

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE représentée par, Madame Danièle Garcia, Conseillère Déléguée, dûment habilitée par délibération du Bureau Métropolitain 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, Max Lefevre, ci-après dénommée la « SAFER »,

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIIT :

Préambule

Le foncier agricole est une richesse économique, identitaire pour le territoire et facteur d'équilibre pour la population. Il fait l'objet aujourd'hui de toutes les convoitises et surenchères.

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

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 non conventionnées 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 Métropole, 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 la Métropole sur lequel la SAFER dispose du droit de préemption.

Le périmètre concerne les communes de :

AIX-EN-PROVENCE	ALLAUCH	ALLEINS
AUBAGNE	AURIOL	AURONS
LA BARBEN	BEAURECUEIL	BELCODENE
BERRE-L'ETANG	BOUC-BEL-AIR	LA BOUILLADISSE
CABRIES	CADOLIVE	CARRY-LE-ROUET
CASSIS	CEYRESTE	CHARLEVAL
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES	LA CIOTAT
CORNILLON-CONFOUX	CUGES-LES-PINS	LA DESTROUSSE
EGUILLES	ENSUES-LA-REDONNE	EYGUIERES
LA FARE-LES-OLIVIERS	FOS-SUR-MER	FUVEAU
GARDANNE	GEMENOS	GIGNAC-LA-NERTHE
GRANS	GREASQUE	ISTRES
JOUQUES	LAMANON	LAMBESC
LANCON-PROVENCE	MALLEMORT	MARIGNANE
MARSEILLE	MARTIGUES	MEYRARGUES
MEYREUIL	MIMET	MIRAMAS
PELISSANNE	LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	LES PENNES-MIRABEAU
PEYNIER	PEYPIN	PEYROLLES-EN-PROVENCE
PLAN-DE-CUQUES	PORT-DE-BOUC	PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE
PUYLOUBIER	LE PUY-SAINTE-REPARADE	ROGNAC
ROGNES	LA ROQUE-D'ANTHERON	ROQUEFORT-LA-BEDOULE
ROQUEVAIRE	ROUSSET	LE ROVE
SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON	SAINT-CANNAT	SAINT-CHAMAS
SAINT-ESTEVE-JANSON	SAINT-MARC-JAUMEGARDE	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS
SAINT-PAUL-LES-DURANCE	SAINT-SAVOURNIN	SAINT-VICTORET
SALON-DE-PROVENCE	SAUSSET-LES-PINS	SENAS
SEPTEMES-LES-VALLONS	SIMIANE-COLLONGUE	LE THOLONET
TRETS	VAUVENARGUES	VELAUX
VENELLES	VENTABREN	VERNEGUES
VITROLLES	COUDOUX	CARNOUX-EN-PROVENCE
SAINT-ZACHARIE	PERTUIS	

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, la Métropole et/ ou la commune concernée 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 la Métropole et la commune concernée, si elle reçoit une notification entrant dans le champ de cette veille foncière spécifique.

Information de la Métropole

La SAFER informe les communes membres et la Métropole 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 la Métropole et les communes membres pourront visualiser et spatialiser les notifications reçues en temps réel.

Délai de réponse de la Métropole

La Métropole s'engage dans un délai de 8 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.

Personnes ressources

Il sera demandé à chaque commune de désigner une ou deux personnes ressources : référent administratif, référent élu, et pour la Métropole un référent administratif pour chaque conseil de territoire. Les coordonnées complètes seront indiquées dans les annexes 1 et 2. (voir annexe 1 : Référent CT et annexe 2 : Référent commune).

3.2 Modalités d'acquisition

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

La Métropole et/ou la commune concernée, 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, la Métropole, en accord avec la commune concernée, s'engagera à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal, augmenté des frais SAFER.

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

La Métropole et/ou la commune concernée, confirmera ensuite, par voie postale ou électronique, sa volonté de voir intervenir la SAFER.

La SAFER, avant d'exercer son droit de préemption, adressera à la Commune concernée et à la

Métropole pour validation de son intervention une fiche navette décrivant le bien et les conditions de sa vente. Elle proposera à la Métropole et/ou la commune concernée, la signature d'un « protocole de candidature effective et de garantie financière » ou d'une « promesse unilatérale d'achat » ou a minima d'une lettre d'intention signée du président de la Métropole ou son représentant, ou du Maire concerné, définissant les conditions de l'acquisition projetée.

Il est précisé que les interventions de la SAFER, lorsque la Métropole et/ou la commune concernée, 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

La Métropole et/ou la commune concernée, pourra solliciter la SAFER afin d'acquérir à l'amiable un ou des immeubles dans un objectif de préservation de l'espace agricole, naturel et forestier, de protection de l'environnement ou de développement durable du territoire rural (conformément aux dispositions de l'article L141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime) selon les modalités tarifaires décrétées à l'Article 5.

Les acquisitions amiables d'un montant supérieur à 75 000 € ainsi que les rétrocessions qui en découlent, sont soumises à l'avis préalable et favorable des Commissaires du Gouvernement.

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 la Métropole et/ou la commune concernée, 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.

La Métropole et/ou la commune concernée, 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 la Métropole, et/ou à la commune concernée.

Dans le cas d'une préemption environnementale, sous réserve de l'accord préalable des Commissaires du Gouvernement et de la DREAL, la SAFER proposera à la Métropole, et/ou à la commune concernée, un cahier des charges spécifiques en vue d'une protection à mettre en œuvre. Ce cahier des charges sera co-rédigé avec la Métropole et/ou la commune.

ARTICLE 4 : Mise en œuvre de l'observatoire foncier

La SAFER fournira à la Métropole et 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.

Cette analyse sera produite et transmise pour chaque année, le premier semestre de l'année suivante.

La SAFER a réalisé un portail cartographique auquel la Métropole, et les communes membres,

pourront accéder par Internet. La SAFER fournira à la Métropole 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.

La SAFER transmettra à la Métropole annuellement sous la forme d'un fichier SIG au format Shape (Esri) les couches relatives à la notification de DIA et à la rétrocession de biens réalisées. En retour, la Métropole s'engage à transmettre les couches de donnée des PLU communaux ou intercommunaux pour optimiser la mise en œuvre de la présente convention de même que les plans de prévention des risques dont elle dispose. Une convention d'échanges de données sera approuvée pour préciser les modalités de cet échange de données.

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, soit lors de la rétrocession. Ils seront décomptés en jours calendaires.

Une convention par opération devra intervenir entre la SAFER et la Métropole et/ou la commune concernée reprenant les conditions d'acquisition, de prise en charge des frais de portage. La SAFER s'engage à appliquer les taux de portage susvisés aux communes de la métropole qui souhaiterait acquérir dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

Il est expressément convenu que la Métropole et/ou la commune concernée qui s'est portée acquéreuse, pourra mettre 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 la Métropole, en accord avec des communes membres, analyse du marché foncier ...) sera facturée 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 / an.....	2 142
Coût unitaire	22.00 € HT*
Total annuel (nombre moyen X coût unitaire)	47 124.00 € HT

* 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).

ARTICLE 6 : Limitation des DIA SAFER Hors Cadre

Afin de limiter le nombre de DIA, qui de fait, par leur nature, leur surface ou leur réglementation notamment un immeuble compris notamment dans un tissu pavillonnaire, ne fera jamais l'objet d'une intervention, la Métropole transmettra à la SAFER les éléments permettant de réduire le nombre de notifications : périmètre, zonage PLU.... Après évaluation et validation des critères du dispositif par la Métropole et la SAFER, celle-ci s'engage à ne plus envoyer de « DIA hors cadre ». Un avenant à la présente convention permettra d'entériner la mise en place de la nouvelle gestion des DIA SAFER qui devra intervenir au plus-tard avant le 31/12/2019.

Pendant cette période d'élaboration du dispositif, la SAFER s'engage annuellement à effectuer le recensement des DIA situées dans le tissu pavillonnaire et qui ne feront pas l'objet d'une facturation.

ARTICLE 7: 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 8 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet au 1^{er} janvier 2019 et aura une date de fin au 31/12/2021.

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 de la convention, la collectivité sera informée des conditions financières d'intervention de la SAFER pour une éventuelle reconduction du conventionnement.

ARTICLE 10 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal Administratif de Marseille.

Fait en 3 exemplaires, le

Pour la SAFER

Pour la Métropole Aix Marseille Provence

Max Lefevre
Directeur Général Délégué

Danièle Garcia
Conseillère Déléguée

Annexe 1 : Référents en territoire

A compléter

Annexe 2 : Référents communaux

A compléter