
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

Commune de SOUSTONS

SEPTEMBRE 2020

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

Sommaire

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	5
ARTICLE 2 : PERIMETRE D’APPLICATION DE LA CONVENTION	6
1. Le périmètre de veille foncière	6
2. Le périmètre d’intervention foncière.....	6
CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles.....	6
ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE	6
1. Animation foncière.....	6
2. Appréhension des biens sans maître	7
ARTICLE 4 : VIGIFONCIER	7
1. La veille foncière.....	7
2. L’observatoire foncier	8
MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles	8
ARTICLE 5 : L’USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER.....	8
1. Objectifs et motivations de la préemption	8
2. Modalités de préemption.....	9
ARTICLE 6 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE DE SOUSTONS	9
ARTICLE 7 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE.....	10
1. Modalités d’acquisition	10
7-1-1 Acquisition amiable.....	10
7-1-2 Acquisition par voie de préemption	11
7-1-3 Modalités de préfinancement	11
2. Modalités de revente des biens acquis par la SAFER.....	11
7-2-1 Prix de rétrocession des biens préfinancés	11
7-2-2 Prix de rétrocession des biens non préfinancés	12
7-2-3 Garantie de bonne fin des acquisitions	12
ARTICLE 8 : CAS PARTICULIERS	12
1. Echange de biens mis en stock par la SAFER.....	12
2. Rédaction d’actes administratifs.....	12

GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles	13
ARTICLE 9 : GESTION FONCIERE DES BIENS	13
1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la commune de Soustons 13	
2. Gestion temporaire des biens propriété de la commune de Soustons : La Convention de Mise à Disposition	13
3. Inter médiation locative	13
DISPOSITIONS GENERALES.....	13
ARTICLE 10 : REMUNERATION DE LA SAFER.....	13
1. Pour les études préalables et l’animation foncière	13
2. Pour l’abonnement au site internet VIGIFONCIER.....	14
3. Pour les demandes d’intervention par préemption.....	14
4. Pour la négociation de conventions pour le compte de la commune de Soustons.....	14
5. Pour les rétrocessions d’immeubles	14
6. Pour la gestion foncière des biens	15
7. Pour les cas particuliers.....	15
ARTICLE 11 : REVISION DES REMUNERATIONS.....	15
ARTICLE 12 : MODALITE DE PAIEMENT	15
ARTICLE 13 : COMMUNICATION ET PROMOTION.....	15
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	16
ARTICLE 15 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION	16
ARTICLE 16 : DIFFICULTES D’APPLICATION.....	16
ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE.....	16

ENTRE :

LA COMMUNE DE SOUSTONS, domiciliée au 9 place de l'Hotel de Ville, BP 88, 40141 SOUSTONS Cedex, représentée par son Maire, Mme Frédérique CHARPENEL, numéro SIRET 21400310500019, en application d'une délibération du Conseil municipal en date du

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.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Dans le cadre de ses compétences et conformément au PLUi Maremne Adour Côte-Sud, la commune de SOUSTONS souhaite définir une stratégie foncière et intervenir sur différents enjeux de son territoire :

- **Agriculture** : Favoriser l'installation d'agriculteurs et notamment de maraîchers sur la commune suite à leur pré-installation sur l'Espace Test mis en place dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial de Maremne Adour Côte-Sud,
- **Forêt** : Expérimenter sur diverses parcelles la régénération naturelle forestière en partenariat avec l'ONF,
- **Urbanisme** : Maitriser son urbanisation et constituer des réserves foncières compensatoires permettant de limiter l'impact des projets d'urbanisation sur les exploitations agricoles et sur l'environnement,
- **Environnement** : Protéger la trame verte et bleue de son territoire.

Par la présente convention, La commune de Soustons 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 commune de Soustons de :

1. Connaître, sur le territoire communal, 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. Prendre connaissance du contexte foncier préalablement à l'engagement des opérations de négociations foncières, notamment par la réalisation d'une étude de faisabilité ou de mobilité foncière ou une animation foncière sur les parcelles agricoles non exploitées à ce jour (Parcelles à valoriser) ;
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. 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 ;
5. Préserver l'environnement, la biodiversité et les ressources naturelles de son territoire ;
6. 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 ;
7. Assurer la maîtrise foncière et/ou la libération d'un site par négociation SAFER, pour le compte de La commune de Soustons, de conventions de vente, de résiliations de baux ou toutes autres conventions ou contrats, dans l'objectif de mettre en place ou préserver une agriculture périurbaine et de proximité ;
8. Solliciter une assistance de la SAFER pour la rédaction d'actes administratifs de ventes et d'échanges de petites parcelles ;
9. Constituer des réserves foncières compensatoires permettant de limiter l'impact des projets d'urbanisation évoqués ci-dessus sur les exploitations agricoles et sur l'environnement ;
10. Trouver des exploitants agricoles ou des porteurs de projets répondants aux attentes de La commune de Soustons, notamment par le biais de la procédure d'Intermédiation Locative.

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 commune de Soustons s'interdit d'intervenir seule sur le marché foncier agricole (zones A et N du PLU(i)) sans concertation préalable avec la SAFER.

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 commune de Soustons,
- L'acquisition et le portage par la SAFER de réserves foncières pour le compte de la commune de Soustons,
- La mise en gestion de biens agricoles portés par la commune de Soustons.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

1. Le périmètre de veille foncière

La veille foncière définie dans la présente convention porte sur le territoire suivant : **La commune de Soustons.**

2. Le périmètre d'intervention foncière

L'intervention foncière définie dans la présente convention porte sur le territoire suivant : **La commune de Soustons.**

Les périmètres sont constitués par l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire de la commune de Soustons énoncée ci-dessus, ainsi que par les terrains à vocation agricole et biens immobiliers à utilisation agricole dans les zones urbaines et à urbaniser dudit territoire.

Toutes modifications, extensions de ces périmètres ou toutes créations de nouveaux périmètres seront portées à la connaissance de la SAFER pour que les dispositions de la présente convention puissent s'y appliquer.

CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles

ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE

Dans l'objectif de favoriser l'installation d'agriculteurs et notamment de maraîchers sur la commune suite à leur pré-installation sur l'Espace Test mis en place par le Département des Landes, la commune de Soustons pourra missionner la SAFER à réaliser une animation foncière sur l'ensemble des parcelles agricoles non exploitées à ce jour (parcelles à valoriser). Une lettre de mission spécifique déterminera le contenu de l'animation foncière.

1. Animation foncière

Afin d'appréhender au mieux l'ensemble de la problématique foncière, La commune de Soustons pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'expertises foncières préalables et nécessaires aux acquisitions potentielles des parcelles objets de l'animation foncière.

Pour ce faire, la commune de Soustons sollicite la SAFER dans le cadre d'une lettre de mission pour réaliser un diagnostic foncier notamment afin de :

- ♦ Rencontrer les propriétaires concernés,
- ♦ Rencontrer les exploitants concernés et analyser la situation juridique liée à l'occupation (résiliation du bail et renonciation au droit de préemption) (Si présence d'un exploitant non connu lors du recensement des parcelles à valoriser),

- ♦ Identifier les intentions foncières (ventes, échanges),
- ♦ Établir une expertise éventuelle des biens pouvant être sollicités par voie d'échange.

Régulièrement, une réunion technique sera organisée avec la commune de Soustons afin de préciser l'état d'avancement des opérations en cours et conseiller le maître d'ouvrage sur différents projets pouvant émerger ; à ce titre, un tableau de synthèse lui sera remis.

2. Appréhension des biens sans maître

La commune de Soustons pourra mandater la SAFER dans le cadre d'une lettre de mission afin de l'accompagner dans la mise en œuvre de la procédure d'appréhension des biens sans maître. Cette procédure vise à lutter contre l'enfrichement (remise en valeur économique du foncier) 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 et préserve également la commune de Soustons d'une action en responsabilité relativement à ces biens dont elle a la charge légale.

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.

Il est ici précisé que l'identification des propriétaires inconnus est réalisée par la SAFER à partir du recensement des comptes de propriété répondant aux critères ci-dessous :

- Propriétaires nés avant 1920, en un lieu connu,
- Propriétaires identifiés par un nom mais sans date ni lieu de naissance connu,
- Parcelles affectées au cadastre sur le compte des « Domaines » ou "propriétaire inconnu" ou "sans maître".

Pour pouvoir établir la vacance de ces biens, le processus prévoit plusieurs prestations et il offre plusieurs possibilités dans l'accompagnement de la procédure :

- ♦ Une première identification de parcelles offrant les caractéristiques d'un bien présumé vacant (ci-dessus),
- ♦ La réalisation de l'enquête préalable et l'assistance administrative de la commune de Soustons sur la mise en œuvre de la procédure,
- ♦ La fourniture de tous documents et actes nécessaires au bon déroulement et à l'incorporation des biens dans le domaine communal,
- ♦ L'accompagnement et la gestion des difficultés au regard des successibles susceptibles de se présenter pendant le déroulé de la procédure.

ARTICLE 4 : VIGIFONCIER

1. La veille foncière

La commune de Soustons sera ainsi informée, par l'outil VIGIFONCIER, en temps réel des projets de vente de biens sur le périmètre de veille foncière défini à l'article 1, de connaître leur nature, de visualiser les parcelles sur une carte, d'anticiper les projets d'aménagement et de contacter rapidement la SAFER pour mettre en œuvre une action opérationnelle (Cf. Conditions d'utilisations de Vigifoncier en Annexe 1).

Un courriel d'alerte est envoyé automatiquement pour avertir la commune de Soustons dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations ou mises à jour des informations déjà publiées, concernant le territoire surveillé, sont enregistrées sur le site Internet Vigifoncier.

Cette transmission est faite aux services de la commune de Soustons par courrier électronique à l'adresse électronique suivante :

- herve.lis@mairie-soustons.fr
- urbanisme@mairie-soustons.fr

La commune de Soustons informera la SAFER de toute modification d'adresse.

2. L'observatoire foncier

En appui à la définition des politiques foncières et à l'établissement des documents d'urbanisme, le site Internet cartographique VIGIFONCIER met à la disposition de la commune de Soustons des analyses et des indicateurs sur son marché foncier, d'une part, et sur le suivi de la consommation des espaces naturels et agricoles d'autre part, accessibles dans la rubrique « Observatoire ». (Cf. Conditions d'utilisations de Vigifoncier en Annexe 1).

La SAFER procède dès l'entrée en vigueur de la présente convention à l'activation d'un compte sur le site internet cartographique VIGIFONCIER permettant à la commune de Soustons d'accéder aux informations de l'observatoire foncier sur le périmètre défini à l'article 1.

L'accès à ce site est sécurisé par un identifiant et un mot de passe personnalisés qui ne doivent être en aucun cas diffusés à des tiers sauf autorisation expresse de la SAFER.

MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

ARTICLE 5 : L'USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

1. Objectifs et motivations de la préemption

Afin que la SAFER puisse engager un dossier de préemption, la commune de Soustons 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.

2. Modalités de préemption

Dans les 10 jours à compter de la communication de l'information via le portail cartographique Vigifoncier à la commune de Soustons portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner, La commune de Soustons 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.

Les demandes pourront conduire à la constitution de dossiers de préemption éventuellement assortis d'une proposition de révision de prix, si celui-ci paraît supérieur au marché foncier local.

Dans l'hypothèse **d'une préemption avec révision de prix**, la commune de Soustons 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 7-2.
- En cas de retrait de vente suivi d'une négociation avec le(s) vendeur(s), sur la base d'un nouveau prix négocié avec le(s) vendeur(s) majoré des frais liés à l'intervention de la SAFER définis à l'article 7-2.

Dans l'hypothèse **d'une préemption au prix**, la commune de Soustons s'engage à l'acquisition sur la base du prix de rétrocession de la SAFER défini à l'article 7-2.

Dans certains cas, la SAFER est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés (**préemption 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 préemption.

Lorsque la SAFER aura exercé son droit de préemption, la commune de Soustons ne pourra plus remettre en cause sa demande ; s'appliqueront alors les dispositions de l'article 7-2-3 de la présente convention relative à la garantie de bonne fin des acquisitions.

Pendant un délai minimum de 15 ans, la commune de Soustons 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.

ARTICLE 6 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE DE SOUSTONS

La commune de Soustons peut confier, par lettre de commande, à la SAFER les missions suivantes :

- ♦ Négocier auprès des propriétaires les conditions de vente à la commune de Soustons de leurs biens situés dans le périmètre retenu,
- ♦ Conseiller la commune de Soustons 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, au nom de la commune de Soustons 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,
- ♦ Transmettre à la commune de Soustons 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 commune de Soustons.

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 commune de Soustons 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 7 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE

1. Modalités d'acquisition

Les réserves foncières que réalisera la SAFER pour le compte de la commune de Soustons 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 commune de Soustons, 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.

7-1-1 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 commune de Soustons 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 commune de Soustons 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 1 et 2, l'acte de vente interviendra directement entre le propriétaire cédant et la commune de Soustons 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.

7-1-2 Acquisition par voie de préemption

Les acquisitions par voie de préemption se feront dans les conditions de l'ARTICLE 5.

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

7-1-3 Modalités de préfinancement

La commune de Soustons pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

La commune de Soustons 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 7-2-2 et viendront s'imputer sur le prix de revente lors de la signature de l'acte.

La commune de Soustons 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 2 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 commune de Soustons 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.

2. Modalités de revente des biens acquis par la SAFER

Les candidatures de la commune de Soustons seront examinées dans le respect du cadre légal et réglementaire qui s'applique à toutes les attributions réalisées par la SAFER.

Ainsi la SAFER procèdera, 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 commune de Soustons, 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 commune de Soustons, 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.

7-2-1 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 10-5.
- 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 commune de Soustons 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 7-2-3.

7-2-2 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 7-2-1, 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 7-1-3 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.

7-2-3 Garantie de bonne fin des acquisitions

La commune de Soustons 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 tous les cas et notamment dans le cas de revente à des tiers, à garantir à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées aux articles 7-2-1 et 7-2-2 de 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.

ARTICLE 8 : CAS PARTICULIERS

1. Echange de biens mis en stock par la SAFER

La SAFER pourra, à tout moment, proposer à la commune de Soustons des échanges, avec ou sans soulte, de biens mis en réserve foncière, contre des biens situés dans le périmètre concerné. Ces échanges seront soumis au régime de l'accord préalable prévu à l'article 1 de la présente convention. Dans le cas où des échanges préalables auront été réalisés à la demande de la commune de Soustons en application du présent article, la commune de Soustons 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 10-7 de cette convention.

2. Rédaction d'actes administratifs

Dans certains cas, notamment lors de l'acquisition, l'échange (bilatéral, multilatéral) de petites parcelles, et lors de la mise en œuvre de la procédure des biens « sans maître » pour une commune, la commune de Soustons peut mandater la SAFER, par lettre de commande, pour la rédaction d'actes administratifs.

Dès lors, la commune de Soustons prendra en charge la rémunération forfaitaire hors taxe de la SAFER fixée à l'article 10-7 de cette convention.

GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

ARTICLE 9 : GESTION FONCIERE DES BIENS

1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la commune de Soustons

Conformément aux dispositions des articles L. 142-4 et L. 411-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, 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.

2. Gestion temporaire des biens propriété de la commune de Soustons : La 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 commune de Soustons 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 commune de Soustons.

3. Intermédiation locative

D'un commun accord, les parties pourront, si elles le souhaitent, convenir d'un autre mode de gestion, notamment par application des dispositions du 4° du II de l'article L. 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime relatif à l'intermédiation locative.

Lors de cette prestation, la commune de Soustons confie à la SAFER le soin de rechercher un preneur par bail rural pour exploiter sa propriété. Cette prestation fera l'objet d'une lettre de mission spécifique.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 10 : REMUNERATION DE LA SAFER

1. Pour les études préalables et l'animation foncière

Pour l'animation foncière et les études foncières pré-opérationnelles, le montant de la prestation sera établi sur devis, suite à une lettre de commande (base 650 € HT la journée).

Pour la prestation d'appréhension des biens sans maître, la SAFER percevra par la commune de Soustons une rémunération de **2500 € HT**, sur présentation d'une facture à la fin de la procédure, au moment de l'incorporation des biens concernés dans le patrimoine communal.

2. Pour l'abonnement au site internet VIGIFONCIER

L'accès à VIGIFONCIER est facturé annuellement, par année civile, sur la base de **1500 € H.T.** (environ 7800 habitants) ; La SAFER adressera une facture à la commune de Soustons intégrant la base forfaitaire pour l'année en cours (Cf. Barèmes en Annexe 1).

La première année, la somme due sera calculée au prorata de la période allant du premier jour de l'installation au 31 décembre de l'année considérée.

3. 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 € hors taxe.

4. Pour la négociation de conventions pour le compte de la commune de Soustons

En rémunération de la prestation de négociation foncière, la commune de Soustons 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 800,00 € hors taxe.

Un montant minimum de 800,00 € hors taxe 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 500,00 € hors taxe 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 commune de Soustons. La SAFER transmettra alors à la commune de Soustons le dossier comprenant notamment les offres faites, 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.

5. 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 950,00 € hors taxe par dossier d'acquisition.

6. Pour la gestion foncière des biens

Pour la gestion temporaire des biens en propriété de la commune de Soustons (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 commune de Soustons qui pourra en demander la justification au moyen 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).

7. 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 950,00 € hors taxe.

Pour la rédaction d'actes administratifs d'acquisition ou d'échange, la rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à : (hors coût de publicité foncière et formalités hypothécaires)

	Acte administratif (forfait hors taxe)	Acte administratif, avec droits de préférence et de délaissement (forfait hors taxe)
Acquisition	350€/acte	420€/acte
Echange bilatéral	500€/acte	600€/acte
Echange multilatéral	250€/compte de propriété	300€/compte de propriété

ARTICLE 11 : REVISION DES REMUNERATIONS

Les rémunérations définies dans la présente convention pourront faire l'objet de mises à jour par décision annuelle d'un Conseil d'Administration de la SAFER ; un avenant sera alors établi.

ARTICLE 12 : 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 commune de Soustons 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 13 : COMMUNICATION ET PROMOTION

La commune de Soustons 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 commune de Soustons avant de communiquer sur un projet conduit avec ce dernier.

ARTICLE 14 : 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 15 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION

La commune de Soustons 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 **le 31 décembre 2024**.

ARTICLE 16 : 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 17 : ELECTION DE DOMICILE

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

Coordonnées de La commune de Soustons :

9 place de l'Hotel de Ville,
BP 88,
40 141 SOUSTONS Cedex
Tél : 05 58 41 50 11

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 des Landes :

584, av. du Corps Franc Pommies
40 280 St Pierre du Mont
Tél : 05 58 46 59 59

Fait à Verneuil sur Vienne, le

<p>Le Maire de La commune de Soustons</p> <p>Mme Frédérique CHARPENEL</p>	<p>Le Président Directeur Général de la SAFER Nouvelle-Aquitaine</p> <p>M. Patrice COUTIN</p>
---	---