

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 05 DECEMBRE 2019**

Délibération  
n° 2019.12.407

**Convention Cadre  
pour la stratégie  
foncière agricole  
entre la SAFER  
Nouvelle Aquitaine et  
Grand Angoulême**

**LE CINQ DECEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF à 17h00**, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **29 novembre 2019**

**Secrétaire de séance** : François ELIE

**Membres présents** :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Gérard BRUNETEAU, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Denis DUROCHER, François ELIE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Eric SAVIN, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Sylvie CARRERA

**Ont donné pouvoir** :

Anne-Sophie BIDOIRE à Véronique ARLLOT, Bernard CONTAMINE à Eric SAVIN, Véronique DE MAILLARD à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Bernard DEVAUTOUR à Marie-Hélène PIERRE, Fabienne GODICHAUD à Gérard DEZIER, Joël GUITTON à Vincent YOU, Isabelle LAGRANGE à Laïd BOUAZZA, Francis LAURENT à Jean-Marie ACQUIER, Catherine PEREZ à Jacky BOUCHAUD, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Philippe VERGNAUD à José BOUTTEMY

**Suppléant(s)** :

Guy ETIENNE par Sylvie CARRERA

**Excusé(s)** :

Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Patrick BOURGOIN, Danielle CHAUVET, Bernard CONTAMINE, Véronique DE MAILLARD, Bernard DEVAUTOUR, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, Jeanne FILLOUX, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Joël GUITTON, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Francis LAURENT, Philippe LAVAUD, Annie MARAIS, Pascal MONIER, Catherine PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Zahra SEMANE, Philippe VERGNAUD

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 5 DECEMBRE 2019**

**DELIBERATION  
N° 2019.12.407**

STRATEGIE AGRICOLE ET ALIMENTAIRE

Rapporteur : Monsieur YOU

**CONVENTION CADRE POUR LA STRATEGIE FONCIERE AGRICOLE ENTRE LA SAFER  
NOUVELLE AQUITAINE ET GRAND ANGOULEME**

Le foncier agricole est un levier pour atteindre plusieurs objectifs de GrandAngoulême en matière de relocalisation de productions agricoles à vocation alimentaire pour les habitants, de soutien à l'installation de porteurs de projets.

Pour cela, la SAFER Nouvelle Aquitaine et GrandAngoulême ont délimité un cadre partenarial dans une convention d'une durée de 5 ans. Il a pour objectif de mobiliser des outils fonciers et de poser la procédure permettant de réagir face à des opportunités foncières qui répondraient aux objectifs politiques fixés.

Les outils fonciers peuvent être :

- des études et de l'assistance technique,
- des acquisitions amiables ou par préemption, des échanges ou de la mise en gestion de terres (de façon pérenne ou temporaire).

Les objectifs stratégiques fixés par GrandAngoulême sont :

- Aider à l'installation
- Conforter les exploitations agricoles existantes à vocation nourricière (principalement pour le territoire et ses habitants)
- Contribuer à l'expérimentation de modèles de productions agroécologiques viables (socialement, environnementalement, économiquement)

Vu l'avis favorable de la commission Proximité, Equilibre et Identité Territoriale du 26 novembre 2019

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la convention cadre de partenariat avec la SAFER

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou la personne dûment habilitée à signer ladite convention ou tout document afférant.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

**Certifié exécutoire :**

**Reçu à la Préfecture de la Charente le :**

**20 décembre 2019**

**Affiché le :**

**23 décembre 2019**

## CONVENTION CADRE RELATIVE A LA SURVEILLANCE ET A LA MAITRISE FONCIERE

---

### ENTRE :

**GRANDANGOULÊME** , « **GrandAngoulême** » domiciliée 25 Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULEME cedex, représentée Jean-François DAURE, en application d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 5 Janvier 2017,

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 37 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.

En 2017, la nouvelle communauté d'agglomération de GrandAngoulême, issue de la fusion de 4 anciennes communautés, a affirmé la volonté de poursuivre une politique ambitieuse et a traduit l'ambition de sa stratégie agricole et alimentaire dans une délibération cadre approuvée le 17 octobre 2017 qui réaffirme des axes de travail et des objectifs globaux.

En février 2018, lauréat de l'appel à projets du Programme National de l'Alimentation 2018, GrandAngoulême est conforté dans une posture de coordinateur territorial pour accompagner les actions des organismes agricoles et des collectivités partenaires. L'objectif est de donner un sens commun et de fédérer l'ensemble des acteurs du territoire autour du Projet agricole et alimentaire commun.

Fédérer les acteurs et rendre cohérente la démarche globale est, en effet, la condition indispensable à la pérennité d'un projet commun et à l'adhésion des acteurs de terrain.

C'est pourquoi, l'ensemble des structures désireuses de participer à la conception et à la mise en œuvre du projet agricole et alimentaire du territoire, ci-après dénommé « Projet Agricole, et Alimentaire Territorial Durable (PAATD) », ont décidé de formaliser leur engagement en dans un accord cadre, signé par une douzaine de partenaires le 24 novembre 2018 parmi lesquels la SAFER Nouvelle Aquitaine.

En outre, la SAFER NA et GrandAngoulême sont associés dans des instances de gouvernance depuis plusieurs années, autour du projet d'espace test maraicher notamment (depuis 2015).

GrandAngoulême a fixé dans cet accord cadre plusieurs enjeux dont celui de « Pérenniser l'activité agricole par la préservation des espaces agricoles, et le soutien à la transmission, reprise et création d'exploitations ». Aussi, des axes de collaboration en découlent et amènent GrandAngoulême à développer des partenariats.

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

GrandAngoulême souhaite maintenir une population active agricole sur son territoire et préserver des terres agricoles à vocation nourricière proche de l'agglomération.

Aussi, l'agglomération souhaite se doter d'une capacité d'actions foncières pour répondre aux opportunités pouvant se présenter sur les 38 communes de son territoire et notamment sur des zones à enjeux à savoir les zones cultivables à proximité de l'aire urbaine, des centres bourgs, les périmètres situés dans les aires de captage d'eau potable, le Val de Charente et ses affluents.

Les enjeux sont doubles

- Préservation des fermes et de la population agricole
- Accès à la terre pour répondre aux sollicitations de porteurs de projets en création d'activité agricole (notamment ceux qui sont passés par le test d'activité, dispositif à l'œuvre depuis 2018).

Plusieurs objectifs stratégiques sont recherchés :

- Aider à l'installation
- Conforter les exploitations agricoles existantes à vocation nourricière (principalement pour le territoire et ses habitants)
- Contribuer à l'expérimentation de modèles de productions agroécologiques viables (socialement, environnementalement, économiquement)

Pour la durée de la convention, les objectifs opérationnels sont de :

- favoriser l'installation de 10 exploitations agricoles sur le territoire
- favoriser la transmission de 500 hectares au maximum pour des installations, des réserves et des confortations dont une maîtrise foncière de GrandAngoulême de 100 hectares maximum

Par la présente convention, GrandAngoulême 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 GrandAngoulême de :

1. connaître, sur un périmètre donné, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), également appelées « notifications de projets de vente », portées à la connaissance de la SAFER ;
2. connaître les appels à candidature de la SAFER ;
3. 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 ;
4. anticiper et combattre certaines évolutions (mitage, dégradation des paysages, cabanisation, changement de vocation des sols...) ;
5. mettre en place ou préserver une agriculture périurbaine et de proximité ;
6. constituer une réserve foncière en vue de favoriser la restructuration parcellaire.

**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.

Dans tous les cas, les parties s'engagent à se communiquer toute opportunité de vente de terres agricoles dont elles auront connaissance.

Il est convenu que la présente convention vaut proposition de la SAFER pour toutes les situations où l'application des règles du Code des marchés publics permettra de saisir directement la SAFER et vaut

plafond pour toutes les situations où la SAFER répondra à une consultation engagée par GrandAngoulême.

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

MODELE

## **ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION**

### **| Le périmètre de veille foncière**

La veille foncière définie dans la présente convention porte sur le territoire suivant : (à préciser)  
NB : pour l'instant la définition des périmètres de diffusions des informations via Vigifoncier se fait par commune (une à n communes pour les EPCI) ou par département (un à n départements), compris dans le territoire de compétence de la SAFER (un site Vigifoncier par territoire de SAFER).

### **| Le périmètre d'intervention foncière**

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

Les périmètres sont constitués par l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire de GrandAngoulême énoncé 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.

## **ARTICLE 3 : ETUDE ET ANIMATION FONCIERE**

A rédiger en fonction des cas d'espèce :

### **| Etude foncière pré-opérationnelle**

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

Pour ce faire, GrandAngoulême peut solliciter la SAFER dans le cadre d'une lettre de mission pour réaliser un diagnostic foncier notamment afin de :

- ♦ Rencontrer les propriétaires concernés,
- ♦ Rencontrer les exploitants concernés et analyser la situation juridique liée à l'occupation (résiliation du bail et renonciation au droit de préemption),
- ♦ Identifier les intentions foncières (ventes, échanges),
- ♦ Actualiser l'expertise des biens au regard des emprises proposées par GrandAngoulême et de l'avis du Service du Domaine,
- ♦ Établir une expertise éventuelle des biens pouvant être sollicités par voie d'échange.

Régulièrement, une réunion technique sera organisée avec GrandAngoulême 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.

### **| Evaluations de biens**

Les évaluations peuvent porter sur :

- des éléments de patrimoine de GrandAngoulême,
- des biens en projet d'acquisition par GrandAngoulême qui ne seraient pas soumis à l'évaluation du Service du Domaine.

GrandAngoulême 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 mission 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 Service du Domaine dans certains cas.

## **ARTICLE 4 : VIGIFONCIER**

### **| La veille foncière**

GrandAngoulême 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 2-1, de connaître leur nature, de visualiser les parcelles sur une carte, d'anticiper les projets d'aménagement et 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 GrandAngoulême 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 GrandAngoulême par courrier électronique aux adresses électroniques suivantes :

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

GrandAngoulême informera la SAFER de toute modification d'adresse.

### **| Accès pour les communes membres d'un EPCI co-contractant (dispositif optionnel)**

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, la commune devra signer avec la SAFER un protocole d'accord relatif à l'accès à Vigifoncier, **en contrepartie de quoi la SAFER s'engage à présenter et expliquer au référent de la commune l'utilisation de l'outil.**

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

### **| Objectif et motivation de la préemption**

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

### **| Modalités de préemption**

**Dans les 8 jours à compter de la communication de l'information via le portail cartographique Vigifoncier à GrandAngoulême portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner**, GrandAngoulême 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 exagéré.

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

Dans l'hypothèse **d'une préemption partielle**, si après exercice de la préemption partielle, le vendeur exige de la SAFER l'acquisition de toute sa propriété, GrandAngoulême s'engage à :

- se porter candidat, au moment de la rétrocession des biens, sur l'ensemble des biens compris dans la notification aux prix et conditions notifiés, majorés des frais liés à l'intervention de la SAFER définis à l'article 7-2.

ou bien

- présenter à la SAFER, dans un délai qui sera à définir d'un commun accord entre GrandAngoulême et la SAFER, un tiers intéressé par les biens que ce dernier pourrait être tenu d'acquérir et qui

posera, au moment de la rétrocession de cette propriété, une candidature complémentaire à la sienne auprès de la SAFER.

Lorsque la SAFER aura exercé son droit de préemption, GrandAngoulême 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 10 ans, GrandAngoulême 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 GRANDANGOULÊME**

GrandAngoulême peut confier, par lettre de commande, à la SAFER les missions suivantes :

- ♦ Négocier auprès des propriétaires les conditions de vente à GrandAngoulême de leurs biens situés dans le périmètre retenu,
- ♦ Conseiller GrandAngoulême 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 GrandAngoulême les conventions ou promesses de vente (au prix et conditions validées par France Domaine si nécessaire),
- ♦ Obtenir des fermiers ou autres occupants les engagements de libération des lieux,
- ♦ Rechercher et proposer dans la mesure du possible aux propriétaires et aux fermiers qui le souhaitent des possibilités de compensation foncière ou de réinstallation,
- ♦ Transmettre à GrandAngoulême 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 GrandAngoulême .

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.

GrandAngoulême 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**

### **|Modalités d'acquisition**

Les réserves foncières que réalisera la SAFER pour le compte de GrandAngoulême 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 destinée 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 GrandAngoulême , notamment dans le cadre des Projets Alimentaires Territoriaux (PAT).

### 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. GrandAngoulême 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 GrandAngoulême 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 7-1 et 7-2, l'acte de vente interviendra directement entre le propriétaire cédant et GrandAngoulême 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

GrandAngoulême pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

GrandAngoulême 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.

GrandAngoulême 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 7-2 de la présente convention.

La SAFER pourra procéder à l'attribution de tout ou partie des biens :

- À tout moment, après accord écrit de GrandAngoulême 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.

### **Modalités de revente des biens acquis par la SAFER**

Les candidatures de GrandAngoulême 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 **GrandAngoulême**, seront examinées par les Instances Consultatives de la SAFER qui décideront du choix de l'attributaire, validé par les Commissaires du Gouvernement.

Dans le cas d'attribution à **GrandAngoulême**, l'acte de vente sera ensuite dressé sous la forme authentique et sera régularisé à la première demande de l'une ou l'autre des parties.

#### 7-2-1 Prix de rétrocession des biens préfinancés

Le prix de rétrocession de chaque bien acquis par la SAFER, préfinancé (**avant le jour d'acquisition par la SAFER**) et mis en réserve foncière est constitué des éléments suivants :

- Prix principal d'acquisition (éventuellement révisé à la hausse sur la base de l'estimation du Service du Domaine suite à une modification de zonage dans le document d'urbanisme en vigueur)
- Frais d'acquisition (comprenant les frais d'actes notariés calculés sur la base du barème Bruno Langloÿs de l'année d'acquisition ainsi que les frais annexes et complémentaires « géomètre, cadastre 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 11-5.
- 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 **GrandAngoulême** 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'opterai 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

**GrandAngoulême** 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 PARTICULIER : ECHANGE DES BIENS MIS EN STOCK PAR LA SAFER**

La SAFER pourra, à tout moment, proposer à GrandAngoulême 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 7-1 de la présente convention.

Dans le cas où des échanges préalables auront été réalisés à la demande de GrandAngoulême en application du présent article, GrandAngoulême 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 11-7 de cette convention.

## **ARTICLE 9 : REDACTION D'ACTES ADMINISTRATIFS**

GrandAngoulême pourra mandater la SAFER pour la rédaction d'actes administratifs d'acquisitions ou d'échanges.

## **ARTICLE 10 : GESTION FONCIERE DES BIENS**

### **|Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de GrandAngoulême**

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.

### **|Gestion temporaire des biens propriété de GrandAngoulême : 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, GrandAngoulême 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, assortis de cahiers des charges établis à la demande de GrandAngoulême .

### **|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, GrandAngoulême 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.

## **ARTICLE 11 : REMUNERATION DE LA SAFER**

### **|Pour les études et l'animation foncière**

Pour les études foncières pré-opérationnelles, les évaluations de biens, l'appréhension des biens sans maître, 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).

### **|Pour l'abonnement au site internet VIGIFONCIER**

L'accès à VIGIFONCIER est facturé annuellement, par année civile, sur la base de.....€ H.T. (Préciser le nombre d'habitants et le détail du calcul) ; La SAFER adressera une facture à GrandAngoulême 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.

La veille foncière « active » est facturée annuellement, par année civile, sur la base de.....€ H.T. (A déterminer en fonction du temps d'animation estimé ; base 650 € HT la journée). La SAFER adressera une facture à GrandAngoulême intégrant la base forfaitaire pour l'année en cours. 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.

### **|Pour la négociation de conventions pour le compte de Nom de la partie co-+contractante**

En rémunération de la prestation de négociation foncière, GrandAngoulême 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 GrandAngoulême . La SAFER transmettra alors à GrandAngoulême 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.

### **|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.

#### **| Pour les rétrocessions d'immeubles**

La rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à 10% hors taxe à l'amiable, 15% hors taxe en préemption, du prix principal d'acquisition précité, sans pouvoir être inférieure à 950,00 € hors taxe par dossier d'acquisition.

#### **| Pour la gestion temporaire des biens appartenant à GrandAngoulême**

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 GrandAngoulême qui pourra en demander la justification au moyen d'un état récapitulatif.

#### **| Pour les cas particuliers : Echanges des 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 des actes administratifs d'acquisition et d'échange**

La rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à : (hors coût de publicité foncière et formalités hypothécaires)

- Acquisition : 350 € hors taxe par acte,
- Echange bilatéral : 500 € hors taxe par acte,
- Echange multilatéral : 250 € hors taxe par compte de propriété.

## **ARTICLE 12 : 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 13 : 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 **GrandAngoulême** 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 14 : COMMUNICATION ET PROMOTION**

**GrandAngoulême**, 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 **GrandAngoulême** avant de communiquer sur un projet conduit avec ce dernier.

## **ARTICLE 15 : 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° 00547797 B -169, souscrite auprès de la société GROUPAMA.

## **ARTICLE 16 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION**

**GrandAngoulême** et la SAFER conviennent qu'une rencontre annuelle pourra être organisée afin d'étudier l'avancée des projets et, au besoin, d'ajuster les modes opératoires ou les objectifs poursuivis.

La présente convention prendra effet le jour de sa signature et se terminera dès sa dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par simple lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de **3 mois**, après régularisation des opérations en cours et au plus tard **le 31 décembre 2024**.

## **ARTICLE 17 : 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.

### **ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE**

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

**Coordonnées de GrandAngoulême :**  
25 Boulevard Besson Bey  
16023 Angoulême Cedex  
Tel : [05 45 38 60 60](tel:0545386060)

**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 :

**Fait à Verneuil sur Vienne, le**

<p><b>Le Président de la GrandAngoulême</b> <b>Jean-François DAURE</b></p>	<p><b>Le Président Directeur Général de la SAFER Nouvelle-Aquitaine</b> <b>M. Patrice COUTIN</b></p>
--	--