

N° 2011-093

VILLE DE BRIANÇON



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le **vendredi 1^{er} avril 2011** à 19 h 00 le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **M. Gérard FROMM, Maire.**

CONVOCAATION

Date	24/03/2011
Affichage	24/03/2011

**NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL**

En Exercice	Présents	Procurations et Absents
33	24	9

THEME : URBANISME 2

OBJET : CONVENTION
D'INTERVENTION FONCIERE
AVEC LA SOCIETE
D'AMENAGEMENT FONCIER ET
D'ETABLISSEMENT RURAL
(SAFER)

Etaient Présents : POYAU Aurélie, CIRIO Raymond, DAERDEN Francine, GUIGLI Catherine, DUFOUR Maurice, MARCHELLO Marie, GUERIN Nicole, DJEFFAL Mohamed, JIMENEZ Claude, PONSART Marie-Hélène, PROREL Alain, PETELET Renée, PEYTHIEU Eric, CODURI Laetitia, AIGUIER Yvon, BRUNET Pascale, JALADE Jacques, BOVETTO Fanny, DAVANTURE Bruno, RAPANOEL Séverine, SIMOND Stéphane, FERRUS Christian, ESCALLIER Karine, SEZANNE Philippe.

Etaient Représentés :

MUSSON Pascal pouvoir à CIRIO Raymond
MARCADET Didier pouvoir à FROMM Gérard
NICOLOSO Alain pouvoir à BRUNET Pascale
FABRE Mireille pouvoir à MARCHELLO Marie
BOVETTO Fanny pouvoir à DJEFFAL Mohamed
ESTACHY Monique pouvoir à SEZANNE Philippe

Absents-Excusés :

MUSSON Pascal, MARCADET Didier, NICOLOSO Alain,
FABRE Mireille, BOVETTO Fanny, ESTACHY Monique,
VALDENNAIRE Catherine, NUSSBAUM Richard, ROUBAUD
Sabin

Secrétaire de Séance : DJEFFAL Mohamed



Rapporteur : Aurélie POYAU

La commune de Briançon et la Société Anonyme d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Provence Alpes Côte d'Azur (SAFER) partagent le même intérêt dans la protection des espaces naturels et ruraux du territoire communal.

La commune étant particulièrement riche en terres agricoles, il est important pour la municipalité de savoir ce qui se vend et à quel prix, de connaître les zones de pression foncière, d'anticiper l'organisation de son territoire, de disposer d'un savoir faire permettant la réalisation d'une étude de faisabilité d'un projet et la négociation du prix d'un terrain à sa juste valeur.

La SAFER aide à protéger les terres agricoles et, depuis la loi du 12 juillet 2008 (Grenelle de l'environnement), intervient dans la protection de l'environnement et participe au développement de l'économie locale.

Dans le cadre de sa mission et à la condition de la conclusion d'une convention d'Intervention Foncière, la SAFER a la capacité de mettre en place un observatoire foncier des espaces naturels et agricoles de la Commune, se traduisant par la transmission des informations relatives aux projets de vente portant sur ces espaces.

A la demande de la Commune, la SAFER peut exercer son droit de préemption si un projet d'aliénation risque de perturber le marché foncier local ou porte sur un immeuble susceptible de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général à vocation agricole. Ce droit peut-être assorti de la procédure de révision des prix.

La SAFER est titulaire d'un droit de préemption sur les ventes de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole. La commune n'a, en effet, pas la compétence légale pour préempter ce type de biens.

Elle propose la signature d'une convention permettant à la SAFER d'alerter la commune de toute aliénation non conforme au marché foncier local agricole.

La surveillance des aliénations consistera pratiquement en l'envoi des Déclarations d'Intention d'Aliéner reçues par la SAFER. Ensuite, la commune fera connaître sa position en tant que soutien ou non de la procédure de préemption.

La signature d'une convention d'intervention foncière a pour objet la protection des zones naturelles et principalement agricoles telles qu'elles sont définies au plan local d'urbanisme.

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

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

Cette convention est conclue pour une durée de trois ans à compter de sa signature.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- De conclure avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) la convention d'intervention foncière ci-jointe.
- D'approuver les dispositions financières proposées par la SAFER pour la conclusion d'une Convention d'Intervention Foncière soit 20 €/HT par DIA.

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement, un Adjoint, à signer, au nom et pour le compte de la Commune, la convention d'intervention foncière ci-jointe, le ou les éventuels avenants à ladite convention, ainsi que toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 25



CONTRE : 5 (ESTACHY Monique, SIMOND Stéphane, FERRUS Christian, ESCALLIER Karine, SEZANNE Philippe)

ABSTENTION : 0

NE VOTE PAS : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Le Maire

Gérard FROMM


TRANSMIS LE 5 - AVR. 2011

PUBLIÉ LE 5 - AVR. 2011

NOTIFIÉ LE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

La COMMUNE DE BRIANCON dénommée ci-après la « collectivité » et représentée par son maire, Monsieur Gérard FROMM dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

d'une part,

Et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Provence Alpes Côte-d'Azur, Société Anonyme au capital de 2 264 526 €, ayant son siège social Route de la Durance à 04100 MANOSQUE, représentée par son Directeur Général Délégué, Marc WEILL, ci-après dénommée la « SAFER »

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

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

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

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

La SAFER transmet par ailleurs trimestriellement aux communes les DIA (Code Rural art. L 143-7-2 et article L. 141-5, circulaire DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007). Cette transmission à posteriori favorise la connaissance par la commune de l'activité foncière sur son territoire, mais ne lui permet pas de solliciter l'intervention de la SAFER en vue de l'exercice de son droit de préemption.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

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

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



ARTICLE 2 : Périmètre d'intervention

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

La collectivité mettra à disposition de la SAFER, dans le cadre de la présente convention, s'ils existent en support informatique numérisé, le PLU et les différents Plans de protection des risques.

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

3.1 Veille foncière

Surveillance

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

Information de la collectivité

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

Il est rappelé que ces notifications ne doivent pas être affichées en mairie car elles contiennent des données confidentielles.

Délai de réponse de la collectivité

La collectivité s'engage dans un délai maximum de 5 jours, à alerter la SAFER sur toute transaction entrant dans le cadre des objectifs fixés dans le préambule de la présente convention et ce par simple appel téléphonique doublé d'un fax, courrier postal ou électronique en ses bureaux départementaux.

Personne ressource

Une personne ressource doit être désignée par la collectivité

3.2 Modalités d'acquisition

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de rétrocession

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

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

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

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

Dans le cas d'une préemption environnementale, la SAFER proposera à la collectivité un cahier des charges spécifiques en vue d'une protection à mettre en œuvre.

ARTICLE 4 : Mise en œuvre de l'observatoire foncier

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

Une mise à jour annuelle des données, sera fournie.

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

ARTICLE 5 : éléments financiers

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

<i>Nombre moyen de notifications reçues.....</i>	18
<i>Coût unitaire</i>	20,00 € HT*
<i>Total annuel (nombre moyen X coût unitaire)</i>	360,00 € HT

2. Cas de la rétrocession à la collectivité suite à une préemption par la SAFER PACA

2-1 Prix de rétrocession hors taxe incluant la rémunération de la SAFER

pour les acquisitions par la SAFER inférieures à 500 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 8% du prix d'acquisition avec un minimum de 500 € HT + frais de portage éventuels,
de 500 000 € à 1 000 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 6% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
> 1 000 000 €	prix d'acquisition par la SAFER approuvé par les CDG + frais réels d'acte notarié d'acquisition SAFER + autres frais éventuels justifiés + rémunération SAFER égale à 5% du prix d'acquisition + frais de portage éventuels

2-2 Les frais de portage (au taux : EURIBOR 3 mois + 1.5) seront calculés pour la période allant du jour de l'acquisition par la SAFER jusqu'au jour de la régularisation de l'acte au bénéfice de la collectivité. Ils seront décomptés en jours calendaires et compris dans le prix de rétrocession ci-dessus.

2-2 Les frais financiers (au taux HT : EURIBOR 3 mois + 1.5) seront calculés pour la période allant du jour de la régularisation de l'acte authentique ou de l'acte administratif au profit de la collectivité au paiement effectif (par la collectivité) entre les mains de la SAFER.

Il est expressément convenu que la collectivité mettra en place, pour le paiement du prix de rétrocession, 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.

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

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

ARTICLE 6 : Mode de paiement

Les règlements seront effectués par virement au compte bancaire de la SAFER n° 19106 00841 034 91889000 67, Agence Manosque Entreprise du Crédit Agricole PCA, Route de Sisteron, 04100 MANOSQUE.

ARTICLE 7 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans et prendra effet le jour de sa signature.

ARTICLE 8 : Dénonciation de la présente convention

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

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

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

Fait en exemplaires, le

Pour la SAFER

Pour la collectivité



Marc WEILL
Directeur Général Délégué

Gérard FROMM
Maire

** le coût unitaire s'élèvera à 20 € HT pour un envoi simple (commune seule) et à 22 € HT pour un double envoi (communauté et commune). Ce coût unitaire sera indexé sur l'indice des prix à la consommation (série hors tabac de l'ensemble des ménages).*

