
CONVENTION CADRE RELATIVE A LA SURVEILLANCE ET A LA MAITRISE FONCIERE

CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE
Conclue en application des articles L.141-5 et R.141-2
du Code Rural et de la Pêche Maritime

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

SAFER Nouvelle-Aquitaine,
Les Coreix, BP 2, 87430 VERNEUIL-SUR-VIENNE

Sommaire

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION	7
CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles	7
ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE	7
3.1. Evaluation de biens	7
3.2. Appréhension des biens sans maître	7
MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles	8
ARTICLE 4 : L'USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER	8
4.1. Objectifs et motivations de la préemption	8
4.2. Moralisation du foncier agricole.....	9
4.3. Modalités d'exercice du droit de préemption	9
4.3.1. <i>Préemption au prix</i>	10
4.3.2. <i>Préemption en révision de prix</i>	10
4.3.3. <i>Préemption partielle</i>	10
ARTICLE 5 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE	11
ARTICLE 6 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE	11
6.1 Modalités d'acquisition	11
6.1.1. <i>Acquisition amiable</i>	11
6.1.2. <i>Acquisition par voie de préemption</i>	12
6.1.3. <i>Modalités de préfinancement</i>	12
6.2 Modalités de revente des biens acquis par la SAFER	12
6.2.1. <i>Prix de rétrocession des biens préfinancés</i>	13
6.2.2. <i>Prix de rétrocession des biens non préfinancés</i>	13
6.2.3. <i>Garantie de bonne fin des acquisitions</i>	13
6.3 Echanges fonciers	14
GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles	14
ARTICLE 7 : GESTION FONCIERE DES BIENS	14
7.1 Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de La Communauté d'Agglomération Pays Basque	14
7.2 Gestion temporaire des biens propriété de la CAPB - Convention de Mise à Disposition ...	14
DISPOSITIONS GENERALES	14
ARTICLE 8 : REMUNERATION DE LA SAFER	14
8.1 Pour les études préalables et l'animation foncière.....	14
8.2 Pour les demandes d'intervention par préemption.....	14
8.3 Pour la négociation de conventions pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque	15

8.4	Pour les rétrocessions d'immeubles.....	15
8.5	Pour la gestion foncière des biens	15
8.6	Pour les cas particuliers	16
ARTICLE 9 : MODALITE DE PAIEMENT		16
ARTICLE 10 : COMMUNICATION ET PROMOTION		16
ARTICLE 11 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES		16
ARTICLE 12 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION		16
ARTICLE 13 : DIFFICULTES D'APPLICATION		17
ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE.....		17

ENTRE :

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE**, domiciliée 15 avenue Foch, CS 88 507, 64185 Bayonne Cedex, représenté(e) par Monsieur Claude OLIVE, en application d'une délibération du conseil communautaire en date du 04 février 2023,

d'une part,

ET :

La **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL, « S.A.F.E.R. NOUVELLE-AQUITAINE »**, société anonyme, au capital de 4 143 056 Euros dont le siège social est à VERNEUIL SUR VIENNE 87430– Lieudit « Les Coreix », agréée par arrêté interministériel du 3 décembre 2018, publié au journal officiel du 8 décembre 2018, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le numéro B 096 380 373, numéro SIREN 096 380 373 et représentée par Monsieur Patrice COUTIN, Président Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 20 juin 2019,

d'autre part,

PREAMBULE :

La **SAFER** dont l'action s'inscrit dans une gestion multifonctionnelle de l'espace agricole et forestier, contribue à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et du développement durable du territoire rural ainsi qu'à la protection de la nature et de l'environnement dans le cadre des objectifs définis aux articles L.141-1 et L.111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Parmi ses missions, la SAFER peut apporter son concours aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés ainsi qu'à l'Etat pour la réalisation d'opérations foncières (art. L.141-5 et R.141-2 du Code rural et de la pêche maritime), notamment par la constitution de réserves favorisant les objectifs généraux d'aménagement agricole ou d'une manière plus générale, pour favoriser le développement rural ainsi que la protection des espaces naturels et de l'environnement.

Pour conduire son activité dans le cadre de ses missions qui lui ont été ainsi assignées, la SAFER peut proposer à ses partenaires différentes prestations :

- des études de marché foncier,
- des analyses foncières, des médiations, des arbitrages préalables à un projet d'aménagement,
- une veille foncière permettant des interventions et un suivi des évolutions du marché foncier,
- la communication d'informations relatives aux déclarations d'intention d'aliéner,
- la constitution de réserves foncières et la réalisation d'échanges,
- la gestion du patrimoine foncier des personnes publiques ou privées,
- l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières des collectivités publiques et établissements publics en zone rurale,
- l'aide à la réflexion, la mise en œuvre et le suivi des projets de la collectivité dans les domaines de l'urbanisme, l'environnement, la maîtrise d'œuvre des projets d'aménagement, d'études réglementaires et techniques.

De par la forte pression foncière qu'elle subit sur l'ensemble de son territoire, la **Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB)** est pleinement engagée dans la protection et la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Afin de mettre en œuvre les politiques publiques communautaires au sein de ces espaces, tout en modifiant profondément notre manière

d'appréhender ces territoires, il est nécessaire pour l'Agglomération de travailler en étroite collaboration avec la SAFER.

Il est ici rappelé que l'intervention foncière de la Collectivité sur le périmètre de la SAFER demeure une exception. Dans le cas général, elle laisse les mécanismes classiques de la SAFER œuvrer notamment à l'installation de jeunes agriculteurs.

Pour autant, afin de mettre en œuvre une politique publique communautaire, l'intervention foncière de la CAPB, par l'intermédiaire de la SAFER, est justifiée dans les cas suivants :

- **Espaces agricoles :**
 - o Terrains situés dans un secteur où les actions prioritaires pour le maintien de l'agriculture nécessitent une maîtrise foncière afin de préserver les espaces agricoles stratégiques et garantir leur usage agricole à long terme, d'accompagner la restructuration de zones agricoles dégradées, de favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs dans les filières déficitaires du territoire pour conforter le développement d'une agriculture de qualité et de proximité.
 - o Terrains agricoles et naturels dont le prix de vente excède les valeurs de référence établis par la SAFER. La CAPB sollicitera la SAFER, sous certaines conditions, pour engager une préemption en révision de prix.
- **Espaces de protection des captages d'eau potable :** Terrains situés dans un périmètre de captage et une zone d'approvisionnement en eau potable, afin de garantir la protection de la ressource en eau en préservant certaines zones sensibles, notamment celles justifiant un aménagement des pratiques agricoles.
- **Espaces à vocation de biodiversité, de trame verte et bleue :** Terrains situés dans les espaces de trame verte et bleue tels que définis dans les documents d'urbanisme, afin de répondre aux enjeux de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue : zones à protéger, connectivités à rétablir, restauration de sites dégradés, protection de zones humides, etc.
- **Compensation environnementale :** Terrains agricoles et naturels permettant de compenser la destruction de zones humides et d'habitat d'espèces protégées liés à des projets d'aménagements communautaires.
- **Espaces naturels de loisirs :** Terrains situés dans un espace naturel d'intérêt communautaire ou dans sa continuité, afin de protéger les sites d'espaces naturels communautaires et de mieux gérer leurs différents usages (biodiversité, sport, détente, éducation à l'environnement, etc.).

Par ailleurs, en dehors de ces zones de première priorité, la seule nature d'un bien peut justifier l'intervention foncière, dans les cas suivants :

- Exploitation agricole viable à conserver en l'état pour transmission.
- Bien pouvant compenser les exploitants agricoles évincés par les aménagements des collectivités, zones d'activités ou équipements publics.

La présente convention vise à présenter les outils SAFER mobilisables par la CAPB afin de répondre aux enjeux précités.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Par la présente convention, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et la SAFER définissent les modalités d'un dispositif d'information et d'intervention foncière, ainsi que les modalités de négociation, d'acquisition, de gestion par la SAFER et les conditions de rémunération correspondantes permettant à la Communauté d'Agglomération Pays Basque de :

1. Connaître, sur un périmètre donné, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), également appelées « notifications de projets de cessions », portées à la connaissance de la SAFER et les appels à candidature de la SAFER ;
2. Réaliser un diagnostic foncier de son patrimoine, évaluer des biens en prévision de leur vente ou acquisition ;
3. Appréhender les biens sans maître de son territoire afin de lutter contre l'enfrichement et le mitage de son territoire, de mener une restructuration foncière, de constituer une réserve foncière ou un patrimoine pour le louer ou le vendre ...;
4. Animer un groupe foncier territorial afin de partager l'information sur les opportunités de disponibilité foncière de son territoire ;
5. Solliciter l'exercice du droit de préemption de la SAFER dans le respect des objectifs définis par l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
6. Préserver l'environnement, la biodiversité et les ressources naturelles de son territoire ;
7. Anticiper et combattre certaines évolutions (mitage, dégradation des paysages, cabanisation, changement de vocation des sols...), pour assurer le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;
8. Assurer la maîtrise foncière et/ou la libération d'un site par négociation SAFER, pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, de conventions de vente, de résiliations de baux ou toutes autres conventions ou contrats, dans l'objectif de :
 - acquérir des réserves foncières pouvant concourir à des opérations nécessaires à son développement ou d'équipements publics.
 - mettre en place ou préserver une agriculture périurbaine et de proximité ;
9. Constituer des réserves foncières compensatoires permettant de limiter l'impact des projets évoqués ci-dessus sur les exploitations agricoles et l'environnement ;

Les projets doivent être en adéquation avec le document d'urbanisme et les zonages en vigueur.

Les parties déclarent que les modalités de leur collaboration ne pourront être d'aucune façon contraire aux dispositions des articles L.141-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque informera la SAFER si elle venait à intervenir de manière exceptionnelle directement sur le foncier agricole (zones A et N des PLU(i)).

La convention s'articule autour de quatre actions :

- **La veille et l'observation foncière,**
- **La prestation de négociation foncière et de recueil de promesse de vente pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **L'acquisition et le portage par la SAFER de réserves foncières pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,**
- **La mise en gestion de biens agricoles portés par la Communauté d'Agglomération Pays Basque**

Si cela s'avère nécessaire, des conventions spécifiques pourront découler de la présente convention cadre pour préciser les modalités d'action sur un périmètre précis et/ou sur une des politiques publiques présentées dans le préambule.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

L'intervention foncière définie dans la présente convention porte sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Les périmètres sont constitués par l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, ainsi que par les terrains à vocation agricole et biens immobiliers à utilisation agricole dans les zones urbaines et à urbaniser dudit territoire.

CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles

ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE

3.1. Evaluation de biens

Les évaluations peuvent porter sur :

- des éléments de patrimoine de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,
- des biens en projet d'acquisition par la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui ne seraient pas soumis à l'évaluation du Service du Domaine.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'une évaluation de biens ou d'un diagnostic foncier de son patrimoine dans le cadre d'une lettre de mission afin d' :

- Etablir un état des lieux et une cartographie des biens objets de l'évaluation et/ou de sa propriété,
- Identifier les zonages d'urbanisme et environnementaux existants sur cette propriété,
- Analyser l'occupation potentielle des biens, notamment agricole au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG),
- Evaluer les biens au regard des zonages en vigueur et des références de prix du secteur (base de données SAFER), notamment suite à l'arrêt des consultations du Service du Domaine dans certains cas.

3.2. Appréhension des biens sans maître

Aux termes de l'article L. 1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les biens sans maître se définissent comme :

- Des biens dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession.
- Des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé (ou payé par un tiers ou en-dessous du seuil de recouvrement) depuis plus de trois ans.
- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Non-Bâties (TFPNB) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé (ou payé par un tiers ou en-dessous du seuil de recouvrement) depuis plus de trois ans.

Conformément à l'article L. 713 du Code Civil, « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés ». Ainsi, les communes sont les principales bénéficiaires de la procédure d'appréhension des biens sans maître.

Toutefois, l'EPCI peut jouer un rôle majeur pour permettre aux communes de mieux connaître cette procédure et promouvoir ainsi l'intérêt de sa mise en œuvre. De plus, l'EPCI peut occuper un rôle de

coordination d'une stratégie de maîtrise foncière dans le cadre de projets portés à l'échelle intercommunale (Projets Alimentaires de Territoires, reconquête des friches, compétence Gémapi, compensations environnementales, restructuration forestière ...).

L'appréhension de ces biens sans maître dans le patrimoine communal permet d'en retrouver la maîtrise et préserve ainsi de l'action en responsabilité relative à ces biens dont elle a la charge. Cette procédure vise à lutter contre le mitage du territoire et l'enfrichement grâce à une remise en valeur économique du foncier. Elle recouvre tout son intérêt dans le cadre d'une stratégie globale de restructuration foncière.

L'accompagnement de la SAFER se déroule en trois étapes :

1ère étape - Prise de contact avec la commune :

Présentation du potentiel via un résumé,

Présentation de l'accompagnement de la SAFER Nouvelle-Aquitaine.

2nd étape - Réunion d'information :

Définition des biens sans maître et présentation en détail de la procédure,

Cartographie et liste des parcelles présumées sans maître,

Premier tri des parcelles présumées sans maître en séance.

3ème étape - Déroulement de la procédure d'appréhension :

Accompagnement dans la réalisation des démarches complémentaires confirmant l'absence de propriétaire,

Conseil et suivi nécessaire au bon déroulement de la procédure (relance et suivi des délais),

Aide à la rédaction des délibérations et arrêtés municipaux liés à la procédure,

Accomplissement des formalités postérieures liées à la publication au Service de la Publicité Foncière de l'arrêté municipal d'incorporation et/ou du procès-verbal d'incorporation.

Suite à la première étape, la SAFER pourra être mandatée par les collectivités (communes, EPCI) dans le cadre d'une lettre de commande afin de les accompagner dans la mise en œuvre de cette procédure. Dans le cas d'une intervention conjointe entre les communes et l'EPCI, cette lettre de commande détaillera notamment les prises en charges respectives de chacune des collectivités.

MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

ARTICLE 4 : L'USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

4.1. Objectifs et motivations de la préemption

Afin que la SAFER puisse engager un dossier de préemption, la Communauté d'Agglomération Pays Basque devra lui proposer un projet conforme aux objectifs définis par la loi (article L. 143-2 et suivant, du Code Rural et de la Pêche Maritime), rappelés ci-après :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs,
2. La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2,
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public,
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation,
5. La lutte contre la spéculation foncière,
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation,

7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat en application de l'article L 512-6 du code forestier,
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement,
9. La protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

La SAFER doit motiver sa décision de préempter et indiquer en quoi la préemption répond à l'un ou à plusieurs des objectifs énoncés ci-dessus, étant précisé que l'objectif 8 ne peut être invoqué qu'après avoir recueilli l'avis du directeur de la DREAL, du directeur du Parc National ou Régional compétent ou du directeur du Conservatoire du Littoral.

La décision de préemption ne peut être prise qu'avec l'accord des deux Commissaires du Gouvernement représentant le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances.

4.2. Moralisation du foncier agricole

La Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite s'engager pleinement dans une politique de moralisation du marché foncier agricole et naturel. A ce titre, **la SAFER, en référence à la présente convention, engagera systématiquement une préemption en révision de prix pour toutes les déclarations d'intention d'aliéner qui viendraient dépasser les prix de référence** des terrains nus agricoles ou naturels et ce, quel que soit la surface des biens vendus, la nature du vendeur ou de l'acquéreur et les communes où se situent les biens. La SAFER informera la Communauté d'agglomération, en temps réel, de tous les dossiers instruits.

Ces interventions systématiques se limiteront aux déclarations d'intention d'aliéner inférieures à 50 000 € ne comportant pas de bâti et ne pourront excéder 30 dossiers par année civile. Dans les autres cas, la demande de préemption en révision de prix par la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera traitée au cas par cas.

Les Parties conviennent de formaliser une rencontre un an après la signature de la présente convention afin d'examiner la réussite de cette politique et de modifier, si nécessaire, sa mise en œuvre.

4.3. Modalités d'exercice du droit de préemption

Dans les 15 jours à compter de la communication de l'information via le portail cartographique Vigifoncier à la Communauté d'Agglomération Pays Basque portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner, l'Agglomération fera savoir à la SAFER, par écrit (courrier postal ou électronique), si elle entend, que celle-ci examine la possibilité d'exercer son droit de préemption au prix, en révision de prix ou partiellement.

Les demandes pourront conduire à la constitution de dossiers de préemption dans les conditions mentionnées à l'article 4.2.

Lorsque la SAFER aura exercé son droit de préemption, La Communauté d'Agglomération Pays Basque ne pourra plus remettre en cause sa demande.

En cas d'acquisition de biens via une préemption par la SAFER, s'appliqueront alors les dispositions de l'article 6.2.3 de la présente convention relative à la garantie de bonne fin des acquisitions.

Pendant un délai minimum de 15 ans, la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'engage à donner aux biens qu'elle pourrait acquérir à la suite du droit de préemption de la SAFER une

destination agricole et/ou environnementale conformément aux objectifs définis à l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

4.3.1. Prémption au prix

Dans l'hypothèse **d'une prémption au prix**, la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'engage à l'acquisition sur la base du prix de rétrocession de la SAFER défini à l'article 6.2.

4.3.2. Prémption en révision de prix

Dans l'hypothèse **d'une prémption avec révision de prix**, il existe plusieurs cas de figure à l'issue de la notification de prémption de la SAFER :

- Le vendeur retire le bien de la vente. La Communauté d'Agglomération Pays Basque n'est redevable que des frais de dossier définis à l'article 8.2.
- Le vendeur accepte le prix proposé. La SAFER a l'obligation d'acquérir les biens au prix révisé. La Communauté d'Agglomération Pays Basque n'est redevable que des frais de dossier définis à l'article 8.2. Pour autant, elle garde la possibilité de se porter candidat à la rétrocession des biens préemptés dans les conditions définis à l'article 6.2
- Le vendeur demande une fixation judiciaire du prix à la SAFER. La Communauté d'Agglomération Pays Basque s'engagera à réaliser l'acquisition en cas de demande de fixation du prix, sur la base du prix définitif fixé par le Tribunal compétent majoré des frais liés à l'intervention de la SAFER définis à l'article 6.2.

4.3.3. Prémption partielle

Dans certains cas, la SAFER est autorisée à n'exercer son droit de prémption que sur une partie des biens aliénés (**prémption partielle**), essentiellement lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

- Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés,
- Des bâtiments situés en zones agricoles, naturelles, non urbanisées, ayant eu un usage agricole dans les 5 ou 20 ans en fonction des cas,
- Des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de prémption.

Il existe plusieurs cas de figure à l'issue de la notification de prémption partielle de la SAFER :

- Si le vendeur accepte la prémption partielle, la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'engage à l'acquisition sur la base du prix de rétrocession de la SAFER défini à l'article 6.2
- Si le vendeur met en demeure la SAFER de se porter acquéreur de l'ensemble des biens dans les conditions financières de la DIA, la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'engage auprès de la SAFER à acquérir ces biens sur la base du prix de rétrocession défini à l'article 6.2 si elle souhaite que la SAFER réponde favorablement à cette mise en demeure.
- Sinon, en l'absence d'autres solutions, la SAFER sera contrainte d'abandonner la prémption et de se retirer du dossier. La Communauté d'Agglomération Pays Basque restera redevable des frais de dossier définis à l'article 8.2.

ARTICLE 5 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

La Communauté d'Agglomération Pays Basque peut confier, par lettre de commande, à la SAFER les missions suivantes :

- Négocier auprès des propriétaires les conditions de vente à son profit de leurs biens situés dans le périmètre retenu,
- Apporter un conseil sur le prix d'achat qui peut être proposé et sur l'indemnité éventuellement due aux locataires, notamment au regard des protocoles établis par les Chambres d'Agriculture,
- Recueillir, pour son compte, les conventions ou promesses de vente (au prix et conditions validées par France Domaine si nécessaire),
- Obtenir des fermiers ou autres occupants les engagements de libération des lieux,
- Rechercher et proposer dans la mesure du possible aux propriétaires et aux fermiers qui le souhaitent des possibilités de compensation foncière ou de réinstallation,
- Lui transmettre les conventions ou promesses de vente et autres engagements recueillis. Pour ce faire, la SAFER procédera avec chaque propriétaire et exploitant concerné à la signature de conventions ou de promesses de vente, d'échange, de constitution de servitude et de conventions d'indemnisation pour le compte de la CAPB.

La SAFER s'engage à renoncer de façon anticipée, à titre gracieux, à l'exercice de son droit de préemption dès réception des DIA relatives aux opérations foncières évoquées ci-dessus.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque et la SAFER lorsqu'elle souhaite intervenir sur le projet d'acte, s'attachent à ce que toute observation sur ledit projet, qu'elle qu'en soit la nature, soit adressée au notaire rédacteur, au plus tard deux semaines avant la date de signature de l'acte authentique.

ARTICLE 6 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE

6.1 Modalités d'acquisition

Les réserves foncières que réalisera la SAFER pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en application de la présente convention pourront être constituées d'immeubles acquis à l'amiable ou par voie de préemption.

Les « outils fonciers » de la convention cadre SAFER - Région Nouvelle-Aquitaine, destinés à faciliter l'installation et la transmission des exploitations agricoles sur le territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine, pourront être également mobilisés avec accord de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, notamment le stockage qui permet à la SAFER d'acquérir un bien à la vente et de le stocker afin de disposer de suffisamment de temps pour pouvoir trouver un repreneur souhaitant s'installer en tant qu'agriculteur.

6.1.1. Acquisition amiable

Pour les opérations d'acquisitions amiables, la SAFER présentera une note précisant les biens qu'elle se propose d'acquérir, leur situation locative et les conditions financières de l'acquisition envisagée.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque devra se prononcer sur l'opportunité des acquisitions dans le mois qui suit leur présentation par la SAFER.

La SAFER devra recueillir, pour chaque vente, l'accord des Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances sur le prix. Cet accord entraînera automatiquement l'accord sur le prix de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour l'incorporation des valeurs en stock.

Lorsqu'elles le jugeront utile, les parties pourront convenir dans le cadre d'opérations réalisées à l'amiable, de faire usage de la faculté de substitution prévue par les dispositions du II 2° de l'article L.141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Dans ce cas, après l'accomplissement de l'ensemble des formalités de mise en réserve et de rétrocession prévues aux articles 6.1 et 6.2, l'acte de vente interviendra directement entre le propriétaire cédant et la Communauté d'Agglomération Pays Basque sous le contrôle de la SAFER.

Les dispositions ci-dessus ne pourront être appliquées lors d'opérations d'attributions consécutives à l'exercice du droit de préemption de la SAFER.

6.1.2. Acquisition par voie de préemption

Les acquisitions par voie de préemption se feront dans les conditions de l'ARTICLE 4.

Dans tous les cas, les mises en réserve foncière seront constatées au jour de leur acquisition par la SAFER.

6.1.3. Modalités de préfinancement

La Communauté d'Agglomération Pays Basque pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque recevra, préalablement à la signature des acquisitions, des demandes de préfinancement correspondant au montant du prix principal et des frais d'acquisition. A compter de leur date d'encaissement, les avances financières versées ne donneront pas lieu à l'application des frais financiers prévus à l'article 6.2.2 et viendront s'imputer sur le prix de revente lors de la signature de l'acte.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque pourra, à tout moment, demander à la SAFER de mettre en attribution tout ou partie des biens, le cas échéant en posant elle-même sa candidature. Elle s'engage alors à garantir à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées à l'article 6.2.3 de la présente convention.

La SAFER pourra procéder à l'attribution de tout ou partie des biens :

- À tout moment, après accord écrit de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ou sur demande de cette dernière.
- En tout état de cause, six mois avant l'expiration du délai maximum de détention prévu aux articles L. 142-4, 142-5 et R. 142-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

6.2 Modalités de revente des biens acquis par la SAFER

Les candidatures de la Communauté d'Agglomération Pays Basque seront examinées dans le respect du cadre légal et réglementaire qui s'applique à toutes les attributions réalisées par la SAFER.

Ainsi la SAFER procédera, si nécessaire, aux formalités réglementaires d'appel de candidatures préalables à l'attribution des biens stockés.

Les différentes candidatures, au même titre que celle de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, seront examinées par les Instances Consultatives et de décision de la SAFER qui décideront du choix de l'attributaire, validé par les Commissaires du Gouvernement.

Dans le cas d'attribution à la Communauté d'Agglomération Pays Basque, l'acte de vente sera ensuite dressé sous la forme authentique et sera régularisé à la première demande de l'une ou l'autre des parties.

6.2.1. Prix de rétrocession des biens préfinancés

Le prix de rétrocession de chaque bien acquis par la SAFER, préfinancé (**avant le jour d'acquisition par la SAFER**) et mis en réserve foncière est constitué des éléments suivants :

- Prix principal d'acquisition (éventuellement révisé à la hausse sur la base de l'estimation du Service du Domaine suite à une modification de zonage dans le document d'urbanisme en vigueur)
- Frais d'acquisition (comprenant les frais d'actes notariés calculés sur la base du barème Bruno Langloÿs de l'année d'acquisition ainsi que les frais annexes et complémentaires « géomètre, cadastre, commissions d'intermédiaires, et indemnités éventuelles de libération des lieux payées au locataire sortant et autres »)
- Rémunération de la SAFER due au titre des prestations d'acquisitions réalisées dans le cadre de la présente convention fixée à l'ARTICLE 8.
- La T.V.A. selon la législation en vigueur
- Les impôts fonciers réglés par la SAFER au cas où celle-ci n'aurait pas trouvé de locataires précaires durant la période où elle sera restée propriétaire.

Dans le cas des biens préfinancés par la Communauté d'Agglomération Pays Basque dont l'attribution ne sera pas faite à son profit, les sommes versées dans le cadre de ce préfinancement lui seront restituées pour tout ou parties conformément à l'article 6.2.3.

6.2.2. Prix de rétrocession des biens non préfinancés

Le prix de rétrocession de chaque bien acquis par la SAFER, non préfinancé et mis en réserve foncière, est constitué des éléments listés dans l'article 4.2, auxquels s'ajoutent les frais financiers de stockage au taux de **3,6 % annuel** décomptés par jour plein, du jour de l'acquisition de l'immeuble jusqu'à la date de paiement effectif et calculés sur la base de la valeur en principal du bien et des frais d'acquisition

Si la Collectivité souhaite, dans le cas où elle n'opterait pas pour le versement des avances financières prévues à l'article 6.1.3 de la présente convention, elle pourra chaque année, sur demande expresse adressée à la SAFER, se libérer des frais financiers encourus sur tout ou partie des stocks constitués.

6.2.3. Garantie de bonne fin des acquisitions

La Communauté d'Agglomération Pays Basque s'oblige :

- A accepter l'attribution par la SAFER et à acquérir, dans les conditions fixées ci-avant l'ensemble des parcelles devenues propriété de la SAFER dans le cadre des opérations prévues par la présente convention.
- Dans le cas de revente à des tiers **due au refus de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de se porter acquéreur de biens**, à garantir à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées dans cette convention, par le versement, si nécessaire, d'une indemnité compensatrice Hors Taxes couvrant l'écart entre le prix effectif de revente et le prix de rétrocession précité.

Préalablement à toute attribution ou échange, la SAFER respectera les obligations légales et réglementaires applicables en matière d'attribution.

6.3 Echanges fonciers

La SAFER pourra, à tout moment, proposer à la Communauté d'Agglomération Pays Basque des échanges, avec ou sans soulte de biens mis en réserve foncière. Dans le cas où des échanges préalables auront été réalisés à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en application du présent article, la Communauté d'Agglomération Pays Basque prendra en charge le coût des frais d'actes notariés et, le cas échéant, des frais de géomètres ainsi que la rémunération hors taxe de la SAFER fixée à l'ARTICLE 8 de cette convention.

GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

ARTICLE 7 : GESTION FONCIERE DES BIENS

7.1 Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de La Communauté d'Agglomération Pays Basque

La SAFER assurera, pendant la période où elle sera propriétaire, la gestion des terrains détenus en portefeuille et pourra décider de leur mise en location sous le régime habituel des conventions d'occupation provisoire et précaire, lesquelles ne sont pas soumises au statut du fermage en ce qui concerne la durée, le droit au renouvellement et le droit de préemption. Elle en acquittera les charges et en percevra les produits.

7.2 Gestion temporaire des biens propriété de la CAPB - Convention de Mise à Disposition

Conformément aux dispositions des articles L. 142-6 et 142-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime, La Communauté d'Agglomération Pays Basque pourra, si elle le souhaite, mettre à disposition de la SAFER, par convention, des parcelles agricoles libres d'occupation dont elle est propriétaire.

Sur les parcelles qui auront été mises à sa disposition, la SAFER consentira, au profit d'agriculteurs, des baux non soumis aux dispositions du statut du fermage, éventuellement assortis de cahiers des charges établis à la demande de La Communauté d'Agglomération Pays Basque.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 8 : REMUNERATION DE LA SAFER

8.1 Pour les études préalables et l'animation foncière

Pour les études foncières pré-opérationnelles, les évaluations de biens, l'appréhension des biens sans maître, l'animation d'un groupe foncier territorial, le montant de la prestation sera établi sur devis, suite à une lettre de commande (**base 650 € HT la journée**).

8.2 Pour les demandes d'intervention par préemption

Pour chaque dossier constitué et quelle qu'en soit l'issue, sur présentation d'une facture, la SAFER percevra une rémunération de **700 € HT**.

8.3 Pour la négociation de conventions pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

En rémunération de la prestation de négociation foncière, la Communauté d'Agglomération Pays Basque versera à la SAFER des frais d'intervention calculés en appliquant le barème opérateur foncier suivant : (pourcentages appliqués sur les montants dues par négociation, auprès des propriétaires et des exploitants) :

- de 0 à 25 000€ : 10% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 25 001€ à 50 000€ : 9% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants;
- de 50 001€ à 75 000€ : 8% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants;
- de 75 001€ à 100 000€ : 7% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants;
- de 100 001€ à 150 000€ : 6% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants;
- au-delà de 150 000€ : 5% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants.

Pour les échanges réalisés en prestation, le barème ci-dessus est appliqué sur la valeur cumulée en principal de l'ensemble des lots constitutifs de l'échange, sans pouvoir être inférieure à **800 € HT**.

Un montant minimum de **800 € HT** sera facturé par promesse ou convention de vente, d'échange, convention de constitution de servitude, convention de passage, convention d'indemnisation, convention de renonciation au droit de préemption et/ou résiliation de bail signée ; ainsi que pour tous autres engagements signés (commodat, bail rural, bail environnemental, obligation réelle environnementale ...).

Un montant de **400 € HT** sera facturé par dossier, dans le cas où un accord amiable ne pourrait être obtenu, ainsi que lors de l'abandon du projet par la Communauté d'Agglomération Pays Basque. La SAFER transmettra alors à la Communauté d'Agglomération Pays Basque le dossier comprenant notamment les offres faites par courrier, les prétentions des intéressés, et les motifs de leur refus.

Les paiements, majorés de la TVA au taux en vigueur, interviendront sur facturation lors de la remise des dossiers par la SAFER.

8.4 Pour les rétrocessions d'immeubles

La rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à **10% hors taxe à l'amiable** (y compris dans le cadre de substitution) et **15% hors taxe en préemption**, du prix principal d'acquisition précité, sans pouvoir être inférieure à **950 € HT** par dossier d'acquisition.

8.5 Pour la gestion foncière des biens

Pour la gestion temporaire des biens en propriété de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (mise en place de Conventions de Mise à Disposition), le montant des fermages qui seront perçus par la SAFER dans les limites de l'arrêté préfectoral applicable en la matière, **sera reversé pour moitié**, sous forme de redevance, chaque fin d'année, à la Communauté d'Agglomération Pays Basque accompagnée d'un état récapitulatif.

Pour la mise en œuvre de la procédure d'Intermédiation locative, le montant de la prestation sera établi sur devis, suite à une lettre de commande (**base 650 € HT la journée**).

8.6 Pour les cas particuliers

Pour les échanges de biens mis en stock par la SAFER, la rémunération de la SAFER représente **10% hors taxe de la valeur du lot le plus élevé**, sans pouvoir être inférieure à **950 € HT**.

ARTICLE 9 : MODALITE DE PAIEMENT

Le paiement des sommes dues au titre de la présente convention se fera au nom de la SAFER, Les Coreix, 87430 VERNEUIL SUR VIENNE à la Caisse Régionale du Crédit Agricole au n° 11706 – 00031 – 00025926000 – 58, dès enregistrement et publication de l'acte opérant le transfert de propriété et sur production par la SAFER d'un mémoire justificatif des sommes dues.

Il est convenu que La Communauté d'Agglomération Pays Basque mettra en place pour le paiement du prix, 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.

ARTICLE 10 : COMMUNICATION ET PROMOTION

La Communauté d'Agglomération Pays Basque bénéficiaire d'une intervention SAFER (rétrocession, substitution, négociation pour le compte de, intermédiation locative...) s'engage à mentionner dans tous documents de communication et d'information la participation active de la SAFER Nouvelle-Aquitaine et le cas échéant d'y faire figurer son logo type.

De son côté, la SAFER s'assurera de l'accord de La Communauté d'Agglomération Pays Basque avant de communiquer sur un projet conduit avec ce dernier.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Conformément à l'article R. 141-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la SAFER justifie avoir souscrit :

- Une garantie financière forfaitaire d'un montant de 30 000 € résultant d'un engagement de caution fourni par la Caisse Régionale du Crédit Agricole de Charente-Maritime Deux-Sèvres.
- Une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle suivant le contrat n° 05553752, souscrite auprès de la société GROUPAMA CENTRE ATLANTIQUE.

ARTICLE 12 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION

La Communauté d'Agglomération Pays Basque et la SAFER conviennent qu'une rencontre annuelle pourra être organisée afin d'étudier l'avancée des projets et, au besoin, d'ajuster les modes opératoires ou les objectifs poursuivis.

La présente convention prendra effet le jour de sa signature et se terminera dès sa dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par simple lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de **3 mois**, après régularisation des opérations en cours et au plus tard **5 ans à compter de la signature des présentes**.

ARTICLE 13 : DIFFICULTES D'APPLICATION

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties afin de trouver une solution amiable.

A défaut, la partie la plus diligente saisira le Tribunal territorialement compétent, à savoir celui de la localisation des biens objets de la convention.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Coordonnées de La Communauté d'Agglomération Pays Basque:

15 avenue Foch
CS 88 507
64185 Bayonne Cedex

Coordonnées de la SAFER Nouvelle-Aquitaine :

Siège social : Les Coreix
BP 2
87 430 Verneuil-sur-Vienne
Tél : 05 49 77 32 89

Service départemental : 18, av. Louis Sallenave
CS 90605
64006 Pau Cedex

Fait à Verneuil sur Vienne, le

<p>Le représentant de la Communauté d'Agglomération Pays Basque</p> <p>Monsieur Claude OLIVE</p>	<p>Le Président Directeur Général de la SAFER Nouvelle-Aquitaine</p> <p>M. Patrice COUTIN</p>
--	---