

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	17

Objet de la délibération

N°135/2025

Approbation de la
convention d'intervention
foncière (CIF) avec la
Société d'Aménagement
Foncier et d'Etablissement
Rural (SAFER) Provence
Alpes Côte-d'Azur

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du LUNDI 27 OCTOBRE 2025

Le vingt sept octobre deux mille vingt-cinq à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi en mairie, sous la présidence de Monsieur Jérémie BECCIU, Maire.

Présents :

BECCIU Jérémie, Maire.
AMY Renée, FROISSART Jany, DURBESSON Audrey, BURAVAND Jean-Paul, ,
Adjoints au Maire.
AUFRERE Jacques, , ROCHE Jean-Louis, POUSSIN Patrick, , PAONE Nathalie,
SOLINAS Alexandra, BRISENO Laetitia, MAFFEI Pascal, BURAVAND Julien,
Conseillers Municipaux.

Absents excusés : BURAVAND Valérie (Pouvoir donné à AMY Renée),
BENEDETTI Gilbert (Pouvoir donné à FROISSART Jany), CATILLON Vincent
(Pouvoir donné à Jacques AUFRERE), DEFIANAS Anne-Laure (pouvoir donné à
Jean-Paul BURAVAND), TEISSEDRE Christine.

Absents : FABRE Patrice.

M. Jany FROISSART a été nommé secrétaire de séance.

Rapporteur : Monsieur Patrick POUSSIN

M. POUSSIN expose au conseil qu'il convient de préserver la zone agricole sur toute la commune afin de maintenir et de conforter l'agriculture sur le territoire, de protéger les paysages ruraux et de maintenir un prix de vente compatible avec une activité agricole et forestière.

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Provence Alpes Côte-d'Azur (SAFER) Provence-Alpes-Côte-D'azur, opérateur foncier de l'espace rural et périurbain, peut intervenir pour le compte de collectivités territoriales par le biais de conventions, avec pour objectif d'aider les collectivités à concrétiser leurs projets de développement par la maîtrise foncière des terrains concernés par des problématiques : agricoles, d'installations, de transmission, de restructuration, d'aménagements.

A cet effet, il propose de renouveler la collaboration de la commune avec la SAFER et présente le projet de convention pour la période du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2028.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

A L'UNANIMITÉ,

OUI l'exposé de M. POUSSIN

Après en avoir délibéré,

ACCEPTE cette convention à passer avec la SAFER Provence Alpes Côte d'Azur

DIT que cette convention prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2026

AUTORISE M. le Maire à signer cette convention.

Et ont signé tous les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Le Secrétaire de séance :

Le Maire :

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE (CIF)



Entre

La COMMUNE DE BOULBON dénommée ci-après la commune et représentée par Monsieur Le Maire
Jérémie BECCIU dûment habilité par délibération du Conseil
en date du

D'une part,

Et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement 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 "SAFER",

D'autre part,

PRÉAMBULE

Considérant que :

Les SAFER ont été investies, dès leur constitution, en 1960, d'une véritable mission d'intérêt général qui s'apparente à la gestion d'un service public.

Les SAFER ont, en effet, été reconnues par le Conseil d'État comme un organisme chargé, sous le contrôle de l'administration, de la « gestion d'un service public » 1 en vue de l'amélioration des structures agricoles (V. parmi d'autres : 20 novembre 1995, Borel, n° 147026, aux Tables p. 795) et par la Cour de cassation comme un organisme à qui l'État a confié une « mission d'intérêt public » (V. notamment : 21 novembre 1985, n° 84-93133, Bull. 1985, n° 370) ou « une mission d'intérêt général » (V. Cass. 3° Civ., 3 avril 2014, n°14-40006, à publier au bulletin).

Les SAFER sont des organismes d'intervention sur le marché foncier rural dont les missions sont d'œuvrer à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, de favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières ; de concourir à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ; de contribuer au développement durable des territoires ruraux ; d'assurer la transparence du marché foncier rural et de communiquer aux services de l'État les informations qu'elles détiennent sur l'évolution des prix et l'ampleur des changements de destination des terres agricoles (V. art. L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime).

La SAFER est titulaire d'un droit de préemption sur les ventes de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, ainsi que sur les espaces présentant un enjeu pour la protection de l'environnement et des paysages. À 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. Elle réalise aussi et surtout, dans le cadre de ces activités classiques des opérations à l'amiable.

L'article D.141-2 du Code Rural stipule que les SAFER peuvent être chargées par les collectivités territoriales ou les établissements publics qui leur sont rattachés et pour leur compte notamment des missions :

- de négociation de transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'article L. 141-1 (biens ruraux, terres, exploitations agricoles ou forestières) ;
- de gestion du patrimoine foncier agricole de ces personnes morales ;
- de recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier ;
- d'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale.

Ainsi, la SAFER Provence-Alpes-Côte-D'azur, opérateur foncier de l'espace rural et périurbain, intervient pour le compte de collectivités territoriales par le biais de conventions, avec pour objectif d'aider les collectivités à concrétiser leurs projets de développement par la maîtrise foncière des terrains concernés par des problématiques : agricoles, d'installations, de transmission, de restructuration, d'aménagements.

Ses missions de service public l'amènent à privilégier la concertation et la négociation avec les acteurs du territoire, de manière à prendre en considération les intérêts parfois contradictoires et à compenser autant que possible les préjudices subis. Ainsi, les prélèvements fonciers occasionnés sur l'espace productif agricole par des projets de développement urbain, quels qu'ils soient (économie, habitat, infrastructure), nécessitent une juste compensation, qu'elle soit financière ou sous forme d'échange de terrains. L'État, au travers de la tutelle qu'il exerce sur les SAFER, mais également dans l'application des lois, est vigilant sur ces principes.

La SAFER Provence-Alpes-Côte-D'azur, dispose de compétences, d'outils et de moyens aptes à accompagner la politique foncière des communes :

- Dans le cadre de son activité courante de transmission de biens immobiliers ruraux au profit de porteurs de projets publics ou privés. Les rétrocessions mises en œuvre par la SAFER pourront ainsi être assorties d'un cahier des charges élaboré par la SAFER, précisant les conditions particulières à respecter, en cohérence avec la politique foncière et de développement des territoires communaux et intercommunaux;
- Par la mise en œuvre d'actions foncières réalisées à la demande et pour le compte des communes et/ou EPCI ;
- Par la surveillance du marché foncier et la mise en place d'un dispositif de veille foncière opérationnelle.

Considérant que la régulation est au cœur de nos préoccupations respectives :

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est confrontée à un phénomène d'étalement urbain et de périurbanisation qui artificialise significativement ses espaces naturels et agricoles. Ainsi, chaque année, depuis ces 10 dernières années, près de 750 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont urbanisés au niveau régional.

Cet étalement urbain s'est historiquement fait au détriment des espaces agricoles et à la faveur de l'ouverture – dans les années 1980 et 1990 puis début 2000 – des zones NA et NB des POS communaux. Cela a participé au développement du mitage dans les campagnes.

L'incidence en zone périurbaine sur ces mêmes espaces agricoles, couplée à une fragilisation de certaines filières agricoles voire à leur effondrement a engendré un certain nombre de mécanismes très largement observés ces 25 dernières années : développement des friches agricoles, détournements d'usages en tous genres, rétention foncière, attente spéculative etc.

L'incidence sur le marché foncier rural a conduit les marchés dits agricoles à muter vers des formes de marché non-agricoles, avec des ventes que la SAFER qualifie : d'espaces de loisirs et d'agrément, d'espaces en transition et relatives aux marchés des « maisons à la campagne » qui peuvent être liés à des surfaces, agricoles et/ou naturelles importantes.

On peut considérer sur ces 10 dernières années, dans notre région, que 25 à 30 000 ha de superficies agricoles et naturelles, ont été captées par des acteurs « non-agricoles » pour des usages de loisirs, pour servir des vues spéculatives, pour être détournés (cabanisation, dépôts sauvages, caravanage, parking à bateau etc.).

La dérive faite au niveau des usages se répercute sur les prix du marché agricole. Le marché agricole se dérègle et le référentiel du marché tend à augmenter.

La pression qui s'exerce sur les espaces agricoles et naturels nécessite une présence accrue de la SAFER sur le marché rural. Les interventions de régulation du marché se sont considérablement développées lors de ces 20 dernières années. Ceci à la faveur d'un partenariat histoire entre notre Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur et la SAFER, qui a amené la généralisation des Conventions d'Interventions Foncières.

La SAFER ne peut porter à elle seule la politique de régulation du marché foncier rural, de même qu'elle ne peut se substituer à la collectivité sur l'exercice de la police de l'urbanisme.

Si, la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur apporte sa garantie – lors d'une préemption en révision de prix, en cas de fixation judiciaire du prix – en prenant en charge le différentiel entre le prix révisé lors de la préemption et le prix fixé par le Tribunal, l'EPCI et/ou la Commune apportent leur contribution en mettant en place la présente convention (CIF).

Considérant que :

Les EPCI/les communes 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 et forestière.

Considérant que :

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.

Historique du développement des Conventions d'Intervention Foncière et des préemptions en révision de prix exercées :

2006	: 350 Communes sous CIF – 80 Révision de prix (AR) – 71 hectares (Ha)
2007	: 385 C/CIF – 92 AR – 75 Ha
2008	: 441 C/CIF – 91 AR – 92 Ha
2009	: 520 C/CIF – 107 AR – 65 Ha
2010	: 542 C/CIF – 138 AR – 90 Ha
2011	: 542 C/CIF – 148 AR – 96 Ha
2012	: 540 C/CIF – 137 AR – 148 Ha
2013	: 583 C/CIF – 137 AR – 113 Ha
2014	: 644 C/CIF – 157 AR – 216 Ha
2015	: 659 C/CIF – 160 AR – 188 Ha
2016	: 662 C/CIF – 189 AR – 288 Ha
2017	: 671 C/CIF – 233 AR – 445 Ha
2018	: 685 C/CIF – 292 AR – 470 Ha
2019	: 733 C/CIF – 343 AR – 430 Ha
2020	: 750 C/CIF – 380 AR – 527 Ha
2021	: 778 C/CIF – 565 AR – 606 Ha
2022	: 778 C/CIF – 614 AR – 784 Ha
2023	: 782 C/CIF – 594 AR – 515 Ha



ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention constitue un cadre général entre la commune et la SAFER. Elle a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du service que la SAFER peut apporter, à partir de sa connaissance du marché foncier :

- Veille foncière opérationnelle ;
- Mise en place d'un portail cartographique pour visualiser les DIA transmises (VIGIFONCIER) ;
- Expertise contextualisée des DIA diffusées ;
- Intervention par exercice du droit de préemption, ou étude de faisabilité pour que soit mise en place une procédure d'intervention à l'amiable ;
- Bilan annuel chiffré des volumes de DIA transmises.

Les sources de données dont dispose la SAFER permettent d'avoir une lecture d'une partie des enjeux fonciers à l'œuvre sur les territoires et d'orienter les politiques foncières, leurs stratégies plus ou moins volontaristes.

Ce sont ces aspects d'ingénierie, de méthode et de diffusion des sources de données, ainsi que leur condition d'accès et d'utilisation, que nous allons détailler dans la présente convention.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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

La SAFER peut également intervenir, dans l'assistance et la mise en œuvre d'un droit de préemption dont les/la Commune(s) sont/est titulaire(s) : le Droit de Préemption Urbain issu des Articles L.210-1, L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, comme par exemple sur les périmètres rapprochés de protection de captage.

**Liste des communes détaillée en Annexe 3.*

ARTICLE 3 – LES MOYENS ET LES OUTILS DE LA SAFER MIS À DISPOSITION

Le présent ARTICLE a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du service que la SAFER peut apporter à la collectivité :

- Le premier niveau de mise en œuvre d'une stratégie foncière est la connaissance des transactions ou projets de transactions qui s'opèrent sur un territoire. L'utilisation du portail cartographique VIGIFONCIER ;
- La mise en place d'une procédure d'intervention à l'amiable ou par exercice du droit de préemption de la SAFER.

ARTICLE 3.1 : La veille foncière opérationnelle (suivi et surveillance du marché foncier).

La SAFER est destinataire de toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) de biens ayant, au moment de la vente, en tout ou partie, une vocation agricole, potentielle ou réelle. L'obligation de notification s'exerce dès le premier mètre carré en zones A et N des PLU, à partir de 2 500 m² en zones U et AU. La SAFER adressera quotidiennement ces DIA par mail aux communes et à l'EPCI.

Au même titre que les DIA urbaines reçues par les collectivités ayant instauré un droit de préemption urbain, les DIA transmises par la SAFER peuvent faire l'objet d'une demande de préemption dans les conditions définies à l'article L.143-1 du Code Rural (Cf. Article 3.2 : Modalités d'acquisition par préemption, page 6).

3.1.1 Surveillance

Pour la mise en œuvre du droit de préemption de la SAFER, la Commune pourra demander à la SAFER que soit mise en place :

- Une surveillance classique (**Type 1**), globale à l'échelle du périmètre communal ;
- Une surveillance spécifique (**Type 2**) d'un certain nombre de parcelles présentant soit un enjeu agricole, soit un enjeu environnemental, soit un enjeu particulier autre. Ce périmètre devra être fourni par la

collectivité au format SIG lors de la mise en place de la convention, ou à postériori lors de la mise en place d'un avenant ad hoc.

Les 2 dispositifs d'alerte sont envisageables, en même temps. Et la SAFER peut même orienter les alertes vers des personnes ressources différentes.

3.1.2 Information de la commune

La SAFER informe la commune 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.

La veille foncière inclut également les appels de candidature correspondant aux biens que la SAFER maîtrise à l'amiable. La collectivité peut donc se porter candidate auprès de la SAFER, soit sur la totalité du bien, soit sur une partie de ces biens (Cf. Article 3.2 : Modalités d'acquisition pages 6).

3.1.3 Délai de réponse de la commune

La commune s'engage dans un délai maximum de 10 jours, à alerter la SAFER sur toutes transactions 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 adressé à l'adresse générique de l'antenne départementale de la SAFER : <https://www.safer-paca.com/contactez-nous/>

Ou à l'adresse mail du conseiller foncier couvrant votre secteur : <https://www.safer-paca.com/un-reseau-dacteurs/>

3.1.4 Personnes ressources

Des personnes ressources doivent être désignées par la commune. La liste des référents pourra être enrichie en annexe 2, notamment lorsque l'envoi des DIA sera effectué pour l'ensemble des communes d'une intercommunalité.

Surveillance Niveau 1 :

Référent 1

Nom :
 Tél. :
 Email :

Référent 2

Nom :
 Tél. :
 Email :

Surveillance Niveau 2 :

Référent 1

Nom :
 Tél. :
 Email :

Référent 2

Nom :
 Tél. :
 Email :

3.1.5 Le portail VIGIFONCIER

La veille foncière devient réellement opérationnelle dès lors qu'une spatialisation des parcelles est réalisée pour visualiser rapidement leur intérêt (par rapport à un zonage environnemental, un zonage PLU ...).

La SAFER Provence-Alpes-Côte-D'azur a donc développé le site internet « VIGIFONCIER + » : <https://paca.vigifoncier.fr/vigifoncier> comportant une interface cartographique qui permet de visualiser en même temps la composition du bien et sa localisation à l'échelle cadastrale.

La SAFER peut intégrer dans cet outil, à la demande de la collectivité, les couches d'informations dont elle dispose sous forme numérique (zonages POS/PLU notamment) et les périmètres qu'elle souhaite suivre au travers de cette veille foncière.

Une note détaillant les modalités techniques d'accès au portail VIGIFONCIER est annexée en fin de document.



ARTICLE 3.2 : Les modalités d'acquisition

3.2.1 L'acquisition par préemption

La SAFER informe la commune et/ou l'EPCI 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.

La commune et/ou l'EPCI s'engage dans un délai maximum de 10 jours, à alerter la SAFER sur toutes transactions entrant dans le cadre des objectifs fixés dans le préambule de la CIF et ce par simple appel téléphonique doublé d'un fax, courrier postal ou électronique en ses bureaux départementaux.

La collectivité peut ainsi saisir la SAFER afin que cette dernière réalise l'enquête d'usage.

La commune et/ou l'EPCI, ou une des communes membre, pourra demander l'intervention de la SAFER dans le but d'acquérir le bien concerné pour un motif agricole ou environnemental, et/ou de réviser le prix.

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.

La préemption avec contre-proposition de prix présente un risque financier pour la SAFER. Ce risque est couvert par la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur depuis 2006.

Un accord sur la mise en œuvre du dispositif d'aide financière* peut être sollicité par la SAFER auprès de la Région

Une concertation entre la commune et/ou l'EPCI, la SAFER et le « correspondant local » sera assurée pour chaque opération.

Pour toutes les acquisitions réalisées par la SAFER – sur demande d'intervention de la collectivité (EPCI et/ou commune), si suite aux procédures légales d'appel à candidature aucun candidat à l'acquisition ne se manifeste, la collectivité s'engage à acheter le bien acquis. Cette garantie de bonne fin est détaillée à l'article 5.3 suivant de la convention.

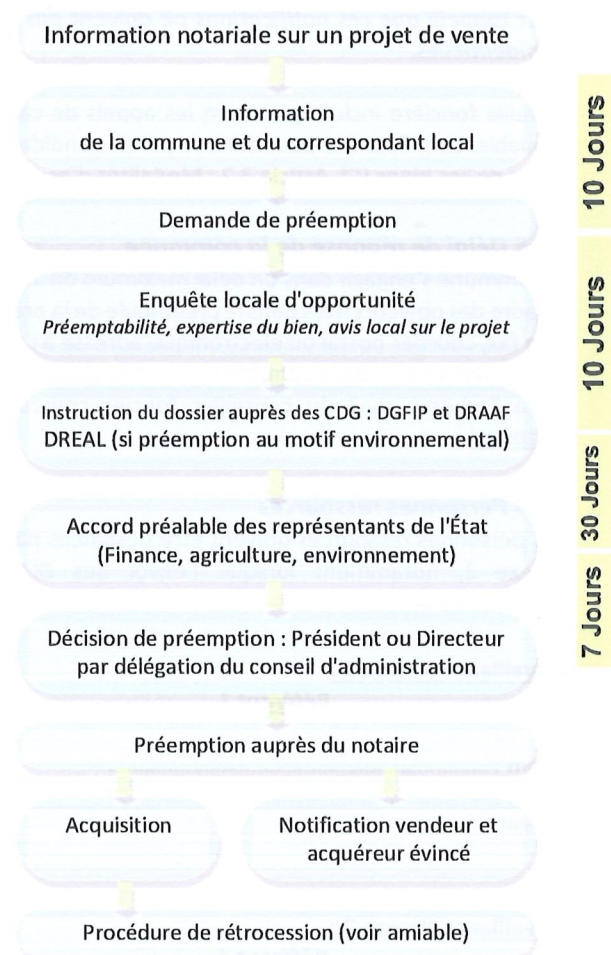
La commune et/ou l'EPCI, confirmera ensuite, par voie postale ou électronique, sa volonté de voir intervenir la SAFER et fournira, in fine, une délibération du Conseil Municipal ou du Conseil Communautaire.

La SAFER, avant d'exercer son droit de préemption, adressera à la Commune concernée et à l'EPCI, pour validation de son intervention une fiche navette décrivant le bien et les conditions de sa vente. Elle proposera à l'EPCI, et/ou à la commune membre, la signature d'un « protocole de candidature effective et de garantie financière » ou d'une « promesse unilatérale d'achat » ou a minima d'une lettre d'intention signée du maire ou du président de l'EPCI définissant les conditions de l'acquisition projetée.

Il est précisé que les interventions de la SAFER, 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.

La procédure :



*Détail du dispositif SAFER/Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur :

En cas de fixation judiciaire du prix :

- Si le prix arrêté par le Tribunal va dépasser de 10 % le prix proposé par la Safer et,
- si la Safer est contrainte par le propriétaire d'acquérir au prix fixé par le Tribunal et, que cette dernière ne parvient pas à revendre les biens concernés au prix de revient de la Safer (prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition : frais d'acte notarié et autres frais incluant les frais d'intervention de la Safer au titre du barème validé par le Conseil d'administration du 20 février 2024), alors, la Région apporte sa garantie sur la prise en charge du différentiel entre le prix de revient pour la Safer sur le prix révisé lors de la préemption et le prix de revient pour la Safer sur le prix fixé par le Tribunal.

3.2.2 L'acquisition par voie amiable

L'EPCI, et/ou une des communes membres, pourra solliciter la SAFER afin d'acquérir à l'amiable un ou des immeubles dans un objectif de préservation de l'espace agricole, naturel et forestier, de protection de l'environnement ou de développement durable du territoire rural (conformément aux dispositions de l'article L141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime) selon les modalités tarifaires décrétées à l'Article 5.

Celles-ci peuvent intervenir soit ponctuellement relayant l'information d'un bien à la vente que la SAFER pourrait maîtriser dans le cadre de son activité courante, soit à l'issue d'une prospection plus systématique demandée par la commune, l'EPCI, et/ou une des communes membres.

Les acquisitions amiables d'un montant supérieur à 180000 € ainsi que les rétrocessions qui en découlent, sont soumises à l'avis préalable et favorable des Commissaires du Gouvernement.

3.2.3 Les modalités de rétrocession

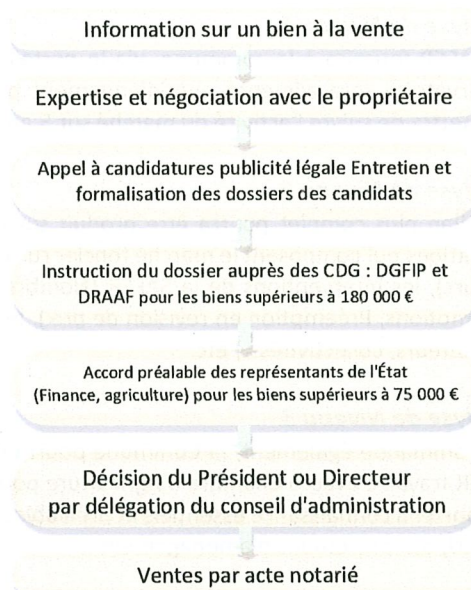
Après exercice du droit de préemption d'un bien par la SAFER ou dans le cadre d'une procédure d'acquisition amiable, celle-ci réalisera la publicité légale d'appel de candidature.

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 commune, de l'EPCI, et/ou d'une des communes membres, 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, si le bien a été acquis suite à une préemption. Dans le cadre d'une acquisition amiable, l'objectif peut être étendu à des projets de développement local (Article L.111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

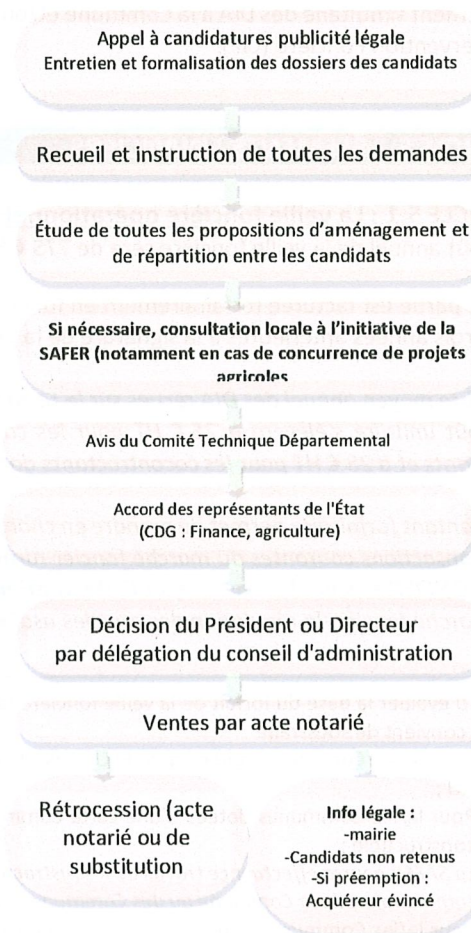
La commune et/ou l'EPCI s'engage à racheter les parcelles et à concéder, dans le cadre d'un cahier des charges, des baux conformes aux dispositions légales aux exploitants agréés par la SAFER dans un délai maximum d'un an. À cet effet, la SAFER proposera un modèle de bail à la commune et/ou l'EPCI. Dans le cas d'une préemption environnementale, la SAFER proposera à l'EPCI, et/ou aux communes membres, un cahier des charges spécifiques en vue d'une protection à mettre en œuvre.

La procédure



17 Jours

La procédure



ARTICLE 4 – BILAN DU MARCHÉ

Analyse de Niveau 1

La SAFER fournira à la commune, via le portail VIGIFONCIER, un accès au module d'observation foncière. Cet observatoire sera alimenté quotidiennement par la base de données des DIA et des rétrocessions SAFER. Il permettra de suivre l'activité du marché sur 5 ans révolus et l'année en cours.

Analyse de Niveau 2

Un bilan plus complet pourra être produit sur commande. Ce bilan présente dans le détail la ventilation des opérations qui composent le marché foncier rural, il permet de distinguer les volumes de DIA (Nombre, Surface et valeurs), les interventions de la SAFER (Nombre, Surface et valeurs), la nature de ces interventions (Amiables, Prémptions, Prémption en révision de prix), le positionnement des acteurs sur les marchés (Agriculteurs, non-agriculteurs, collectivités...) etc.

Analyse de Niveau 3

Sur commande également, la Commune pourra demander une analyse détaillée de ces éléments de marché. La SAFER travaille avec la Chambre d'Agriculture pour réaliser des diagnostics agricoles et fonciers complets, qui sont des porter à connaissance essentiels et préalables aux études d'impact, aux réflexions accompagnants les révisions de PLU, aux pré-études d'aménagement ...

L'envoi trimestriel des DIA effectué par la SAFER a chaque commune, rappelé en préambule de la présente convention (*conformément aux articles L 143-7-2 et L 141-5 du Code Rural, et en application de la circulaire DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007 précisant les modalités de transmission par les SAFER aux mairies de déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de leur commune*) ne doit pas être confondu avec l'envoi quasiment simultané des DIA à la Commune et/ou l'EPCI qui est l'une des conditions sine qua non de la Convention d'Intervention Foncière (CIF).

ARTICLE 5 – ÉLÉMENTS FINANCIERS

ARTICLE 5.1 : La veille foncière opérationnelle

Le coût annuel de la veille foncière sera de **775 € HT**.

Cette partie est facturée 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 :

Nombre moyen annuel des DIA reçues sur le territoire X coût unitaire.

Le coût unitaire s'élèvera à 25 € HT pour les cocontractants dont le territoire est peuplé de moins de 50 000 habitants et à 28 € HT pour les cocontractants dont le territoire est peuplé de plus de 50 000 habitants.

Ce montant forfaitaire permet de prendre en charge : l'observation foncière – être informé en quasi temps réel sur les transactions courantes du marché foncier rural (avec la mise à disposition d'outils d'aide à la décision tels que VIGIFONCIER et son observatoire) et l'intervention foncière – notamment pour tout ce qui concerne la régulation du marché foncier, la régulation des prix des usages projetés sur les biens vendus etc.

Afin d'évaluer la base du forfait de la veille foncière la SAFER considère, **dans le calcul des volumes de marché transmis**, qu'il convient de soustraire

- Pour la/les Communes dotées d'un PLU : Les DIA dont la totalité du parcellaire rattaché avec bâti est en zone U, ou AU ;
- Pour la/les Communes dotées d'une carte communale : Les DIA dont la totalité du parcellaire rattaché est en zone constructible ;
La SAFER pourra effectuer ce travail de « soustraction » dès lors qu'elle disposera du PLU/des PLU(s) ou de la/des Cartes communales, de la Commune ou des Communes lorsqu'il s'agit d'EPCI engagées dans la présente convention.
- Pour la/les Communes soumises au RNU, ou lorsqu'elles ne disposent pas de PLU numérisés : Les opérations bâties vendues avec moins de 25 ares.

Ces opérations sont typiques du marché immobilier et non représentatives des opérations qui constituent le cœur d'intervention de la SAFER.

Ce principe de tarification sera appliqué pour la surveillance classique de Type 1, qui couvre l'ensemble du périmètre 1 de la collectivité.

Si la collectivité opte pour un niveau de surveillance ciblé, spécifique de Type 2, en plus de la surveillance de Type 1, alors la SAFER facturera un forfait annuel supplémentaire de 300 €HT.

L'accès à VIGIFONCIER est gratuit. La délivrance de cet accès comprend :

- Création des comptes d'accès et fourniture des modalités de connexion au site Internet cartographique VIGIFONCIER (chemin d'accès – identifiant – mot de passe) ;
- Accès aux modes : « grand public » et « avancé », et à l'observatoire ;
- Réalisation d'une formation à l'utilisation de VIGIFONCIER dans les locaux de la Commune;
- Abonnement au site pendant toute la durée de la CIF.

La première année, la somme due est calculée sur la période allant du premier jour du mois suivant la signature de cette convention au 31 décembre de l'année considérée, chaque mois correspondant à 1/12ème de la base forfaitaire annuelle.

Au cours du premier trimestre de chaque année, la SAFER adresse à la Collectivité une facture pour l'année en cours.

ARTICLE 5.2 : La rémunération sur les opérations réalisées

5.2.1 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 prise en charge du suivi opérationnel de la SAFER dans ces opérations est couverte par le prix forfaitaire de la convention rappelé à l'article 5.1.

5.2.2 Prix de rétrocession correspondant aux acquisitions à l'amiable* ou par exercice du droit de préemption**

Prix de rétrocession hors taxe incluant la rémunération de la SAFER :

Pour les acquisitions par la SAFER inférieures à 15 000 €	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 9%* ou 12%** du prix d'acquisition avec un minimum de 300 €* / 500 €** + frais de portage éventuels
Pour les acquisitions par la SAFER de 15 000 € à 250 000 €	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%* ou 11%** du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
Pour les acquisitions par la SAFER de 250 000 € à 750 000 €	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%* ou 10%** du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
Pour les acquisitions par la SAFER de 750 000 € à 2 000 000 €	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%* ou 8%** du prix d'acquisition + frais de portage éventuels
> 2 000 000 €	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 4% ou 6%** du prix d'acquisition + frais de portage éventuels

À l'amiable, la SAFER se laisse la possibilité de réaliser, chaque fois que les délais le permettront, la vente sous forme d'acte de substitution afin de diminuer les frais d'actes notariés.

Frais de portage :

Les frais de portage s'appliquent sur le prix d'acquisition, majoré des frais d'acquisition. Pour les frais financiers ils comprennent :

- Les frais de portage au taux que la SAFER a négocié avec sa banque, soit le taux EURIBOR 3 mois + 0.7% l'an HT ;
- Les frais de gestion évalués à 1.5 % HT l'an (impôts fonciers, cotisations diverses : eau, MSA, écoulement).

Les frais de portage sont calculés pour la période allant du jour du paiement des acquisitions par la SAFER des biens mis en réserve au titre de la présente convention jusqu'au jour des paiements effectifs, soit lors de la rétrocession. Ils seront décomptés en jours calendaires.

Il est expressément convenu que la commune 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.

ARTICLE 5.3 : Garantie de bonne fin sur les opérations de préemptions réalisées par la SAFER, sur demande de la collectivité

Lors d'acquisition découlant de l'exercice du droit de préemption de la SAFER, lorsque la collectivité aura notamment demandé l'intervention de la SAFER, cette dernière procèdera à l'appel de candidature imposé par les textes qui la régisse. Plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

- La collectivité peut décider de poser sa candidature à l'attribution définitive des biens objet de la publicité, au même titre que d'autres candidats. Si les biens sont attribués à la collectivité, leur transfert de propriété à son profit se fera suivant les modalités financières prévues à l'Article 5.2.2.
- En l'absence de candidature, la collectivité à l'initiative de la demande d'intervention de la SAFER, s'engage à assurer la bonne fin de l'opération, suivant les mêmes modalités financières prévues à l'Article 5.2.2.

ARTICLE 5.4 : Les bilans de marché

Analyse de Niveau 1. Elle est transmise annuellement et gratuitement.

Analyse de Niveau 2. Elle est transmise sur commande et elle est payante : 300 €HT par mise à jour d'analyse du marché.

Analyse de Niveau 3. Elle est produite dans le cadre d'une réflexion plus large que la veille foncière, son coût est à évaluer en fonction notamment du périmètre étudié : zonage particulier, commune, EPCI...

ARTICLE 6 – DISPOSITION DIVERSES

ARTICLE 6.1 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet le 1^{er} janvier 2026 et aura une date limite de fin au 31 décembre 2028.

ARTICLE 6.2 : Avenant

La présente convention peut être modifiée par voie d'avenant en cas de changement des conditions techniques ou administratives de réalisation de ses missions par l'un des partenaires. L'avenant doit être signé des deux parties.

ARTICLE 6.3 : Résiliation

Résiliation sans faute :

Les parties se réservent le droit de mettre fin de plein droit à la présente convention à tout moment pour un motif légitime sans que cette résiliation n'ouvre droit à l'indemnisation de l'autre partenaire.

La présente convention prendra fin dans un délai minimum d'un mois calendaire à compter de la date d'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception notifiant la date de résiliation et son motif.

Résiliation pour faute :

En cas de manquement par l'une des parties à ses obligations en vertu de la présente convention, non réparé dans un délai de huit jours à compter de l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception notifiant le manquement en cause, l'autre partie pourra prononcer de plein droit la résiliation de la convention, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels il pourra prétendre au regard de ce manquement.

ARTICLE 6.4 : Règlements et litiges

La présente convention est régie par la loi française.

En cas de contestation relative à l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'engagent à se rencontrer en vue de rechercher une solution amiable.

À cet effet, la partie demanderesse adresse à l'autre partie, par lettre recommandée avec avis de réception, une notification précisant :

- la référence de la convention (titre et date de signature) ;
- l'objet de la contestation ;
- la proposition d'une rencontre en vue de régler à l'amiable le litige.

À défaut d'accord à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la notification susvisée, chacune des parties peut saisir la juridiction compétente en vue du règlement judiciaire.

ARTICLE 6.5 : Facturation Chorus

La facture dématérialisée sera déposée sur le portail CHORUS PRO - <https://portail.chorus-pro.gouv.fr/>

Renseignement sur le destinataire de la facture :

SIRET (mention obligatoire) :
 Raison sociale :
 Code Service :
 N° Engagement :
 Numéro de marché :

Coordonnées de la personne en charge de la comptabilité :

Nom :
 Téléphone :
 Email :

ARTICLE 6.6 : Mode de paiement

Les règlements seront effectués par virement au compte bancaire de la SAFER :

PROVENCE COTE D AZUR		29/09/2011	
C.A. MANOSQUE ENTREPRISE		00538	
Tel. 0811010550		Fax. 0492709498	
Intitulé du Compte :SAFER PROVENCE ALPES			
COTE AZUR			
ROUTE DE LA DURANCE			
BP 116			
04100 MANOSQUE			
DOMICILIATION			
Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
19106	00841	03491889000	67
IBAN (International Bank Account Number)			
FR76	1910	6008 4103	4918 8900 067
Code BIC (Bank Identification Code) - Code swift:			
AGRIFRPP891			

Fait à le

Pour la commune	Pour la SAFER,
Jérémie BECCIU	Laurent VINCIGUERRA
Le Maire	Le Directeur

Annexes

Annexe 1 : ACCÈS A VIGIFONCIER MODALITÉS TECHNIQUES ET CONDITIONS D'UTILISATION

1. COMPTE SUR LE SITE INTERNET VIGIFONCIER [<https://paca.VIGIFONCIER.fr>]

La SAFER procède dès l'entrée en vigueur de la Convention d'Intervention Foncière (CIF) à l'activation d'un ou de plusieurs compte(s) sur le site Internet <https://paca.vigifoncier.fr/vigifoncier>, permettant à la collectivité et/ou l'EPCI d'accéder aux informations de veille foncière sur le territoire correspondant à l'entité administrative de la collectivité contractante.

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

Les DIA et appels de candidature sont publiés sur VIGIFONCIER au fur et à mesure de leur saisie, avec un délai d'affichage de moins de 24 h correspondant à la synchronisation entre les serveurs informatiques (synchronisation réalisée la nuit).

Un courriel d'alerte est envoyé automatiquement pour avertir la ou les personnes titulaire(s) d'un compte dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations sont parvenues à la SAFER.

2. INFORMATIONS DIFFUSÉES

Les comptes VIGIFONCIER permettent d'accéder au module « Veille foncière » qui retranscrit, sous la forme de tableaux et d'une cartographie, les informations suivantes :

- Rubrique « Notifications » : notifications des projets de vente, issues des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) adressées à la SAFER par les notaires ou les administrations ;
- Rubrique « Appels à candidature » : appels à candidature émis par la SAFER.

Outre ces données, le site VIGIFONCIER comprend diverses couches d'informations spatiales : unités administratives, fonds IGN Scan 25© et BD Ortho©, parcellaire (IGN BD parcellaires ou DGFIP PCI vecteur).

Les collectivités et/ou les EPCI peuvent fournir à la SAFER les données spatiales dont elles souhaiteraient disposer sur le site (PLU numérisé, ZAC/ZAD, périmètres de surveillance, périmètres de captage...). L'intégration de ces données est soumise à l'accord préalable de la SAFER afin de ne pas remettre en cause les performances de l'outil pour l'ensemble de ses utilisateurs. Les modalités techniques de transmission de ces données seront définies en accord avec la SAFER.

Accès aux Données de DVF (Demande de Valeurs Foncières)

Depuis le mois de juillet 2011, la direction générale des Finances publiques (DGFIP) propose aux collectivités et établissements publics locaux un nouveau service, dénommé "demande de valeurs foncières". Ce service permet aux collectivités intéressées d'obtenir, à leur demande, des données foncières relevant de leur périmètre géographique pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers fournis par la DGFIP récapitulent, sur le périmètre concerné, les ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre, sur une période maximale de cinq ans. Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées la nature des biens, leur adresse et leur superficie, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier ainsi que la valeur foncière déclarée.

Ce nouveau service est accessible à partir du portail de la Gestion publique de la DGFIP, selon un mode opératoire proche de c2i retenu pour accéder à la consultation des données de l'application Hélios.

Après inscription auprès de la direction départementale des Finances publiques (DDFiP) dont il dépend, une connexion sécurisée permet à l'utilisateur d'accéder directement au service et de renseigner son formulaire de demande. Une fois la demande validée par la DDFiP (délai de traitement : 10 jours), l'utilisateur reçoit un courriel l'informant de la disponibilité du fichier contenant les informations demandées, fichier qu'il récupère par voie dématérialisée en se connectant, de la même manière, au portail de la Gestion publique.

Les SAFER ont également accès à ce service depuis la loi ALUR (Art. 142 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 modifiant l'Art. L135 B du livre des procédures fiscales).

Compte tenu de la nature et de la sensibilité des données contenues dans la base de données DVF, leur exploitation est soumise à des conditions d'utilisation très strictes.

Si la collectivité a rempli auprès de la DDFIP référente de son territoire les conditions d'accès à la donnée, la SAFER pourra libérer l'accès à la donnée sur la plateforme VIGIFONCIER.

La SAFER s'emploie à mettre à jour régulièrement ces informations et à les documenter (sources, millésimes, etc.)

Le site permet d'éditer à tout moment des documents contenant ces informations et d'effectuer des requêtes sur certaines bases de données (recherches de termes de comparaison sur DIA SAFER ou DVF).

3. DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Les DIA ou Appels de candidatures diffusées sur le site VIGIFONCIER, module « Veille foncière » ne sauraient être considérées comme une proposition de vente ou d'achat. Les informations du site Internet VIGIFONCIER Provence-Alpes-Côte-D'azur sont non contractuelles et peuvent contenir des inexactitudes techniques, omissions ou des erreurs typographiques que la SAFER Provence-Alpes-Côte-D'azur s'engage à régulariser dans les meilleurs délais dès qu'elle en aura connaissance.

La SAFER Provence-Alpes-Côte-D'azur ne peut encourir aucune responsabilité du fait d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions, sur les résultats qui pourraient être obtenus de l'usage de ces informations par la Collectivité.

4. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE, DROITS SUR LES DONNÉES ET ÉLÉMENTS DU SITE VIGIFONCIER PACA

PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE DE VIGIFONCIER PACA

Le site Internet <https://paca.VIGIFONCIER.fr/VIGIFONCIER> est la propriété de la SAFER Provence-Alpes-Côte-D'azur.

Tous les éléments de ce site restent la propriété exclusive de la SAFER conformément au Code de la propriété intellectuelle ou sont soumises à une licence d'utilisation ou d'exploitation qui n'est valable que pour la SAFER.

DONNÉES CARTOGRAPHIQUES DE L'IGN

Les données cartographiques portant la mention © IGN intégrées dans VIGIFONCIER sont la propriété exclusive de l'Institut Géographique National.

La licence concédée à la SAFER n'entraîne à son profit aucun transfert de propriété de ces données. L'utilisation de ces données est strictement limitée à l'usage de la Collectivité dans le respect de la présente convention. Toute communication, même partielle, des données à des tiers, à titre gratuit ou onéreux, sous toute forme, par tout moyen et pour quelque motif que ce soit est soumise à l'accord exprès préalable de l'IGN. Les données IGN ne doivent pas être extraites du produit ou utilisées sur un autre logiciel. La reproduction pour diffusion à des tiers ou la commercialisation des sorties graphiques est interdite, sous quelque forme ou par quelque procédé que ce soit.

DROIT D'USAGE, DE DIFFUSION ET DE REPRODUCTION DES DONNÉES VIGIFONCIER

Toute représentation, reproduction ou exploitation intégrale ou partielle des informations diffusées par le site VIGIFONCIER Provence-Alpes-Côte-D'azur, que ce soit à titre gratuit ou onéreux, faite sans le consentement de la SAFER est interdite.

Conformément aux dispositions de la loi n° 98-536 du 1er juillet 1998 portant transposition dans le Code de la propriété intellectuelle de la directive 96/9 CE du 11 mars 1996 concernant la protection juridique des bases de données, la SAFER est productrice et propriétaire de tout ou partie des bases de données composant le site Internet VIGIFONCIER.

En ce qui concerne les droits vis-à-vis de ces informations, la Commune et/ou l'EPCI s'engage :

- à ne pas commercialiser ces données ;
- à ne pas diffuser gratuitement ces données ;
- à citer les sources sur l'ensemble des analyses se référant à ces données.

5. DONNÉES A CARACTÈRE PERSONNEL (INFORMATIQUE ET LIBERTÉS)

En application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les sites du domaine VIGIFONCIER.fr font l'objet d'une inscription au registre CNIL tenu par la Fédération Nationale des SAFER pour le compte des SAFER.

Le site Internet cartographique VIGIFONCIER comporte des données à caractère personnel. En tant que destinataire des données, la Collectivité s'engage à :



- ne pas utiliser les documents, informations, fichiers informatiques et de manière générale toutes données à caractère personnel confiés par la SAFER à des fins autres que celles prévues pour les besoins de l'exécution de la prestation objet du contrat ;
- ne pas communiquer et céder les données à caractère personnel à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toute mesure, notamment de sécurité matérielle pour assurer la conservation et la confidentialité des données à caractère personnel transmises ;
- effectuer toutes les démarches auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) afin de se garantir le droit de collecter, d'utiliser et d'exploiter les données à caractère personnel transmises par la SAFER (voir formulaire CNIL à l'adresse suivante : https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13809.do).

Annexes

Annexe 2 : LISTE DES RÉFÉRENTS COMMUNAUX

Surveillance Niveau 1 :

Commune de :

Référent 1

Nom :

Tél. :

Email :

Référent 2

Nom :

Tél. :

Email :

Surveillance Niveau 2 :

Référent 1

Nom :

Tél. :

Email :

Référent 2

Nom :

Tél. :

Email :

Référent 3

Nom :

Tél. :

Email :

Référent 4

Nom :

Tél. :

Email :

Annexe 3 : PÉRIMÈTRE

- BOULBON

