

# **Convention de concours technique à la maîtrise foncière en vue de la compensation écologique de la ZAC des Florides sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe.**

Entre :

**D'une part,**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

Représentée par sa Présidente en exercice, ou toute personne habilitée à la représenter, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée la « **Métropole Aix-Marseille-Provence** »,

Et,

**La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Provence Alpes Côte-d'Azur,**

Société Anonyme au capital de 2 380 302 €, inscrite au Registre du Commerce de MANOSQUE, sous le numéro 707 350 112 B. représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Laurent VINCIGUERRA, située Avenue de la Libération, 04 107 Manosque ;

Ci-après dénommée « **la SAFER** » ;

D'autre part,

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>OBJET DE LA CONVENTION</b> .....	<b>6</b>
<b>1 – PERIMETRES D’INTERVENTION</b> .....	<b>6</b>
<b>2 – ACTION PREPARATOIRE ET SUIVI DU PROJET</b> .....	<b>6</b>
<b>3 – ACTION OPERATIONNELLE</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1. PHASE PRE-OPERATIONNELLE</b> .....	<b>7</b>
<i>3.1.1. ETUDE DE DURETE FONCIERE</i> .....	<i>7</i>
<i>3.1.2. L’INGENIERIE FONCIERE</i> .....	<i>7</i>
<b>3.2. MISE EN PLACE D’UNE VEILLE FONCIERE</b> .....	<b>7</b>
<i>3.2.1. TRANSMISSION DE L’INFORMATION PAR LA SAFER</i> .....	<i>8</i>
<i>3.2.2. REPONSE DE LA METROPOLE</i> .....	<i>8</i>
<i>3.2.3. DEMANDE D’INTERVENTION PAR PREEMPTION</i> .....	<i>8</i>
<b>3.3. LA MAITRISE FONCIERE – PHASE OPERATIONNELLE</b> .....	<b>9</b>
<i>3.3.1. LES ACQUISITIONS A TRAVERS L’EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER</i> .....	<i>9</i>
<i>3.3.1.1. LE PROCESSUS D’ACQUISITION</i> .....	<i>9</i>
<i>3.3.2. LES ACQUISITIONS POUR LE COMPTE DE LA METROPOLE</i> .....	<i>9</i>
<b>4 – MODALITES FINANCIERES</b> .....	<b>10</b>
<b>5 – DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	<b>11</b>
<b>5.1 : DUREE DE LA CONVENTION, REVISION, RENOUVELLEMENT ET RESILIATION</b> .....	<b>11</b>
<b>5.2 : CONDITION SUSPENSIVE</b> .....	<b>12</b>
<b>5.3 : LITIGES</b> .....	<b>12</b>
<b>SIGNATURES</b> .....	<b>12</b>
<b>ANNEXE</b> .....	<b>13</b>

## PREAMBULE

La SAFER, Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Provence Alpes Côte-d'Azur, intervient dans son champ d'action dans certains domaines ou sous domaines visés directement par le SRADDET et le Schéma

régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation, ou qui s'inscrivent en creux de ceux-ci.

La SAFER contribue, en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural. Le rôle de la SAFER en qualité d'opérateur foncier et ses « missions d'intérêt général » sont définies à l'article **L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime** qui prévoit que :

*« 1° Les SAFER ... œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économique, sociale et environnementale et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L. 641-13 ; / 2° Elles concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ; / 3° Elles contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2 ; / 4° Elles assurent la transparence du marché foncier rural. ».*

Et détaillées aussi à l'**Article R. 141-1 troisièmement** :

*« Réaliser, sur des immeubles appartenant à des tiers, des études liées à l'aménagement foncier ou à la mise en valeur du sol et être associées à la réalisation des travaux correspondants ; »*

Les missions légales rappelées ci-dessus ont été reprises intégralement dans les statuts des SAFER, qui ont été agréés par les ministères de tutelle (agriculture et finances).

La SAFER exerce son activité sous le contrôle de deux commissaires du Gouvernement, représentant les Ministres en charge de l'agriculture et des finances.

Pour la réalisation de ses missions, la SAFER peut acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières, ou se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

L'aménagement de la ZAC des Florides s'accompagne d'un certain nombre de mesures permettant d'éviter, de réduire, voire de compenser si nécessaire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement. Conformément à la doctrine nationale publiée par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie en octobre 2013, il convient de distinguer :

- Les mesures d'évitement ou mesures de suppression, permettent d'éviter les effets à la source et sont généralement intégrées dès la phase de conception du projet ;
- Les mesures de réduction sont envisagées pour atténuer les impacts négatifs du projet et sont mises en œuvre lorsque ceux-ci ne peuvent être totalement évités ;
- Les mesures de compensation sont mises en œuvre dès lors que des impacts négatifs résiduels significatifs demeurent, après évitement et réduction. Elles ne sont utilisées qu'en dernier recours ;
- Les mesures d'accompagnement sont mises en œuvre selon la bonne volonté du porteur de projet afin d'apporter une plus-value environnementale. Ces dernières se distinguent des mesures ERC car elles sont motivées, non pas par un impact significatif du projet sur l'environnement, mais par une volonté d'améliorer son intégration dans l'environnement.

La loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 a consacré l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité visé par les mesures compensatoires, voire un gain de biodiversité (L. 163-1 du Code de

l'Environnement.). Lorsque des impacts résiduels significatifs perdurent après évitement et réduction, il y a lieu de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Florides d'intérêt métropolitain à vocation d'activités, a été créée par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence le 30 mars 2006. Elle est située sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe et couvre une superficie de 87 hectares dont 60 cessibles et 27 hectares d'ouvrages publics (voiries, réseaux humides/ secs et espaces verts).

Le dossier de réalisation de la ZAC des Florides a été approuvé par délibération du conseil de communauté en date du 9 janvier 2009. À ce titre, le programme des équipements publics de la ZAC a été validé.

Un arrêté préfectoral a été pris le 15 octobre 2009 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement concernant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Florides et de l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre de la ZAC des Florides – Communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe (13).

Le Technoparc des Florides a été conçu pour accueillir des unités industrielles dans les domaines de l'aéronautique, du naval, de l'énergie, des biotechnologies et de la logistique ainsi que des activités tertiaires.

Bien que le Technoparc des Florides soit entièrement aménagé, la poursuite de la commercialisation des lots et l'achèvement de la troisième et dernière phase de travaux publics sont conditionnés par le renouvellement des inventaires faune et flore au sein du périmètre de la ZAC.

A ce titre, la Métropole a réalisé depuis 2020 des études environnementales et l'élaboration d'un dossier d'incidences au titre de la directive « habitats, faune, flore » 92/43/CEE.

Ces études ont mis en évidence la présence d'un grand nombre d'habitats d'espèces protégées et d'espèces protégées faune et flore au sein de la ZAC.

Ainsi, Conformément à l'article L.122-6 du code de l'environnement et à la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité qui vise à renforcer la séquence ERC, la doctrine ERC a été exposée dans un nouveau dossier de saisine de la commission flore et faune du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN).

Un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces protégées a été déposé à la DREAL le 17 janvier 2022 et complété le 21 juin 2023.

92 espèces protégées étaient concernées par cette nouvelle demande de dérogation (trois pour la flore, trois insectes, huit reptiles, quatre amphibiens, soixante-quatre oiseaux et dix mammifères, dont neuf chiroptères).

Conformément aux articles L163-1, L 163-3, L 163-4 du code de l'environnement et des dispositions de la loi du 8 Août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages qui vise à renforcer la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC), des mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs sur la biodiversité figurent dans le dossier de demande de dérogation.

Malgré la mise en œuvre d'un panel de mesures d'évitement et de réduction dans le dossier de saisine du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN), des impacts résiduels notables subsistent pour un certain nombre d'espèces. Ces impacts concernent notamment la destruction de station de

flore protégée et la perte d'habitat pour les espèces d'oiseaux et de reptiles du cortège des milieux ouverts et semi-ouverts. Ces impacts engendrent une perte de biodiversité entraînant ainsi un besoin de compensation.

Ainsi, pour contrebalancer les impacts écologiques liés à la réalisation du projet qui n'ont pas pu être suffisamment évités ou réduits, une série de mesures compensatoires seront mises en œuvre à proximité des impacts ou à distance mais toujours en cohérence avec le milieu et les espèces impactées.

Sur ces bases la consultation du public a été réalisée sur le site internet de la DREAL du 22 décembre 2023 au 12 janvier 2024.

Au vu de l'ensemble des éléments du dossier de demande de dérogation et de l'intérêt économique majeur qu'il y a à poursuivre l'aménagement de la ZAC des Florides, un arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées (faune et flore) a été délivré par Le Préfet le 25 Mars 2024. Il vient compléter l'arrêté du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et celui du 15 octobre 2009 portant création de la ZAC des Florides.

Il prescrit l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction des impacts, de compensation écologique et de suivi qui s'imposent au projet pour une durée de 40 ans.

Ainsi la métropole s'engage à mettre en œuvre sous sa responsabilité les mesures de compensation foncière visées par l'arrêté préfectoral de dérogation.

Dans leur globalité les mesures compensatoires portent sur la mise en place d'une gestion écologique sur les secteurs évités au sein de la ZAC (4 ha), la restauration de différents milieux et notamment humides sur la Plaine de Marignane, en bordure du Canal du Rove, sur le secteur du TOES et également sur l'achat de 38 unités de compensation sur le site naturel de compensation de Cossure géré par la CDC-Biodiversité.

Pour répondre à ces obligations de compensation foncière la métropole doit maîtriser environ 27 hectares de foncier privé aux abords de la ZAC des Florides sur le secteur du Bolmon et du Toes à Marignane. Il s'agit majoritairement de terres agricoles pas ou peu cultivées. Pour prendre en compte la dureté foncière, des Obligations Réelles Environnementales (ORE) permettant de mettre œuvre la compensation foncière pourront être contractualisées avec les propriétaires non vendeurs pendant une durée de 40 ans.

Dans ce contexte la métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité la SAFER en sa qualité d'expert du monde agricole au contact avec les propriétaires fonciers, pour acter d'un concours technique. Il porte sur la veille foncière, les acquisitions amiables, les préemptions et le cas échéant les Obligations Réelles Environnementales- qui sont les préalables indispensables à la mise en œuvre des mesures de compensation écologiques de la ZAC des Florides qui incombent à la Métropole.

**Il a été convenu ce qui suit.**

## OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention constitue un cadre général d'intervention entre les 2 parties. Elle a pour objet de définir le champ des collaborations à établir entre la SAFER et la MAPM, avec comme axes de travail :

***La mobilisation foncière permettant la mise en œuvre de mesures compensatoires (ERC) par la veille, l'acquisition foncière et la conclusion d'ORE des milieux naturels compris dans le périmètre ci-dessous précisé ;***

Dans ce contexte, la SAFER est sollicitée pour :

- Mettre en place une veille foncière permettant d'identifier tous biens, contenus dans les périmètres ci-dessous précisés, susceptibles d'être appréhendés par voie de préemption ou à l'amiable et répondant aux objectifs de compensation visés par la MAPM dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Florides et prévus dans l'arrêté portant prescriptions complémentaires au titre des espèces et habitats protégés à l'arrêté préfectoral n°48-2009-EA du 15 octobre 2009 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement concernant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Florides et de l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre de la ZAC des Florides – Communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe (13), ci-après annexé en date du 25 Mars 2024 ;
- Mener la négociation foncière auprès des propriétaires des parcelles à acquérir par la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Mettre en œuvre les procédures de maîtrise foncière adaptées dans le respect de ces procédures légales et réglementaires.

## 1 – PERIMETRES D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention à retenir est celui des parcelles privées qui figurent dans l'arrêté préfectoral complémentaire de dérogation « espèces protégées » du 25 Mars 2024 déduction faite des parcelles qui appartiennent déjà à la MAMP.

L'état parcellaire figure en annexe n°1 de la présente convention.

Le plan du parcellaire figure en annexe n°2 de la présente convention.

Un périmètre élargi de prospection foncière pourra être précisé ultérieurement et pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

## 2 – ACTION PREPARATOIRE ET SUIVI DU PROJET

Préalablement à la mise en place de la présente convention il a été effectué :

- Un cadrage technique avec les différents services de la MAMP, et particulièrement le service Foncier de la Métropole ainsi que les services Aménagement, Agriculture, GEMAPI et Planification.
- Une concertation autour de la profession agricole, en amont du projet et pendant la phase de prospection ;

A la mise en place de la convention, seront établis des points réguliers avec les services de la MAPM en charge du dossier :

- **Tous les mois**, une réunion de suivi des négociations sera organisée par la métropole. Elle s'appuiera sur des fiches de suivi par propriété retraçant la totalité des actions et échanges menés la SAFER au titre

de la négociation foncière. Un tableau de bord d'avancement et de suivi des acquisitions foncières mis à jour ainsi qu'un échéancier indicatif seront présentés en réunion. Chaque réunion sera suivie d'un CR adressé par la SAFER aux participants.

- **Tous les 3 mois**, un COMITE TECHNIQUE organisé par la métropole réunira le service Foncier, la Direction de l'Aménagement Opérationnel, la Direction de l'Agriculture et GEMAPI pour présenter l'état d'avancement des acquisitions foncières et le cas échéant les difficultés rencontrées. Chaque Comité technique donnera lieu au préalable à la transmission d'un Ordre du Jour puis à un compte-rendu réalisé et transmis par la SAFER aux personnes présentes.
- Un tableau de suivi des prospections servira de support pour suivre l'état d'avancement du travail de négociation engagé.

## 3 – ACTION OPERATIONNELLE

### 3.1. PHASE PRE-OPERATIONNELLE

#### 3.1.1. Etude de dureté foncière

Dans le détail voici les étapes que comportent cette mission :

- Edition des plans et des matrices cadastrales pour chaque parcelle concernée par le projet ;
- Identification des propriétaires et des charges éventuelles grevant la parcelle (interrogation de la du Service de la Publicité Foncière si cela s'avère nécessaire - demandes de RSU.
- Evaluation des terrains concernés par le projet. Lors de cette étape, la SAFER sera chargée d'évaluer la valeur vénale des biens à acquérir, et ainsi de calibrer une première approche financière ;
- L'avis de valeur élaboré par la SAFER sera soumis à la validation des services de France Domaine. L'objectif sera de déterminer un prix global validé par la Métropole pour ensuite définir un prix de référence au m<sup>2</sup> qui servira de support aux négociations de manière systématique sauf cas particulier ;
- Une analyse complémentaire pourra être portée sur les modalités d'occupation des parcelles exploitées par des agriculteurs d'indemnisation des exploitants agricoles impactés, le cas échéant

#### 3.1.2. L'Ingénierie foncière

La SAFER rentrera en contact avec tous les propriétaires et exploitants présents sur le secteur, elle les rencontrera dans la mesure du possible, afin de leur présenter le projet dans sa composante foncière, de recueillir leurs éventuelles attentes.

L'objectif est de déclencher la possibilité d'une mise en vente, ou de mise en place d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE), au profit de la Métropole.

« L'entrée en matière » pourra se faire par la réalisation d'un publipostage destiné à sensibiliser, alerter les propriétaires de parcelles présentant un enjeu au titre des espaces identifiés. La SAFER dispose en effet de bases de données cadastrales annuellement mises à jour. De plus, ses nombreuses missions de prospections, d'animation foncière, d'études de dureté foncière l'amènent régulièrement à réaliser ce type d'envois, elle maîtrise de fait l'automatisation des traitements de données que cela nécessite.

La MAPM et la SAFER travailleront conjointement à la réalisation des documents supports qui permettront la génération du publipostage (modèles de courrier avec en tête des 2 structures ...).

### 3.2. MISE EN PLACE D'UNE VEILLE FONCIERE

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. L'obligation de notification s'exerce dès le premier mètre carré en zones A et N des PLU, à partir de 2 500 m<sup>2</sup> en zones U et AU, ainsi que sur les communes dotées d'une carte communale ou celles soumises au RNU.

La SAFER adresse quotidiennement les DIA, aux 92 communes de la Métropole, les informant de chaque transaction notifiée. Ces envois sont cadrés dans la **Convention d'Intervention Foncière (CIF)**, entrée en vigueur le 23 septembre 2022 et conclue pour une durée de 6 ans. La surveillance de type 1 dont bénéficie la MAPM permet de couvrir l'ensemble du territoire de la Métropole et informe/alerte des personnes ressources des communes compétentes à l'échelle de leurs communes respectives (services urbanismes, services fonciers...) dont les coordonnées ont été transmises à la mise en place de la convention.

La CIF prévoit en parallèle la mise en place de surveillances de type 2 ciblées (Article 3.1.1 Surveillance de la CIF) :

*Une surveillance spécifique (Type 2) d'un certain nombre de parcelles présentant soit un enjeu agricole, soit un enjeu environnemental, soit un enjeu particulier autre. Ce périmètre devra être fourni par la collectivité au format SIG lors de la mise en place de la convention, ou à posteriori lors de la mise en place d'un avenant ad hoc.*

Les DIA transmises par la SAFER peuvent faire l'objet d'une demande de préemption dans les conditions définies à l'article L.143-1 du Code Rural

L'objectif de la veille foncière mise en place par la SAFER pour le compte de la MAPM est d'identifier sur les sites ciblés, tous les projets d'acquisition et de solliciter la SAFER afin que celle-ci exerce son droit de préemption.

### 3.2.1. Transmission de l'information par la SAFER

La SAFER transmettra ainsi aux personnes chargées du projet à la MAPM les notifications de vente qu'elle aura reçues des notaires et comprises dans le périmètre, champs d'intervention de la présente convention.

Les notifications envoyées comporteront :

- la désignation cadastrale ;
- la surface notifiée ;
- la valeur de la transaction ;
- la nature du bien notifié lorsque celle-ci est connue (présence ou non de bâtiments, terre, pré. etc.) ;
- la situation locative ;
- la profession de l'acquéreur ;
- le lieu de résidence de l'acquéreur.

La/Les personnes ressource désignée par la MAPM, pour suivre ces envois sont les suivantes :

**Nom, Prénom** : BERNEX Céline .....

**Tél.** : 04 95 09 56 57.....

**Email** : celine.bernex@ampmetropole.fr.....

### 3.2.2. Réponse de la Métropole

La MAPM disposera d'un délai de 10 jours pour solliciter si nécessaire une enquête complémentaire par la SAFER (motif de la vente, destination envisagée, etc.), et de 20 jours pour faire savoir son intérêt pour une éventuelle acquisition et si elle entend faire appel à la procédure d'acquisition par préemption.

Chaque opportunité foncière sera donc examinée au cas par cas.

### 3.2.3. Demande d'intervention par préemption

La SAFER disposant aux termes de la loi Article L 143-1 du Code Rural d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de fond agricole ou de terrain à vocation agricole, décide à la demande du signataire en conformité avec la législation existante et dans le respect de ses propres règles de fonctionnement, d'exercer son droit de préemption. Ce droit de préemption pourra s'exercer pour un motif environnemental, au prix notifié ou le cas échéant avec une contre-proposition de prix.

La SAFER instruira le dossier de préemption environnementale conformément à l'Article R 143-1 7ème alinéa du Code Rural. Dans tous les cas, la SAFER reste entièrement maître de ses décisions d'intervention dans le cadre de son analyse contextuelle habituelle et sous réserve de l'accord de ses Commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture, ainsi que, dans le cas présent, sous réserve de l'avis favorable de la DREAL.

### **3.3. LA MAITRISE FONCIERE – PHASE OPERATIONNELLE**

#### ***3.3.1. Les acquisitions à travers l'exercice du droit de préemption de la SAFER***

##### ***3.3.1.1. Le processus d'acquisition***

En réaction à une DIA portant sur des parcelles surveillées, l'exercice de ce droit de préemption doit être mené dans le respect des procédures qui le régissent, et en particulier pour des biens préemptables au regard des motifs définis par le législateur (agricoles, environnementaux, visant à lutter contre la spéculation foncière).

Lorsque la MAPM le demandera dans le cadre de la présente convention, la SAFER réalisera l'enquête d'usage. La MAPM pourra demander l'intervention de la SAFER dans le but d'acquérir le bien concerné pour un motif environnemental et dans le strict respect des objectifs de la présente convention.

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 MAPM s'engagera à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal, augmenté des frais SAFER.

La SAFER, avant d'exercer son droit de préemption, adressera à la MAPM pour validation de son intervention, une fiche navette décrivant le bien et les conditions de sa vente. La SAFER proposera la signature d'un « protocole de candidature effective et de garantie financière » ou à minima d'une lettre d'intention signée par le représentant de la MAPM définissant les conditions de l'acquisition projetée.

Il est rappelé que les interventions de la SAFER, lorsque la MAPM 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.

##### ***3.3.1.2. La garantie de bonne fin***

Avant la levée d'option sur l'acquisition réalisée par la SAFER, soit 45 jours après la date de notification, la Métropole devra assurer une garantie de bonne fin. La MAPM s'engagera donc à acheter à la SAFER les parcelles qui auront ainsi été acquises au travers de cette veille, sous condition d'une approbation par leurs instances décisionnelles respectives.

##### ***3.3.1.3. Les rétrocessions***

Les biens appréhendés pourront être rétrocédés à la MAPM après avis du Comité Technique Départemental de la SAFER et agréments des Commissaires du Gouvernement de la SAFER. Les procédures légales et statutaires régissant les rétrocessions consenties par la SAFER seront respectées.

#### ***3.3.2. Les acquisitions pour le compte de la Métropole***

##### ***3.3.2.1. Est du ressort de la SAFER***

##### ***➤ Recueil des protocoles fonciers d'acquisition ou d'Obligation Réelle Environnementale pour le compte de la MAPM***

La SAFER prendra toutes les dispositions pour établir un protocole foncier avec les vendeurs qui définira les conditions d'acquisition foncière ou constitutifs de droits réels sous forme d'ORE par la Métropole, des parcelles destinées à la compensation foncière de la ZAC des Florides. (état civil, désignation parcellaire, surface, prix de vente et conditions). Elle s'engagera à tout mettre en œuvre pour aboutir à des accords amiables et fera connaître rapidement à la MAPM les points de difficulté qui pourraient apparaître. Une délibération approuvera l'acquisition de ces fonciers et autorisera Madame la Présidente à signer les protocoles fonciers et tous

documents y afférents préalablement à l'acte de cession authentique devant notaire. Ces protocoles seront approuvés par délibération du bureau de la MAMP préalablement à leur signature par la Présidente.

Pour pallier à la dureté foncière, la SAFER pourra proposer aux propriétaires, le cas échéant, la mise en place d'Obligation Réelle Environnementale (ORE) sur la base de prescriptions qui auront été transmises par la MAMP.

#### ➤ *Soutien administratif*

En cas d'impossibilité de transaction amiable, la SAFER en informera la MAMP en lui remettant une fiche de suivi des échanges effectués avec le/les propriétaires et mentionnant les raisons des blocages recueillies.

#### ➤ *Consultation du Service de France Domaine*

La MAMP établira, en cas de besoin, les dossiers à transmettre au service de France Domaine.

#### ➤ *Réalisation des actes authentiques*

Le MAMP se charge des relations avec le notaire qu'il désignera pour la régularisation des cessions par acte authentique. Les frais notariés afférents resteront à la charge de la MAMP.

## 4 – MODALITES FINANCIERES

Animation et gestion de projet.....**Pour mémoire**

### Phase pré-opérationnelle

**Etude de dureté foncière. Recherche et analyse des comptes de propriété / 5 jours**.....**Pour mémoire**

**Génération d'un publipostage**.....**Pour mémoire**

### La veille foncière

**Surveillance ciblée**..... **Pour mémoire**

### Phase opérationnelle

**Acquisition par la SAFER dans le cadre de l'exercice du droit de préemption et rétrocession à la MAMP :**

Dans ce cas le prix de vente SAFER sera égal à son prix de revient calculé de la manière suivante :

- **Prix principal d'acquisition** (figurant dans l'acte notarié) afférant au bien vendu : **A**
- **Frais d'acquisition et annexes** (frais d'acte notarié et de géomètre, le cas échéant, indemnités et reprises diverses versées à l'exploitant non propriétaire, honoraires d'expert ou d'agent immobilier, travaux d'aménagement, etc.) : **B**
- **Honoraires d'intervention de la SAFER** (fixés conformément aux délibérations de son Conseil d'Administration) :  
Il est précisé que les taux en vigueur pour les acquisitions des collectivités et les Etablissements publics sont les suivants :

Marge foncière Taux d'intervention	Prix Principal d'Acquisition (PPA)					
	Forfaits	< 15 000 €	de 15 000 à 250 000 €	de 250 000 € à 750 000 €	de 750 000 € à 2 000 000 €	> 2 000 000 €
Acquisition par préemption ou adjudication	500 €	12%	11%	10%	8%	6%
Acquisition amiable/Substitution	300 €	10%	9%	7%	6%	5%

- **Frais de portage, si la SAFER est amenée à gérer du stock**, calculés sur la base du taux Euribor 3 mois + 0,7 % (par an) appliqués aux éléments A et B + 1,5% de l'élément A correspond aux frais de gestion

temporaire\* - période allant du jour de l'acquisition par la SAFER jusqu'au jour de la régularisation de l'acte avec la Métropole (décompte en jours calendaires).

\*ces éléments sont dus même en cas de préfinancement, sauf s'ils sont facturés dans une COPP (Convention d'Occupation Provisoire et Précaire).

### **Négociation, recueil et exécution des engagements pour le compte de la MAPM :**

Elaboration et adaptation de modèles de documents contractuels :

Rédaction des promesses de ventes, établissement d'un et recueil de promesse d'ORE.....**Pour mémoire**

Rédaction des promesses d'ORE, établissement d'un cadre adapté à l'action portée par la Métropole et recueil de promesse d'ORE.....**Pour mémoire**

Résiliation éventuelle de bail (1 résiliation = 1 Compte de propriété x 1 exploitant).....**Pour mémoire**

En cas d'échec des négociations une note de synthèse sera présentée par compte de propriété. Cette note reprendra les dates des appels, des rendez-vous éventuels et la teneur des échanges actant notamment le refus du/des propriétaires. Ces notes pourront être utilisées comme base au rapport préparatoire à l'expropriation.

**La convention ainsi établie, est prévue pour un cout global de 53 000 € HT, pour 2 ans de mission (26 500 € HT seront facturés à l'issue de l'année n+1, les 26 500 €HT restant seront facturés à l'issue de l'année N+2).**

### Domiciliation bancaire de la SAFER

Les paiements seront effectués par virement bancaire sur le compte ouvert au nom de la SAFER PACA sous le n° 34 034 9188 9000, Agence de Manosque de la Caisse Régionale Crédit Agricole Mutuel des Alpes de Hautes Provence, Route de Sisteron, 04100 MANOSQUE.

### Facturation Chorus

La facture dématérialisée sera déposée sur le portail CHORUS PRO - <https://portail.chorus-pro.gouv.fr/>

#### Renseignements sur le destinataire de la facture :

SIRET ( mention obligatoire) :.....

Raison sociale : .....

Code Service : .....

N° Engagement : .....

Numéro de marché : .....

#### Coordonnées de la personne en charge de la comptabilité :

Nom :.....

Téléphone : .....

Email :

## 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

### 5.1 : DUREE DE LA CONVENTION, REVISION, RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

La présente convention est conclue pour une durée de 2 ans. Elle entrera en vigueur dès sa signature par les différentes parties contractantes.

La présente Convention pourra être révisée à tout moment, à la demande de l'une des Parties. Toute révision de la présente Convention devra donner lieu à un avenant signé par chacune des Parties.

En cas d'impossibilité technique, administrative ou financière, dûment constatée par l'un des signataires, il pourra être mis fin à la présente convention, une autre convention pouvant alors être signée sur de nouvelles bases. Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

## 5.2 : CONDITION SUSPENSIVE

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'agrément des Commissaires du Gouvernement de la SAFER, soit :

- Monsieur le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques Département du Vaucluse ;

Cet agrément devra être sollicité par la SAFER dans le mois de la signature de la présente convention.

## 5.3 : LITIGES

Pour tout litige susceptible d'intervenir à l'occasion de la présente convention, les parties s'en remettent à la compétence du tribunal administratif territorialement compétent.

## SIGNATURES

Fait à Marseille en deux exemplaires  
....., le <sup>(1)</sup>

Pour la SAFER,  
Le Président M. BRUN

La METROPOLE Aix-Marseille-Provence  
Représentée par sa Présidente,

Martine VASSAL <sup>(2)</sup>

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

(2) Parapher chaque bas de page

## ANNEXE

Annexe 1 : Etat Parcellaire,

Annexe 2 : Plan Parcellaire,

Annexe 3 : Arrêté Préfectoral du 25 Mars 2024