation de la Convention cadre d'Intervention Foncière (CIF) du Pays d'Aix 2013 - 2015.

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Il vous est proposé de renouveler la convention cadre qui liait la SAFER à la C.P.A. qui se limite à une information sur les transactions notifiées sur le territoire de la CPA.

Un paragraphe précise les moyens financiers affectés à cette politique foncière agricole qui sont évalués pour 2013 à hauteur de 30 000 € TTC en fonctionnement et 250 000 € TTC en investissement.

Exposé des motifs :

La politique de la Communauté du Pays d'Aix, en matière d'intervention foncière en zone rurale, repose sur une convention passée avec la SAFER, établissement public seul compétent pour ce type d'intervention.

Le principal but étant la lutte contre la pression foncière et la maîtrise foncière. Cette convention a pour objectif de favoriser l'accès des exploitants au foncier agricole et de pérenniser ainsi l'utilisation de l'espace à des fins de production agricole et d'élevage.

Elle prévoit une information quotidienne des communes sur le marché foncier en zones agricoles et naturelles. Cette information a pour objet principal de permettre aux communes d'appuyer les interventions de la SAFER pour diminuer les

phénomènes spéculatifs sur les terres agricoles et/ou d'empêcher des occupations non conformes à la vocation de ces espaces notamment par la procédure de révision de prix.

La Communauté s'engage également à prendre en charge les frais de dossier SAFER, lorsque le propriétaire vendeur retire son bien de la vente.

En l'absence de candidats agriculteurs à l'achat en toute propriété, la Communauté s'engage à acquérir le bien soit :

- au prix de la contre-proposition,
- au prix fixé par le tribunal dans le cas où le vendeur refuse la contre-proposition de prix et demande une estimation par le juge de l'expropriation.

Depuis 2005, 7 806 notifications de vente ont ainsi été traitées et elles ont entraîné 695 « enquêtes » par la SAFER, 74 dossiers de révision de prix et 28 préemptions simples ont été réalisés. Enfin depuis 2003, la Communauté a procédé à 18 acquisitions et 4 reventes de parcelles. Ces opérations ont bénéficié à 3 projets d'installation agricoles et 2 projets liés à des coopératives agricoles.

Il vous est aujourd'hui proposé une nouvelle convention triennale à passer avec la SAFER qui aura une date de fin au 31 décembre 2015.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales;

VU la délibération n°2009_A143 du Conseil Communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau ; notamment de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président ;

VU l'avis de la Commission Développement Economique et Emploi - Agriculture en date du 9 avril 2013 ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de la Convention d'Intervention Foncière cadre 2013/2015 du Pays d'Aix avec la SAFER annexée,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer la convention ci-annexée, ainsi que les différentes pièces afférentes à ce dossier,
- **DIRE** que les crédits sont prévus sur les lignes N°92-611 à hauteur de 30 000 € pour la section fonctionnement et N°21-2111 à hauteur de 250 000 € pour la section investissement.

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

La COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX dénommée ci-après l' « EPCI » et représentée par son Président ,
Madame Maryse JOISSAINS dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du

d'une part,

Et

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

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

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

Les EPCI ont le souci de maintenir et de conforter l'agriculture sur leur territoire et de protéger leur environnement et les paysages ruraux et de maintenir un prix de vente compatible avec une activité agricole.

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

La SAFER transmet par ailleurs trimestriellement aux communes les DIA (Code Rural art. L 143-7-2 et article L. 141-5, circulaire DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007). Cette transmission 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 définir les modalités de mise en œuvre du service que la SAFER peut apporter à la collectivité, à partir de sa connaissance du marché foncier et en complément de la transmission des DIA, et plus particulièrement :

- Etude, faisabilité et mise en place d'une procédure d'intervention à l'amiable ou par exercice du droit de préemption de la SAFER,
- L'utilisation du portail cartographique : « Vigifoncier »
- La mise en place d'un observatoire foncier avec analyse détaillée du marché foncier à partir des DIA.

ARTICLE 2 : Périmètre d'intervention

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

La collectivité mettra à disposition de la SAFER, dans le cadre de la présente convention, s'ils existent en support informatique numérisé, le PLU et le Plan de protection des risques.

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

3.1 Veille foncière

Surveillance

Pour la mise en œuvre du droit de préemption de la SAFER, l'EPCI et/ou la commune pourra demander à la SAFER une surveillance spécifique d'un certain nombre de parcelles identifiées par leur désignation cadastrale sur lesquelles elle demande une attention particulière. Dans ce cas, la SAFER alertera l'EPCI, et/ou une des communes membre, si elle reçoit une notification entrant dans le champ de cette veille foncière spécifique.

Information de l'EPCI

La SAFER informe l'EPCI et les communes membres de toutes les transactions dont elle est notifiée, par voie postale ou électronique, dès qu'elle en a connaissance.

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

Portail cartographique

À partir du mot de passe fourni par la SAFER l'EPCI et les communes membres pourront visualiser et spatialiser les notifications reçues en temps réel.

Délai de réponse de l'EPCI

L'EPCI s'engage dans un délai maximum de 5 jours, à alerter la SAFER sur toute transaction entrant dans le cadre des objectifs fixés dans le préambule de la présente convention et ce par simple appel téléphonique doublé d'un fax, courrier postal ou électronique en ses bureaux départementaux.

Personne ressource

Une personne ressource doit être désignée par l'EPCI

NOM :

TEL :

MAIL :

3.2 Modalités d'acquisition

3.2.1 Acquisition suite à l'exercice du droit de préemption de la SAFER

Lorsque l'EPCI, et/ou une des communes membres, le demandera dans le cadre de la présente convention, la SAFER réalisera l'enquête d'usage.

L'EPCI, et/ou une des communes membres, 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, l'EPCI, et/ou une des communes membres, s'engagera à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal.

La préemption avec contre-proposition de prix représentant un risque financier pour l'EPCI, et/ou une des communes membres, un accord sur la mise en œuvre du dispositif d'aide financière peut être sollicité auprès du Conseil Régional dans le cadre de la Convention entre la SAFER et la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Une concertation entre l'EPCI, et/ou une des communes membres, la SAFER et le « délégué local structures » sera assurée pour chaque opération.

L'EPCI, et/ou une des communes membres, confirmera ensuite, par voie postale ou électronique, sa volonté de voir intervenir la SAFER et fournira une délibération du Conseil Municipal ou du Conseil Communautaire.

La SAFER, avant d'exercer son droit de préemption, proposera à l'EPCI, et/ou à la commune membre, la signature d'un « protocole de candidature effective et de garantie financière » définissant les conditions de l'acquisition projetée ou d'une « promesse unilatérale d'achat ».

Il est précisé que les interventions de la SAFER, lorsque l'EPCI, et/ou une des communes membres, le demandera dans le cadre de la présente convention, et tant en ce qui concerne les acquisitions par préemption que les rétrocessions qui en découlent, sont soumises à l'avis préalable et favorable des Commissaires du Gouvernement.

3.2.2. Acquisitions amiables

L'EPCI, et/ou une des communes membres, pourra solliciter la SAFER afin d'acquérir à l'amiable un ou des immeubles dans un objectif de préservation de l'espace agricole selon les modalités tarifaires décrétées à l'Article 5.

3.3 Modalités de rétrocession

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

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

Les parcelles acquises par la SAFER, à la demande expresse de l'EPCI, et/ou d'une des communes membres, 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.

L'EPCI, et/ou une des communes membres, s'engage à racheter les parcelles et à concéder, dans le cadre d'un cahier des charges, des baux conformes aux dispositions légales aux exploitants agréés par la SAFER dans un délai maximum d'un an. À cet effet, la SAFER proposera un modèle de bail à l'EPCI, et/ou aux communes membres,

Dans le cas d'une préemption environnementale, la SAFER proposera à l'EPCI, et/ou aux communes membres, 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 l'EPCI, et/ou aux communes membres, à partir des DIA et des opérations SAFER, une analyse du marché foncier : marché foncier des trois dernières années ; part relative du marché bâti et non bâti ; les acteurs du marché : vendeurs – acquéreurs avec représentation graphique des principales caractéristiques de ce marché.

Une mise à jour annuelle des données, sera fournie.

La SAFER a réalisé un portail cartographique auquel l'EPCI, et les communes membres, pourront accéder par Internet. La SAFER fournira à l'EPCI et aux communes membres un code d'accès à ce portail permettant de visualiser l'ensemble du marché foncier, du territoire de la collectivité partenaire, issu des données SAFER.

ARTICLE 5 : Eléments financiers

5.1 Rémunération de la SAFER en cas de retrait de vente suite à une préemption avec contre proposition de prix

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

5.2 Prix de rétrocession correspondant aux acquisitions à l'amiable ou par exercice du droit de préemption

5.2.1 Prix de rétrocession hors taxe incluant la rémunération de la SAFER

pour les acquisitions par la SAFER inférieures à 250 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 8% du prix d'acquisition avec un minimum de 500 € + frais de portage éventuels
pour les acquisitions par la SAFER de 250 000 € à 500 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 7% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
pour les acquisitions par la SAFER de 500 000 € à 750 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 6% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
pour les acquisitions par la SAFER de 750 000 € à 1 000 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 5% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels

> 1 000 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 4% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
---------------	--

A l'amiable, la SAFER se laisse la possibilité de réaliser, chaque fois que les délais le permettront, la vente sous forme d'acte de substitution afin de diminuer les frais d'actes.

5.2.2 Frais de portage

Les frais de portage s'appliquent sur le prix d'acquisition. Ils comprennent :

- les frais financiers au taux que la SAFER a négocié avec sa banque, soit le taux EURIBOR 3 mois + 0.5% l'an HT
- Les frais de gestion évalués à 1.5 % l'an HT (impôts fonciers, cotisations diverses : eau, MSA, écoulement,...).

Les frais de portage sont calculés pour la période allant du jour du paiement des acquisitions par la SAFER des biens mis en réserve au titre de la présente convention jusqu'au jour des paiements effectifs, ventes faites par la SAFER. Ils seront décomptés en jours calendaires.

Une convention de portage par opération devra intervenir entre la SAFER et l'EPCI, et/ou la commune membre concernée.

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

5.2.3 Rémunération du service apporté par la SAFER

La rémunération SAFER, dans le cadre de l'observatoire foncier (surveillances, veille foncière, enquêtes éventuelles à la demande de l'EPCI, et/ou des communes membres, 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 :

Nombre moyen de notifications reçues au cours des 3 années antérieures..... 986

Coût unitaire 22,00 € HT*

Total annuel (nombre moyen X coût unitaire)

ARTICLE 6 : Mode de paiement

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

ARTICLE 7 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet le jour de sa signature et aura une date de fin au 31/12/2015

ARTICLE 8 : Dénonciation de la présente convention

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

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 exemplaires, le

Pour la SAFER

Pour la collectivité

Marc WEILL
Directeur Général Délégué

Maryse JOISSAINS
Président

** 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).*

OBJET : Agriculture et forêt - Approbation de la convention cadre d'intervention foncière (CIF) du Pays d'Aix 2013-2015

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI



23 MAI 2013