



MAIRIE de VELAUX

Ville de VELAUX

Hôtel de Ville, 997 avenue Jean Moulin, 13880 VELAUX

Tél : 04 42 87 73 73 / Fax : 04 42 87 73 74

DOSSIER :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VELAUX (13)

PHASE APPROBATION

PIECE N° :

TITRE :

5d3

SAFER

DATES DE PROCEDURE :

Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	26/12/01
Plan d'Occupation des Sols mis à jour par Arrêté Préfectoral du :	09/07/02
Plan d'Occupation des Sols mis à jour par Arrêtés Municipaux du :	16/12/05
Révision Simplifiée du POS approuvée par Délibération du Conseil Municipal du :	16/12/05
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par Délibération du Conseil Municipal du :	02/10/09
Débat sur les orientations générales du PADD lors du Conseil Municipal du :	04/10/2012 et 26/02/2015
Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	28/05/15
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	28/12/15

Atelier Pierre MARINO, Architecture & Urbanisme

4 rue des Tanneurs, 83490 LE MUY, Tel : 04.94.81.80.83 - Fax : 04.94.45.14.61

Email : atelierp.marino@wanadoo.fr

AtM
Atelier MARINO

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

La commune de VELAUX dénommée ci-après la « collectivité »
et représentée par son maire M MAGGI Jean Pierre
dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2007

d'une part,

Et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural «libelle_safér», Société Anonyme au capital de 1 831 410 €, ayant son siège social Route de la Durance à 04100 M'ANOGQUE, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Georges MORIN, ci-après dénommée la « SAFER »

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le foncier fait l'objet aujourd'hui de toutes les convoitises et surenchères.

Les collectivités ont le souci de maintenir et de conforter l'agriculture sur leur territoire et de protéger leur environnement et les paysages ruraux et de maintenir un prix de vente compatible avec une activité agricole.

La SAFER est titulaire d'un droit de préemption sur les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme en vigueur. A ce titre, elle reçoit l'ensemble des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) lors de la mise en vente de biens fonciers et elle est en mesure de transmettre, à la collectivité, des éléments de ces DIA, de procéder à une analyse détaillée du marché foncier et éventuellement d'intervenir par exercice de son droit de préemption, au prix ou avec contre proposition de prix.

La SAFER transmet par ailleurs trimestriellement aux communes les DIA (Code Rural art. L 143-7-2 et article L. 141-5, circulaire DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007).

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du service que la SAFER peut apporter à la collectivité, à partir de sa connaissance du marché foncier et en complément de la transmission des DIA, et plus particulièrement :

- Etude, faisabilité et mise en place d'une procédure d'intervention par exercice du droit de préemption de la SAFER,
- La mise en place d'un observatoire foncier avec analyse détaillée du marché foncier à partir des DIA.
- Accès à un portail cartographique

ARTICLE 2 : Périmètre d'intervention

L'intervention de la SAFER s'exercera sur l'ensemble du territoire de la commune sur lequel elle dispose du droit de préemption.

ARTICLE 3 : Mise en œuvre de la veille foncière et du droit de préemption de la SAFER

3.1 Veille foncière

Surveillance

Pour la mise en œuvre du droit de préemption de la SAFER, la collectivité pourra demander à la SAFER une surveillance spécifique d'un certain nombre de parcelles identifiées par leur désignation cadastrale sur lesquelles elle demande une attention particulière. Dans ce cas la SAFER alertera la collectivité si elle reçoit une notification entrant dans le champ de cette veille foncière spécifique.

Information de la collectivité

La SAFER informe la collectivité de toutes les transactions dont elle est notifiée, par voie postale ou électronique, dès qu'elle en a connaissance.

Délai de réponse de la collectivité

La collectivité s'engage dans un délai maximum de 8 jours, à alerter la SAFER sur toute transaction entrant dans le cadre des objectifs fixés dans le préambule de la présente convention et ce par simple appel téléphonique doublé d'un fax, courrier postal ou électronique en ses bureaux départementaux.

3.2 Modalités d'acquisition

Lorsque la collectivité le demandera dans le cadre de la présente convention, la SAFER réalisera l'enquête d'usage.

La collectivité pourra demander l'intervention de la SAFER dans le but d'acquérir le bien concerné pour un motif agricole ou environnemental.

La SAFER interviendra par exercice de son droit de préemption, dans le respect des dispositions de l'article L 143-1 et suivants du Code Rural et, le cas échéant, par exercice du droit de préemption avec contre-proposition de prix. Dans ce cas, et pour couvrir le risque des conséquences d'un éventuel contentieux, la collectivité s'engagera à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal.

Une concertation entre la collectivité locale, la SAFER et le « délégué local structures » sera assurée pour chaque opération.

La collectivité confirmera ensuite, par voie postale ou électronique, sa volonté de voir intervenir la SAFER et fournira une délibération du Conseil Municipal ou du Conseil Communautaire.

La SAFER, avant d'exercer son droit de préemption, proposera à la collectivité la signature d'un « protocole de candidature effective et de garantie financière » définissant les conditions de l'acquisition projetée ou d'une « promesse unilatérale d'achat ».

Il est précisé que les interventions de la SAFER, lorsque la collectivité le demandera dans le cadre de la présente convention, et tant en ce qui concerne les acquisitions par préemption que les rétrocessions qui en découlent, sont soumises à l'avis préalable et favorable des Commissaires du Gouvernement.

Modalités de rétrocession

Après exercice du droit de préemption du bien par la SAFER, celle-ci réalisera la publicité légale d'appel de candidature.

L'ensemble des candidatures à la rétrocession sera présenté au Comité Technique Départemental de la SAFER pour avis.

Les parcelles acquises par la SAFER, à la demande expresse de la collectivité, pourront être rétrocédées au bénéfice d'agriculteurs exploitants avec le concours éventuel d'un apporteur de capitaux « bailleur » ou à la collectivité dans le cadre d'un objectif agricole ou environnemental.

La collectivité s'engage à racheter les parcelles et à concéder des baux conformes aux dispositions légales aux exploitants agréés par la SAFER dans un délai maximum d'un an. A cet effet, la SAFER proposera un modèle de bail à la collectivité.

ARTICLE 4 : Mise en œuvre de l'observatoire foncier

La SAFER fournira à la collectivité, à partir des DIA, une analyse du marché foncier : marché foncier des trois dernières années ; part relative du marché bâti et non bâti ; les acteurs du marché : vendeurs – acquéreurs avec représentation graphique des principales caractéristiques de ce marché.

Une mise à jour annuelle des données, sera fournie.

La SAFER a réalisé un portail cartographique auquel la collectivité pourra accéder par internet. La SAFER fournira à la collectivité un code d'accès à ce portail permettant de visualiser l'ensemble du marché foncier, du territoire de la collectivité partenaire, issu des données SAFER.

ARTICLE 5 : rémunération de la SAFER

Rémunération de la SAFER en cas de retrait de vente suite à une préemption avec contre-proposition de prix :

Lorsque le propriétaire vendeur optera pour un retrait de vente, la collectivité prendra à sa charge les
frais de dossier évalués forfaitairement à 500 € HT.

Rémunération de la SAFER en cas de dossier par préemption simple ou par préemption avec contre proposition de prix sans retrait de vente.

Le prix de rétrocession HT sera fixé comme suit :

**"prix d'acquisition X coefficient d'intervention forfaitaire de 1,12
+ frais financiers de stockage par la SAFER".**

Pour les achats SAFER inférieurs à 12 200 €, le prix de rétrocession HT sera fixé comme suit :

**"prix d'acquisition + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + 305 € HT
+ frais financiers de stockage par la SAFER".**

Les frais financiers (au taux HT : EURIBOR 3 mois + 1,5) seront calculés pour la période allant du jour de l'acquisition par la SAFER jusqu'au jour de paiement effectif par la collectivité entre les mains de la SAFER. Ils seront décomptés en jours calendaires.

Il est expressément convenu que la collectivité 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.

Rémunération du service apporté par la SAFER dans le cadre de l'observatoire foncier (surveillances, veille foncière, enquêtes éventuelles à la demande de la collectivité, analyse du marché foncier ...) sera facturé forfaitairement en fonction de la moyenne des notifications reçues par la SAFER au cours des trois années antérieures à la signature de la présente convention selon le calcul suivant :

Nombre moyen de notifications reçues par an.	32.
Coût unitaire	20€ HT*
Total annuel (nombre moyen X coût unitaire)	640€ HT

* le coût unitaire s'élèvera à 20 € HT pour un envoi simple (commune seule) et à 22 € HT pour un double envoi (communauté et commune). Ce coût unitaire sera indexé sur l'indice INSEE des prix à la consommation (série hors tabac de l'ensemble des ménages). Il est valable jusqu'au 31 décembre 2008. L'indexation prendra effet le 1^{er} janvier 2009

ARTICLE 6 : Mode de paiement

Les règlements seront effectués par virement au compte bancaire de la SAFER n° 1010 600841 034 9188 9000 67, Agence Manosque Entreprise du Crédit Agricole PCA, Route de Sisteron, 04100 MANOSQUE.

ARTICLE 7 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée d'un an avec tacite reconduction et prendra effet le jour de sa signature.

ARTICLE 8 : Dénonciation de la présente convention

En cas d'impossibilité technique, administrative ou autre, dûment constatée par l'un ou l'autre des signataires, il pourra être mis fin à la présente convention, une autre convention pouvant alors être signée sur de nouvelles bases.

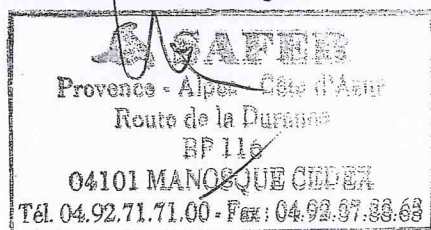
Deux mois avant la date d'échéance annuelle de la convention, la collectivité sera informée des conditions financières d'intervention de la SAFER pour l'année suivante.

Si ces conditions ne convenaient pas à la collectivité, elle aurait la possibilité de dénoncer la convention à l'échéance annuelle.

Fait en exemplaires, le 31 OCT. 2007

Pour la SAFER

Georges MORIN
Directeur Général Délégué



Pour la collectivité

