
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

Communauté d'agglomération du Niortais

V Conseil d'Agglo

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.....	7
ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE	7
1. Etude foncière pré-opérationnelle.....	7
2. Evaluation de biens	7
3. Accompagnement dans la procédure d’appréhension des biens sans maître	7
ARTICLE 4 : VIGIFONCIER	8
1. La veille foncière.....	8
2. Accès pour les communes membres d’un EPCI co-contractant.....	9
MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles	10
ARTICLE 5 : L’USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER	10
1. Objectifs et motivations de la préemption	10
2. Modalités de préemption.....	10
ARTICLE 6 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE La Communauté d’Agglomération du Niortais	11
ARTICLE 7 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE.....	12
1. Modalités d’acquisition	12
7-1-1 Acquisition amiable.....	12
7-1-2 Acquisition par voie de préemption	12
7-1-3 Modalités de préfinancement La Communauté d’Agglomération du Niortais pourra procéder au versement d’avances financières aux fins d’acquisition des immeubles.	12
2. Modalités de revente des biens acquis par la SAFER.....	13
7-2-1 Prix de rétrocession des biens préfinancés	13
7-2-2 Prix de rétrocession des biens non préfinancés	13
7-2-3 Garantie de bonne fin des acquisitions	14
ARTICLE 8 : CAS PARTICULIERS	14
1. Echange de biens mis en stock par la SAFER.....	14
2. Rédaction d’actes administratifs.....	14
GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles	15
ARTICLE 9 : GESTION FONCIERE DES BIENS	15

1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Niortais	15
2. Gestion temporaire des biens propriété de la Communauté d'Agglomération du Niortais : La Convention de Mise à Disposition.....	15
3. Intermediation locative	15
DISPOSITIONS GENERALES.....	15
ARTICLE 10 : REMUNERATION DE LA SAFER.....	15
1. Pour les études préalables et l'animation foncière	15
2. Pour l'accompagnement à la procédure d'appréhension des biens sans maître	16
3. Pour l'abonnement au site internet VIGIFONCIER.....	16
4. Pour les demandes d'intervention par préemption.....	16
5. Pour la négociation de conventions pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Niortais	16
6. Pour les rétrocessions d'immeubles	17
7. Pour la gestion foncière des biens	17
8. Pour les cas particuliers.....	17
ARTICLE 11 : REVISION DES REMUNERATIONS.....	17
ARTICLE 12 : MODALITE DE PAIEMENT	17
ARTICLE 13 : COMMUNICATION ET PROMOTION.....	18
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	18
ARTICLE 15 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION	18
ARTICLE 16 : DIFFICULTES D'APPLICATION	18
ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE.....	19

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération du Niortais, domicilié(e) 140 rue des équarts, CS 28770, 79027 NIORT, représenté(e) par Jérôme BALOGE, en application d'une délibération du conseil communautaire en date du 14 novembre 2022,

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, mise en œuvre d'ORE ou de baux environnementaux...

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La stratégie foncière communautaire, composante majeure du projet de territoire, suppose de disposer d'outils permettant de suivre les dynamiques de marchés, de mobiliser les fonciers nécessaires au développement de projets, d'évaluer les niveaux de consommation, de préserver les secteurs « naturels, agricoles et forestier » et d'engager des démarches de « compensation » le cas échéant.

L'ambition territoriale est bien de repenser et de renforcer les fonctions urbaines, au profit du bien-vivre ensemble, en s'inscrivant dans une démarche guidée par la sobriété, l'intensité, la pérennité et la réversibilité de l'usage des sols.

Le partenariat avec la SAFER, via ce conventionnement, est un levier pour développer et faciliter la mise en œuvre de projets dans les domaines de la mobilité (constitution d'itinéraires cyclables, parkings intermodaux...), du Programme Alimentaire Territoriale, de la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles ou du développement économique notamment.

La convention a pour objet de définir les objectifs généraux et les principes du partenariat entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) et la SAFER en vue de la constitution de réserves foncières et de négociation de promesses de ventes destinées.

Cette convention s'inscrit dans la poursuite de la collaboration formalisée dans la précédente convention, et ses avenants 1 à 4, signés en date du 23 décembre 2014 caduque à compter du 31 décembre 2022. L'intégralité des immeubles stockés par la SAFER à la demande de la CAN vient intégrer le stock de la présente convention (cf. annexe).

Chaque projet fera l'objet d'une annexe intitulée « fiche projet » à la présente convention dans laquelle figureront entre autres choses la dénomination du projet, sa localisation géographique, le besoin estimé en réserve foncière.

Les nouveaux projets feront l'objet d'un avenant à cette convention entre la CAN et la SAFER Nouvelle Aquitaine.

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

1. Connaître, sur un périmètre donné, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), également appelées « notifications de projets de cessions », portées à la connaissance de la SAFER et les appels à candidature de la SAFER ;
2. Prendre connaissance du contexte foncier préalablement à l'engagement des opérations de négociations foncières, notamment par la réalisation d'études de faisabilité ou de mobilité foncière ;
3. Réaliser un diagnostic foncier de son patrimoine, évaluer des biens en prévision de leur vente ou acquisition ;
4. 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 ... ;
5. Solliciter l'exercice du droit de préemption de la SAFER dans le respect des objectifs définis par l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
6. Préserver l'environnement, la biodiversité et les ressources naturelles de son territoire ;
7. Assurer la maîtrise foncière et/ou la libération d'un site par négociation SAFER, pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Niortais, de conventions de vente, de résiliations de baux ou toutes autres conventions ou contrats, dans l'objectif de :
 - maîtriser l'action foncière au cœur du programme local de l'habitat,

- acquérir des réserves foncières pouvant concourir à des équipements nécessaires à son développement économique ;
- 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 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 Communauté d'Agglomération du Niortais, notamment par le biais de la procédure d'Intermédiation Locative.

Les projets doivent s'inscrire dans les schémas directeurs communautaires et être en adéquation avec le document d'urbanisme et les zonages en vigueur ou à venir dans le cas d'une modification programmée.

Les parties déclarent que les modalités de leur collaboration ne pourront être d'aucune façon contraire aux dispositions des articles L.141-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. la Communauté d'Agglomération du Niortais s'interdira 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 Communauté d'Agglomération du Niortais,**
- **L'acquisition et le portage par la SAFER de réserves foncières pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Niortais,**
- **La mise en gestion de biens agricoles portés par la Communauté d'Agglomération du Niortais.**

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

1. Le périmètre de veille foncière

Par défaut, la veille foncière définie dans la présente convention porte sur la partie du territoire de compétence de la CAN où des actions foncières sont conduites à savoir les communes suivantes : le périmètre de la CAN. Pour les besoins du Service des eaux du Vivier de la communauté d'agglomération du Niortais, le périmètre de veille est étendue aux communes de Fressines, Aigondigné, la Crèche, et Sainte- Neomaye.

2. Le périmètre d'intervention foncière

Les périmètres sont constitués par l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais 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

1. Etude foncière pré-opérationnelle

Afin d'appréhender au mieux l'ensemble de la problématique foncière, la communauté d'Agglomération du Niortais pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'expertises foncières préalables et nécessaires aux acquisitions potentielles.

Pour ce faire, la Communauté d'Agglomération du Niortais peut solliciter la SAFER dans le cadre d'une lettre de commande 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),
- ♦ Identifier les intentions foncières (ventes, échanges),
- ♦ Actualiser l'expertise des biens au regard des emprises proposées par la Communauté d'Agglomération du Niortais et de l'avis du Pôle d'évaluation domanial,
- ♦ Établir une expertise éventuelle des biens pouvant être sollicités par voie d'échange.

Des réunions techniques seront organisées entre la SAFER et la Communauté d'Agglomération du Niortais 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. Evaluation de biens

Les évaluations peuvent porter sur :

- des éléments de patrimoine de la Communauté d'Agglomération du Niortais,
- des biens en projet d'acquisition par la Communauté d'Agglomération du Niortais qui ne seraient pas soumis à l'évaluation du Pôle d'évaluation domanial,

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

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

3. Accompagnement dans la procédure d'appréhension des biens sans maître

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

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

- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Non-Bâties (TFPNB) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé (ou payé par un tiers ou en-dessous du seuil de recouvrement) depuis plus de trois ans.

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

Toutefois, l'EPCI peut jouer un rôle majeur pour permettre aux communes de mieux connaître cette procédure et promouvoir ainsi l'intérêt de sa mise en œuvre. De plus, l'EPCI peut occuper un rôle de coordination d'une stratégie de maîtrise foncière dans le cadre de projets portés à l'échelle intercommunale (Projets Alimentaires de Territoires, reconquête des friches, compétence Gémapi, compensations environnementales, restructuration forestière ...).

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

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

1^{ère} étape - Prise de contact avec la commune :

- Présentation du potentiel via un résumé,
- Présentation de l'accompagnement de la SAFER Nouvelle-Aquitaine.

2nd étape - Réunion d'information :

- Définition des biens sans maître et présentation en détail de la procédure,
- Cartographie et liste des parcelles présumées sans maître,
- Premier tri des parcelles présumées sans maître en séance.

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

- Accompagnement dans la réalisation des démarches complémentaires confirmant l'absence de propriétaire,
- Conseil et suivi nécessaire au bon déroulement de la procédure (relance et suivi des délais),
- Aide à la rédaction des délibérations et arrêtés municipaux liés à la procédure,
- Accomplissement des formalités postérieures liées à la publication au Service de la Publicité Foncière de l'arrêté municipal d'incorporation et/ou du procès-verbal d'incorporation.

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

ARTICLE 4 : VIGIFONCIER

1. La veille foncière

la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais par courrier électronique aux adresses électroniques suivantes :

- Cf. annexe VIGIFONCIER

La Communauté d'Agglomération du Niortais informera la SAFER de toute modification d'adresse.

2. Accès pour les communes membres d'un EPCI co-contractant

Dans le cas où la partie co-contractante est un EPCI, la SAFER donne la possibilité aux communes membres de cet EPCI d'ouvrir un accès personnel à Vigifoncier sur son territoire si celui-ci est concerné par le périmètre de veille foncière de la convention (Cf. Conditions d'utilisations de Vigifoncier en Annexe 1). A cette fin, la commune devra signer avec la SAFER un protocole d'accord relatif à l'accès à Vigifoncier.

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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner, la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais

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

- ♦ Négocier auprès des propriétaires les conditions de vente à la Communauté d'Agglomération du Niortais de leurs biens situés dans le périmètre retenu,
- ♦ Conseiller la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais les conventions ou promesses de vente (au prix et conditions validées par le Pôle d'évaluation domanial 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais.

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

La Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais en application de la présente convention pourront être constituées d'immeubles acquis à l'amiable ou par voie de préemption.

Les « outils fonciers » de la convention cadre SAFER - Région Nouvelle-Aquitaine, destinés à faciliter l'installation et la transmission des exploitations agricoles sur le territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine, pourront être également mobilisés avec accord de la Communauté d'Agglomération du Niortais, 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 Communauté d'Agglomération du Niortais devra se prononcer sur l'opportunité des acquisitions dans le mois qui suit leur présentation par la SAFER.

La SAFER devra recueillir, pour chaque vente, l'accord des Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances sur le prix. Cet accord entraînera automatiquement l'accord sur le prix de la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

La Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais, seront examinées par les Instances Consultatives et de décision de la SAFER qui décideront du choix de l'attributaire, validé par les Commissaires du Gouvernement.

Dans le cas d'attribution à la Communauté d'Agglomération du Niortais, 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 Pôle d'évaluation domanial 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 10-6.
- La T.V.A. selon la législation en vigueur
- Les impôts fonciers réglés par la SAFER au cas où celle-ci n'aurait pas trouvé de locataires précaires durant la période où elle sera restée propriétaire.

Dans le cas des biens préfinancés par la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais en application du présent article, la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 10-8 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 Communauté d'Agglomération du Niortais peut mandater la SAFER, par lettre de commande, pour la rédaction d'actes administratifs. Dès lors, la Communauté d'Agglomération du Niortais prendra en charge la rémunération forfaitaire hors taxe de la SAFER fixée à l'article 10-8 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 Communauté d'Agglomération du Niortais

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 Communauté d'Agglomération du Niortais : 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 Communauté d'Agglomération du Niortais pourra, si elle le souhaite, mettre à disposition de la SAFER, par convention, des parcelles agricoles libres d'occupation dont elle est propriétaire.

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

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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 les études foncières pré-opérationnelles, les évaluations de biens, l'animation d'un groupe foncier territorial, le montant de la prestation sera établi sur devis, suite à une lettre de commande (base 650 € HT la journée).

2. Pour l'accompagnement à la procédure d'appréhension des biens sans maître

L'intervention de la SAFER fait suite à la signature d'une lettre de commande qui détaille le montant de la prestation et les étapes accompagnées. En cas d'intervention conjointe entre des communes et l'EPCI, celle-ci précise la prise en charge de chacune des collectivités concernées.

Le montant de la prestation se décompose comme suit :

- Suite à la 2nd étape de la procédure, la SAFER adressera une facture d'un montant de 650€ H.T. par commune,
- Lorsqu'il est décidé de poursuivre la procédure à l'issue de la 2nd étape, la SAFER adressera une seconde facture d'un montant de 1850€ H.T., à l'issue de la 3^{ème} étape d'incorporation des biens sans maître dans le patrimoine communal.

Dans le cas où la SAFER intervient sur l'ensemble de la procédure, la SAFER adressera une seule facture d'un montant de 2500€ H.T. par commune, à l'issue de la 3^{ème} étape d'incorporation des biens sans maître dans le patrimoine communal.

3. Pour l'abonnement au site internet VIGIFONCIER

L'accès à VIGIFONCIER est facturé annuellement, par année civile, sur la base de 7 500 € H.T. (135 258 habitants, RGP 2018, Insee). La SAFER adressera une facture à la Communauté d'Agglomération du Niortais 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.

4. Pour les demandes d'intervention par préemption

Pour chaque dossier constitué, préemption simple ou révision de prix, et quelle qu'en soit l'issue, sur présentation d'une facture, la SAFER percevra une rémunération de 700 € hors taxe.

5. Pour la négociation de conventions pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Niortais

En rémunération de la prestation de négociation foncière, la Communauté d'Agglomération du Niortais versera à la SAFER des frais d'intervention calculés en appliquant le barème opérateur foncier suivant : (pourcentages appliqués sur les montants dûs 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. Les montants seront versés sur présentation d'un courrier d'acceptation des propriétaires et exploitants.

Sur demande expresse de la Communauté d'Agglomération, la SAFER pourra établir 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 ...). Cette prestation sera facturée au montant minimum de 800 € HT / dossier (1 dossier propriétaire – 1 dossier exploitant).

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 Communauté d'Agglomération du Niortais. La SAFER transmettra alors à la Communauté d'Agglomération du Niortais 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.

6. 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.

7. Pour la gestion foncière des biens

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

8. 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	365€/acte	435€/acte
Echange bilatéral	530€/acte	630€/acte
Echange multilatéral	265€/compte de propriété	315€/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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais bénéficiaire d'une intervention SAFER (rétrocession, substitution, négociation pour le compte de, intermédiation locative...) s'engage à mentionner dans tous documents de communication et d'information la participation active de la SAFER Nouvelle-Aquitaine et le cas échéant d'y faire figurer son logo type.

De son côté, la SAFER s'assurera de l'accord de la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais et la SAFER conviennent qu'une rencontre semestrielle sera 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 2026**.

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 Communauté d'Agglomération du Niortais :

140 rue des Equarts,
CS 28770,
79027 NIORT

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 Deux Sèvres :

347, avenue de Limoges
CS 68640
79026 Niort Cedex

Fait à Verneuil sur Vienne, le

<p>Le président de la Communauté d'Agglomération du Niortais</p> <p>M Jérôme BALOGÉ</p>	<p>Le président Directeur Général de la SAFER Nouvelle-Aquitaine</p> <p>M. Patrice COUTIN</p>
--	--

ANNEXE 1 A LA CONVENTION CADRE : CONDITIONS D'UTILISATIONS DE VIGIFONCIER

1. Compte sur le site internet VIGIFONCIER Nouvelle-Aquitaine

La SAFER procède dès l'entrée en vigueur de la présente convention à l'activation d'un compte sur le portail cartographique « Vigifoncier Nouvelle-Aquitaine » (site Internet) permettant à la Communauté d'Agglomération du Niortais d'accéder aux informations de veille foncière sur le(s) périmètre(s) de veille foncière défini(s) à l'article 2 de la convention cadre.

L'accès à ce site Internet 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.

2. Informations diffusées

a. Droit d'accès et obligations de la partie co-contractante

Le compte Vigifoncier de la Communauté d'Agglomération du Niortais lui permet d'accéder au module « Veille foncière » qui retranscrit, sous la forme de tableaux et d'une cartographie, les informations suivantes enregistrées à l'intérieur du(es) périmètre(s) de veille foncière défini(s) à l'article 2 de la convention cadre :

- ✓ Rubrique « Notifications » : notifications des projets de vente, issues des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) adressées à la SAFER par les notaires ou les administrations,
- ✓ Rubrique « Appels à candidature » : appels à candidature émis par la SAFER,
- ✓ Rubrique « Avis de préemption » : avis de préemptions réalisées par la SAFER,
- ✓ Rubrique « Rétrocessions » : ventes réalisées par la SAFER.

La Communauté d'Agglomération du Niortais peut éditer à tout moment des documents contenant ces informations.

Les données communiquées à la Communauté d'Agglomération du Niortais le sont pour son propre compte et ne devront pas faire l'objet d'une diffusion à des tiers sauf autorisation expresse de la SAFER.

Les informations diffusées sur le site Internet Vigifoncier, module « Veille foncière » ne sauraient être considérées comme une proposition de vente ou d'achat. Les informations du site Internet Vigifoncier SAFER Nouvelle-Aquitaine sont non contractuelles et peuvent contenir des inexactitudes techniques, omissions ou des erreurs typographiques que la SAFER s'engage à régulariser dans les meilleurs délais dès qu'elle en aura connaissance.

La SAFER Nouvelle-Aquitaine n'est ainsi tenue que **d'une simple obligation de moyens** concernant les informations qu'elle met à disposition de la Collectivité qui accède au site Internet Vigifoncier SAFER Nouvelle-Aquitaine.

La SAFER ne peut également encourir aucune responsabilité du fait d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions, sur les résultats qui pourraient être obtenus de l'usage de ces informations par la Collectivité.

b. Accès pour les communes membres d'un EPCI co-contractant

Dans le cas où la partie co-contractante est un EPCI, la SAFER donne la possibilité aux communes membres de cet EPCI d'ouvrir un accès personnel à Vigifoncier sur son territoire si celui-ci est concerné par le périmètre de veille foncière de la convention. A cette fin, l'EPCI s'engage à renseigner dans le tableau ci-dessous les utilisateurs communaux et intercommunaux et s'engage à faire signer à chaque commune concernée un protocole d'accord relatif à l'accès de l'outil :

LISTE DES ADRESSES ELECTRONIQUES POUR DIFFUSION DES PROJETS DE VENTE

Communauté d'Agglomération du Niortais	Adresses électroniques :		Interlocuteurs
	1 ^{ère}	emmanuelle.BORDEREAUX@agglo-niort.fr	Emmanuelle BOREDEAUX
2 ^{ème}	veronique.MEYER@agglo-niort.fr	Véronique MEYER	
3 ^{ème}	arnaud.BOUTRUCHE@agglo-niort.fr	Arnaud BOUTRUCHE	
CAN - SEV	1 ^{ère}	cedric.billy@eaux-du-vivier.fr	Cédric BILLY
CAN - SEV	2 ^{ème}	olivier.caille@eaux-du-vivier.fr	Olivier CAILLE

COMMUNES	Adresses électroniques : (1 ou 2 par commune)		Interlocuteurs

3. Barèmes en vigueur

VIGIFONCIER : Pour les communes, EPCI, EPFL et autres établissements publics.

Coût de l'abonnement annuel, déterminé en fonction du nombre d'habitants sur l'ensemble des communes concernées par le périmètre de veille foncière		
< 500 habitants	150 € HT	180 € TTC
De 500 à 1999 habitants	300 € HT	360 € TTC
De 2000 à 4999 habitants	600 € HT	720 € TTC
De 5000 à 9 999 habitants	1500 € HT	1800 € TTC
De 10 000 à 19 999 habitants	2500 € HT	3000 € TTC
De 20 000 à 39 999 habitants	4500 € HT	5400 € TTC
De 40 000 à 79 999 habitants	6000 € HT	7200 € TTC
De 80 000 à 149 999 habitants	7500 € HT	9000 € TTC
≥ à 150 000 habitants	10 000 € HT	12 000 € TTC

4. Propriété intellectuelle

Le site Internet Vigifoncier SAFER Nouvelle-Aquitaine est la propriété de la SAFER 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.

Tous les éléments de ce site restent la propriété exclusive de la SAFER conformément au Code de la propriété intellectuelle ou sont soumis à une licence d'utilisation ou d'exploitation qui n'est valable que pour la SAFER.

a. Données cartographiques de l'IGN

Les données cartographiques portant la mention © IGN intégrées dans Vigifoncier sont la propriété exclusive de l'Institut Géographique National.

La licence concédée à la SAFER n'entraîne à son profit aucun transfert de propriété de ces données. L'utilisation de ces données est strictement limitée à l'usage de la Communauté d'Agglomération du Niortais dans le respect de la présente convention.

Toute communication même partielle des données à des tiers, à titre gratuit ou onéreux, sous toute forme, par tout moyen et pour quelque motif que ce soit est soumise à l'accord exprès préalable de l'IGN.

Les données IGN ne doivent pas être extraites du produit ou utilisées sur un autre logiciel.

La reproduction pour diffusion à des tiers ou la commercialisation des sorties graphiques est interdite, sous quelque forme ou par quelque procédé que ce soit.

b. Données cadastrales de la DGFIP

Les données cadastrales à caractère personnel sont mises à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et intégrées dans le site Vigifoncier Nouvelle-Aquitaine conformément à la convention d'engagement signée par la Fédération Nationale des Safer (FNSafer) le 16/07/2020 et présentée ci-dessous. L'utilisation de ces données est strictement limitée à l'usage de la Communauté d'Agglomération du Niortais, dans le respect des dispositions de la présente convention d'engagement, pour la bonne réalisation des missions de transparence, de surveillance du marché foncier et d'analyse des dynamiques de territoire confiées à la SAFER :



ENGAGEMENT
en vue de la délivrance par la Direction générale des Finances publiques
de données cadastrales à caractère personnel

OBJET

Utilisation de données cadastrales à caractère personnel par :

la **Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer)** qui agit auprès de la DGFIP pour son propre compte et celui des 16 sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) ¹,

faisant élection de domicile à :

91, rue du faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS

ci-après dénommé « le demandeur », des données cadastrales mises à disposition par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) sous la dénomination de ² :

fichiers fonciers littéraux matrice cadastrale (cédéroms VisuDGFIP cadastre)

Identité du délégué à la protection des données (DPO) de l'organisme du demandeur :

Anne-Sophie SERVAN, juriste

FINALITÉ DES TRAITEMENTS

Les traitements effectués par le demandeur ont pour seules fonctions ³:

- 1) la surveillance et la transparence du marché foncier et les dynamiques des territoires (consommation d'espace par exemple), notamment par l'intermédiaire d'un portail web à titre onéreux dans le cadre de conventions ;
- 2) l'instruction des dossiers d'acquisition et de rétrocession, de conventions de mise à disposition et baux ruraux ;
- 3) le contrôle des reprises et transmissions des contrats dans le cadre de la Politique agricole commune ;
- 4) le suivi de la gestion temporaire et du stock foncier ;
- 5) la publication des formalités légales ;
- 6) la soumission des projets à l'Administration ;
- 7) le choix des priorités et des décisions d'attribution ;
- 8) la constitution de réserves foncières au profit de l'Etat, des collectivités locales et des grands maîtres d'ouvrage ;
- 9) les études foncières et la protection des périmètres ;
- 10) les interventions groupées et systématiques auprès des propriétaires ruraux.

La DGFIP se réserve le droit de rejeter une demande pour laquelle la finalité des traitements est imprécise.

¹ Nom du demandeur, responsable des traitements.

² Cocher la case correspondant à la nature des documents demandés.

³ Énumération de la finalité des traitements prévus.

RESPECT DES REGLES DE PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le demandeur, responsable du traitement, s'engage à se conformer aux dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (RGPD) et à protéger la confidentialité des informatisations nominatives auxquelles il accède, et en particulier à empêcher qu'elles ne soient communiquées à des personnes non expressément autorisées à recevoir ces informations.

À ce titre, le demandeur veillera notamment :

- à mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir que, par défaut, seules les données à caractère personnel qui sont nécessaires au regard de chaque finalité spécifique du traitement seront traitées ;
- à ne faire aucune copie des données, sauf à ce que cela soit nécessaire à l'exécution de ses fonctions ;
- à ne divulguer ces données qu'aux personnes autorisées, en raison de leurs fonctions, à en recevoir communication ;
- à prendre toutes les mesures utiles pour garantir l'intégrité et la confidentialité de ces données, en s'assurant notamment que des tiers non autorisés n'y auront pas accès ;
- à tenir un registre des activités de traitement effectuées sous sa responsabilité ;
- à ne conserver les données que le temps nécessaire à la réalisation de l'objectif poursuivi. Les données devront être par la suite détruites, anonymisées ou archivées dans le respect des obligations légales applicables en matière de conservation des archives publiques ;
- à respecter, en cas d'appel à un sous-traitant, les dispositions des articles 28 et suivants du RGPD ;
- à informer dans le meilleur délai la direction régionale ou départementale des finances publiques de rattachement en cas de perte ou de vol des données cadastrales. Cette information n'exonère en rien le demandeur des notifications prévues à l'article 33 du RGPD ni de son éventuelle responsabilité.

Les fichiers remis devront être traités sur le territoire français. Cette disposition, qui s'inscrit dans le cadre des mesures de protection des données gérées par la direction générale des finances publiques, s'entend exclusivement du lieu de traitement des données. Elle ne fait bien entendu pas obstacle à ce que le prestataire de services soit implanté dans un autre pays de l'Union européenne ou sur le territoire d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

DIFFUSION DES DONNEES CADASTRALES

Le demandeur peut rétrocéder les données des fichiers fonciers littéraux aux services déconcentrés de l'État et à ses établissements publics, aux collectivités locales et à leurs groupements ainsi qu'aux organismes privé ou public chargés d'une mission de service public. Dans ce cas, le demandeur s'engage à adresser au préalable une copie de cet engagement de confidentialité à chaque bénéficiaire pour l'informer des présentes règles. Cette rétrocession est strictement limitée au territoire et au ressort de compétence propres à chacun des bénéficiaires.

La délivrance au public d'informations issues de la matrice cadastrale ne peut s'effectuer que dans les conditions fixées les articles L. 107A et R*. 107 A-1 à R*. 107 A-7 du Livre des procédures fiscales.

Conformément à l'article L. 127-10 du Code de l'environnement, une base géographique de référence consultable par le public ne peut inclure aucune information à caractère personnel autre que le découpage parcellaire et les adresses des parcelles.

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

Le demandeur reconnaît et accepte que les données cadastrales sont fournies en l'état, telles que détenues par la DGFIP dans le cadre de ses missions, sans autre garantie, expresse ou tacite. La DGFIP ne peut garantir au demandeur l'absence de défauts et ne peut être tenue responsable de tout préjudice ou dommage de quelque sorte subi par le demandeur ou par des tiers du fait de la réutilisation.

SANCTIONS ENCOURUES


Il est rappelé que la responsabilité pénale du demandeur et des utilisateurs travaillant avec les données communiquées peut être engagée, sur la base des articles 226-16 à 226-24 du Code pénal.

En outre, l'exercice d'actes qui relèvent uniquement de la direction générale des finances publiques peut être punie, conformément aux articles 433-12 et 433-13 du Code pénal.

En cas de non-respect des prescriptions de la présente prestation, la direction générale des finances publiques se réserve le droit, nonobstant toute suite judiciaire, de refuser toute nouvelle délivrance.

À Paris, le 16 juillet 2020

Nom du signataire ⁴ David BOUTILLIER, secrétaire général des services



FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES D'AMENAGEMENT FONCIER
ET D'ETABLISSEMENT RURAL
91, rue de St Honoré - 75008 PARIS
Tél: 01 44 69 86 00 - Fax: 01 43 87 96 56

FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES D'AMENAGEMENT FONCIER
ET D'ETABLISSEMENT RURAL
91, rue de St Honoré - 75008 PARIS
Tél: 01 44 69 86 00 - Fax: 01 43 87 96 56

c. Droit d'usage, de diffusion et de reproduction des données Vigifoncier

Toute représentation, reproduction ou exploitation intégrale ou partielle des informations diffusées par le site Vigifoncier Nouvelle-Aquitaine, que ce soit à titre gratuit ou onéreux, faite sans le consentement de la SAFER est interdite.

Conformément aux dispositions de la loi n° 98-536 du 1^{er} juillet 1998 portant transposition dans le Code de la propriété intellectuelle de la directive 96/9 CE du 11 mars 1996 concernant la protection juridique des bases de données, la SAFER est productrice et propriétaire de tout ou partie des bases de données composant le site Internet Vigifoncier.

En ce qui concerne les droits vis-à-vis de ces informations, la Communauté d'Agglomération du Niortais s'engage :

- A ne pas commercialiser ces données,
- A ne pas diffuser gratuitement des données,
- A citer les sources sur l'ensemble des analyses se référant à ces données.

d. Informatique et libertés

En application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les sites du domaine vigifoncier.fr font l'objet d'une inscription au registre CNIL tenu par la Fédération Nationale des SAFER pour le compte des SAFER.

Le portail cartographique Vigifoncier comporte des données à caractère personnel. En tant que destinataire des données, la Communauté d'Agglomération du Niortais s'engage à :

- Ne pas utiliser les documents, informations, fichiers informatiques et de manière générale toute données à caractère personnel confiées par la SAFER à des fins autres que celles prévues pour les besoins de l'exécution de la prestation objet du contrat.
- Ne pas communiquer et céder les données à caractère personnel à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales.
- Prendre toute mesure, notamment de sécurité matérielle pour assurer la conservation et la confidentialité des données à caractère personnel transmises.
- Effectuer toutes les démarches auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés « CNIL » afin de garantir le droit de collecter, d'utiliser et d'exploiter les données à caractère personnel transmises par la SAFER (voir formulaire CNIL joint en annexe ou disponible à l'adresse suivante : https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13809.do).

e. Résiliation pour non-respect des engagements

En cas de non-respect des clauses de confidentialité mentionnées ci-dessus, la collectivité s'expose à une résiliation de la présente convention.

5. Maintenance et évolution du site Vigifoncier SAFER Nouvelle-Aquitaine

Le site Internet Vigifoncier SAFER Nouvelle-Aquitaine est normalement accessible 24h/24h et 7jours/7.

En cas de force majeure, de difficultés informatiques, de difficultés liées à la structure des réseaux de télécommunications ou difficultés techniques, ou pour des raisons de maintenance, sans que cette liste ne soit exhaustive, l'accès a toute ou partie du site pourra être suspendu sur simple décision de la SAFER.

La durée de la suspension n'a aucune incidence sur la date d'échéance définie à l'article 15 de la convention cadre.

Le site Internet Vigifoncier est susceptible de modifications et d'évolutions sans notification d'aucune sorte.

Fait à Verneuil sur Vienne, le

<p>Le président de la Communauté d'Agglomération du Niortais</p> <p>M. Baloge</p>	<p>Le Président Directeur Général de la SAFER Nouvelle-Aquitaine</p> <p>M. Patrice COUTIN</p>
--	--

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

Annexe 2 à la convention CAN :

LE SEV-CAN de la

Communauté d'Agglomération du Niortais.

LE SEV-CAN

Octobre 2022

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.....	Erreur ! Signet non défini.
CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles.....	7
ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE	7
1. Etude foncière pré-opérationnelle.....	7
2. Evaluation de biens	7
3. Animation d’un groupe foncier territorial et mise à disposition du Système d’Information sur la Transmission et l’Installation en Agriculture (SINTIA).....	7
ARTICLE 4 : VIGIFONCIER	8
1. La veille foncière.....	8
MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles	9
ARTICLE 5 : L’USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER	9
1. Objectifs et motivations de la préemption	9
2. Modalités de préemption.....	9
ARTICLE 6 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LE SEV-CAN	10
ARTICLE 7 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE.....	11
1. Modalités d’acquisition	11
7-1-1 Acquisition amiable.....	11
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.....	12
7-2-1 Prix de rétrocession des biens préfinancés	12
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	13
1. Echange de biens mis en stock par la SAFER.....	13
2. Rédaction d’actes administratifs.....	13
GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles	14
ARTICLE 9 : GESTION FONCIERE DES BIENS	14
1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de LE SEV-CAN.....	14

2. Gestion temporaire des biens propriété de LE SEV-CAN: La Convention de Mise à Disposition	14
3. Intermediation locative	14
DISPOSITIONS GENERALES.....	15
ARTICLE 10 : REMUNERATION DE LA SAFER.....	15
1. Pour les études préalables et l’animation foncière	15
2. Pour l’abonnement au site internet VIGIFONCIER.....	15
3. Pour les demandes d’intervention par préemption.....	15
4. Pour la négociation de conventions pour le compte de LE SEV-CAN.....	15
5. Pour les rétrocessions d’immeubles	16
6. Pour la gestion foncière des biens	16
7. Pour les cas particuliers.....	16
ARTICLE 11 : REVISION DES REMUNERATIONS.....	16
ARTICLE 12 : MODALITE DE PAIEMENT	16
ARTICLE 13 : COMMUNICATION ET PROMOTION.....	16
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	17
ARTICLE 15 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION	17
ARTICLE 16 : DIFFICULTES D’APPLICATION	17
ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE.....	18

ENTRE :

LE SEV-CAN, domicilié(e) 140 rue des Equarts CS28770 – 79027 NIORT, représenté(e) par Monsieur le Président M. Jérôme BALOGE, numéro SIRET 200 041 317 00195, en application d'une d'une délibération du conseil communautaire en date du 14 novembre 2022,

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, mise en œuvre d'ORE ou de baux environnementaux...

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le Contexte

Le SEV-CAN, en tant que Personne Responsable de la Production et la Distribution de l'Eau (PRPDE), sous le contrôle de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et du Préfet, a pour objectif de reconquérir et de préserver la qualité de l'eau POTABLE destinée à consommation humaine. À travers sa stratégie foncière, le SEV-CAN vise à maîtriser les pratiques et les usages des parcelles les plus sensibles vis-à-vis de la qualité de l'eau sur la totalité de la zone 1 (101,5ha) et de la zone 2 (210.64ha). Pour l'atteinte de ces objectifs sur ces 312 ha ;

La stratégie foncière prévoit :

- de procéder à hauteur de 200 ha maximum à l'acquisition d'une partie des parcelles agricoles situées en zone 1 et 2 de la stratégie foncière du SEV CAN. Elles correspondent aux parcelles cibles des AFAFE en cours. L'aménagement foncier : réorganiser le foncier pour concentrer les usages et les pratiques les plus respectueuses vis-à-vis de la qualité de l'eau dans les zones les plus sensibles. La SAFER est mobilisée pour réaliser des réserves foncières à l'intérieur de l'AFAFE (objectif de 200 ha environ). »
- D'établir des Obligations Réelles Environnementales notamment sur les parcelles non acquises en zone cible à l'issue de l'AFAFE.

Par la présente convention, LE SEV-CAN 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 au SEV-CAN de :

1. Connaître, sur un périmètre donné, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), également appelées « notifications de projets de cessions », portées à la connaissance de la SAFER et les appels à candidature de la SAFER ;
2. Prendre connaissance du contexte foncier préalablement à l'engagement des opérations de négociations foncières, notamment par la réalisation d'études de faisabilité ou de mobilité foncière ;
3. Réaliser un diagnostic foncier de son patrimoine, évaluer des biens en prévision d'une vente ou acquisition ;
4. Animer un groupe foncier territorial afin de partager l'information sur les opportunités de disponibilité foncière de son territoire ;
5. Solliciter l'exercice du droit de préemption de la SAFER dans le respect des objectifs définis par l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
6. Préserver l'environnement, la biodiversité et les ressources naturelles de son territoire ;
7. Anticiper et combattre certaines évolutions (mitage, dégradation des paysages, cabanisation, changement de vocation des sols...), pour assurer le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;
8. Assurer la maîtrise foncière et/ou la libération d'un site par négociation SAFER, pour le compte du SEV-CAN, de conventions de vente, de résiliations de baux ou toutes autres conventions ou contrats.
9. Constituer des réserves foncières compensatoires permettant de limiter l'impact des projets évoqués ci-dessus sur les exploitations agricoles et sur l'environnement ;
10. Trouver des exploitants agricoles ou des porteurs de projets répondants aux attentes du SEV-CAN, 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. LE SEV-CAN s'interdira 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 du SEV-CAN,
- L'acquisition et le portage par la SAFER de réserves foncières pour le compte du SEV-CAN,
- La mise en gestion de biens agricoles portés par LE SEV-CAN.

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

1. Le périmètre de veille foncière

1-Le périmètre de veille foncière

Par défaut, la veille foncière définie dans la présente convention porte sur la partie du territoire de compétence du SEV-CAN ou des actions foncières sont conduites à savoir les communes suivantes : Le périmètre de la CAN et les communes de Fressines, et Aigondigné. la Crèche, et Sainte- Neomaye.

2-Le périmètre d'intervention foncière

L'intervention foncière définie dans la présente convention porte sur le territoire suivant :

- Niort
- Saint-Gelais,
- Echiré,
- Chauray
- Saint Maxire
- Vouillé,
- Fressines
- La Crèche
- Aigondigné
- Sainte Néomaye
- Coulon
- Saint Rémy

Les périmètres sont constitués par l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire du SEV-CAN 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

1. Etude foncière pré-opérationnelle

Afin d'appréhender au mieux l'ensemble de la problématique foncière, LE SEV-CAN pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'expertises foncières préalables et nécessaires aux acquisitions potentielles.

Pour ce faire, LE SEV-CAN peut solliciter la SAFER dans le cadre d'une lettre de commande 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),
- ♦ Identifier les intentions foncières (ventes, échanges),
- ♦ Actualiser l'expertise des biens au regard des emprises proposées par LE SEV-CAN et de l'avis du Pôle d'évaluation domanial,
- ♦ Établir une expertise éventuelle des biens pouvant être sollicités par voie d'échange.

Régulièrement, une réunion technique sera organisée avec LE SEV-CAN 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. Evaluation de biens

Les évaluations peuvent porter sur :

- des éléments de patrimoine du SEV-CAN,
- des biens en projet d'acquisition par LE SEV-CAN qui ne seraient pas soumis à l'évaluation du Pôle d'évaluation domanial,

LE SEV-CAN pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'une évaluation de biens ou d'un diagnostic foncier de son patrimoine dans le cadre d'une lettre de commande afin d' :

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

3. Animation d'un groupe foncier territorial et mise à disposition du Système d'Information sur la Transmission et l'Installation en Agriculture (SINTIA)

La SAFER propose de constituer et animer un groupe foncier territorial composé d'élus locaux, de représentants de la profession agricole, d'autres acteurs du territoire, afin de partager l'information sur les opportunités de disponibilité foncière et sur les porteurs de projets cherchant à s'implanter sur le territoire.

L'objectif de ce groupe est de faire circuler au mieux l'information entre la SAFER et les représentants locaux afin de capter au mieux les potentialités d'installation de projets agricoles. Pour faciliter ce partage d'information, la SAFER met à disposition du SEV-CAN de la plateforme informatique SINTIA (Système d'Information sur la Transmission et l'Installation en Agriculture) permettant de centraliser ces données. Un accès sécurisé est prévu pour chaque utilisateur et permet d'actualiser les informations entre chaque réunion du groupe foncier territorial.

Ce groupe se réunira sous une fréquence déterminée en concertation avec LE SEV-CAN. Pour une efficacité optimale, il est préférable d'envisager 4 réunions par an.

ARTICLE 4 : VIGIFONCIER

1. La veille foncière

LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN 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 du SEV-CAN par courrier électronique aux adresses électroniques suivantes :

- cedric.billy@eaux-du-vivier.fr
- olivier.caille@eaux-du-vivier.fr

LE SEV-CAN informera la SAFER de toute modification d'adresse.

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, LE SEV-CAN 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 au SEV-CAN portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner, LE SEV-CAN 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**, LE SEV-CAN 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**, LE SEV-CAN 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, LE SEV-CAN 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, LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN

LE SEV-CAN peut confier, par lettre de commande, à la SAFER les missions suivantes :

- ♦ Négocier auprès des propriétaires les conditions de vente au LE SEV-CAN de leurs biens situés dans le périmètre retenu,
- ♦ Conseiller LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN les conventions ou promesses de vente (au prix et conditions validées par le Pôle d'évaluation domanial 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 LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN.

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.

LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN, 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. LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN 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

LE SEV-CAN pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

LE SEV-CAN 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.

LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN seront examinées dans le respect du cadre légal et réglementaire qui s'applique à toutes les attributions réalisées par la SAFER.

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

Les différentes candidatures, au même titre que celle de LE SEV-CAN, 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 LE SEV-CAN, 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 Pôle d'évaluation domanial 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 LE SEV-CAN 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

LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN en application du présent article, LE SEV-CAN 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, LE SEV-CAN peut mandater la SAFER, par lettre de commande, pour la rédaction d'actes administratifs. Dès lors, LE SEV-CAN 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 du SEV-CAN

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.

La SAFER étudiera les demandes de location précaire avec clauses environnementales. Ces dernières devront être validées par le comité technique SAFER.

2. Gestion temporaire des biens propriété du SEV-CAN: 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, LE SEV-CAN 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 du SEV-CAN.

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

2. Pour l'abonnement au site internet VIGIFONCIER

Le SEV est rattaché à la CAN. L'accès à VIGIFONCIER est fourni dans le cadre de la convention CAN.

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 LE SEV-CAN

En rémunération de la prestation de négociation foncière, LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN. La SAFER transmettra alors au SEV-CAN 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 LE SEV-CAN (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, au SEV-CAN 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	365€/acte	435€/acte
Echange bilatéral	530€/acte	630€/acte
Echange multilatéral	265€/compte de propriété	315€/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 LE SEV-CAN 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

LE SEV-CAN 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 LE SEV-CAN 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

LE SEV-CAN 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 2026**.

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 LE SEV-CAN:

Site Marot
7 rue d'Antes / Niort
Tel : Cedric Billy 06 68 60 22 78

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 Deux-Sèvres
347 avenue de Limoges
CS 68 640
79026 Niort Cedex.

Fait à Verneuil sur Vienne, le

<p>par délégation, le Vice-président de la Communauté d'Agglomération du Niortais, représentant du SEV-CAN</p> <p>M. Elmano MARTINS</p>	<p>Le Président Directeur Général de la SAFER Nouvelle-Aquitaine</p> <p>M. Patrice COUTIN</p>
--	--



ANNEXE : FICHES PROJET 1 CONVENTION CAN/SEV/SAFER

Service départemental des Deux-Sèvres



PROJET 1 : CREATION D'UN BASSIN D'ORAGE

Localisation : Prahecq, parcelle AT1

Description du projet : La CAN souhaite acquérir tout ou partie de la parcelle AT 1. L'objectif est de réaliser un bassin d'orage nécessaire à l'aménagement de la zone d'activités située à proximité. L'exploitant souhaite une compensation foncière pour libérer l'emprise.

Estimation du besoin en réserve foncière : 1,6 ha

Actions :

- Veille foncière. La SAFER met à disposition de la CAN l'outil de veille foncière « vigifoncier ». Les destinataires de l'alerte, à la CAN, assurent la veille.
- La SAFER informe la collectivité des opportunités foncières à l'amiable.
- La SAFER accompagne la collectivité pour négocier l'acquisition de la parcelle AT1.
- Constitution de réserves foncières.

La parcelle AT1
SAFER NA





ANNEXE 2 : FICHES PROJET CONVENTION CAN/SEV/SAFER

Service départemental des Deux-Sèvres
V1-



PROJET 2 : RESORPTION DE DISCONTINUITES CYCLABLES ENTRE MAGNE, NIORT ET BESSINES

Localisation : Magné, Niort, Bessines.

Description du projet : Niort Agglo souhaite réaliser des liaisons cyclables entre Magné Niort et Bessines en direction du Technopole de Noron. Pour ce faire, elle souhaite acquérir des bandes de terrain entre 4 et 13 m (selon l'emplacement) le long de plusieurs voies de circulation ou chemin.

Estimation du besoin en réserve foncière : 2,31 ha (dont 1,849 ha en surface agricole ou naturelle)

Actions :

- Veille foncière. La SAFER met à disposition de la CAN l'outil de veille foncière « vigifoncier ». Les destinataires de l'alerte, à la CAN, assurent la veille.
- La SAFER informe la collectivité des opportunités foncières à l'amiable.
- La SAFER accompagne la collectivité pour négocier l'acquisition des parcelles.
- Constitution de réserves foncières.

Les parcelles concernées :

Magné (avenue du Marais Poitevin) :



Fond aérien, google

Parcelles	Longueur projet	Largeur moyenne projet	Surface approximative	Parcelle agricole ou naturelle
AK 293	32 m	4 m	128 m ²	Oui
AK 291	33 m	4 m	132 m ²	Oui
AK 335	22 m	4 m	88 m ²	Non
AK 330	24 m	4 m	96 m ²	Non
AK 49	5 m	4 m	20 m ²	Oui
AK 50	28 m	4 m	112 m ²	Oui
AI 91	101 m	4 m	404 m ²	Oui

Surface totale approximative : 980 m² (dont 796m² en parcelle agricole ou naturelle)

Niort – Avenue de Sevreau (dans l'attente confirmation parcelles Villes de Niort)

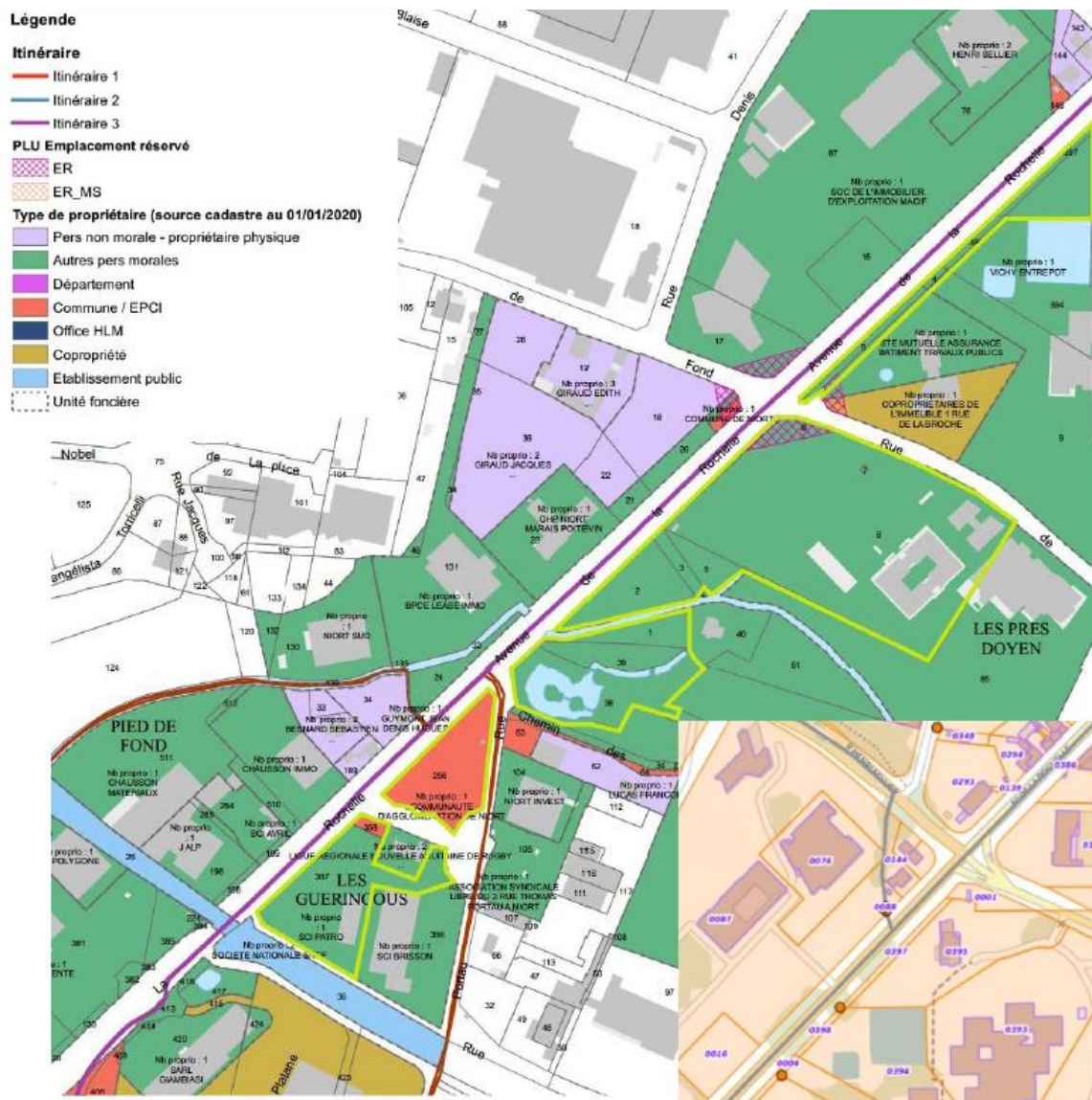


Parcelles	Longueur projet	Largeur moyenne projet	Surface approximative	Parcelle agricole ou naturelle
YL 445	384 m	7 m	2688 m ²	oui
YL 70	121 m	13 m	1573 m ²	oui
YL 69	34 m	13 m	442 m ²	oui
YL 467	180 m	7 m	1260 m ²	oui
YL 423	198 m	7 m	1386 m ²	oui
YL 424	16 m	7 m	112 m ²	non
YL 426	17 m	7 m	119 m ²	non
YL 427	24 m	7 m	168 m ²	non
YL 74	13 m	7 m	91 m ²	non
YL 75	80 m	7 m	560 m ²	non
EB 95	18 m	7 m	126 m ²	non

Surface totale : 8 525 m² (dont 7 349m² en parcelle agricole ou naturelle)

Les parcelles YL561, YL564 et YL566 sont supposées être propriété Ville de Niort, cependant les informations contenues dans le cadastre ne l'affichent pas comme telles aujourd'hui. Ce point reste donc à vérifier.

Niort - avenue de la Rochelle

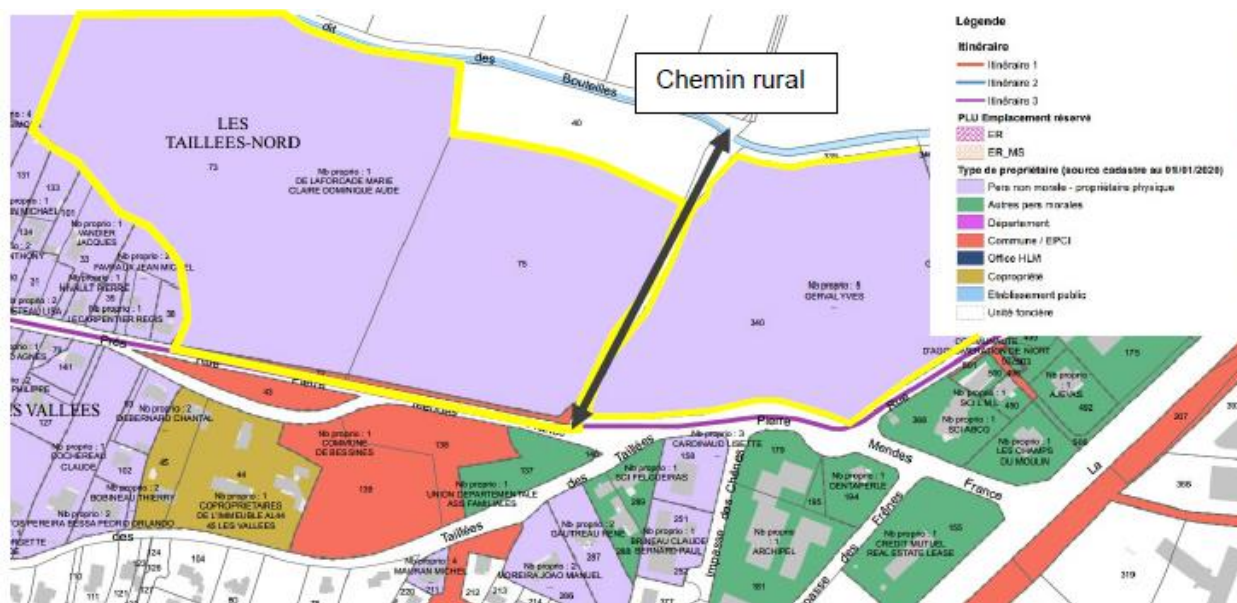


Extrait cadastral, Niort Agglo, 2020 et extrait cadastral geoportail

Parcelles	Longueur projet	Largeur moyenne projet	Surface approximative	Parcelle agricole ou naturelle
AM 357	95 m	4 m	380 m ²	non
EL 38	30 m	3 m	90 m ²	non
EL 39	5 m	3 m	15 m ²	non
EL 1	3 m	4 m	12 m ²	non
EL 2	100 m	4 m	400 m ²	non
EL 3	10 m	4 m	40 m ²	non
EL 5	2 m	4 m	6 m ²	non
EL 8	124 m	4 m	496 m ²	non
EM 5	124 m	4 m	496 m ²	non
EM 4	21 m	4 m	84 m ²	non
EM 398	55 m	4 m	220 m ²	non
EM 397	125 m	4 m	500 m ²	non
EM 395	125 m	2 m	250 m ²	non
EM 1	16 m	6 m	96 m ²	non

Surface totale : 3 085 m² (aucune parcelle agricole ou naturelle)

Bessines – Rue Pierre Mendès France



Extrait cadastral, Niort Agglo, 2020

Parcelles	Longueur projet	Largeur moyenne projet	Surface approximative	Parcelle agricole ou naturelle
AL 73	131 m	4 m	524 m ²	oui
AL 75	167 m	4 m	668 m ²	oui
AM 340	302 m	4 m	1 208 m ²	oui

Surface totale : 2 400 m² en parcelles agricoles ou naturelles

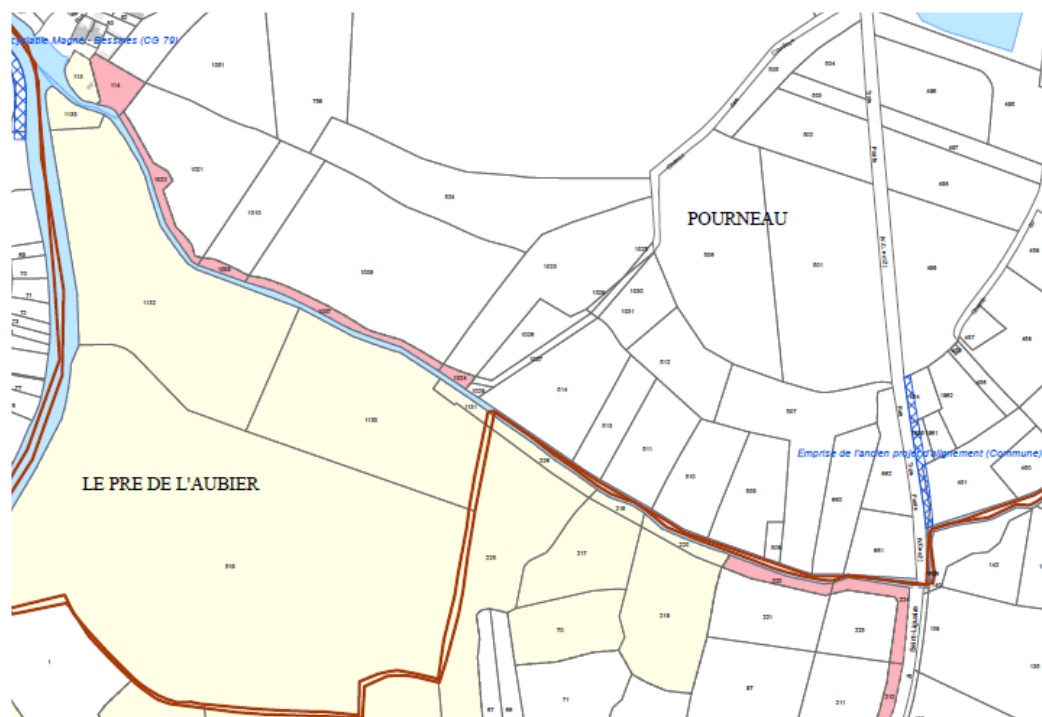
Niort - Rue des 3 ponts



Parcelles	Longueur projet	Largeur moyenne projet	Surface approximative	Parcelle agricole ou naturelle
ZO 661	48 m	7 m	336 m ²	oui
ZO 662	100 m	7 m	700 m ²	oui
ZO 507	4 m	7 m	28 m ²	oui
ZO 501	155 m	7 m	1085 m ²	oui
ZO 502	50 m	7 m	350 m ²	oui
ZO 503	16 m	7 m	112 m ²	oui
ZO 504	61 m	7 m	427 m ²	oui
ZO 505	17 m	7 m	119 m ²	oui
ZO 526	35 m	7 m	245 m ²	oui
Z 1002	86 m	7 m	602 m ²	oui
Z 1004	120 m	7 m	840 m ²	oui

Surface totale : 4 844 m² en parcelles agricoles ou naturelles.

Bessines – rue des Trois Ponts (dans l'attente confirmation CD79)



Les parcelles suivantes sont supposées être propriétés du Conseil Départemental des Deux-Sèvres mais n'apparaissent pas comme telles sur le cadastre. Elles restent donc à vérifier.

Parcelles	Longueur projet	Largeur moyenne projet	Surface approximative	Parcelle agricole ou naturelle
Z 1131 (Niort)	49 m	10 m	490 m ²	oui
AE 226	98 m	9 m	882 m ²	oui
AE 218	44 m	9 m	400 m ²	oui
AE 220	72 m	9 m	650 m ²	oui

Surface totale : 2 422 m² en parcelles agricoles ou naturelles.