CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

COMMUNE DE VALLECALLE

SAFER Corse

Date de signature : 09/06/2023
Durée de la convention du 24/07/2023 au 24/07/2028

safer Corse

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

ENTRE-LA

La Commune de Vallecalle, 20223 VALLECALLE, Collectivité territoriale commune, dont le N° de SIREN est 212003339, Représenté par son maire, Monsieur Augustin POGGI.

Désignée ci-après La "Commune"

D'une part,

ET LA

La SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET ETABLISSEMENT RURAL « SAFER DE LA CORSE », société anonyme au capital de CINQ CENT QUATRE-VINGT DIX-HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (598 864,00 EUR), dont le siège social est Route du stade – Lieudit Petraolo – 20215 VESCOVATO, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA identifiée au SIRET sous le numéro 310 622 907 000 49.

Constituée pour une durée de 99 années à compter du 30 juin 1977 en application des textes qui la régissent et agrée par arrêté interministériel du 16 août 1977 (JO. Du 03 Septembre 1977), abrogé et remplacé par l'arrêté interministériel du 22 Décembre 2016 (JO. du 27 décembre 2016)

Représentée par Monsieur Antoine VALLECALLE, en sa qualité de Directeur Délégué Général de ladite société, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2003, usant des pouvoirs qui lui ont été attribués et réitérés - avec faculté de substitution- par décision des conseils d'administration des 6 novembre 2006, 02 mai 2007, 16 juin 2011, 02 juin 2015, 9 juin 2017 et 06 mai 2021.

Ci-après dénommée par abréviation « la SAFER ».

d'autre part,

PREAMBULE 3
Article 1 - Objet de la convention 6
Article 2 - Périmetre d'intervention 6
Article 3 - Contenu des Missions – Art. R. 141- 2 et suivants du CRPM 7
Article 4 - Intervention par preemption – Art. L.143-1 du CRPM 14
Article 5 - Le préfinancement 16
Article 6 - les retrocessions 16
Article 7 - Modalités financières 17
Article 8 - Modalités de paiement 20
Article 9 - Obligations des parties 20
Article 10 - Entrée en vigueur et durée de la convention 21
Article 11 - Représentation operationnelle des parties 21
Article 12 - Election de domicile 21
Article 13 - Agrément des commissaires du gouvernement 22

PREAMBULE

Exposé des motifs :

Vallecalle est une commune rurale située entre les communes de Rapale à l'Ouest, Poggio-d'Oletta à l'Est et Murato et Rutali au Sud. Localisée à 150m d'altitude la commune s'étend sur 690 hectares, entre la plaine agricole et le fleuve le Bevinco.

La commune est composée de trois entités ; le village de Vallecalle bâti sur une arrête rocheuse qui constitue le bourg principal et les hameaux de « Pruneta » et « Fusaghia ». Sur le plan démographique la commune qui a comptabilisé par moment plus de 500 habitants au cours du siècle dernier dénombre aujourd'hui 146 habitants d'après le dernier recensement INSEE de 2020. Depuis 2006 on constate néanmoins une augmentation de 14% de la population municipale. Ce gain de 143 habitants se traduit logiquement par une consommation d'espace pour la construction d'habitat entre 2011 et 2021 qui s'élève à un hectare.

Sur la commune, l'agriculture présente une part importante de l'activité et se concentre sur la partie de plaine qui recouvre environ 150 hectares et la ligne de crête qui entoure le village sur sa partie Nord-Est d'environ 350 hectares.

D'après le dernier recensement agricole, la surface agricole utile (SAU) a connu une augmentation de plus de 55% pour atteindre 2020 524 hectares. Cette augmentation se traduit logiquement par l'installation sur le territoire communal de 2 exploitations supplémentaires. Sur ces huit exploitations, le recensement fait également apparaitre que 7 d'entre elles sont d'un point de vue économique des petites et micro-exploitations. Ces exploitations agricoles présentent donc une fragilité certaine que la commune souhaite diminuer par la mise en œuvre de cette convention d'intervention foncière. Les activités agricoles se répartissent en cinq catégories : l'arboriculture, l'horticulture, l'élevage bovin, l'élevage d'équidés et l'élevage ovin.

Compte-tenu des enjeux socio-économiques, agricoles et environnementaux, la Commune de Vallecalle souhaite maitriser et réguler le foncier nécessaire aux développements des activités économiques, rurales, agricoles et environnementales. Afin de mieux concilier les différents usages de l'espace et initier un développement plus harmonieux, Vallecalle a d'ailleurs entamé la révision de sa carte communale avec le concours de la SAFER Corse.

La Commune de Vallecalle sollicite la SAFER Corse en tant qu'opérateur foncier.

Face au grignotage des terres agricoles, à l'artificialisation des sols, à la progression des terres en friches, à la fermeture des paysages et à la financiarisation du foncier qui provoquent un recul des activités agricoles, la Commune de Vallecalle s'est fixée comme objectifs de :

- Préserver les terres agricoles et en priorité les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) ;
- Lutter contre le mitage urbain et l'artificialisation des sols en protégeant les terres agricoles et naturelles en zone de plaine et autour des zones d'habitation ;
- Réguler et garantir une pratique des prix de la terre compatible avec le développement des activités agricoles ;
- Reconquérir du foncier, pour le réinsérer dans un système de production agricole ou pour aménager des espaces nécessaires à la croissance d'activités susceptibles de se développer en milieu rural ;
- Pérenniser et consolider les exploitations agricoles par la valorisation des productions en vue d'atteindre une viabilité économique ;
- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs ;

La Commune a des atouts incontestables que sont sa relative proximité des zones d'emploi, un accès là aussi relativement facile. Demain avec la fibre et la généralisation du travail à distance elle aura de plus en plus des attraits qu'elle doit prendre en compte positivement et concrètement. Elle aura donc le souci, dans la gestion active de son foncier, de :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager, historique, archéologique ainsi que la biodiversité par la mise en place d'une veille foncière étroite et de pratiques agricoles adaptées et diversifiées ;
- Préserver et reconquérir le patrimoine ancien à vocation d'habitat ;
- Créer rouvrir et réhabiliter des sentiers de randonnées pour relier les différents quartiers et promouvoir les richesses patrimoniales et culturelles ;
- Favoriser un regain de la vie rurale par un équilibre des activités économiques, en aidant à l'installation d'activités de production ou de services compatibles avec la ruralité.

Par le déploiement de cette convention, véritable outil d'observation et d'action foncière, la commune pourra réguler, maitriser et orienter le foncier nécessaire à la réussite des objectifs qu'elle s'est fixée et ainsi programmer un aménagement plus équilibré du territoire.

Pour mener à bien ses politiques foncières la commune doit bénéficier d'informations sur le marché foncier, particulièrement rural afin de connaître ses potentialités foncières et, éventuellement, se porter acquéreur des biens agricoles, environnementaux ou ruraux mis en vente. Au travers d'une veille foncière étroite et par l'intermédiaire du portail cartographique Vigifoncier Corse, la commune aura accès en temps réel toutes les mutations à titre onéreux portées à la connaissance de la SAFER, au prix des terres, à la typologie des vendeurs et acquéreurs dans le but d'apporter des réponses publiques aux évolutions du territoire.

Dans ce contexte de tension foncière, la commune entend compléter ce dispositif par la création de réserves foncières, la recherche de nouvelles terres à valoriser par l'identification de terres en friche, la lutte contre la spéculation foncière et la financiarisation du marché foncier agricole, l'animation du territoire, la protection sur le long terme des espaces agricoles et naturels en priorisant les zones classées les espaces classés en ESA par le PADDUC et proches des habitations. L'objectif étant de limiter l'étalement urbain, remettre ces terres dans un système de production ou de renaturation et lutter contre les incendies.

La SAFER Corse opérateur foncier de l'espace rural et péri-urbain :

Pourra mettre en œuvre, avec la commune de Vallecalle, toutes les actions prévues par la présente convention : Veille foncière, exercice du droit de préemption, recensement des terres en friche ou incultes, animation, négociation foncière, recueil de promesse de vente, procédure bien sans maître, etc.

La SAFER pourra négocier à l'amiable avec les propriétaires l'ensemble des périmètres nécessaires aux opérations foncières souhaitées par la commune, afin d'en assurer la maitrise et créer des réserves foncières.

Par ailleurs dans le cadre de ses missions, la SAFER pourra être amenée dans le périmètre de la commune à acquérir des biens à l'amiable ou par voie de préemption. A ce titre dans le cadre de l'appel à candidatures et au titre de la publicité légale, elle informera la commune des biens sis sur leur territoire qu'elle mettra en attribution (Articles L.143-7-2 et R 142-3 du CRPM).

Lorsque la SAFER Corse décidera d'exercer son droit de préemption, elle en informera également la commune dans le cadre de la publicité légale.

<u>Dès lors les actions porteront sur :</u>

- Assurer une veille et une observation foncière sur le territoire de la commune via un accès au portail cartographique de la SAFER : Vigifoncier Corse ;
- Favoriser la structuration et le développement des activités agricoles, forestière et d'élevage en réalisant des études foncières et en mettant en œuvre les procédures de prospection, et de négociation ainsi que les outils d'intervention foncière dont la SAFER dispose (acquisitions à l'amiable, acquisition par préemption) ;
- Identifier et mobiliser les terres en friche ;
- Procéder à une animation foncière territoriale, l'objectif étant de libérer et maitriser le foncier à des fins agricoles et forestières ;
- Constituer des réserves foncières ;
- Revitaliser son territoire au travers des biens ruraux et mixtes permettant de développer une économie et maintenir la population en milieu rural (installation de porteurs de projet, logements sociaux, gites communaux, etc.) ;
- Identifier et quantifier le foncier rural présentant un état juridique « sans maitre », puis accompagner la commune dans la mise en œuvre de procédure bien « sans maître » ;

- Réaliser des évaluations de prix sur un ou plusieurs biens fonciers à la demande de la Commune ;
- Toute autre action rentrant dans ses compétences ayant pour objet l'aménagement de l'espace et le développement économique en conciliant les différents usages du sol.

Pour parvenir aux objectifs fixés dans le cadre de la présente convention que la Commune s'est fixée, elle entend se doter d'un opérateur foncier, la SAFER Corse, dans le cadre d'une convention de concours technique (Art. L.141-5 du CRPM) afin d'optimiser sa politique foncière. Cette convention renouvelle la précédente convention pour une durée de 5 années supplémentaires.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

L'Art. R. 141-2 du Code Rural dispose que dans le cadre du Concours Technique prévu à l'Art. L 141.5 dudit Code, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être chargées par l'Etat, les collectivités territoriales ou les établissements publics qui leur sont rattachés et pour leur compte notamment des missions suivantes :

1. **L'assistance et la mise en œuvre des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires ;**
2. **La négociation de transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'Art. L 141.1 ;**
3. **La gestion du patrimoine foncier agricole de ces personnes morales ;**
4. **La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier ;**
5. **L'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale.**

Dans ce cadre, la commune sollicite le concours de la SAFER pour une mission générale d'opérateur foncier.

A cet égard, elle donne, mandat spécial et express au « mandataire » afin de mettre en œuvre pour son compte, les missions 1, 2, 3, 4, 5 telles que définies ci-dessus.

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente Convention porte sur l'ensemble des immeubles sis sur le territoire de la Commune de Vallecalle

En cas de modification des limites territoriales de la collectivité, la SAFER devra en être informée afin d'établir un avenant à la présente convention et ajuster le périmètre d'intervention en fonction de ces modifications.

ARTICLE 3 - CONTENU DES MISSIONS – ART. R. 141- 2 ET SUIVANTS DU CRPM

1. MISSION 1 : L'assistance et la mise en œuvre des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires

La SAFER peut intervenir, dans l'assistance et la mise en œuvre d'un droit de préemption dont la collectivité est titulaire :

- Le Droit de Préemption Urbain issu des Articles L.210-1, L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment sur les périmètres rapprochés de protection de captage ;
- Droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine issu des articles 218-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La SAFER met à disposition de la collectivité ses compétences juridiques et d'ingénierie foncière pour l'accompagner dans ses interventions en préemption et instruire en lieu et place de la collectivité les procédures correspondantes.

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer son droit de préemption et engager la procédure pour son compte. Dans ce cas, la collectivité devra transmettra à la SAFER dans les dix jours suivants la réception de la DIA dont elle est destinataire dans le cadre de son Droit de Préemption une copie intégrale dudit document par courriel à l'adresse direction@safer-corse.com avec la mention « gestion d'un DP ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires, saisir les Domaines (sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le représentant de la collectivité.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé du représentant de la collectivité, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier sa décision de préemption au notaire instrumentaire et au(x) propriétaire(s).

En cas de désaccord du propriétaire sur les conditions de la vente proposées par la collectivité, la SAFER pourra être mandatée par courrier postal ou courriel pour préparer la saisine du juge de l'expropriation. Dans ce cas, la SAFER devra constituer le dossier et rédiger un projet de courrier de saisine à transmettre à la collectivité.

Une fois la préemption réalisée et notifiée au notaire, la SAFER transmettra un dossier complet (par voie postale et/ou par courriel) à la collectivité lui permettant de solliciter d'éventuels financements.

2. MISSION 2 : Négociation de transactions immobilières (Art. L.141-1 du CRPM)

2.1 Champ d'intervention

La SAFER en tant qu'opérateur foncier intervient pour le compte et au nom de la Commune dans la réalisation de différents types de transactions immobilières : acquisition, vente, échange, conclusion de baux, résiliation de baux, etc., qui peuvent porter sur des biens agricoles, forestiers, naturels, ruraux et mixtes.

Dans le cadre de cette mission, la Commune donne mandat spécial et express à la SAFER pour :

- Négocier pour son compte avec les propriétaires les conditions d'achat, de vente, d'échange et de libération des terrains ;
- Recueillir au nom de la commune les promesses de vente, d'achat, ou d'échange ;
- Suivre l'ensemble de la préparation des actes notariés ou administratifs relatifs aux opérations engagées par la SAFER ;
- Recueillir l'avis du Service du pôle d'évaluation domaniale. Depuis le 1er janvier 2017, les conditions et modalités de consultation ont évolué, le seuil de consultation pour les acquisitions à l'amiable, est désormais porté à 180 000€.

2.2 Modalités de mise en œuvre

La SAFER soumettra au mandant toute opportunité d'acquisition foncière qu'elle considérera utile à l'exécution de la présente convention.

Dès que la SAFER recevra la motivation de la commune pour acquérir un bien à l'amiable, qui prendra la forme d'un courrier ou courriel adressé au référent SAFER de la présente convention, elle réunira l'ensemble des pièces nécessaires à la constitution d'un dossier de d'acquisition. La commune en accusera réception dans les meilleurs délais.

Cette proposition se fera sous la forme d'un dossier constitué de :

- La désignation cadastrale du bien (matrice) ;
- Un plan de situation (IGN) ;
- Une photographie aérienne ;
- Un plan cadastral ;
- La situation locative ;
- L'avis des Domaine ;
- Le prix principal d'acquisition et frais annexes ;
- L'engagement des vendeurs (Promesse de vente).

Dans le mois de l'accusé de réception de cette proposition, la commune devra se prononcer expressément sur l'intégration des biens à son patrimoine, son silence pendant ce délai équivalant à un refus. La commune n'aura pas à motiver son refus. Cependant, les frais de constitutions du dossier d'acquisition seront dus.

La commune devra formaliser son accord par l'envoie d'un courrier officiel à la SAFER et la signature d'un pouvoir autorisant la SAFER Corse à accepter, signer, enregistrer la promesse de vente au service de l'enregistrement puis réaliser la levée d'option auprès du notaire instrumentaire.

La SAFER tiendra à disposition de la commune un état permanent récapitulant de façon individualisée par dossier, chacune des acquisitions effectuées, assorties des frais engagés, et des rémunérations facturées.

3. MISSION 3 : Gestion du patrimoine foncier

L'objet de ce mandat consiste à gérer provisoirement le patrimoine foncier agricole de la Commune par la mise en place de Conventions de Mise à Disposition (C.M.D.).

Celles-ci peuvent se conclure pour une période de 1 à 6 ans renouvelable 1 seule fois, soit 12 ans maximum.

La SAFER procédera à la recherche du mode d'exploitation approprié et des exploitants susceptibles d'être intéressés par le bias d'un appel à candidature, établira le montant des loyers, réalisera un état des lieux des biens, mettra en place un cahier des charges, procédera à l'enregistrement des contrats de location, encaissera les loyers, assurera le bon entretien et la libération des lieux.

4. MISSION 4 : La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier

4.1 La veille foncière

- <u>Informations diffusées</u>

La fonction de veille foncière est essentielle pour repérer suffisamment en amont, grâce à la connaissance des transactions en temps réel, les secteurs où des changements non souhaités ou attendus sont en cours (vente avec modification de la destination du bien et/ou de l'usage).

Le compte Vigifoncier de la commune 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 périmètre d'intervention défini à l'article 3 :

- 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 » : rétrocessions (ventes) réalisées par la SAFER,

Les informations communiquées à la commune 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.**

4.2 Les observatoires fonciers

- Module « Observatoire » Vigifoncier

De façon optionnelle, un accès au module « Observatoire foncier » peut-être mis en service directement à partir du site Internet Vigifoncier.

Ce module permet de suivre l'évolution ainsi que le bilan du marché foncier rural sur le périmètre de la commune.

- Compte sur le site internet Vigifoncier Corse

La SAFER procède dès l'entrée en vigueur de la présente convention à l'activation d'un compte sur le site Internet cartographique « Vigifoncier Corse » permettant à la commune d'accéder aux informations de veille foncière sur le périmètre d'application défini à l'article 3.

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

Les informations publiées sur le site Internet Vigifoncier Corse sont actualisées tous les jours. Un courriel d'alerte est envoyé automatiquement pour avertir la commune 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 Corse.

Cette transmission est faite au service de la Commune par courrier électronique, à l'adresse électronique suivante :

La personne ressource est : Julien PRUNETA

Adresse courriel : commune-vallecalle@orange.fr

Numéro de téléphone : 04.9537.62.11

La Commune informera la SAFER de toute modification d'adresse électronique.
La Commune disposera d'un délai de 5 jours pour solliciter une enquête complémentaire par la SAFER sur une DIA.

4.3 Décharge de responsabilité

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

La SAFER Corse n'est ainsi tenue que d'une simple obligation de moyens concernant les informations qu'elle met à disposition de la commune.

La SAFER Corse 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 commune.

5. MISSION 5 : Aider à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières

La SAFER Corse pourra accompagner la commune dans le suivi et l'opérationnalité de ses politiques foncières grâce à l'ensemble des actions décrites ci-dessous.

5.1 Etudes foncières

Les études foncières et agricoles permettent un accompagnement des projets de planification (PLU, DOCOBAS, jardins familiaux, etc...) et des projets d'aménagements (routes, chemins patrimoniaux, captages d'eau, bassins de rétentions, ZAE, etc...) nécessitant une maitrise foncière.

La SAFER Corse pourra réaliser des études foncières et/ou agricoles qui permettront à la commune d'adopter une stratégie d'intervention foncière cohérente et adaptée à ses objectifs de développement. Ces études permettent de déterminer les meilleures solutions pour anticiper les problématiques environnementales ou agricoles d'un projet. Ces études permettront de déterminer des secteurs à enjeux pour la constitution de réserves foncières. À la suite de quoi, une étude d'aménagement foncier pourra éclairer les meilleurs choix d'aménagement de ces réserves foncières.

5.2 Animation foncière

Selon les projets de la commune et sur des périmètres éventuellement déterminés à la suite d'une étude foncière, l'objet de ce mandat consistera à :

- Prendre contact avec toutes les personnes concernées (propriétaires, locataires, syndicats ou tous les ayants droits concernés) ;
- Présenter le projet aux ayants droits en collaboration avec la commune d'après les éléments qu'elle fournira ;
- Analyser les préjudices encourus pour chaque exploitation et/ou propriétaires ;
- Recueillir les souhaits des exploitants et/ou propriétaires, en ce qui concerne un besoin de restructuration foncière ou d'aménagement particulier ;
- Proposer et simuler les besoins d'après les souhaits formulés ;
- Négocier pour le compte et au nom de la commune (cf. Mission 2)

Ces animations foncières permettront à la commune via la SAFER, de maitriser le foncier nécessaire à la réalisation d'un projet ou pour constituer des réserves foncières.

5.3 Evaluations foncières

La SAFER pourra effectuer, à la demande de la commune, des évaluations foncières portant sur des biens fonciers bâtis ou non. Ces biens bâtis n'auront pas nécessairement un usage ou une vocation agricole.

5.4 Procédure d'appréhension des Biens sans maître

La commune a entamé la SAFER une procédure afin d'appréhender les biens sans maitre sur son territoire. Cette procédure d'appréhension se déroulera en 3 étapes :

- Première étape consistant en une analyse de la base de données cadastrales pour identifier les biens présumés sans maitre sur un périmètre déterminé, avec édition du parcellaire, des propriétaires, des surfaces et du ou des plans cadastraux correspondants.
  Cette étape se conclura par la remise d'un dossier complet composé d'une liste des biens identifiés et de plans cartographiques.

- Deuxième étape : cette étape consiste à mettre en œuvre la procédure bien sans maitre. Pour y parvenir la SAFER assurera les missions suivantes

  - Sélection des biens sans maître intéressants la commune en concertation avec les élus ;
  - Réalisation des vérifications auprès de l'administration fiscale et d'un état des lieux des biens bâtis pour s'assurer du caractère « sans maitre » de chaque bien sélectionné.
  - Le suivi administratif de la procédure d'incorporation du Bien dans le patrimoine communal (envoie des modèles de délibération, d'arrêté, démarche auprès de l'administration, etc.).

- Troisième étape : revente et gestion des biens. A l'issue de l'incorporation du bien dans le patrimoine communal, la SAFER pourra accompagner la commune en vue de la revente éventuelle des biens à des tiers et de leur gestion par la mise en place de Conventions de Mise à Disposition (cf. Mission3).

5.5 Procédure d'acquisition des Biens Ruraux (Art. L. 111-2 du CRPM)

- <u>Définition du Bien Rural :</u>

Un bien rural est un bien non agricole situé dans :

- Les espaces sous faibles influence urbaine ;
- Les pôles ruraux et leurs périphéries, constitués de petites unités d'emplois, dispersés sur l'ensemble du territoire ;
- L'espace rural isolé faiblement densifié ;

qui permet de contribuer à un projet d'intérêt général de développement rural.

- <u>Champs d'intervention :</u>

La procédure des Biens Ruraux doit s'inscrire dans un projet de développement rural tel que défini dans l'Art L. 111-2 du CRPM :

1. Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier ;
2. Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;
3. Maintenir et développer les productions agricole et forestière, tout en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles et en intégrant les fonctions sociales et environnementales de ces activités, notamment dans la lutte contre l'effet de serre grâce à la valorisation de la biomasse, au stockage durable du carbone végétal et à la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre ; Maintenir et développer les secteurs de l'élevage et du pastoralisme en raison de leur contribution essentielle à l'aménagement et au développement des territoires ;
4. Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural ;
5. Prendre en compte les besoins en matière d'emploi ;
6. Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique ;
7. Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement ;
8. Contribuer à la prévention des risques naturels ;
9. Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages ;
10. Préserver les ressources en eau, notamment par une politique de stockage de l'eau, la biodiversité sauvage et domestique et les continuités écologiques entre les milieux naturels.

- Modalités d'intervention :

La SAFER peut acquérir à l'amiable des biens ruraux pour les revendre à des porteurs de projets dont les projets s'inscrivent dans le cadre l'Art. L. 111-2 du CRPM.

La SAFER, dans le respect de la politique de transparence qu'elle entend mener, tiendra la commune informée, conformément aux articles L.143-7-2 et R 142-3 du CRPM, de toute opération qu'elle souhaite mettre en œuvre.

L'article R. 141-1 du code rural fait expressément référence à la condition permettant aux SAFER de procéder à l'attribution par cession ou substitution de biens ruraux au bénéfice de personnes dont le projet satisfait aux objectifs de l'article L. 111-2 du même code.

Ces projets, même s'ils sont présentés par des personnes privées n'exerçant pas la profession agricole, doivent relever de l'intérêt général et, à ce titre, recueillir l'agrément de la commune.

ARTICLE 4 - INTERVENTION PAR PREEMPTION – ART. L.143-1 DU CRPM

1. Exercice du droit de préemption :

Conformément à l'objet de la Convention, la commune pourra demander à la SAFER d'intervenir par préemption, dans le cadre des ART. L143.1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

L'intervention de la SAFER par exercice du droit de préemption comprend trois modalités de mise en œuvre :

- Préemption au prix ;
- Préemption assortie d'une demande de révision de prix, si celui-ci s'avère exagéré ;
- Préemption partielle.

Selon les termes des textes qui régissent l'exercice de son droit de préemption, la SAFER est dans l'obligation de motiver très précisément ses décisions de préemption.

Par conséquent la commune fera parvenir à la SAFER une demande d'intervention sur le bien motivée par des objectifs précis et en lien avec les objectifs fixés par la présente convention.

Cependant, la commune reconnaît que la SAFER reste seule maître de ses décisions d'intervention, sous réserve de l'accord de ses Commissaires du Gouvernement, sur l'opportunité et les modalités de sa préemption.

2. Modalités de mise en œuvre :

- <u>La demande d'intervention :</u>

Dans un délai maximum de 10 jours à réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la commune devra faire savoir à la SAFER si elle entend solliciter l'usage de son droit de préemption.

A cet effet, la commune enverra un courrier ou un courriel à la SAFER dans lequel elle explicitera ses motivations et justifiera d'un projet agricole, environnemental ou d'aménagement rural précis.

Toutefois, la SAFER décidera seule de l'opportunité d'une intervention par préemption, conformément aux objectifs qui régissent cette prérogative d'ordre public.

- <u>Les engagements de la Collectivité :</u>

En contrepartie la commune s'engage à couvrir les risques et les conséquences d'un éventuel contentieux en :

- Achetant au prix d'acquisition, majoré des frais d'intervention ;
- En réglant à la SAFER tous les frais afférents à cette action (avocat, expertise, géomètre, etc.) ;
- Dans le cas d'une fixation judiciaire du prix, la commune s'engage à acheter au prix fixé, par l'autorité administrative (éventuellement des frais de justice et/ou dommages et intérêts et indemnités) ;
- Dans le cas d'une préemption partielle la commune sera préalablement consultée par la SAFER Corse afin de connaitre ses intention ou avis, à savoir si elle souhaite se porter candidate ultérieurement sur le tout ; si tel était le cas la commune devra apporter toutes les garanties d'usage : garantie de bonne fin de l'opération ou préfinancement (Art.4).

Dans tous les cas, la commune devra veiller à proposer à la SAFER :

- Un objectif d'intervention strictement conforme aux objectifs définis par la loi ;
- Une garantie financière de bonne fin de l'opération ou de préfinancement du prix total de rétrocession, par délibération du Conseil municipal ;

Les préemptions notamment celles en révision de prix et partielles qui n'aboutissent pas en raison d'un retrait de la vente ou un refus de vente partiellement seront soumises à des frais d'instruction de dossier. Ils seront facturés de manière forfaitaire à hauteur de 1000€HT.

ARTICLE 5 - LE PREFINANCEMENT

La commune pourra préfinancer les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption que projette de réaliser la SAFER Corse dans le cadre des objectifs qui ont été fixés par la présente convention.

La SAFER Corse informera la commune par anticipation au moins 1 mois avant l'engagement définitif d'acquisition. Ce préfinancement sera conforme au prix total de rétrocession de la SAFER Corse et devra préalablement faire l'objet d'une décision par délibération expresse du Conseil municipal.

Cette délibération qui comportera l'ensemble des engagements devra impérativement parvenir à la SAFER Corse avant la fin du délai de forclusion qui sera précisé dans le dossier joint à la Commune et qui comportera :

- Situation du bien (référence cadastrale, surface, nature, etc.) ;
- Prix de rétrocession total ;
- Délai de réalisation – forclusion ;
- Demande d'accord en cas de préfinancement

Si la commune accepte de préfinancer l'opération projetée par la SAFER Corse, elle devra verser à la SAFER Corse après sollicitation de cette dernière la somme correspondante dans le délai de 45 jours.

ARTICLE 6 - LES RETROCESSIONS

1. Attributaires potentiels, cahier des charges et pacte de préférence :

Les attributaires potentiels et le cahier des charges qui en découle sont répartis en fonction des finalités de l'acquisition :

- Pour une finalité agricole et/ou environnementale se reporter à l'Art. R.142-1 et suivant du CRPM ;
- Pour une finalité de développement local se reporter à l'Art.142-1 et l. 111-2 du CRPM.

De plus, la commune, si elle est attributaire, s'engagera à respecter un pacte de préférence au profit de la SAFER Corse pour une durée de 10 ans après l'acquisition du bien.

2. Modalités de mise en œuvre

Lorsque la SAFER procèdera à l'appel à candidature imposé par les textes qui la régisse, la commune pourra se porter candidate à l'attribution définitive des biens.

Si les biens sont attribués à des personnes autres que la commune - celle-ci sera remboursée à hauteur des avances ou préfinancements éventuellement engagés.

En tout état de cause, en l'absence de candidats aux conditions couvrant le prix de revient, la commune s'engage à racheter la ou les parcelles pour lesquelles elle a demandé l'intervention de la SAFER.

Observation : la SAFER Corse ne peut s'engager à rétrocéder directement tout immeuble (bâti ou non) à la commune. Cette dernière devra formuler son projet dans le cadre de l'appel à candidature puis la décision de rétrocession sera prise par le Comité Technique départemental voire par le Conseil d'Administration de la SAFER Corse.

3. Calcul du prix de rétrocession

Le prix de revient comporte les éléments suivants :

A. Prix principal d'achat : prix qui figure dans l'acte d'acquisition, augmenté de toute somme éventuellement versée pour la libération des terres ;
B. Frais d'acquisition : les frais d'actes notariés, d'experts et d'intermédiaires nettement individualisés pour chaque acquisition dont la justification devra être produite, la SAFER faisant ses meilleurs efforts pour réduire au minimum ses frais.
C. Frais de financiers et stockage
    a. Les frais financiers devraient être exceptionnels du fait de la mise à disposition de préfinancements par la Commune ;
    b. Les frais de gestion temporaire correspondant aux charges inhérentes à la qualité de propriétaire (impôts fonciers, assurances, travaux, etc.)
D. Frais généraux ;
E. Indemnités diverses : le cas échéant, Indemnités diverses, versées à l'exploitant, propriétaires ou occupants des biens bâtis, honoraires d'experts ou d'agents immobiliers, travaux d'aménagement, etc. ;
F. TVA applicable depuis le 1 janvier 2007.

ARTICLE 7 - MODALITES FINANCIERES

1. MISSION 1 : L'assistance et la mise en œuvre des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires

Proportionnellement au temps passé : 800€HT/jour. Un devis sera soumis à l'approbation de la Commune avant tout instruction des dossiers. Dans certains cas, ils pourront être forfaitisés.

2. MISSION 2 : Négociation de transactions immobilières (Art. L.141-1 du CRPM)

2.1 La négociation amiable :

Les prestations de la Mission 2 sont fixées proportionnellement aux valeurs négociées ou au prix principal d'acquisition, lors des transactions suivantes :

- Acquisition
- Vente
- Echange

Soit :

- Moins de 7500 €HT : forfaitaire 1000€HT
- 7 500 €HT à moins de 75 000 €HT : 12%
- 75 000 à moins de 150 000 €HT : 10%
- 150 000 à moins de 300 000 €HT : 8%
- 300 000 et plus €HT : 6 %

Cette rémunération s'entend nette (hors frais éventuels), tels que financiers, Impôts, Taxes, Géomètres, Notaires, Main levée, documents et autres frais supplémentaires, relatifs aux procédures.

Dans ce cadre, le temps passé nécessaire à l'aboutissement des négociations sera facturé 800€ HT/jour :

- Réunions ;
- Contacts, acquéreurs, vendeurs, notaires, hypothèques, géomètre, collectivités ;
- Les contacts et recherches des propriétaires lorsque l'origine du bien présente plusieurs coindivisaires ;
- Traitements des réponses ;
- Visites de terrain ;
- Evaluations ;
- Conclusion ou résiliation de baux ;
- Gestion des droits à produire ;
- États juridiques des biens ;
- Résolution administrative (CU, Note d'urbanisme, diagnostic d'experts, géomètre, etc.)

3. MISSION 3 : Gestion du patrimoine foncier

Le montant de la rémunération de la SAFER comprend :

- Des frais de gestion administrative prélevés directement sur les montants des fermages ;
- Des frais d'état des lieux pouvant variés en fonction de l'étendue géographique.

Un prévisionnel financier sera préalablement adressé à la commune.

4. MISSION 4 : La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier

4.1 Veille foncière : Vigifoncier

Après concertation avec la commune, cette convention donne un seul accès au portail cartographique VIGIFONCIER Corse. Cet accès permet la connexion d'un seul poste à la fois au site Internet cartographique Vigifoncier Corse.

La commune s'engage à n'utiliser son accès que pour son usage interne.

Les modalités financières supportées par la commune sont les suivantes :

- Paramétrage du compte utilisateur : **pas de coût de paramétrage car compte déjà existant** ;
- Maintenance du portail cartographique **: 5%/an** du prix de l'abonnement au service ;
- Réalisation d'une formation collective à l'utilisation de Vigifoncier d'une heure environ dans les locaux de la commune : **400,00 €HT (facultatif)** ;
- Le forfait annuel à la charge de la commune, fixée selon un barème établi par la SAFER Corse prenant en compte le nombre d'habitant de la commune : **350 €HT**

Soit un total de :

- **367,50€HT par an.**

Pour l'année en cours le montant facturé sera égal au montant fixé par l'ancienne convention soit : **250€HT.**

Chaque enquête complémentaire sur une DIA réalisée à la demande de la commune sera facturée au cas par cas en tenant compte de l'étendue géographique du périmètre de l'étude.

5. MISSION 5 : Aider à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières

5.1 Etudes foncières

En fonction des thématiques spécifiques qui seront retenues et de l'étendu du périmètre un devis sera soumis à l'approbation de la commune.

5.2 Animations foncières

En fonction de l'étendu du périmètre un devis sera soumis à l'approbation de la commune.

5.3 Evaluations foncières

En fonction de la typologie du bien à évaluer, un devis sera soumis à l'approbation de la commune.

5.4 Procédure d'appréhension des Biens sans maître

Un devis sera soumis à l'approbation de la commune pour chaque étape de la procédure.

6. Intervention par préemption

Les préemptions notamment celles en révision de prix et partielles qui n'aboutissent pas en raison d'un retrait de la vente ou un refus de vente partiellement seront soumises à des frais d'instruction de dossier. Elles seront facturées de manière forfaitaire à 1000€HT.

ARTICLE 8 - MODALITES DE PAIEMENT

Conformément au Décret n° 2008-1355 du 19 décembre 2008 de mise en œuvre du plan de relance économique dans les marchés publics - Chapitre II - article 33 relatif à la « mise en œuvre des délais de paiement des Collectivités territoriales », la Commune s'engage à mandater les sommes dues dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture émise par la SAFER.

Une présentation de facture lui sera adressée semestrielle à laquelle sera joints les justificatifs des différentes interventions qui ont été réalisées.

Les règlements seront effectués en créditant le compte bancaire de la SAFER CORSE, n° 10092234010, à la Caisse Régionale de Crédit Agricole de la Corse.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DES PARTIES

1. Obligation du « mandataire »

Conformément à l'Art. D 141.2.II du Code Rural, la SAFER CORSE justifie :

D'une Assurance en Responsabilité Civile auprès de GROUPAMA Alpes – Méditerranée, domiciliée à 13 799 AIX – EN – PROVENCE – Cedex 3 – 24, Parc Club du Golf – BP 35 9000, copie ci-annexée

D'une Garantie Financière résultant d'un engagement de caution auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, domiciliée 13 203 MARSEILLE – Cedex 01 – 19, Place Jules GUESDES – BP 2119, copie ci-annexée.

2. Obligation du « mandant »

Le mandant s'oblige :

- À fournir à la SAFER un exemplaire des plans et règlements d'urbanisme en vigueur sur son territoire, sur support informatique et S.I.G., les délibérations et périmètres portant sur les différents droits de préemption dont la Commune est titulaire (Droit de Préemption Urbain, etc.) ou délégataire (Espaces Naturels Sensibles...), et la tient informée de toute modification ou révision les concernant ;
- À mettre en harmonie les documents d'urbanisme, avec les exigences du projet ;
- À garantir une bonne fin financière aux opérations faisant l'objet du mandat ;
- À mettre à la disposition de la SAFER, tous documents relatifs à ses missions.
- A respecter le cadre d'utilisation des données relatives aux études produites par la SAFER au bénéfice de la commune. Ces données ne pourront faire l'objet d'aucune diffusion ou usage par des tiers non consentie par la SAFER, et demeureront dans le seul cadre des travaux relatifs à la présente convention.

ARTICLE 10 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée supplémentaire de 5 ans à partir de la date de fin de la précédente convention.

Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

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

Toutes difficultés d'application de la présente convention feront l'objet d'un examen entre les parties.

ARTICLE 11 - REPRESENTATION OPERATIONNELLE DES PARTIES

Dans le cadre des échanges réguliers afin de faciliter la transmission d'informations et de documents, les interlocuteurs de la présente convention seront :

Pour la SAFER Corse :

Service référent : Siège social SAFER Corse
Adresse électronique : direction@safer-corse.com
Personne ressource : Pasquale MATTEI
Adresse électronique : pasquale.mattei@safer-corse.com

Pour la Commune :

Elu référent : M. Jean-Paul RIOLACCI
Personne ressource : M. Julien PRUNETA
Adresse électronique : commune-vallecalle@orange.fr

Les parties se tiendront informées de toute modification de personne ressource et/ou d'adresse électronique.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- La « SAFER », en son Siège Social : Route du stade - Lieudit Petraolo - 20215 VESCOVATO

- La commune de Vallecalle - 20232 VALLECALLE

ARTICLE 13 - AGREMENT DES COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT

La présente convention est soumise à l'avis de Messieurs Les Commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture.

Pour la Commune

Le Maire

M. Augustin POGGI

MAIRIE DE VALLECALLE HAUTE CORSE

Pour la SAFER

Le Directeur Délégué Général

M. Antoine VALLECALLE

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER & D'ETABLISSEMENT RURAL DE LA REGION CORSE
SAFER CORSE

Fait à VALLECALLE, le 09/06/2023

En trois exemplaires dont un remis à la Commune.