

COMMUNE DE PUYBEGON

Séance du mardi 21 mai 2024

Date de la convocation: 14/05/2024

Membres en exercice :

13

*L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-et-un mai l'assemblée
régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert
CINQ, à 20 h 30*

Présents : 10

Votants : 10

Présents : Patrick BURATTO, Robert CINQ, Lydie DE ARRIBA,
Aurélien GOULIGNAC, Angélique LALLOT, Karine PHALIPPOU,
Nathalie PLOUVIEZ, Bruno PUTTO, Robert ROUFFIAC, Michel
SOULET

Pour : 9

Contre : 0

Abstention : 1

Représenté(s):

Secrétaire de séance:

Robert ROUFFIAC

Excusé(s):

Absent(s): Véronique CHERBOURG, Aymeric GUIPAUD, Nicolas PIC

Objet: Convention de concours technique avec la SAFER - Annule et remplace la convention du 26/04/2014 - DE_2024_014

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la commune est adhérente à VIGIFONCIER, l'outil d'intelligence foncière qui permet de réaliser une veille foncière opérationnelle.

La convention nous liant a été signée le 26 avril 2014. Depuis cette date, l'outil VIGIFONCIER, s'est enrichi de nouvelles fonctionnalités, certains tarifs ont évolué (par délibération du Conseil d'Administration en 2017 et en juin 2023) et le contenu des conventions s'est étoffé.

Aujourd'hui, il convient de délibérer sur la signature de la convention de concours technique en application des articles L 141-5 alinéa 4 et R 141-2 du Code Rural et de Pêche Maritime (CRPM), concernant la communication d'informations relatives au marché foncier local.

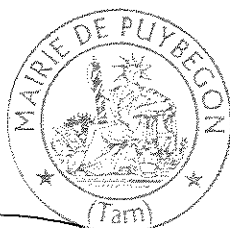
Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

- de renouveler la convention de concours technique conclue en application de l'article L 141-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime n° 81 24 022
- autorise M. le Maire à signer la convention et tout document y afférent.

Abstention : Robert ROUFFIAC

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus.

Le Maire,
Robert CINQ



Le secrétaire de séance,
Robert ROUFFIAC



CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE
conclue en application de l'article L 141-5 du Code Rural et de la
Pêche Maritime
N° 81 24 022
ANNULE ET REMPLACE LA CONVENTION
DU 26/04/2014

COMMUNICATION D'INFORMATIONS
RELATIVES AU MARCHÉ FONCIER LOCAL VIA VIGIFONCIER

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Commune de PUYBEGON dont le siège est 2 rue de la Mairie 81390 PUYBEGON, représentée par son Maire, Monsieur Robert CINQ, agissant en vertu de la délibération en date du ...21.05.24... ci-annexée, et désignée ci-après par "la Collectivité ",

D'une part,

Et,

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Occitanie, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 6 982 624 €, dont le siège social est à AUZEVILLE TOLOSANE (31), 10 chemin de la Lacade, BP 22125, 31321 CASTANET TOLOSAN, identifiée au SIRET sous le numéro 08612023500113 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31), représentée par Madame Isabelle BOTREL, Directrice Territoires Aménagement et Environnement, déléguée de son Directeur Général, Monsieur Frédéric ANDRE, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 27 mai 2021, et désignée ci-après par le sigle "Safer",

D'autre part,

IL EST CONVENU

Une convention de concours technique en application des articles L 141-5 alinéa 4 et R 141-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), concernant la communication d'informations relatives au marché foncier local.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par la présente convention, la Collectivité et la Safer définissent les modalités d'un dispositif de veille foncière permettant :

- ✓ de connaître en temps réel, sur un périmètre donné, toutes les mutations à titre onéreux portées à la connaissance de la Safer,
- ✓ d'être informé des transactions opérées par la Safer dans le cadre de son activité traditionnelle d'opérateur foncier,
- ✓ d'appréhender les changements possibles d'utilisation des sols et de combattre certaines évolutions en termes d'usage (cabanisation, mitage, dégradation des paysages, changement de vocation ...),
- ✓ de protéger l'environnement et les sites sensibles de son territoire,
- ✓ de suivre la consommation et l'orientation des espaces naturels, agricoles et forestiers de son territoire,
- ✓ d'avoir accès à des indicateurs clés de la dynamique des territoires (occupation et consommation des sols, marchés fonciers...).

- Pour les rétrocessions réalisées par la Safer : désignation cadastrale, surface, mode de vente, prix HT, identité, adresse complète de l'attributaire, nom du rédacteur de l'acte ;
- Pour les avis de préemption : désignation cadastrale, surface, date, objectifs légaux de préemption, motivations légales de la préemption ;
- Pour les appels à candidatures : désignation cadastrale, surface, date d'échéance de l'appel à candidature, nom du contact Safer.

Toutes ces données sont détaillées dans un tableau récapitulatif en complément de l'illustration cartographique.

Une fiche synthétique descriptive est imprimable au format PDF. Cette fiche comprend la cartographie et 5 catégories d'informations : informations générales, vendeur/cédant, acquéreur/cessionnaire, parcelles et puits de données. Cette dernière catégorie « Puits de données » répertorie les zonages AOP viticoles et les périmètres environnementaux intersectés par les parcelles du dossier.

La spatialisation des données est intégrée automatiquement dans l'outil Vigifoncier. Chacune des données transmises peut être visualisée sur fond parcellaire, ortho-photographique IGN, Scan 25 IGN.

◆ Module « Cadastre »

Le module cadastre permet d'effectuer des recherches de parcelle ou de propriétaires de parcelles :

- par référence cadastrale (commune, section numéro),
- par adresse (adresse ou lieu-dit),
- par propriétaire (nom du propriétaire ou n° de compte).

La localisation de la recherche pourra se faire sur tous les fonds de plan disponibles.

Une impression du descriptif détaillé de la parcelle ainsi que du relevé de propriété (du propriétaire de la parcelle) est possible au format PDF.

◆ Module « Observatoire » :

L'observatoire foncier permet d'avoir accès à des indicateurs clés de la dynamique des territoires :

- À partir de données de la DGFIP et de l'INSEE pour illustrer 3 thèmes (cartes, tableaux et graphiques) : occupation des sols, urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, urbanisation et démographie, de 2009 à 2023 au moment de la signature de la convention (mise à jour en décembre de chaque année) ;
- À partir des données du marché foncier de l'espace rural (Source : Safer), pour illustrer les marchés fonciers agricole et rural (en nombre, surface et valeur), par segment de marché (agricole, forestier et naturel, loisir et urbanisation), sur la période de 2000 à 2022 au moment de la signature de la convention (mise à jour en décembre de chaque année).

Cet outil « presse bouton » fournit des indicateurs révélateurs de tendances utiles aux réflexions et au suivi des politiques foncières des Collectivités.

La Safer a conscience que le rythme des Conseils décisionnels est incompatible avec le souhait d'avoir une promesse d'achat signée acceptée par délibération avant l'expiration du délai de préemption de la Safer. Aussi, la Safer invite les Collectivités à débattre au préalable sur le sujet, en leur conseil afin de se prémunir de tout désistement de la Collectivité entre l'action de préemption et l'appel à candidature à la rétrocession.

Il est ici précisé que, pour toutes les acquisitions entrant dans le champ de la présente convention, la Safer s'engage à n'acquérir les immeubles et droits en vente qu'en parfait accord avec la Collectivité, la Safer n'ayant pas, de par la loi, vocation à conserver des biens en stock.

ARTICLE 5 – MODALITES D'ACQUISITION PAR LA SAFER

Les interventions de la Safer, tant en ce qui concerne les acquisitions que les rétrocessions qui en découlent, restent soumises, lorsqu'elles le doivent réglementairement, aux règles de publicité légales et de passage dans les instances de consultations (commission locale et comité technique départemental) et de décisions (conseil d'administration), et à l'approbation des Commissaires du Gouvernement auprès de la Safer, conformément aux dispositions du CRPM.

La Safer est libre d'accepter ou non une demande d'intervention provenant de la Collectivité.

En cas de non-intervention de la Safer, malgré la demande de la Collectivité, aucune indemnité ou remboursement ne peut être exigé. Toutefois, la Safer doit exposer les motifs de sa décision.

La Safer interviendra :

- soit par acquisition/substitution amiable,
- soit par exercice de son droit de préemption total ou partiel, dans le respect des objectifs définis aux articles L. 143-1 et suivants du CRPM,
- soit, le cas échéant, par exercice du droit de préemption avec contre-offre d'achat.

En cas de demande d'intervention par préemption, une concertation entre la Collectivité demanderesse, la Safer, et le correspondant local, sera assurée pour chaque opération. La Collectivité confirmera ensuite par voie postale ou électronique sa volonté de voir intervenir la Safer et produira dès que possible une délibération de son conseil décisionnaire explicitant sa candidature et son projet pour maintenir la vocation agricole du bien ou pour préserver l'environnement.

La Safer, avant d'exercer son droit de préemption, proposera à la Collectivité demanderesse une promesse d'achat définissant les conditions de l'acquisition projetée.

Dans l'hypothèse où la Safer exercerait son droit de préemption dans le cadre du 8^{ème} objectif de l'article L143-2 du CRPM (objectif environnemental), ce droit ne pourra s'exercer qu'après avis favorable de la DREAL et approbation des Commissaires du Gouvernement.

ARTICLE 6 – MODALITES DE RETROCESSION PAR LA SAFER

Après la maîtrise du bien par la Safer, celle-ci réalisera la publicité légale d'appel à candidatures.

- ✓ L'ensemble des candidatures à la rétrocession sera présenté à la commission locale compétente au sein de laquelle les Collectivités concernées pourront faire valoir leur projet par l'intermédiaire de l'un de leurs représentants puis au Comité Technique Départemental de la Safer, pour avis.

7-2 Coût de l'enquête complémentaire et de la concertation :

En cas de demande de compléments d'informations sur une notification de vente transmise via Vigifoncier, la réalisation d'une enquête de terrain et la concertation avec la Collectivité demanderesse, seront facturées 250 € HT.

7-3 Coût des Interventions par préemption :

- **Cas de la rétrocession à la Collectivité suite à l'exercice de la préemption :**

La Collectivité demanderesse procédera au paiement du **prix de la rétrocession** dans les meilleurs délais, ce prix comprenant : le prix principal d'acquisition (approuvé par les Commissaires du Gouvernement) + les frais d'acte notarié d'acquisition Safer + les éventuels autres frais réels et justifiés + la rémunération de la Safer, égale à 12 % HT du prix principal (avec un minimum de 300 € HT par dossier).

A ce coût pourront s'ajouter les éventuels **frais de stockage** (au taux fixe de 6% HT du PP) dans la mesure où la Safer serait amenée à "porter" le foncier (calcul pour la période allant du jour de l'acquisition par la Safer au jour du paiement effectif par la Collectivité). Le taux de TVA en vigueur s'appliquera au prix de rétrocession lors de la revente.

- **Cas des retraits de vente suite à une préemption avec contre-offre de prix :**

Lorsque le propriétaire vendeur optera pour un retrait de vente, la Collectivité demanderesse prendra à sa charge les frais de dossier fixés à 700 € HT.

En cas d'exercice du droit de préemption avec contre-offre d'achat, à la demande de la Collectivité, cette dernière prendra l'engagement formel, dans sa promesse d'achat, d'acquiescer au prix fixé par le Juge, en cas de contentieux en contestation du prix proposé, et à prendre en charge tout ou partie des frais de contentieux.

ARTICLE 8 – MODALITES DE PAIEMENT

Les règlements sont à effectuer au titre de la présente et sur présentation de facture, par virement au nom de la Safer Occitanie sur le compte CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC – code banque : 13506 – code guichet : 10000 - numéro de compte : 00183725000 – clé RIB : 01 ; IBAN : FR76 1350 6100 0000 1837 2500 001.

Les factures seront adressées par messagerie électronique aux adresses suivantes :

mairiedepuybegon@orange.fr

ou via le portail chorus au numéro suivant (référence chorus ou numéro SIRET) :

218 102 150 00016

ARTICLE 11 – RESILIATION

Les effets de cette convention prennent fin à la survenance des évènements prévus au présent article. Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

11.1 Préavis :

La résiliation par l'une ou l'autre des parties peut intervenir à l'échéance, moyennant le respect d'un préavis de 2 mois. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

11.2 Résiliation pour faute :

En cas de non-paiement par la Collectivité des sommes prévues à l'article 8 de la présente convention, la Safer pourra résilier la présente convention, deux mois après l'envoi, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

En cas de non-respect des clauses de confidentialité mentionnées à l'article 10 de la présente convention, cette dernière s'expose à une résiliation de la présente convention.

En cas de non-respect par la Safer de l'une de ses obligations, la Collectivité peut mettre fin à la présente convention, deux mois après l'envoi, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

La Safer déclare qu'elle dispose de l'accord préalable de ses Commissaires du Gouvernement.

À Auzeville, le

La Safer Occitanie
représentée par la Directrice Territoires
Aménagement et Environnement,

Mme Isabelle BOTREL

À Puybegon, le ..24.05/24

La Commune de Puybegon,
représentée par son Maire

Monsieur Robert CINQ

- Les objectifs du droit de préemption de la Safer (article L 143-2 et suivants du CRPM) :

Les objectifs du droit de préemption sont définis par la loi. Il s'agit de :

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 du Code rural.
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 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 de conventions préalablement passées avec l'État.
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 (dans les Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbain).