

**Convention pour la mise en œuvre d'une politique d'acquisition foncière
entre**
La Communauté Territoriale Sud Luberon COTELUB
SAFER PACA
**Dans le cadre des travaux de restructuration du système d'endiguement
de la commune de Villelaure**

ENTRE

✓ **La Communauté Territoriale Sud Luberon**, représentée par son Président, Monsieur Robert Tchobdrenovitch,
Autorisé par délibération n°2022-096 en date du 20 octobre 2022,
Ci-après dénommée par « COTELUB » ;

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 €, inscrite au Registre du Commerce de MANOSQUE sous le numéro
707 350 112 B. représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Patrice Brun,
Ci-après désignée par le sigle "SAFER" ;

D'autre part,

Table des matières

Préambule	3
Article 1 : Objet de la convention	4
Article 2 : Périmètre, champ d'intervention et identification des espaces engagés dans la démarche	4
Article 3 : Contenu de la mission	4
Article 3.1 : L'OBSERVATION ET L'INGENIERIE FONCIERE	4
3.1.1 <i>L'étude de dureté foncière</i>	4
3.1.2. <i>La veille foncière ciblée sur la zone surveillée</i>	5
Article 3.2 : L'action opérationnelle	5
3.2.1. <i>Phase pré opérationnelle</i>	5
3.2.2. <i>Phase opérationnelle : négociation, recueil et exécution des engagements</i>	6
3.2.2.1 Est du ressort de la SAFER	6
➤ Recueil de promesses de vente ou d'échange, ou de création de servitude pour le compte de COTELUB	6
➤ Elaboration des documents d'arpentage	6
➤ Soutien administratif	6
3.2.2.2 Est du ressort de COTELUB	6
➤ Levée d'Option des promesses de vente ou d'échange	6
➤ Consultation du Service de France Domaine	6
➤ Réalisation des actes authentiques	7
Article 4 : Modalités financières	7
Article 5.1 : L'observation et l'ingénierie foncière	7
Article 5.2 : Phase opérationnelle	7
Article 5.3 : Modalités de paiement	8
Article 6 : Dispositions diverses	8
Article 6.1 : durée de la convention, révision, renouvellement et résiliation	8
Article 6.2 : Condition suspensive	8
Article 6.3 : Litiges	9
Signatures	9
Annexes	10

Il est exposé et convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Le 1^{er} janvier 2018, COTELUB s'est vue confier la gestion des milieux aquatiques et la préservation des inondations (GEMAPI), suite aux lois de décentralisation n°2014-58 du 27 janvier 2014 et n°2015-991 du 07 août 2015.

Soucieuse de la préservation des habitats et des activités de son territoire, elle a engagé des études hydrauliques sur les communes de Villelaure et Cadenet, en coopération avec le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance (SMAVD).

Ces investigations ont permis de définir un avant-projet de système d'endiguement à Villelaure. Le projet consiste à créer de nouvelles digues et à renforcer celles existantes.

Ce projet nécessite une maîtrise foncière des surfaces où seront implantées les aménagements de protection : digue du Fort, digue du canal de Janson, chemin des iscles de Durance.

Les parcelles concernées par les acquisitions sont situées en zone Agricole et Naturelle au PLU de la commune de Villelaure.

Aussi afin d'être plus efficace dans sa politique d'acquisition foncière, il a semblé plus pertinent pour COTELUB de faire appel à l'expertise de la SAFER.

L'évolution du milieu rural a conduit le Législateur (lois n° 90.85 du 23 janvier 1990 et n° 99.574 du 9 juillet 1999) à étendre le domaine d'action des SAFER à l'ensemble des problèmes fonciers ayant trait au développement rural (activités économiques autres qu'agricoles, loisirs, environnement...). Il est bien entendu que la mission d'amélioration des structures des exploitations agricoles demeure tout en s'intégrant à l'ensemble de l'aménagement rural.

L'article D.141-2 du Code rural et de la pêche maritime stipule que « *les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être chargées par les collectivités territoriales ou les établissements publics qui leur sont rattachés et pour leur compte notamment des missions suivantes :* »

- *La négociation de transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'article L.141-1 (biens ruraux, terres, exploitations agricoles ou forestières),*
- *La gestion du patrimoine foncier agricole de ces personnes morales,*
- *La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier,*
- *L'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale.*

Ces missions s'intègrent dans le cadre global des missions des SAFER, exposées dans l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, permettant de « *contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2* »

Ainsi, la SAFER PACA, opérateur foncier de l'espace rural, intervient pour le compte de collectivités territoriales par le biais de conventions de concours technique, avec pour objectif d'aider les collectivités à concrétiser leurs projets de développement par la maîtrise foncière des terrains concernés.

Sa mission de service public l'amène à privilégier la concertation et la négociation avec les acteurs du territoire, de manière à prendre en considération les intérêts parfois divergents et à compenser autant que possible les préjudices subis. Ainsi, les prélèvements fonciers occasionnés sur l'espace productif agricole par des projets de développement urbain, quels qu'ils soient (économie, habitat, infrastructure), nécessitent une juste compensation, qu'elle soit financière ou sous forme d'échange de terrains. L'Etat, au travers de la tutelle qu'il exerce sur les SAFER, mais également dans l'application des lois, est vigilant sur ces principes qui relèvent du bon sens commun.

Cependant, la matière foncière étant à la fois sujette à spéculation et éminemment affective, le droit de propriété étant inscrit dans la constitution française, le législateur a prévu un ensemble de dispositifs permettant de reconnaître l'utilité publique de certains projets et de libérer les emprises nécessaires à leur réalisation.

Dans la présente convention, la SAFER PACA se propose, selon un cadre méthodologique préétabli, d'accompagner le COTELUB dans la phase amiable de la maîtrise du foncier nécessaire au projet.

ARTICLE 1 : 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 COTELUB et la SAFER avec comme axe de travail :

« La mise en œuvre d'une politique d'acquisition foncière sur le périmètre d'intervention définis dans le cadre du projet de digue, sis commune de Villelaure ».

COTELUB donne mandat à la SAFER, qui l'accepte, pour agir en qualité d'opérateur foncier dans le cadre des articles L141-5 et 141-2 du Code Rural relatifs au concours technique que la SAFER peut apporter aux collectivités ou aux organismes publics.

ARTICLE 2 : PERIMETRE, CHAMP D'INTERVENTION ET IDENTIFICATION DES ESPACES ENGAGES DANS LA DEMARCHE

Le périmètre d'intervention de la SAFER concerne toutes les parcelles touchées par le projet d'emprise selon le tracé qui figure sur les plans annexés.

Cela concerne une emprise recoupant 143 parcelles pour 56 comptes de propriété, pour une emprise totale d'environ 3 ha 98 a, susceptible d'évoluer en fonction des éventuels délaissés fonciers que les propriétaires pourraient vouloir vendre.

ARTICLE 3 : CONTENU DE LA MISSION

ARTICLE 3.1 : L'OBSERVATION ET L'INGENIERIE FONCIERE

3.1.1 L'ETUDE DE DURETE FONCIERE

Dans le détail voici les étapes que comporte cette mission :

- Edition des plans et des matrices cadastrales.
 - Identification des propriétaires et des charges éventuelles grevant la parcelle (interrogation systématique de la Conservation des Hypothèques). COTELUB s'engage à rembourser à la SAFER sur facture les frais liés à cette demande d'état hypothécaire.
 - Identification des exploitants agricoles.
 - Expertise des terrains concernés par le projet - vérification des cultures. Lors de cette étape, la SAFER est chargée d'évaluer la valeur vénale des biens à acquérir et ce, en lien avec le Pôle d'Evaluation Domaniale/Avignon et en concertation avec COTELUB qui saisira le Pôle.
- L'analyse porte également sur les modalités d'indemnisation des exploitants agricoles impactés, éventuellement.
- Information de COTELUB sur les éventuels problèmes relevés.

3.1.2. LA VEILLE FONCIERE CIBLEE SUR LA ZONE SURVEILLEE

La SAFER adressera les DIA dont elle est destinataire et qui seraient comprises dans la zone à surveiller.

Les DIA transmises par la SAFER peuvent faire l'objet d'une demande de préemption dans les conditions définies à l'article L143 du Code Rural.

La veille foncière inclut également les appels de candidature correspondant aux biens qu'elle maîtrise à l'amiable.

Les notifications (DIA) adressées par la SAFER à COTELUB comporteront les éléments suivants :

- 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.

COTELUB disposera d'un délai de 7 jours pour solliciter si nécessaire une enquête complémentaire par la SAFER (motif de la vente, destination envisagée, etc.), et 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.

Au moins une personne ressource doit être désignée par COTELUB avec ses coordonnées complètes :

Référent Administratif :

Nom : BOUDOT Frédéric

Tél. : 04 86 78 80 43/06 26 71 94 86

Email : frederic.boudot@cotelub.fr

ARTICLE 3.2 : L'ACTION OPERATIONNELLE

3.2.1. PHASE PRE OPERATIONNELLE

La SAFER rentrera en contact avec tous les propriétaires et exploitants, elle les rencontrera dans la mesure du possible, afin de leur présenter le projet dans sa composante foncière, de recueillir leurs éventuelles attentes en termes de restructuration foncière et d'analyser les préjudices subis.

L'objectif est de déclencher la possibilité d'une mise en vente au profit du COTELUB.

« L'entrée en matière » pourra se faire dans un premier temps par l'organisation d'une réunion publique pour présenter le projet et les différents acteurs (COTELUB, SMAVD, SAFER...) puis 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.

COTELUB 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 ...).

Un bilan régulier de ces contacts et de leurs résultats sera établi et partagé avec COTELUB, autant que de besoin et à minima une fois tous 15 jours durant toute la période de prospection.

3.2.2. PHASE OPERATIONNELLE : NEGOCIATION, RECUEIL ET EXECUTION DES ENGAGEMENTS

3.2.2.1 Est du ressort de la SAFER

➤ Recueil de promesses de vente ou d'échange, ou de création de servitude pour le compte de COTELUB

La SAFER prendra toutes les dispositions pour établir un accord avec les propriétaires (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 COTELUB les points de difficulté qui pourraient apparaître.

La SAFER pourra proposer aux propriétaires des échanges parcellaires avec des biens qu'elle maîtriserait par ailleurs.

Les accords recherchés, par vente ou échange, envisageront la cession de l'emprise nécessaire au projet, mais pourront également prendre en compte l'éventualité d'une demande de cession complète de la parcelle par le propriétaire.

Dans le cas où COTELUB serait amenée à acquérir la superficie totale de la parcelle concernée par le projet ; Des solutions de revente du foncier non impacté par le projet seront étudiées avec le concours de la SAFER.

Chaque cas sera étudié par la SAFER qui pourra se rapprocher de COTELUB pour établir un accord en cas de particularité.

➤ Elaboration des documents d'arpentage

La SAFER sera chargée de coordonner la réalisation des documents d'arpentage par le cabinet de géomètre désigné par COTELUB ou le cas échéant, par le SMAVD. Elle sera chargée de la transmission à COTELUB des éléments nécessaires ainsi que de la signature des documents (DA) préalables à la nouvelle numérotation des parcelles par les services du cadastre.

Les frais relatifs au travail du géomètre seront pris en charge par COTELUB. Le prix de vente mentionné dans chaque promesse sera réajusté en fonction du résultat des DA.

➤ Acceptation et enregistrement des engagements recueillis

La SAFER procèdera à l'acceptation et à l'enregistrement, auprès du Service de la Publicité Foncière, des promesses de vente d'échange ou de servitude recueillies.

Les frais éventuels d'enregistrement seront supportés par COTELUB (sur facturation de la SAFER).

Ces documents ayant ainsi acquis « date certaine » seront ensuite transmis à COTELUB qui devra en lever l'option dans les délais mentionnés sur ceux-ci afin qu'ils conservent leur validité contractuelle.

➤ Soutien administratif

La SAFER informera COTELUB de l'avancement de ses travaux et participera aux réunions de synthèse organisées par COTELUB.

En cas d'impossibilité de transaction amiable, la SAFER informera rapidement COTELUB afin que celui-ci puisse prendre toutes les dispositions nécessaires.

3.2.2.2 Est du ressort de COTELUB

➤ Levée d'Option des promesses de vente ou d'échange

L'attention de COTELUB est attirée sur le fait que la SAFER procédera par recueil de promesse de vente ou d'échange unilatérale ce qui suppose un engagement d'achat formel de la part de COTELUB dans le délai contractuel mentionné sous le vocable de « date de levée d'option ».

Cet engagement devra être formalisé par un courrier, avec accusé de réception, adressé au notaire désigné par le vendeur et chez lequel il aura élu domicile pour les besoins de ce contrat de cession.

➤ Consultation du Service de France Domaine dans le cadre du rachat par COTELUB

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

➤ **Réalisation des actes authentiques**

COTELUB 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 COTELUB.

3.2.2. Phase opérationnelle : ACHAT OU ECHANGE SUIVI D'UNE RETROCESSION

Dans le cadre de son activité la SAFER peut être amenée à acquérir tout ou partie d'une propriété touchée par l'emprise du projet.

1^{er} cas : Cette intervention pourra se faire par la SAFER par préemption avec rétrocession au profit de COTELUB ;

2^{ème} cas : Cette acquisition pourra se faire à l'amicable, sous forme de substitution ;

3^{ème} cas : Cette acquisition pourra se faire à l'amicable, sous forme d'acquisition/rétrocession ;

Dans les cas ci-dessus énumérés, les parcelles pourront être cédées à COTELUB, dans leur totalité ou de façon partielle, ceci, dans le respect des procédures légales et statutaires régissant les rétrocessions consenties par la SAFER :

- Publicités légales ;
- Avis favorable du Comité Technique Départemental précédant toute décision de rétrocession ;
- Accord des Commissaires du Gouvernement (Agriculture et Finances) ;

ARTICLE 4 : MODALITES FINANCIERES

Pour l'accomplissement de ses missions, la SAFER recevra la rémunération suivante :

ARTICLE 5.1 : L'OBSERVATION ET L'INGENIERIE FONCIERE

Etude de dureté foncière. Recherche et analyse.....1 800 € H.T.

Tarif SAFER PACA 2019 : 600 € H.T./journée de Conseiller Foncier, y compris frais de déplacement et de secrétariat.

Somme facturée pour moitié à la signature des présentes, le solde sur présentation d'une synthèse des démarches entreprises.

La veille foncière.....0.0 € H.T.

Pour mémoire, la veille est déjà active au niveau de la convention de surveillance de juillet 2008.

ARTICLE 5.2 : PHASE OPERATIONNELLE

Phase Pré-opérationnelle et génération d'un mailing.....900 € H.T.

Phase opérationnelle : négociation, recueil et exécution des engagements

Pour chaque promesse (vente, échange ou servitude recueillie)600 € H.T.

Pour chaque résiliation de bail recueillie.....300 € H.T.

(1 résiliation = 1 Compte de propriété x 1 exploitant).

Les facturations interviendront sur présentation des documents d'engagement signés.

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.

Chaque note sera facturée.....300 € H.T.

Phase opérationnelle : achat ou échange suivi d'une rétrocession

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.
- **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...).
- **Honoraires d'Intervention de la Safer** (fixés conformément aux délibérations de son Conseil d'Administration approuvées par les Commissaires du Gouvernement).

L'ensemble des opérations Safer seront facturées, que l'origine d'acquisition soit par préemption ou à l'amiable à **8%** (appliqué au prix principal d'acquisition) avec un minimum de 500 € Ht par dossier.

Les frais de portage (frais financiers et frais de gestion) engagés par la Safer seront calculés sur la base du taux Euribor 3 mois + 1,5 % appliqués aux prix principal d'acquisition et frais d'acquisition et annexes entre la date d'acquisition de l'immeuble et la date du paiement effectif du prix de rétrocession.

ARTICLE 5.3 : MODALITES DE PAIEMENT

Les paiements seront effectués par virement au Crédit Agricole Provence Côte d'Azur de Manosque, sur le compte ouvert au nom de la SAFER sous le numéro : 19 106 00841 03491889000 67, sur présentation de factures.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 6.1 : DUREE DE LA CONVENTION, REVISION, RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

La présente convention est conclue pour une durée de 3 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.

ARTICLE 6.2 : 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 Régional des Finances Publiques de la Région Rhône-Alpes et du Département du Vaucluse

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

ARTICLE 6.3 : LITIGES

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

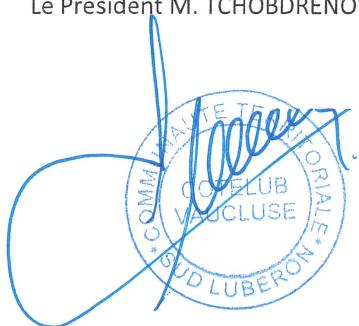
SIGNATURES

Fait en 2 exemplaires,

A La Tour d'Albigeois,

Le 08.12.2022

Pour La communauté de Communes
Le Président M. TCHOBDRÉNOVITCH



Pour la SAFER,
Le Président M. BRUN



P. BRUN
Président Directeur Général

ANNEXES

