

CONVENTION

**DE VEILLE OPERATIONNELLE DU MARCHÉ FONCIER
RURAL
ET DE CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES**

ENTRE

- **La Communauté de Communes du Val d'Ille**, représentée par Monsieur Daniel CUEFF, Président de celle-ci, agissant en vertu d'une délibération du **2 septembre 2008** N° 204/2008.
Désignée ci-après la CC.

ET

- **La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Bretagne (SAFER de BRETAGNE)**, dont le siège est 4 ter, rue Luzel à SAINT-BRIEUC (22015 Cedex), représentée par son Président, Monsieur Joseph GAUTIER,

Désignée ci-après LA SAFER.

PREAMBULE

La CC a notamment pour compétences l'aménagement de l'espace communautaire, le développement économique et de l'habitat, l'accueil de nouvelles populations et la protection de l'environnement. Elle est également très attentive au développement de l'agriculture de son territoire.

La CC conduit un certain nombre d'opérations d'aménagement en partenariat avec les communes de son territoire.

Ces projets, consommateurs d'espace agricole, engendreront des difficultés pour les exploitations touchées. Or la CC souhaite maintenir et conforter l'activité agricole considérée comme une activité économique à part entière et une composante forte pour l'équilibre de son territoire.

L'une des orientations de la politique foncière de la CC consiste à créer les conditions visant à concilier développement urbain, activité agricole et protection de l'environnement, en permettant l'échange ou la vente de terrains aux agriculteurs touchés, en compensation des pertes subies.

En observant et si nécessaire en maîtrisant certaines ventes, la CC **pourra anticiper les besoins fonciers nécessaires à l'ensemble de ses projets fonciers.**

Dans cette perspective, un partenariat est mis en place avec la SAFER, opérateur foncier sur le marché de l'espace rural.

CONSIDERANT

- Que la CC, dans le cadre de sa politique foncière, souhaite d'une part, et **au-delà de l'obligation d'information des maires pour les déclarations d'intention d'aliéner instituée par la Loi d'Orientation Agricole du 6 janvier 2006 et dont les dispositions ont été précisées par une Circulaire Ministérielle du 13 Février 2007, les délais de transmission étant fixés au trimestre**, bénéficier d'informations opérationnelles sur le marché foncier rural de son territoire afin de connaître ses potentialités et, d'autre part, constituer progressivement des réserves foncières destinées aux agriculteurs touchés par les projets d'urbanisation et par ailleurs, disposer de bâtis nécessaires à l'accueil de nouvelles populations.

- Qu'il entre dans la mission de la SAFER d'apporter son concours technique aux Collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés pour la mise en œuvre de leurs politiques foncières (art. L 141-5 et R. 141-2 du code rural), notamment par la constitution de réserves favorisant les objectifs généraux d'aménagement agricole ou d'une manière plus générale, le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

- Que pour accompagner les Collectivités territoriales dans leur politique de développement local, la SAFER propose de nombreux moyens d'intervention, notamment :

- . La veille et l'observation opérationnelles du marché foncier
- . Des acquisitions de terres et la constitution de réserves foncières,
- . La réalisation d'échanges,
- . La gestion temporaire des réserves foncières.
- . La négociation de transactions foncières pour le compte des collectivités.
- . La mobilisation de biens ruraux pour accueillir de nouvelles populations et implanter de nouveaux équipements publics.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I – PRINCIPES GENERAUX

La présente Convention a pour objet :

- d'établir les conditions de veille et d'information opérationnelles du marché foncier local.
- de définir les modalités d'intervention respectives de la SAFER et de la CC pour la constitution des réserves foncières.

ARTICLE II – DEFINITION DE LA MISSION SAFER

La CC confie à la SAFER une mission foncière constituée des actions suivantes :

- Veille foncière opérationnelle
- Acquisition de terres et constitution de réserves foncières à vocation compensatrice
- Réalisation d'échanges
- Négociation pour le compte de la CC des futures zones d'urbanisation
- Gestion provisoire du patrimoine foncier

Toute autre mission que la CC déciderait de confier à la SAFER fera l'objet d'une convention spécifique fixant son objet ainsi que la rémunération correspondante.

A compter du 1^{er} Janvier 2007, la SAFER est assujettie à la TVA au taux de 19,6%.

ARTICLE III – LIMITE TERRITORIALE

La présente convention s'applique aux biens immobiliers ruraux situés sur les communes adhérant à la CC.

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - GUIPEL | - ST GERMAIN SUR ILLE |
| - LANGOUET | - ST GONDRAN |
| - MELESSE | - ST MEDARD SUR ILLE |
| - LA MEZIERE | - VIGNOC |
| - MONTREUIL LE GAST | |

Elle s'appliquera également à la commune de SAINT SYMPHORIEN en cas d'adhésion de celle-ci à la CC.

1 ère PARTIE

VEILLE FONCIERE OPERATIONNELLE

La veille et l'observation foncière seront assurées d'une part, par la surveillance opérationnelle du marché foncier notifié et, d'autre part, par l'information sur les opportunités foncières dont pourra avoir connaissance la SAFER.

I – SURVEILLANCE OPERATIONNELLE DU MARCHE FONCIER NOTIFIE

Toute vente d'un fonds agricole situé dans la zone d'intervention de la SAFER doit être portée à la connaissance de cette dernière par le Notaire chargé de l'opération.

Cette notification vaut offre de vente à la SAFER sauf exemption à son droit de préemption et droits de préemption prioritaires.

La SAFER procédera à l'analyse des notifications reçues et fera parvenir régulièrement à La CC les informations suivantes contenues dans :

Option 1 : dans toutes les notifications de vente

Qui lui sont adressées par les notaires ou les administrations, sur les communes citées ci-dessus :

- La surface notifiée
- La valeur de la transaction
- La désignation cadastrale
- La nature du bien vendu lorsque celle-ci est connue (bâti, non bâti, terre, pré, etc.)
- La destination du bien lorsque celle-ci est connue
- La présence ou non d'un bail rural
- Le nom du vendeur
- Le nom de l'acquéreur

La CC fera son affaire personnelle de l'information des communes mentionnées à l'article III tout en garantissant la confidentialité de ces informations.

La CC et les communes se concerteront alors sur l'intérêt d'une demande de préemption à la SAFER et, dans l'hypothèse d'une préemption, au bénéfice de quelle structure elle doit se faire.

La CC devra alors solliciter la SAFER pour une demande d'intervention pour elle-même ou pour l'une des communes adhérentes.

En application de la loi du 6 janvier 2006, les communes mentionnées ci-dessus seront destinataires **gratuitement** d'un état synthétique trimestriel des notifications portant sur les biens situés sur leur territoire, **tenant lieu d'information et non de veille foncière opérationnelle**. Cette diffusion synthétique ne concernera que **les notifications ouvrant le droit de préemption de la SAFER**.

II – INFORMATION SUR LES OPPORTUNITES FONCIERES

Si la SAFER peut acquérir des biens agricoles en exerçant son droit de préemption selon les modalités définies dans l'article I ci-dessus, elle peut également acquérir à l'amiable des propriétés rurales en les négociant directement avec le ou les propriétaires vendeurs.

Avant toute décision d'attribution, la SAFER a l'obligation de procéder à une publicité des propriétés et cette disposition légale s'impose quel que soit le mode d'acquisition des biens (à l'amiable ou par préemption). Un avis est affiché pendant un délai de 15 jours dans :

- Deux journaux d'annonces légales (Paysan Breton et Terra)
- En Mairie de la commune où se situe le bien.

La SAFER transmettra à la CC tous les projets d'acquisition objet de cette publicité concernant le **département d'Ille-et-Vilaine**, de façon à lui permettre de poser sa candidature à l'attribution dans les délais légaux (15 jours après la parution de la publicité), si elle le jugeait souhaitable.

La CC fera son affaire personnelle de l'information des communes.

III - REMUNERATION

Ces analyses et cette surveillance opérationnelle du marché notifié, ainsi que l'information des opportunités foncières feront l'objet d'une facturation de forfaitaire de 2500 € HT par an.

En cas d'adhésion de la commune de ST SYMPHORIEN, le montant de la rémunération sera de 2600 € HT par an.

Cette rémunération sera révisée tous les ans en fonction de l'indice INSEE national des prix « Services », du mois de Janvier de chaque année.

Une facture sera établie à la fin de chaque année civile et adressée à la CC.

2 ème PARTIE

ACQUISITION ET CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES A VOCATION COMPENSATRICE

Grâce à la veille et à l'observation opérationnelle foncière du marché foncier rural, la CC connaîtra, en temps réel, les mutations foncières de son territoire et, si nécessaire, maîtrisera certaines ventes lui permettant ainsi de constituer des réserves foncières destinées à compenser les préjudices subis par les exploitants agricoles.

Dès réception des notifications et des publicités, la CC vérifiera la localisation des terres à vendre et appréciera leur intérêt. Dans le cadre de cette convention, le seul interlocuteur pour la SAFER sera la CC. Si l'une des communes adhérentes devait réagir sur une notification, elle devra s'adresser systématiquement à la CC, qui se chargera de solliciter la SAFER.

I - DEMANDE D'INTERVENTION EN PREEMPTION SUITE A LA DIFFUSION DES NOTIFICATIONS

Lettre d'intention

Dans les 10 jours ouvrables suivant l'envoi de la notification, la CC fera savoir à la SAFER par une lettre d'intention dont un modèle est joint en **annexe 1** si elle ou l'une des communes entend solliciter la SAFER en préemption, étant précisé qu'il peut s'agir d'une préemption simple ou d'une préemption assortie d'une demande de révision de prix si celui-ci s'avère exagéré selon l'expertise effectuée par la SAFER et l'estimation du Service des Domaines.

Il est convenu qu'en cas de non réponse ou de réponse au-delà du délai ci-dessus fixé, la SAFER n'instruit pas le dossier.

Information des conditions de la vente

A la suite des informations données par la SAFER sur les conditions de la vente, la Collectivité intéressée devra confirmer ou non sa candidature.

Candidature de la Collectivité

La Collectivité intéressée adressera à la SAFER:

- la promesse d'achat signée qu'elle aura reçue de la SAFER,

- la délibération dont un modèle est joint en **annexe 2**, précisant les conditions de la vente, la garantie de financement et la motivation précise de la Collectivité pour l'acquisition.

Dans le cas d'une demande de préemption avec révision du prix, la Collectivité s'engagera à réaliser l'acquisition sur la base du prix définitif fixé, soit par les Domaines, soit par le Tribunal compétent, soit sur la base d'un nouveau prix négocié avec les vendeurs.

La Collectivité devra proposer à la SAFER un projet conforme aux objectifs définis par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (article L. 143-2 du Code Rural), rappelés ci-après :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
2. L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément 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 des 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 réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les Communes bénéficiaires locales et leurs établissements publics.

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 :

- d'une part, l'objectif 5 doit être complété par l'un des autres objectifs (agricole ou environnemental),
- d'autre part, l'objectif 8 ne peut être invoqué qu'après accord préalable de la DIREN.

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

Frais de dossier assumés par le demandeur de la préemption

Le demandeur de la préemption prendra à sa charge les dépenses décrites ci-dessous.

En cas de demande de préemption et quelle que soit l'issue du dossier de préemption (non exercice du droit de préemption, vente à la SAFER ou retrait de vente), la SAFER perçoit des frais de constitution du dossier, fixés à **155 Euros HT**.

Cette rémunération sera révisée tous les ans en fonction de l'indice INSEE national des prix « Services », du mois de Janvier de chaque année.

Une facture globale et détaillée sera établie à la fin de chaque année civile et adressée aux différents demandeurs de préemption.

Les différents demandeurs de la préemption s'engagent à régler annuellement à la SAFER les sommes dues, dans un délai de 45 jours, sur présentation de factures. A défaut de règlement dans ce délai, les sommes dues porteraient intérêt au taux légal en vigueur.

II - DEMANDE D'INTERVENTION A L'AMIABLE SUITE A LA TRANSMISSION DE LA PUBLICITE

Lettre d'intention

Dans les 15 jours à compter de la parution de la publicité, La CC fera savoir, dans une lettre d'intention, jointe en annexe **1**, si elle ou l'une des communes est candidate à l'attribution d'un de ces biens.

Information des conditions de la vente

A la suite des informations données par la SAFER sur les conditions de la vente, la CC devra confirmer ou non sa candidature.

III - ACQUISITION FONCIERE

La décision d'attribution des biens ruraux au profit de la CC, à l'amiable comme en préemption, est prise par la SAFER selon les procédures habituelles : recueil des candidatures, des projets d'échanges, avis du Comité Technique Départemental et décision du Conseil d'Administration après l'accord de ses Commissaires du Gouvernement.

En tout état de cause, la SAFER arbitre dans la transparence les concurrences résultant notamment de la publicité légale. L'objectif de la présente Convention est l'établissement d'un partenariat. Elle ne confère à la Collectivité aucune priorité ni exclusivité qui pourraient entrer en contradiction avec les différentes missions de la SAFER.

Les biens, acquis par la SAFER à l'amiable ou en préemption, peuvent être :

- soit rétrocédés immédiatement à la Collectivité qui constitue ainsi sa propre réserve foncière.
- soit mis en réserve par la SAFER qui en reste propriétaire, durant un délai maximum de 5 ans.

Pour chacune de ces situations, les modalités de constitution de réserve foncière sont décidées par la SAFER, après accord de ses deux Commissaires du Gouvernement.

1 – Acquisition immédiate par la Collectivité

En cas d'attribution d'un bien au profit de la CC ou d'une des communes, celle-ci sera informée par le Conseiller Foncier en charge du dossier. La Collectivité devra se prononcer sur les conditions de l'opération dans les 10 jours à compter du jour où elle sera informée.

1.1 - Dans le cas d'un dossier amiable

La Collectivité adressera à la SAFER :

- la promesse d'achat signée, qu'elle aura reçue de la SAFER
- une délibération dont un modèle est joint en **annexe 2**, précisant les conditions de la vente, la garantie de financement et la motivation précise de la Collectivité bénéficiaire pour l'acquisition.
- l'avis des Domaines

1.2 - Dans le cas d'un dossier de préemption

Si les conditions de rétrocession au profit de la Collectivité sont identiques à celles prévues lors de la demande de préemption, la Collectivité n'aura pas à adresser de nouvelle pièce administrative à la SAFER, à l'exception de l'avis de Domaines.

Si les conditions de la vente au profit de la Collectivité sont changées par rapport à celles prévues au moment de la demande de préemption (surface, prix, etc...), celle-ci devra à nouveau adresser à la SAFER :

- la nouvelle promesse d'achat signée, qu'elle aura reçue de la SAFER
- une nouvelle délibération - **annexe 2**
- l'avis des Domaines.

1.3 - Rémunération

Le prix de revente SAFER de chaque immeuble ainsi **attribué** à la Collectivité bénéficiaire sera calculé de la manière suivante. Il comprendra :

A : le prix principal d'acquisition constitué, d'une part, du prix d'acquisition de l'immeuble ventilé par nature de biens, si nécessaire, tel qu'il figure dans le projet d'acquisition approuvé par les Commissaires du Gouvernement, d'autre part, des indemnités éventuelles versées en accord avec la Collectivité bénéficiaire.

B : les frais annexes propres à chaque acquisition (notaire, commissions, publications, géomètre, cadastre...)

C : la rémunération de la SAFER est fixée par le Conseil d'Administration. Elle est calculée au taux de 8 % HT pour les acquisitions amiables et les échanges et de 13 % HT pour les acquisitions par voie de préemption sur la base de (A + B)

***D** : les frais financiers de portage engagés par la SAFER sur les acquisitions réalisées sont calculés au taux mensuel de 0,6 % HT sur la base de (A+B+C), au prorata du temps écoulé entre la date d'acquisition des biens par la SAFER et la date de la rétrocession des biens à la Collectivité bénéficiaire.

*Ces frais ne seront pas dus en cas de préfinancement (Cf. paragraphe 4 ci-dessous)

Le prix de revente ainsi détaillé ci-dessus (A+B+C+D) sera demandé à la Collectivité bénéficiaire le jour de la signature de l'acte de rétrocession par la SAFER. À défaut, il portera intérêt au taux mensuel de 0,6 % HT jusqu'à la date de son paiement intégral.

Les frais liés à l'établissement de l'acte de rétrocession seront à la charge de la Collectivité bénéficiaire.

Après accord des deux Commissaires du Gouvernement, les actes de vente seront ensuite établis et régularisés à première demande de l'une ou l'autre des parties.

2 – Mise en réserve des biens par la SAFER

En cas de mise en réserve d'un bien au profit de la CC ou de l'une des communes, celle-ci sera informée par le Conseiller Foncier en charge du dossier. La Collectivité devra se prononcer sur les conditions de l'opération dans les 10 jours à compter du jour où elle sera informée.

La procédure concernant les pièces administratives à adresser à la SAFER sera identique à celle mentionnée aux paragraphes 1-1 et 1-2 ci-dessus.

Les biens mis en réserve devront être libres de toute location et occupation lors de l'acquisition, sauf cas particulier prévu en accord avec la Collectivité.

La mise en réserve sera constatée au jour de l'acquisition des terres par la SAFER.

2.1 - Attribution des biens mis en réserve foncière

Dès que seront constituées en tout ou partie, soit par achat direct, soit par échanges, les réserves foncières objet de la présente Convention, il sera procédé aux formalités réglementaires de publicité en vue de leur rétrocession qui devra intervenir, en tout état de cause, dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'acquisition par la SAFER.

2.2 - Rémunération

Le prix de revente de chaque immeuble ainsi **mis en réserve** sera calculé de la manière suivante. Il comprendra les mêmes éléments que ceux mentionnés ci-dessus :

A : le prix principal d'acquisition

B : les frais annexes

C : la rémunération de la SAFER

***D** : les frais financiers de portage

Et un élément supplémentaire :

E : les frais annuels de gestion du stock, calculés au taux annuel de 2 % HT sur la base de l'élément A, au prorata du temps écoulé entre la date d'acquisition des biens et la date de la rétrocession.

*Ces frais ne seront pas dus en cas de préfinancement (Cf. paragraphe 4 ci-dessous)

Les frais liés à l'établissement de l'acte de rétrocession seront à la charge de la Collectivité bénéficiaire.

Après accord des deux Commissaires du Gouvernement, les actes de vente seront ensuite établis et régularisés à première demande de l'une ou l'autre des parties.

3 – Garantie de bonne fin

Quelles que soient les modalités de rétrocession, achat direct par la Collectivité bénéficiaire ou stockage SAFER, la Collectivité bénéficiaire s'engagera à acquérir les biens qui lui seront attribués au prix de revente tel qu'il résultera des calculs ci-dessus détaillés et ce, indépendamment de l'avis des services fiscaux.

Si, pour une raison particulière, la Collectivité bénéficiaire devait retirer sa candidature à l'attribution de terres et qu'à sa demande la SAFER soit amenée à les rétrocéder à un tiers à un prix inférieur au prix de revente résultant des calculs ci-dessus détaillés, la Collectivité bénéficiaire versera à la SAFER la différence de prix, sous forme d'indemnité compensatoire, à titre de garantie de bonne fin.

Dans le cas où la SAFER ne trouverait pas d'acquéreur pour les terres concernées, la Collectivité bénéficiaire s'engage à les acquérir au prix de revente défini par les calculs cités ci-dessus.

Les indemnités compensatoires dues par la Collectivité bénéficiaire seront à régler à la SAFER dans les trois mois qui suivront la cession des biens concernés. A défaut, elles porteront intérêt au taux légal en vigueur.

4 – Pré financement

Quelles que soient les modalités de rétrocession, achat direct par la Collectivité bénéficiaire ou stockage SAFER, les frais financiers de portage (élément D),

énoncés ci-dessus ne seront pas dus si la Collectivité bénéficiaire préfinance une partie du prix de revente, par le versement d'une avance.

L'avance sera égale au prix principal augmenté des frais d'acquisition (frais annexes) et de la rémunération de la SAFER, calculée sur la base de la somme des éléments (A+B+C) mentionnés ci-dessus.

La SAFER informera dès que possible la Collectivité bénéficiaire des dates prévisionnelles de signature d'actes et demandera le versement de l'avance correspondante dans le délai réglementaire de 45 jours suivant la demande qu'elle aura formulée, **accompagnée d'une copie de la promesse de vente.**

A défaut, cette avance portera intérêt au taux légal en vigueur.

Le solde des règlements à intervenir au-delà de l'avance, sera réglé dans les mêmes conditions sur présentation par la SAFER des copies certifiées conformes de l'ensemble des pièces justificatives de la dépense :

- l'état des honoraires des notaires des acquisitions SAFER
- l'acte d'acquisition par la SAFER, portant mention de publication
- la photocopie de l'avis du service des Domaines

IV – REALISATION D'ECHANGES

La réserve foncière pourra être constituée par achats directs ou par voie d'échanges.

La CC et les 9 communes accepteront que de tels échanges puissent être réalisés pour permettre une meilleure adéquation du parcellaire nécessaire à la réalisation de leurs projets fonciers.

1 – Rémunération

Chaque échange nécessaire à la bonne réalisation des projets fonciers de la Collectivité bénéficiaire donnera lieu au versement à la SAFER d'une prestation d'un montant de **155 Euros HT**.

Les frais annexes (frais d'acte notarié, frais de géomètre) seront pris en charge par la Collectivité bénéficiaire.

3^{ème} partie

MANDAT FONCIER

Dans un périmètre d'emprise destiné à l'urbanisation, la CC pourra confier à la SAFER la négociation des acquisitions de terres.

I – CONDITIONS GENERALES

Obligation du mandataire

La SAFER sera responsable des actes qu'elle accomplira au titre du présent mandat et sera tenue :

- d'obtenir l'approbation de ses Commissaires du Gouvernement en vue d'accepter le présent mandat et d'entreprendre les opérations foncières suivantes
- de justifier auprès de la Collectivité d'une garantie de 30 000 euros et d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile et professionnelle.
- d'accomplir le mandat tant qu'elle en demeurera chargée.
- de rendre compte à la Collectivité des actions réalisées au titre du mandat.

Obligation de la Collectivité

La Collectivité devra respecter la mission pour laquelle la SAFER est missionnée et sera tenue :

- de ne pas se substituer à la SAFER pour les négociations des acquisitions foncières
- d'exécuter les engagements contractés par la SAFER conformément au pouvoir qui lui a été donné et précisé ci-après,
- de rembourser à la SAFER les avances et frais occasionnés pour l'exécution du mandat,
- de verser à la SAFER la rémunération convenue ci-après au paragraphe 4 (*Rémunération SAFER*)

Dans les cas où une négociation n'aboutira pas, la Collectivité ne pourra se dispenser du paiement des frais initiaux mentionnés ci-dessous, ni faire réduire leur montant sous prétexte qu'ils pouvaient être moindres. (Art. 1999 du Code Civil).

II – OBJET DU MANDAT

L'objet de ce mandat consiste en la négociation, pour le compte de la Collectivité, des transactions immobilières suivantes : acquisitions, échanges, résiliations de baux, d'immeubles ruraux sur le territoire d'une ou plusieurs communes

- Site de à : terrains classés en 2 NA pour Ha suivant le POS/PLU de la commune de..., arrêté le et approuvé le
- Site de à : terrains classés (zonage à préciser)

III – ETENDUE ET MODALITE DE MISE EN ŒUVRE DU MANDAT

Dans le cadre du mandat, la CC chargera la SAFER de :

Procéder au recueil des informations

- Evaluation des biens et consultation des Services Fiscaux (visa des Domaines)
- Prise de contact avec tous les propriétaires et exploitants concernés.
- Présentation du projet aux ayants droit en collaboration avec la Collectivité
- Recueil des intentions des propriétaires et des exploitants

Recueillir les engagements

- Recueil des engagements (promesses de vente, promesses d'échange, résiliation de bail...)
- Acceptation des promesses
- Enregistrement des promesses

Contribuer à l'exécution des engagements

- Soumission des engagements à la Collectivité qui doit se déterminer dans un délai de 30 jours à compter de la réception.
- Obtention d'un accord de la Collectivité pour lever chacun des engagements
- Expédition aux ayants droit des lettres de levée d'option
- Etablissement des documents d'arpentage et accomplissement de toutes formalités nécessaires
- Transmission au rédacteur de l'acte des pièces requises
- Vérification de la conformité des projets d'acte aux engagements

IV – REMUNERATION DU MANDATAIRE : La SAFER

Les frais initiaux

Une prise en charge d'un dossier, préalablement à toute négociation et indépendamment de son aboutissement est nécessaire :

- Prise de contact du ou des propriétaires,
- Analyse de la situation juridique des parcelles,
- Recueil des intentions des ayants droit,
- Evaluation des biens et consultation des services fiscaux (visa des Domaines)
- Tenue de réunions

Ce travail préalable fera l'objet d'une rémunération forfaitaire qui sera fixée en fonction des prestations à réaliser (un devis sera alors transmis à la Collectivité) **pour l'ensemble de la zone délimitée à ARTICLE II**. Cette somme sera demandée à la CC au moment de la première intervention et réglée dans un délai de 30 jours sur présentation d'une facture par la SAFER.

Les frais par dossier

Pour chaque dossier permettant à la Collectivité d'acquérir un bien sur la zone, la CC versera à la SAFER une somme calculée comme suit :

Sur les sommes dues au(x) propriétaire(s) et/ou aux exploitants, prévues dans les promesses de vente, d'échange et/ou de résiliation de bail, la Collectivité versera à la SAFER une rémunération dégressive selon le barème suivant, et calculée sur la somme des valeurs dues tant en prix principal qu'en indemnités accessoires :

- **6 % HT, pour la tranche de 0 à 100.000 €**
- **5 % HT, pour la tranche de 100.001 à 150.000 €**
- **4 % HT, pour la tranche supérieure à 150.001 €**

V - GARANTIE

La Collectivité s'engage à verser à la SAFER les sommes dues dans un délai de 30 jours après signature de l'acte authentique et d'après la facture présentée par la SAFER.

A défaut, les sommes dues feront courir des intérêts au taux légal en vigueur, jusqu'à la date effective de réception des fonds par la SAFER.

Il est convenu que lorsqu'après négociation et accord obtenu par la SAFER auprès d'un vendeur, la Collectivité décide en opportunité de ne pas poursuivre l'acquisition, celle-ci versera à la SAFER à titre forfaitaire et en dédommagement du travail réalisé, une somme de **500 Euros HT** par transaction.

Les règlements seront effectués par virement au profit de la SAFER sur le compte ouvert à la Caisse Régionale de Côtes d'Armor à PLOUFRAGAN N° 347 925 941 01 selon RIB joint.

4 ème PARTIE

GESTION PROVISOIRE DU PATRIMOINE FONCIER

La SAFER assurera la gestion des réserves foncières dans l'attente de la réalisation de projets. Au moyen de conventions, la SAFER recherchera des exploitants, assurera le bon entretien et la libération à terme des terrains.

I – GESTION PROVISOIRE DES TERRES APPARTENANT A LA COLLECTIVITE

Dans le cas où la CC ou l'une des communes achèterait immédiatement les biens attribués par la SAFER, elle pourra, en attendant la réalisation de ses projets, confier à la SAFER la gestion des biens dont elle sera propriétaire dans le cadre d'une Convention de Mise à Disposition (CMD), en application de l'article L 142-6 du Code Rural.

1 – La CMD

Une convention de mise à disposition (CMD) sera consentie entre le propriétaire et la SAFER conformément aux conventions types jointes en **annexe 3**.

Durée

La durée sera définie en fonction des besoins d'utilisation des parcelles par le propriétaire.

- si la surface concernée est inférieure à deux fois la Surface Minimum d'Installation (SMI – 36 ha actuellement), la durée de la convention peut être de 6 ans renouvelable une fois, soit 12 ans maximum.

- si la surface est supérieure à deux fois la surface minimum d'Installation, la durée est limitée à 3 ans non renouvelables.

Les biens seront libres à l'échéance de la CMD.

2 – Les Baux SAFER

Un bail SAFER sera consenti entre la SAFER et l'exploitant, conformément aux conventions types jointes en **annexes 4**

Durée

Le bail peut être de 1an ou plus et renouvelé à plusieurs reprises en fonction de la durée de la CMD, y compris au même exploitant.

Choix des exploitants

La SAFER confiera l'exploitation des biens à des agriculteurs qu'elle désignera, par l'intermédiaire de baux non soumis aux règles du statut du fermage, sauf en ce qui concerne le loyer qui devra être conforme à l'arrêté préfectoral.

Le choix des candidats à la location sera assuré par la SAFER selon les modalités habituelles d'attribution : publicité, recueil et examen des candidatures, avis du Comité Technique Départemental, arbitrage et décision du Conseil d'administration de la SAFER après l'accord des deux Commissaires du Gouvernement.

Cahier des Charges

L'objectif poursuivi par la Collectivité vise à maintenir et à développer une activité agricole respectueuse de l'environnement. Un cahier des charges sera établi en fonction des particularités de chaque parcelle et précisera les modalités d'exploitation.

3 - Rémunération

- L'établissement d'un bail, de l'état des lieux et d'un cahier des charges correspondant, feront l'objet d'une facturation de **200 Euros HT** par exploitant retenu à charge de la Collectivité.
- La rémunération de la SAFER sera fixée à 20 % HT du montant du loyer dû par l'exploitant de la CMD.
- Un dépôt de garantie sera demandé à l'occupant, d'un montant d'une année de location payable à la signature

II – GESTION PROVISOIRE DES TERRES MISES EN RESERVE PAR LA SAFER

La SAFER assurera, pendant la période où elle sera propriétaire, la gestion des terres mises en réserve foncière et pourra décider de leur mise en location sous le régime habituel des Conventions d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP) en application de l'article L 142-5 du Code Rural.

1 – La COPP

Une convention spécifique à chaque réserve sera consentie conformément à la convention type jointe en **annexe 5**.

Durée

Le délai maximum est de 5 ans, sauf prolongation d'une durée équivalente après accord des Commissaires du Gouvernement (article L 142-5 du Code Rural).

Choix des exploitants

La SAFER confiera l'exploitation des biens à des agriculteurs qu'elle désignera, par l'intermédiaire de baux non soumis aux règles du statut du fermage, sauf en ce qui concerne le loyer qui doit être conforme à l'arrêté préfectoral.

Le choix des candidats à la location sera assuré par la SAFER selon les modalités habituelles d'attribution.

Cahier des Charges

L'objectif poursuivi par la Collectivité vise à maintenir et à développer une activité agricole respectueuse de l'environnement. Un cahier des charges pourra être établi en fonction des particularités de chaque parcelle et précisera les modalités d'exploitation.

2 - Rémunération

Pendant toute la durée de la mise en réserve, la SAFER assurera la gestion temporaire des biens en percevant les produits de loyers et en payant les charges afférentes à ce type de propriété (recherche d'exploitants, impôts fonciers, cotisations sociales, assurance, ...), mais dont l'équilibre ne pourra être atteint compte tenu, d'une part, de la précarité de l'occupation, et, d'autre part, de la nature parcellaire des biens mis en réserve.

En compensation de ce déséquilibre, la SAFER répercutera à la Collectivité bénéficiaire au moment de la revente, les frais de gestion, **élément E** mentionné ci-dessus.

ARTICLE IV – ENTREE EN VIGUEUR - DURÉE DE LA CONVENTION - DIFFICULTÉS D'APPLICATION

La présente convention produira ses effets à l'égard des parties dès sa notification, pour une durée de 5 ans et pourra être dénoncée chaque année à la date anniversaire par les deux parties après un préavis de 3 mois. À l'issue des 5 ans, une nouvelle convention pourra être conclue.

En tout état de cause, la présente convention ne pourra prendre fin que lorsque toutes les propriétés réservées auront été rétrocédées par la SAFER et que les comptes seront apurés conformément aux dispositions des présentes.

Fait à SAINT BRIEUC,

Le 20.10.08....

En trois exemplaires

**Pour la Communauté de Communes
du Val d'Ille
Le Président
Daniel CUEFF**



**Pour la SAFER de Bretagne
Le Président
Joseph GAUTIER**

