

CONVENTION D'AMENAGEMENT RURAL (CAR)

ENTRE

La Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence, représentée par son Président **en exercice**, Monsieur Julien MERLE, agissant en vertu de la délibération du **conseil communautaire du 26 septembre 2024** ci annexée, et désignée ci-après par « la Communauté de Communes »

D'une part,

Et

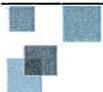
La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Provence Alpes Côte-d'Azur, Société Anonyme au capital de 2 380 302 €, inscrite au Registre du Commerce de MANOSQUE sous le numéro 707 350 112 B représentée par son Directeur Général Délégué, Laurent VINCIGUERRA, et désignée ci-après par le sigle « la Safer »,

D'autre part,



Table des matières

Préambule	3
Le cadre d'intervention et le contexte sur la Commune d'Uchaux	3
Le cadre d'intervention de la Safer	3
ARTICLE 1 — objet de la convention	4
ARTICLE 2 — organisation de la relation partenariale	4
ARTICLE 3 — Maitrise fonciere	5
ARTICLE 4 — Dispositions financières	5
Article 4.1 : Le contexte financier actuel de la Safer	5
Article 4.2 : Les conditions de stockage de la propriété	6
4.2.1. <i>Le calendrier de l'opération</i>	6
4.2.2. <i>Détail des conditions de revente de la propriété</i>	6
4.2.3. <i>Le préfinancement de l'opération et du stock foncier porté par la Safer</i>	7
4.2.4. <i>Les versements et les règlements à la Safer</i>	8
ARTICLE 5 : Dispositions diverses	8
Article 5.1 : Modalités de mise en œuvre de la convention	8
Article 5.2 : Entrée en vigueur, durée et renouvellement de la convention	8
Article 5.3 : Condition suspensive	8
Article 5.4 : Litiges	8
Signatures	8



PREAMBULE

Le cadre d'intervention et le contexte sur la Commune d'Uchaux

Faisant suite à plusieurs inondations du quartier de l'Etang de Massillan sur la Commune d'Uchaux, la Communauté de Communes a sollicité une étude hydraulique pour comprendre les origines des dysfonctionnements, définir le bassin global du secteur, estimer ses débits de ruissellement et étudier la mise en place d'un bassin de rétention au droit de la parcelle référencée section AB, numéro 100, au registre cadastral de la Commune d'Uchaux, dans le but d'écrêter les débits de ruissellement et ainsi diminuer la vulnérabilité du secteur vis-à-vis du risque inondation.

L'objectif principal de cette étude hydraulique était de proposer plusieurs scénarii pour diminuer le risque d'inondation du secteur, sans valider la faisabilité technique de la gestion des eaux pluviales proposée.

En conclusion, l'étude hydraulique fait apparaître l'intérêt de la parcelle sus-désignées de par sa localisation qui permettrait une interception aisée du bassin versant d'où proviennent les ruissellements responsables des inondations.

Toutefois, la faisabilité de la réalisation d'un bassin de rétention sur cette parcelle reste conditionnée à un complément d'études techniques et à l'obtention des autorisations administratives réglementaires qui imposent, notamment, une étude d'impact environnementale, une demande au titre de la Loi sur l'Eau, un avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

La maîtrise foncière de la parcelle AB 100 sur la commune d'Uchaux est primordiale pour mener à bien le projet de la Communauté de Communes.

Le cadre d'intervention de la Safer

Les Safer contribuent, en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural. Le rôle des Safer en qualité d'opérateur foncier et ses « missions d'intérêt général » sont définies à l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime qui prévoit que :

« 1° Les Safer ... œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économique, sociale et environnementale et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L. 641-13 ; / 2° Elles concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ; / 3° Elles contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2 ; / 4° Elles assurent la transparence du marché foncier rural. ».

Les missions légales rappelées ci-dessus ont été reprises intégralement dans les statuts de la Safer, qui ont été agréés par arrêté de ses ministères de tutelle (agriculture et finances), le 22 décembre 2016.

La Safer accompagne, par le biais de multiples conventions, les Collectivités territoriales pour l'aménagement de leur territoire de manière durable et équilibré, mais aussi dans un rôle de conseil pour tout ce qui relève d'ingénierie foncière. Ainsi, la Safer peut, dans les conditions fixées par voie réglementaire (articles L. 141-5 et R. 141-2 du code rural et de la pêche maritime), apporter son concours technique aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui lui sont rattachés ainsi qu'à l'Etat, pour la mise en œuvre d'opérations foncières et, notamment, des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires.



Elle exerce son activité sous le contrôle de deux Commissaires du Gouvernement, représentant les Ministres en charge de l'agriculture et des finances.

Pour la réalisation de ses missions, la Safer peut acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières, ou se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de structurer les modalités d'un partenariat privilégié entre la Communauté de Communes et la Safer, basé sur des objectifs convergents. La Communauté de Communes et la Safer inscrivent leurs actions en cohérence avec l'ensemble des politiques publiques rappelées ci-dessus, et particulièrement dans le cadre des dispositions des articles L. 141-5 et R. 142-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ce rapprochement est étudié aujourd'hui à l'occasion de la nécessaire maîtrise foncière par la Communauté des Communes pour mener à terme les études de faisabilité et les démarches administratives nécessaires à la réalisation d'un bassin de rétention sur la parcelle AB 100 sur la Commune d'Uchaux.

Afin de ne pas acquérir inutilement une parcelle qui ne pourrait accueillir le projet de la Communauté de Communes et, ainsi, de soustraire à l'activité agricole une surface qui lui est destinée, la SAFER se propose d'acquérir et de porter la propriété de ladite parcelle, dans le cadre de la réglementation qui l'oblige, le temps nécessaire à la Communauté des Communes de vérifier la faisabilité de son projet.

La présente convention a pour objet de fixer les modalités et conditions de ce portage.

Ce partenariat pourra être étendu à d'autres secteurs, à d'autres enjeux par la suite, selon le souhait de la Communauté de Communes d'avancer avec la Safer dans la réalisation de sa politique foncière en faveur de la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation.

ARTICLE 2 — ORGANISATION DE LA RELATION PARTENARIALE

Un groupe de référents sera constitué pour animer autant que de besoin la présente convention. Il est composé pour chacun des partenaires des référents techniques, des Directeurs de services, à même de rendre compte des enjeux et des travaux entrepris, à leurs élus et directions respectives.

Il a la charge du bon fonctionnement de la convention, notamment :

- d'identifier des sujets nécessitant de se réunir ;
- de partager lors de points d'étape formalisés l'avancement des démarches entreprises par la Communauté des Communes ;
- d'organiser des rencontres pour s'informer, débattre et partager ;
- de recueillir et de traiter les évolutions nécessaires et les éventuelles difficultés de mise en œuvre.



ARTICLE 3 — MAITRISE FONCIERE

La Safer est bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente portant sur diverses parcelles appartenant à Monsieur André FAURE, exploitant agricole domicilié à Mondragon, dont la parcelle AB 100 située sur la commune d'Uchaux. Dans le cadre de ladite promesse de vente, la parcelle objet de la présente convention, d'une superficie totale de 7 ha 35 a 74 ca, a été valorisée à hauteur de 100 820 €.

Pour lever l'option sur la promesse de vente qu'il lui a été consentie, la Safer dispose d'un délai allant jusqu'au 31 mars 2025. Ce délai ne sera pas suffisant pour la Communauté des Communes pour mener à terme les études et démarches administratives nécessaires évoquées ci-avant.

La Safer fera donc l'acquisition de la parcelle aux conditions décrites par les articles suivants afin de permettre à la Communauté des Communes de bénéficier du temps nécessaire à la vérification de la faisabilité du projet de mise en œuvre d'un bassin de rétention sur la parcelle AB 100 sur la commune d'Uchaux.

ARTICLE 4 — DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 4.1 : Le contexte financier actuel de la Safer

Les capacités de portage et de stockage de la Safer sont essentielles pour pouvoir soustraire certaines opérations du marché foncier, en procédant à l'acquisition, et se laisser du temps pour organiser la concertation avec les partenaires et imaginer un schéma de rétrocession en cohérence avec les attentes locales et les enjeux inhérents au bien.

La Safer va ainsi piloter son stock à l'échelle régionale au regard de la classification suivante :

- Aménagement Foncier (AFAFE) ;
- Difficultés opérationnelles ;
- Enjeux d'installation ;
- Stratégie et anticipation ;
- Opérationnelle courant.

C'est le stock lié à l'opérationnel courant qui mobilise le plus les ressources financières de la Safer : 60% de la ressource en 2023, soit plus de 20 millions d'euros en fin d'année 2022.

L'endettement financier de la Safer a plus que triplé depuis 2016 pour financer l'accroissement de son stock foncier. Au-delà des fonds propres de l'entreprise (14 millions d'euros), l'endettement repose sur 2 lignes de découvert de 8,5 millions d'euros chacune. Ces lignes de découvert ont un taux d'intérêt égal à la somme du taux interbancaire de la zone Euro (Euribor) 3 mois augmenté de 0,7 point.

Le taux Euribor 3 mois a connu une forte augmentation ces deux dernières années : il est passé de -0,57 % au 3 janvier 2022 à 3,68 % au 24 juin 2024.

Ventilation du stock selon la classification stratégique en 2023. Valeurs du stock fin 2023 : 33,4 millions d'euros



	Valeur du stock TOTAL (en millions d'€)	Volumes financiers préemptés (en millions d'€)
2016	15	6,6
2017	23	13,4
2018	24	10,6
2019	28	9,7
2020	26	7,6
2021	34	10,4
2022	31,9	12,5
2023	33,4	11,7

Cette hausse entraîne une augmentation des charges financières liées aux intérêts des lignes de découvert et dégrade aujourd'hui la capacité financière de la Safer et par conséquent, sa capacité de stockage, et par conséquent sa capacité d'intervention sur les marchés. En 2023, les frais financiers générés par le stock et supportés par la Safer s'élevaient sur toute l'année à plus de 800 000 €

Ce contexte de tension des marchés financiers amène une fermeture des marchés fonciers ruraux. La contraction des marchés engendre un tassement de l'offre mais pas nécessairement un tassement de la demande dans les zones de pression, où justement la Safer doit maintenir un effort constant en matière de régulation. C'est en 2022 que la Safer est intervenue le plus dans son histoire en préemption en révision de prix, avec plus de 600 dossiers d'intervention réalisées sur l'ensemble de la région, 594 en 2023.

Article 4.2 : Les conditions de stockage de la propriété

Compte tenu de la multiplicité des sollicitations auxquelles doit faire face la Safer, pour qu'elle intervienne dans un objectif de régulation du marché des espaces ruraux, il est primordial de venir en appui de cette politique de stockage, et la Safer seule – et compte tenu d'un contexte économique et bancaire tendu – ne pourra faire face à l'ensemble des demandes et opportunités foncières qui se présentent. Pour fluidifier sa capacité d'intervention, la Safer demande donc à la Communauté de Communes le préfinancement de cette acquisition.

4.2.1. Le calendrier de l'opération

Compte tenu du contexte financier de la Safer, évoqué à l'Article 4.1, et de la spécificité de la propriété, il est convenu entre les deux parties que le stockage réalisé par la Safer sur cette opération ne porte pas au-delà de **3 années** après l'acquisition des biens par la Safer.

La Safer lèvera l'option sur la promesse de vente qui lui a été consentie dès réception des agréments réglementaires de ses Commissaires du Gouvernement. Elle sollicitera en suivant le notaire désigné par le vendeur pour régulariser par acte notarié l'acquisition à son profit de la parcelle objet de la présente.

La procédure de rétrocession ne sera initiée qu'au terme des démarches qui établiront la faisabilité ou l'infaisabilité du projet de la Communauté de Communes, et au plus tard au terme des **3 années** de portage.

Cette procédure débute réglementairement par la publication d'un appel à candidatures d'une durée légale de 17 jours, au cours duquel la Communauté de Communes sera invitée à présenter sa propre candidature.

Sans préjuger de l'attribution finale, la présente convention vaut engagement de candidature à la rétrocession des biens de la part de la Communauté de Communes vis-à-vis de la Safer, dans le cas où la faisabilité de son projet serait avérée techniquement et administrativement. L'ensemble des candidatures recueillies sera ensuite soumis à l'examen et à l'arbitrage des instances de décision de la SAFER, dont, pour avis, son comité technique de Vaucluse.

La décision d'attribution de la Safer devra recueillir l'agrément de ses Commissaires du Gouvernement préalablement à toute régularisation de vente.

4.2.2. Détail des conditions de revente de la propriété

En cas d'attribution finale au profit de la Communauté de Communes, le prix de rétrocession serait calculé selon le barème arrêté par le Conseil d'Administration de la Safer le 20 février 2024. A savoir, en cas d'acquisition amiable, pour une rétrocession au profit d'une collectivité bénéficiant d'une Convention d'Intervention Foncière :

Détail des sommes dûes		Précisions
Prix principal d'acquisition	100 820 €	
Frais d'acquisition	2 450 €	Constitués des frais d'acte notaires estimés, selon barème Langlois, payés par la SAFER au moment de son acquisition
Prix d'acquisition par la SAFER	103 270 €	Somme mobilisée par la SAFER pour réaliser l'acquisition
Frais d'intervention de la SAFER	8 000 €	8% du prix principal d'acquisition
Prix principal de rétrocession	111 270 €	

Si des frais supplémentaires justifiés venaient à être supportés par la SAFER (arpentage, établissement de servitude...), ils seraient également répercutés sur le prix de rétrocession.

Le prix principal de rétrocession ne comprend pas les frais de notaires inhérents à l'acte notarié d'acquisition finale par la Communauté de Communes. Ils sont à prévoir en sus dans le cadre du financement de l'opération.

Les frais financiers et les frais de gestion temporaire supportés par la SAFER dans le cadre du portage foncier et facturés in fine à son attributaire sont calculés selon les modalités du barème évoqué précédemment.

A savoir :

- Les frais financiers au taux Euribor 3 mois + 0,7% l'an ;
- Les frais de gestion temporaire évalués à 1,5 % l'an (impôts fonciers, cotisations diverses : Eau, MSA etc...).

Dans le cadre de cette opération, considérant le préfinancement apporté par la Communauté de Communes à hauteur de 100%, aucuns frais financiers ne seront facturés au terme des **3 années** de portage.

Dans la mesure du possible, la mise en valeur de la parcelle sera confiée, pour la durée du portage, à un exploitant agricole dans le cadre d'une convention d'occupation provisoire et précaire. Les frais de gestion lui seront facturés annuellement.

Les frais de gestion ne seront facturés à la Communauté de Communes qu'en l'absence de convention d'occupation provisoire et précaire.

4.2.3. Le préfinancement de l'opération et du stock foncier porté par la Safer

Les modalités du préfinancement

La Communauté de Communes procédera au versement d'une avance financière (préfinancement) couvrant la totalité de la somme mobilisée par la Safer au moment de son acquisition dans l'objectif de soulager la trésorerie de la Safer et de d'annihiler la facturation des frais financiers.

Le montant du préfinancement s'élèvera donc à 103 270 €

La Communauté de Communes procédera au versement de cette somme lors de la signature de la présente convention et au plus tard le 30 novembre 2024.

Lors de la rétrocession de l'ensemble de la parcelle détenue par la Safer à la Communauté de Communes, cette somme viendra en déduction du versement du prix global de rétrocession dont le détail est ventilé à l'article 4.2.2, et mentionné ci-dessus.

Dans l'acte notarié de rétrocession de ces biens, sera fait le constat de l'aide financière versée préalablement apportée par la Communauté de Communes. La Safer s'engage à en donner quittance dans ledit acte.

Le remboursement du préfinancement

En cas d'infaisabilité avérée du projet de bassin de rétention, le préfinancement apporté par la Communauté de Communes lui sera restitué par la Safer au plus tard dans les 30 jours suivant l'acte de rétrocession définitive de la totalité de la parcelle au profit d'un tiers désigné par la procédure de rétrocession décrite ci-avant.

En cas d'abandon du projet par la Communauté de Communes, sans raison technique ou administrative formelle, la Safer se réserve la possibilité de conserver tout ou partie du préfinancement apporté par Communauté de Communes dans la limite de la différence avec le paiement, acquitté par un nouvel attributaire, avec le prix de rétrocession dont le détail est ventilé à l'article 4.2.2, en ce compris les frais financiers et de gestion temporaire actualisés à la durée du portage effectif.

Passé le délai de 6 mois au-delà des **3 années** à compter de son acquisition par la SAFER, si la Communauté de Communes n'a pas été en mesure d'acquérir l'intégralité de la parcelle, la Safer initiera une nouvelle procédure de rétrocession. La Safer s'engage alors à restituer le préfinancement consenti par Communauté de Communes dans les 30 jours suivant l'acte de rétrocession définitive de l'intégralité de la parcelle au profit d'un tiers. La somme remboursée pourra être inférieure au préfinancement apporté selon les modalités précisées au paragraphe précédent.

4.2.4. Les versements et les règlements à la Safer

Les paiements à la Safer seront effectués par virement au Crédit Agricole Provence Côte d'Azur de Manosque, sur le compte ouvert à son nom sous le numéro : 19 106 00841 03491889000 67, sur présentation de justificatifs – factures.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1 : Modalités de mise en œuvre de la convention

La présente convention définit le champ des collaborations possibles entre la Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence et la Safer. La déclinaison opérationnelle pourra s'effectuer par le biais de lettres de commande spécifiques. Celles-ci définiront l'objet, les modalités opératoires de mises en œuvre, les conditions techniques et financières.

Article 5.2 : Entrée en vigueur, durée et renouvellement de la convention

La présente convention est conclue pour une durée initiale d'un an. Elle entrera en vigueur dès sa signature par les parties contractantes. A l'issue de cette convention, les modalités de reconduction seront étudiées conjointement par les parties.

Toute opération engagée antérieurement à l'effet de l'échéance 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.

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

Article 5.3 : Condition suspensive

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'agrément des Commissaires du Gouvernement de la SAFER, soit :

- Monsieur le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du Département de Vaucluse

Cet agrément devra être sollicité par la SAFER dans le mois de la signature de la présente convention.

Article 5.4 : Litiges

Pour tout litige susceptible d'intervenir à l'occasion de la présente convention, les parties s'en remettront à la compétence du tribunal administratif territorialement compétent.

SIGNATURES

Fait en 3 exemplaires, A _____, Le _____

Pour la Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence	Pour la Safer Provence Alpes Côte d'Azur
Julien MERLE Président	Laurent VINCIGUERRA Directeur Général Délégué



Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le *01/10/2024*



ID : 084-248400160-20240926-DEL2024_102-DE

