PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

(valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

7.4 ANNEXES INFORMATIVES COMMUNALES

10. Convention de surveillance et d'interventions foncières

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020

Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Est Ensemble Grand Paris

MONTREUIL

Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Est Ensemble Grand Paris

Ce projet est soutenu par :

Convention n°CO 93 16 0001 01

PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

DRIAAF

îledeFrance

CONVENTION DE SURVEILLANCE

ET D'INTERVENTIONS FONCIERES

ENTRE

La COMMUNE DE MONTREUIL, représentée par Monsieur le Maire, Patrice BESSAC, domiciliée Place Jean Jaurès Mairie - 93105 MONTREUIL, agissant en vertu de la délibération en date du 30 novembre 2016 ci-après annexée,

Désignée ci-après par "**la Collectivité**"

d'une part,

ET

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de l'Île de France, Société Anonyme au capital de 663 695 Euros, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 19 rue d'Anjou, immatriculée au registre du commerce sous le n° PARIS B 642054522, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Pierre MISSIOUX,

Désignée ci-après par **"la SAFER"**

d'autre part,

CONSIDERANT :

- La loi n°90-85 du 23 janvier 1990, complémentaire à la loi n°88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole et à son environnement économique et social, qui permet à la SAFER d'apporter son concours technique aux collectivités territoriales ;

- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) précisant que les SAFER œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

1° Leurs interventions vise 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 ; 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 économiques, sociales et environnementales et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L.641-13 ;

2° Environnement : les SAFER concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ;

3° Développement local : les SAFER contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 ;

4° Transparence : les SAFER assurent la transparence du marché foncier rural.

- Le décret du 20 février 2014 qui autorise la SAFER à exercer son droit de préemption en Région Ile-de-France dans les zones agricoles et naturelles des plans locaux d'urbanisme, sans superficie minimale (voir annexes) ;

- Les articles L.143-1 et R.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime définissant les biens préemptables par la SAFER (voir annexe) ;

- L'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au terme duquel l'exercice du droit de préemption de la SAFER doit notamment poursuivre des objectifs de préservation de l'agriculture, de lutte contre la spéculation foncière, de protection de l'environnement principalement par mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les Collectivités ou approuvées par ces personnes publiques ;

- L'article L.143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, faisant suite à la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007, précisant les modalités d'information des maires par la SAFER de toutes les DIA reçues sur leur commune ainsi que, préalablement à toute rétrocession, des biens qu'elle met en vente ;

- L'article L.143-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoyant l'intervention de la SAFER dans les périmètres définis à l'article L 143-1 du Code de l'Urbanisme ;

- L'article R 141-2-I du Code Rural et de la Pêche Maritime et de la Pêche Maritime dispose que "dans le cadre du concours technique prévu à l'article L 141-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural peuvent être chargées par les collectivités territoriales (...) et pour leur compte, notamment de l'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption et préférences dont ces personnes morales sont titulaires » ;

- L'article L.143-16 du Code Rural et de la Pêche Maritime issu de la Loi pour la croissance et l'activité dite loi *« MACRON »* promulguée le 6 août 2015 et publiée au journal officiel n°0181 le 7 août 2015 permettant l'intervention de la SAFER par préemption sur les donations hors cadre familial ;

- L'article L.331-22° du Code Forestier, créé par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, portant création d'un droit de préemption au profit des communes en cas de vente d'une propriété en nature cadastrale de bois et forêt d'une superficie totale inférieure à 4 hectares ou sans limitation de surface lorsque le bien est cédé par une personne

publique dont les bois relèvent du régime forestier. Cette prérogative ne peut être exercée par la commune que si elle possède une parcelle boisée contiguë à la propriété en vente et soumise à un document d'aménagement visé à l'article L.122-3, 1°,a du Code forestier ;

- L'article L.331-24 du Code forestier, créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 oct. 2014, portant création d'un droit de préférence au profit de la commune à l'occasion de la vente d'une propriété classée au cadastre en nature bois et forêts, d'une superficie de moins de 4 hectares et située sur son territoire ;

- Les articles L.210-1, L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme portant sur le droit de préemption urbain (DPU) ;

- Les articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme portant sur le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles des départements (ENS) ;

- Les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-7241 du 27 décembre 2013 relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles ;

- Le règlement des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme locaux ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Par la présente convention, la Collectivité et la SAFER définissent les modalités d'un dispositif de surveillance et d'intervention foncière en vue de protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux du territoire dont le périmètre est défini à l'article 2.

Le premier aspect du dispositif consiste à mettre en place un observatoire foncier des espaces naturels et agricoles de la Collectivité, se traduisant par la transmission par la SAFER des informations relatives aux projets de vente portant sur ces espaces. Celles-ci sont restituées à la collectivité de manière cartographique, via un lien web. Les informations transmises sont issues des déclarations d'intention d'aliéner (D.I.A.) adressées à la SAFER dans le cadre de la transparence du marché foncier rural et du droit de préemption dont cette dernière est titulaire sur les espaces agricoles et naturels.

Le second aspect du dispositif concerne l'intervention de la SAFER par l'exercice d'un droit de préemption.

La SAFER peut intervenir, suite à la transmission d'une information relative à une aliénation, avec son propre droit de préemption à la demande de la Collectivité sous réserve que le bien soit compatible avec l'assiette d'intervention de la SAFER et les objectifs qu'elle doit poursuivre. **En effet, dès lors qu'un projet d'aliénation risque de perturber le marché foncier local ou porte sur un immeuble susceptible de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général à vocation agricole, forestière, paysagère, environnementale ou de création de jardins familiaux,** la SAFER peut intervenir par usage de son droit de préemption, assorti éventuellement de la procédure de révision de prix, après accord des Commissaires du Gouvernement. L'exercice du droit de préemption est systématiquement soumis à l'autorisation préalable des Commissaires du Gouvernement de la SAFER, représentant le Ministère des Finances et le Ministère de l'Agriculture.

En cas de préemption simple, c'est-à-dire aux conditions de prix prévues par la D.I.A., la SAFER devient propriétaire des biens concernés. En cas de préemption avec révision du prix à la baisse, le propriétaire peut, dans un délai de six mois, retirer son bien de la vente, demander la fixation judiciaire du prix, ou accepter l'offre de la SAFER.

Quand la SAFER devient propriétaire du bien (préemption simple ou préemption avec révision de prix acceptée par le vendeur), elle procède alors à sa rétrocession. Pour ce faire, un appel de candidatures est réalisé, puis un candidat est choisi par la SAFER en respectant les dispositions des articles R.142-1 et R.142-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime. La SAFER peut procéder à la rétrocession des biens au profit de toute personne publique ou privée (article L.142-1 du Code rural et de la Pêche Maritime).

Sont également soumis au droit de préemption de la SAFER les biens, droits réels et droits sociaux visés aux premièrement, cinquièmement et sixièmement de l'article L.143-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime lorsqu'ils font l'objet d'une cession entre vifs à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée :

- entre ascendants et descendants ;
- entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
- entre époux ou partenaires de pacte civil de solidarité ;
- entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ses descendants.

La SAFER peut également intervenir, en tant que gestionnaire d'un droit de préemption ou de préférence dont la collectivité est titulaire (*Droit de préemption portant sur les Espaces Naturels Sensibles dont elle peut être délégataire, Droit de Préemption Urbain portant sur les périmètres rapprochés de protection de captage, Droit de préemption en cas de contiguïté avec la propriété boisée à vendre, Droit de préférence au profit de la commune en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie de moins de 4 hectares*).

Dans ce cas, la SAFER met à disposition de la collectivité ses compétences juridiques et d'ingénierie foncière pour l'accompagner dans ses interventions en préemption et instruire en lieu et place de la collectivité les procédures correspondantes, le cas échéant, en accord avec les autres collectivités locales concernées.

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1) La présente convention porte sur la totalité des parcelles incluses dans les zones agricole et naturelle du document d'urbanisme local opposables aux tiers ainsi que sur les biens situés en zone urbanisée ou à urbaniser dès lors qu'il s'agit de terrains nus dont la surface dépasse 2500 m².

2.2) La Collectivité fournit à la SAFER un exemplaire des plans et règlements d'urbanisme en vigueur sur son territoire, sur support informatique, notamment le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan d'Occupation des Sols, les délibérations et périmètres portant sur les différents droits de préemption dont elle est titulaire (Droit de Préemption Urbain institué au sein des périmètres rapprochés de captage...) ou délégataire (Espaces Naturels Sensibles....), et la tient informée de toute modification ou révision les concernant.

ARTICLE 3 - INTERVENTIONS LIEES AUX PROPRES OPERATIONS FONCIERES DE LA SAFER

ARTICLE 3.1 - CONDITIONS LEGALES DES INTERVENTIONS DE LA SAFER

Les interventions effectuées en vertu de la présente convention se réalisent dans le respect par la SAFER des procédures prévues par la loi et les règlements, notamment en ce qui concerne les appels de candidatures, l'accord des commissaires du Gouvernement et les règles d'attribution.

ARTICLE 3.2 - OBSERVATOIRE DES ALIENATIONS FONCIERES

La SAFER procède à l'activation d'un lien internet permettant à la Collectivité d'accéder à un portail cartographique. Ce portail retranscrit, sous la forme d'**un tableau et d'une cartographie dynamique,** les informations de vente transmises par les notaires à la SAFER dans le cadre des articles L.141-1-1, L.143-8 et R.143-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dont le détail figure ci-dessous.

1. Les DIA reçues par la SAFER :

- Les nom et adresse des vendeurs/donateurs en cas d'aliénation à titre gratuit
- Les nom, domicile et profession des acquéreurs/donataires en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le mode d'aliénation,
- La désignation cadastrale des biens aliénés,
- La situation locative des biens aliénés,
- Le prix de vente et les modalités de paiement/valeur déclarée en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le notaire instrumentaire.

2. Les avis de préemption de la SAFER

- Les informations contenues dans la notification d'aliénation initiale,
- La désignation cadastrale des biens,
- Les objectifs légaux de la préemption,
- La motivation de préemption,
- Le prix proposé par la SAFER validé par la DNID et la DRIAAF.

3. Les appels à candidatures de la SAFER

- La désignation cadastrale des biens,
- Le délai de forclusion,
- Le nom du responsable du dossier à la SAFER.

4. Les rétrocessions de la SAFER

- La désignation cadastrale des biens,
- Le désignation de l'attributaire,
- Le prix de cession,
- La date de régularisation de la vente.

Ce portail cartographique est actualisé tous les deux jours.

La Collectivité a accès à ce service et peut éditer à tout moment des documents contenant ces informations, prêts à être imprimés.

Pour garantir la sécurité des informations, le portail ne peut être activé que sur un poste informatique ou à l'aide d'une clé USB qui sera fournie ultérieurement par la SAFER. L'accès à ce portail est sécurisé par un identifiant et un mot de passe personnalisés qui ne doivent être en aucun cas diffusés à des personnes extérieures à la Collectivité.

La SAFER avertit la Collectivité par courriel dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations (D.I.A, avis de préemption, appel à candidature, rétrocessions) concernant le territoire surveillé sont enregistrées dans ce portail cartographique.

Dans tous les cas, la Collectivité s'engage à donner son avis sur la cession par écrit (courrier postal, fax ou courriel), qu'elle souhaite ou non intervenir en préemption, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'information. La SAFER apporte tout complément d'information demandé par la Collectivité.

Par ailleurs, un module analytique permet à la Collectivité d'éditer quand elle le souhaite, des statistiques issues de la base de données de la SAFER sur le marché foncier du territoire surveillé (le rendu sera matérialisé sous forme de graphiques et de cartes).

Toute information transmise issue de la base de données de la SAFER à la Collectivité par le biais du portail reste la propriété exclusive de la SAFER et ne peut, à ce titre, être communiquée à un tiers. **Une utilisation éventuelle de ces données partagées avec des partenaires extérieurs à la Collectivité devra faire l'objet d'une convention spécifique, signée obligatoirement par la SAFER.**

ARTICLE 3.3 - GARANTIE DE BONNE FIN

La garantie de bonne fin de la Collectivité consiste, pour celle-ci, à se porter acquéreur du bien préempté au prix fixé à l'article 3.7 en l'absence d'autres candidatures permettant d'atteindre l'un des objectifs prévus à l'article L.143-2 du Code rural et de la Pêche Maritime.

A la suite d'une information sur une D.I.A. transmise par la SAFER, la Collectivité s'engage à donner son avis sur la cession, qu'elle souhaite ou non intervenir en préemption, dans un délai de 10 jours. Si elle souhaite que la SAFER intervienne en préemption, elle peut s'engager à la soutenir soit pour une préemption simple, soit pour une préemption avec révision du prix à la baisse.

La Collectivité précise alors le montant maximum de sa garantie de bonne fin. Ce montant est transmis à titre indicatif à la SAFER, le prix définitif étant fixé par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER, après évaluation des Domaines réalisée par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID).

Une deuxième consultation de la Collectivité est nécessaire :

- si le prix retenu par les commissaires du Gouvernement est supérieur à celui accepté initialement par la Collectivité,

- ou lorsqu'une préemption simple a été demandée par la Collectivité et que les commissaires du Gouvernement retiennent une révision du prix.

Consultée par télécopie ou par courriel, la Collectivité doit alors confirmer par le même moyen sa garantie de bonne fin au prix retenu.

Lorsque le propriétaire a demandé la fixation judiciaire du prix, la SAFER peut demander à la Collectivité d'accorder sa garantie de bonne fin au prix qui sera fixé par le tribunal.

Dans l'hypothèse où la Collectivité ne confirme pas sa garantie de bonne fin, la SAFER lui adresse une facture d'un montant de 400 euros hors taxes, correspondant aux frais générés par les prestations déjà réalisées.

ARTICLE 3.4 - DECISION D'INTERVENTION

La SAFER est entièrement maîtresse de ses décisions d'intervention.

En cas de non intervention de la SAFER, malgré la demande de la Collectivité, aucune indemnité ne peut être exigée. Toutefois, la SAFER doit exposer les motifs de sa décision et analyser si d'autres droits de préemption ou de priorité dont est titulaire ou délégataire la Collectivité s'appliquent. Dans ce cas, la SAFER pourra, à la demande de la Collectivité, être gestionnaire de son droit de préemption ou de préférence dans le cadre de la présente convention tel que défini à l'article 4 de la présente convention.

Dans l'hypothèse où la SAFER intervient avec son droit de préemption à la demande d'un porteur de projet, d'un agriculteur ou d'une autre structure publique, sans avoir reçu le soutien préalable de la Collectivité, cette dernière est libre de tout engagement.

ARTICLE 3.5 - PREFINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Lorsque la SAFER est amenée à se porter acquéreur, par voie amiable ou par préemption, après avoir reçu le soutien de la Collectivité, cette dernière met à la disposition de la SAFER l'avance des fonds nécessaires à l'acquisition selon les modalités suivantes :

3.5.1. Cas des préemptions simples :

L'avance mise à la disposition de la SAFER est égale à la somme des éléments suivants :

a - prix principal du bien ;
b - frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction, des frais d'avocats, d'experts, de géomètre, et d'intermédiaires ;
c - rémunération égale à 11 % hors taxe du total des éléments a. et b., avec un minimum forfaitaire de 400 € hors taxes;
d - TVA de 20 % calculée sur la quote part du montant des frais d'acquisition soumis à TVA (et éventuellement sur le montant du prix principal lorsqu'il s'agit d'un bien situé dans une zone à urbaniser ou déjà urbanisée).

3.5.2. Cas des préemptions avec révision de prix :

Ce n'est qu'une fois que le vendeur accepte le prix proposé, soit à la suite de l'offre faite par la SAFER, soit à l'issue d'une nouvelle négociation, soit par décision judiciaire devenue définitive, que l'avance est demandée à la Collectivité.

Le financement de la Collectivité est assuré dans les conditions prévues à l'article 3.5.1 ci-dessus.

La Collectivité s'engage à mandater la somme à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande. A défaut, la Collectivité prendra à sa charge les frais financiers au taux fixé annuellement par le conseil d'administration de la SAFER (définis à 0.625 % du prix d'acquisition par mois) et calculés entre la date d'acquisition des biens par la SAFER et celle du paiement effectif du prix de rétrocession.

ARTICLE 3.6 - GESTION DES PARCELLES EN STOCK

Après consultation de la Collectivité et dans un souci de gestion des parcelles acquises, la SAFER peut les mettre en location sous le régime des conventions d'occupation provisoire et précaire.

Pendant la durée de la gestion temporaire qui ne peut excéder cinq ans après la signature de l'acquisition par la SAFER, celle-ci cherchera à faciliter toute opération sectorielle ou ponctuelle visant à l'amélioration des structures foncières.

ARTICLE 3.7 - RETROCESSION

Une fois l'autorisation d'acquérir obtenue suivant la procédure légale, la SAFER entreprend les formalités règlementaires de publicité (appel de candidatures), par voie de presse, d'affichage en mairie de la commune de situation du bien concerné et sur le site internet de la SAFER, en vue de la rétrocession, à un prix constitué de l'avance définie à l'article 3.5 de la présente convention, majoré le cas échéant de frais dûment justifiés et engagés.

La Collectivité s'engage alors à présenter sa candidature à l'acquisition du bien, dans le respect des délais légaux de publicité.

3.7.1) Si un ou plusieurs candidats s'engagent également à acquérir le terrain au prix de rétrocession défini au présent article et à respecter le cahier des charges de la SAFER pendant une durée minimale de 20 ans (maintien de la vocation agricole, forestière ou naturelle du bien, respect des objectifs mis en avant lors de la motivation légale de la préemption, interdiction de morceler, préférence de la SAFER en cas de revente...), après consultation des instances de décision de la SAFER (composées de la profession agricole, des associations de protection de l'environnement et des représentants des collectivités), la SAFER sera chargée d'attribuer le bien au porteur de projet le plus à même de respecter le cahier des charges, après avis des deux commissaires du Gouvernement.

Dès la réalisation de la vente, la SAFER rembourse à la Collectivité l'intégralité du préfinancement prévu à l'article 3.5.

3.7.2) Si, après accomplissement de ces formalités, aucune autre candidature ne s'est manifestée dans le cadre d'un projet à vocation agricole, forestière ou environnementale, la SAFER rétrocède les terrains à la Collectivité, qui s'engage à les acquérir aux conditions habituelles des rétrocessions de la SAFER et au prix fixé à l'article 3.5.

Si les terrains ont été acquis par préemption motivée par un projet à vocation agricole, la Collectivité s'engage d'ores et déjà à les louer à un exploitant agricole répondant aux conditions définies par le Code Rural et de la Pêche Maritime ou à défaut, à les gérer elle-même raisonnablement ou en respectant le cahier des charges.

L'avance faite par la Collectivité en application de l'article 3.5.1 viendra alors en déduction du prix de vente.

Un schéma explicatif de ce dispositif d'intervention avec les outils fonciers de la SAFER est annexé aux présentes.

ARTICLE 4 - GESTION PAR LA SAFER DES DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE DONT LA COLLECTIVITE EST TITULAIRE OU DELEGATAIRE

4.1 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU SEIN DES PERIMETRES RAPPROCHES DE CAPTAGE (ARTICLES L.1321-2 DU CODE DE *LA SANTE PUBLIQUE ET L.211-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)* :

Principe :

Grâce à la maîtrise foncière des terrains les plus vulnérables, une gestion adaptée à la préservation de la ressource en eau est mise en place de manière pérenne et définitive. Elle permet une dilution de la pollution diffuse, réduisant la pression polluante au captage. Le plus souvent, les terrains à acquérir sont occupés par une activité agricole. Un projet de maîtrise foncière s'appuie sur une démarche concertée avec les propriétaires et les agriculteurs. L'information et la sensibilisation sur l'enjeu d'intérêt général peuvent faciliter leur coopération.

La maîtrise foncière est rendue possible directement par la collectivité dans le périmètre rapproché après délibération de la commune de localisation du captage par l'instauration du Droit de Préemption Urbain. Ce droit peut être délégué au syndicat compétent en matière d'eau potable. Cette démarche permet de bénéficier d'une veille foncière et d'intervenir en cas de vente.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer son droit de préemption et engager la procédure pour son compte. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre à la SAFER dans les dix jours suivant la réception de la DIA dont elle est bénéficiaire dans le cadre de son Droit de Préemption Urbain une copie intégrale faisant mention de la date de réception dudit document par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DPU périmètre rapproché ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le représentant de la Collectivité.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé de son représentant, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti, et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la décision de préemption au notaire instrumentaire et au(x) propriétaire(s).

La collectivité transmet par mail et pour information la réponse du propriétaire à la SAFER.

En cas de désaccord du propriétaire sur les conditions de la vente proposées par la Collectivité, la SAFER pourra être mandatée par courrier postal ou courriel pour préparer la saisine du juge de l'expropriation. Dans ce cas, la SAFER devra constituer le dossier et rédiger un projet de courrier de saisine à transmettre à la Collectivité.

Une fois la préemption réalisée et notifiée au notaire, la SAFER transmettra un dossier complet (par voie postale et par courriel) à la Collectivité lui permettant de solliciter d'éventuels financements au titre de la politique de protection des captages engagée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie notamment.

4.2 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION ENS DONT LA COLLECTIVITE PEUT ETRE DELEGATAIRE OU INTERVENIR PAR SUBSTITUTION :

Principe :

La protection des espaces naturels sensibles relève d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels boisés ou non, mise en œuvre par le département. On considère comme espaces naturels sensibles des espaces présentant des qualités paysagères, écologiques ou esthétiques, mais aussi ceux dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable. Cette politique doit permettre notamment la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues, la sauvegarde des habitats naturels et l'ouverture de ces espaces au public.

Le département peut instituer, par délibération du Conseil départemental, une taxe départementale des espaces naturels sensibles. Le produit de cette taxe peut notamment permettre l'acquisition par voie de préemption de terrains ou d'ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de ces terrains.
Ces terrains devront être aménagés en vue de leur ouverture au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel, en compatibilité avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

En accord avec le Département, la collectivité peut se rendre délégataire de ce droit de préemption ENS sur tout ou partie de son territoire naturel, en particulier dans les secteurs boisés.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer son droit de préemption et engager la procédure pour son compte. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la DIA dont elle est bénéficiaire dans le cadre de la délégation par le Conseil départemental du Droit de Préemption ENS, une copie intégrale dudit document faisant mention de la date de réception à la SAFER par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DPENS délégué ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le représentant de la Collectivité, informer par courriel le Conseil départemental de la procédure en cours.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé de son représentant, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la préemption au notaire instrumentaire et au propriétaire et d'informer par courrier le Conseil départemental.

La collectivité transmet par mail et pour information la réponse du propriétaire à la SAFER.

En cas de désaccord du propriétaire sur les conditions de la vente proposées par le Collectivité, la SAFER pourra être mandatée par courrier postal ou courriel pour préparer la saisine du juge de l'expropriation. Dans ce cas, la SAFER devra constituer le dossier et rédiger un projet de courrier à transmettre à la Collectivité.

Une fois la préemption réalisée et notifiée au notaire, la SAFER transmettra un dossier complet (par voie postale et par courriel) à la Collectivité lui permettant de solliciter d'éventuels financements au titre de la politique ENS engagée par le Département notamment.

4.3 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CONTIGUÏTE AVEC LA PROPRIETE BOISEE A VENDRE CLASSEE AU CADASTRE EN NATURE DE BOIS ET FORET :

Principe :

La commune bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts de moins de 4 hectares, ou sans limite de superficie quand le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts sont soumis au régime forestier de l'article L.211-1, I, 2° du Code Forestier. La commune dispose d'un droit de préemption que lorsqu'elle possède une parcelle boisée contiguë à la propriété en vente laquelle doit être soumise à un document d'aménagement ou de gestion visé à l'article L.122-3, 1°, a du Code Forestier (Article L.331-22 du Code Forestier créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014).

Le vendeur notifie au maire le prix et les conditions de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception. La commune bénéficie ensuite d'un délai de 2 mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'elle exerce la préemption aux prix et conditions indiqués. Dans ce cas, le droit de préférence des voisins de l'article L.331-19 du Code Forestier n'est pas applicable.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer ce droit de préemption et engager la procédure pour le compte de la commune. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception prévue à l'article L.331-22 du Code Forestier dont la commune est

destinataire, une copie intégrale dudit document à la SAFER faisant mention de la date de réception. Cet envoi se fera par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DP en forêt ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le Maire. Même si l'évaluation des Domaines est différente du prix notifié, la Collectivité ne pourra, compte tenu des textes législatifs, n'intervenir qu'au prix proposé par le vendeur.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé du Maire, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la préemption au(x) propriétaire(s).

La collectivité informera la SAFER par mail de la date de régularisation de l'acte de vente.

4.4 GESTION DU DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DE LA COMMUNE EN CAS DE VENTE D'UNE PROPRIETE CLASSEE AU CADASTRE EN NATURE BOIS ET FORETS ET D'UNE SUPERFICIE DE MOINS DE 4 HECTARES:

Principe :

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie de moins de 4 hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence (Article L.331-24 du Code Forestier créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014).

Le vendeur doit notifier, conformément aux dispositions de l'article L.331.19 du Code forestier, le projet de vente aux propriétaires de parcelles boisées contigües. Cette notification préalable est en outre adressée au maire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les personnes destinataires de la notification disposent d'un délai de deux mois à compter de sa réception pour faire connaître au vendeur qu'ils exercent leur droit de préférence au prix et conditions indiqués. En cas de concurrence d'exercice du droit de préférence, le vendeur choisit librement son acquéreur parmi eux.

Ce droit de préférence ne s'applique pas dans les neuf cas d'exceptions prévus présentés ci-dessous :

1. Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts ;
2. En application du titre II du livre Ier du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
3. Au profit du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité, du concubin ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus ;
4. Pour la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ;
5. Au profit d'un co-indivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L. 331-19 ;
6. Au profit du nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propriété ;
7. Sur un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ;
8. Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non ;
9. Au profit d'un exploitant de carrières ou d'un propriétaire de terrains à usage de carrières, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer ce droit de préférence et engager la procédure pour le compte de la commune. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la purge de ce

droit de préférence par lettre recommandée dont la commune est bénéficiaire, une copie intégrale dudit document à la SAFER par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion du Droit de préférence en forêt ».

Dans le cadre d'une demande d'exercice de ce droit de préférence formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, d'analyser si la vente rentre dans les cas d'exceptions présentés ci-dessus, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le Maire.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé du Maire, accompagné de la délibération correspondante pour acquérir le bien dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préférence.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et informera notamment le propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception de la volonté de la commune d'exercer son droit de préférence.

La commune bénéficiera par la suite d'un délai de 2 mois pour réaliser la vente à compter de la réception de la déclaration de préférence au-delà duquel le droit de préférence n'est plus opposable au(x) vendeur(s).

La SAFER pourra être chargée de demander le projet d'acte au notaire, de le vérifier afin de mettre en relation le vendeur et la collectivité pour convenir d'un Rendez-Vous de signature de l'acte dans le délai imparti.

En cas de mise en vente par la SAFER d'une parcelle cadastrée en bois et forêt selon la procédure définie à l'article 3 de la présente convention, la collectivité s'engage, si elle souhaite acquérir le bien, à faire acte de candidature auprès de la SAFER. La commune dispense alors la SAFER de réaliser la purge de son droit de préférence à son profit et renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article L.331-24 et notamment de la mise en œuvre de l'action en nullité.

Lorsqu'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural met en vente des terrains boisés d'une superficie inférieure à dix hectares, le choix de l'attributaire porte prioritairement sur un propriétaire de terrains boisés contigus. Au cas où plusieurs propriétaires répondent aux mêmes critères, celui dont les terrains boisés font l'objet de l'un des documents de gestion mentionnés au 2° de l'article L. 122-3 du code forestier est prioritaire.

Si l'opération de rétrocession par la SAFER est consentie au profit d'un propriétaire de parcelles boisées contigües au sens de l'article L.331-19 du Code Forestier, elle constitue un motif d'exemption du droit de préférence de la commune.

Les biens acquis devront être par la suite soumis par la suite au régime forestier de l'article L.211-1 du Code Forestier dans un délai de 5 ans à compter de leur incorporation au domaine communal.

Un tableau explicatif du dispositif avec gestion des droits de préemption ou de préférence est annexé à la présente convention.

ARTICLE 5 - ARTICULATION DES DIFFERENTS DROITS DE PREEMPTION ET PREFERENCE

La SAFER pourra, avant l'instruction de toute demande d'intervention formulée par la Collectivité, lui apporter un conseil et analyser la complémentarité des différents droits existants et leurs limites juridiques, financières, techniques. Elle pourra ainsi orienter la collectivité sur le droit de préemption ou de préférence le plus à même de répondre à la politique publique mise en œuvre localement.

Afin de remplir cette mission, la collectivité communiquera une fois par an par mail à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com les informations de vente qui lui seront adressées en complément de celle qui auront fait l'objet d'une demande d'instruction visée à l'article 4.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS FINANCIERES

6.1 Surveillance foncière :

Le dispositif de surveillance et d'intervention foncière défini par la présente convention se distingue de par ses modalités temporelles, les objectifs poursuivis ainsi que par les obligations mises à la charge de la SAFER des modalités de la simple information prévue à l'article L.143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime et par la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007. Cette dernière est en effet détachée de tout objectif opérationnel du fait du décalage entre la transmission de l'information et le délai légal d'intervention de la SAFER alors que la présente convention peut poursuivre l'objectif de maîtrise des biens par la Collectivité. Dès lors, le coût du dispositif est pris en charge par la Collectivité sur une base forfaitaire annuelle.

Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est lié à sa démographie, tel qu'indiqué dans le tableau en annexe.

Les références utilisées pour l'établissement de la facture annuelle sont celles du dernier recensement INSEE en vigueur à cette date (population sans double compte).

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 intégrant la base forfaitaire pour l'année en cours. La Collectivité pourra à tout moment accéder par le portail aux informations transmises sur l'année en cours.

6.2 Préfinancement :

Pour obtenir l'avance des fonds prévue à l'article 3.5, la SAFER en fait la demande écrite, par courrier simple, une fois l'autorisation d'acquérir obtenue suivant la procédure légale.

La Collectivité s'engage à mandater la somme à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception du courrier. A défaut, la Collectivité prendra à sa charge les frais financiers au taux fixé annuellement par le conseil d'administration de la SAFER et calculés entre la date d'acquisition et celle du paiement effectif comptabilisé par la SAFER.

6.3 Retrait de vente :

Lorsqu'une préemption avec révision du prix, ayant fait l'objet d'un soutien de la Collectivité, débouche sur un retrait de vente de la parcelle par le propriétaire, une somme forfaitaire de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 euros HT), est facturée à la Collectivité. Cette somme représente les frais occasionnés par l'instruction du dossier de préemption et sa signification.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

6.4 Gestion des droits de préemption pour le compte de la Collectivité :

Un forfait de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 € HT) correspondant aux frais de mission engagés par la SAFER pour la gestion des différents droits de préemption est facturée à la Collectivité à l'issue de l'intervention foncière.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

6.5 Gestion du droit de préférence pour le compte de la commune :

Un forfait de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 € HT), correspondant aux frais de mission engagés par la SAFER pour la gestion du droit de préférence, est facturé à la commune à l'issue de l'intervention foncière.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

ARTICLE 7 - DUREE

La présente convention prend effet le jour de sa notification par la Collectivité à la SAFER, une fois la formalité de transmission à la préfecture accomplie, conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elle se renouvelle tacitement tous les ans au 1er janvier dans les mêmes conditions, sauf dénonciation dans les conditions prévues à l'article 8 de la présente convention.

ARTICLE 8 - RESILIATION

Les effets de cette convention prennent fin à compter de la fin du préavis. Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente convention sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

8.1 Résiliation :

La résiliation par l'une ou l'autre des parties peut intervenir à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de 2 mois. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
La somme forfaitaire prévue à l'article 6.1 versée pour l'année en cours au jour de la résiliation reste acquise à la SAFER.

8-2 Résiliation pour faute :

En cas de non-paiement par la Collectivité des sommes prévues aux articles 3.5 et 6 de la présente convention, la SAFER peut résilier la présente convention deux mois après l'envoi, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.
En cas de non-respect des clauses de confidentialité et de diffusion de l'information par la Collectivité (voir article 3) cette dernière s'expose à une résiliation de la 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 demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention sera réglé à l'amiable. En dernier recours il relèvera du tribunal administratif territorialement compétent.

ARTICLE 9 - DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER

Tous les règlements à effectuer par la Collectivité découlant de la présente convention, feront l'objet de virements bancaires sur le compte référencé ci-dessous auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole d'Ile-de-France.

RIB DE NOTRE SOCIÉTÉ (identification nationale):

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB	Domiciliation
18206	**00420**	**00590653001**	**96**	**Paris AGRO.COOP**

IBAN (identification internationale) :
IBAN : **FR76 1820 6004 2000 5906 5300 196**
BIC : AGRIFRPP882

ARTICLE 10 - SUIVI

Afin de faciliter les relations et l'application de cette convention, la Collectivité désigne comme interlocuteur de la SAFER: le chargé de mission Murs à Pêches et demande à recevoir les informations de vente sur la ou les adresse(s) mail suivante(s):
sebastien.vandewalle@montreuil.fr / aurore.thierion@montreuil.fr / sophie.mussato@montreuil.fr

Pour sa part, la SAFER est représentée par le/la Chargé(e) de mission du secteur ou par le Chef du service Prospective et Aménagement Territorial.

Fait le 2 janvier 2017 *en deux exemplaires, dont un est remis à la Collectivité et l'autre conservé par la SAFER.*

Pour la SAFER de l'Ile-de-France	Pour la COMMUNE DE MONTREUIL
représentée par son Directeur,	Représentée par Monsieur le Maire,
Pierre MISSIOUX	Patrice BESSAC

ANNEXES

ANNEXE 1 (DISPOSITIONS FINANCIERES DE L'ARTICLE 6.1)

Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est lié à sa démographie, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

Population (nombre d'habitants)	**Coût total hors taxe (€)**
1 à 499	350
500 à 1 499	660
1 500 à 4 999	800
5 000 à 19 999	900
20 000 à 49 999	1 050
50 000 et plus	1 500

Les références utilisées pour l'établissement de la facture annuelle sont celles du dernier recensement INSEE en vigueur à cette date (population sans double compte).

ANNEXE 2 - REFERENCES AUX TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Article L143-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, sous réserve du I de l'article L. 143-7. Sont considérés comme à vocation agricole, pour l'application du présent article, les terrains situés soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du présent code, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme. En l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts.

Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole. Il peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation, pour leur rendre un usage agricole. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable dans ce dernier cas.

Sont assimilés à des terrains nus les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole.

Lorsque l'aliénation à titre onéreux porte de façon conjointe sur des terrains à vocation agricole et des droits à paiement découplés créés au titre de la politique agricole commune, ce droit de préemption peut s'exercer globalement sur l'ensemble ainsi constitué aux seules fins d'une rétrocession conjointe des terrains et des droits ainsi acquis, selon des modalités fixées par décret.

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens mentionnés au présent article. Elles ne peuvent préempter la nue-propriété de ces biens que dans les cas où elles en détiennent l'usufruit ou sont en mesure de l'acquérir concomitamment, ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans, [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014].

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, sous réserve du I de l'article L. 143-7, exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur.

Dans les communes et parties de communes de montagne telles que définies par les articles 3 et 4 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé cette aliénation, pour leur rendre un usage agricole. Les dispositions de l'article L. 143-10 ne sont pas applicables dans ce cas.

En cas de méconnaissance des dispositions du présent chapitre par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le ministre chargé de l'agriculture peut suspendre, pour une durée n'excédant pas trois ans, le droit de préemption de cette société. En cas de réitération des manquements, l'agrément mentionné à l'article L. 141-6 peut être retiré.

Article L143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

L'exercice de ce droit a pour objet, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 1 :

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 ;
8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, 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° Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Article L141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

I. Des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être constituées pour remplir les missions suivantes :
1° Elles 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.
II. Pour la réalisation des missions définies au I, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent :
1° Acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ;

2° Se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente, portant sur les biens visés au 1°, dès lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente ;
3° Acquérir des actions ou parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole notamment, par dérogation à l'article L. 322-1, la totalité ou une partie des parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements fonciers ruraux ;
4° Se livrer ou prêter leur concours, en vertu d'un mandat écrit, à des opérations immobilières portant sur les biens d'autrui et relatives au louage régi par le livre IV (nouveau).
III.-1° Le choix de l'attributaire se fait au regard des missions mentionnées au I. L'attributaire peut être tenu au respect d'un cahier des charges.
En cas de substitution, le cahier des charges mentionné à l'alinéa précédent comporte l'engagement du maintien pendant un délai minimal de dix ans de l'usage agricole ou forestier des biens attribués et soumet, pendant ce même délai, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance du bien attribué à l'accord préalable de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. En cas de non-respect de ces engagements pris dans le cadre d'un cahier des charges, l'attributaire est tenu de délaisser le bien, si la société d'aménagement foncier et d'établissement rural le demande, au prix fixé par le cahier des charges ou, à défaut, par le juge de l'expropriation ;
2° Les dispositions de l'article 52 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas applicables à l'opération de substitution mentionnée au présent article. Celle-ci emporte, à compter de la promesse, substitution dans les droits et les obligations de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ;
3° Pour l'exercice des activités mentionnées au 4° du II, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural doivent souscrire une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle et une garantie financière résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs détenus pour autrui.
Le montant de cette garantie ne peut être inférieur ni au montant maximal des fonds, effets ou valeurs détenus pour autrui à un moment quelconque ni à un montant minimal. Les modalités particulières de mise en œuvre de cette garantie, le contenu du contrat de mandat et les conditions de rémunération du mandataire sont définis par décret en Conseil d'Etat.
IV.-1. La structure regroupant l'ensemble des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural transmet tous les ans au Conseil supérieur de la forêt et du bois le bilan des activités de ces sociétés en matière forestière.
2. Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural participent aux réunions et apportent leur appui technique aux travaux de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1. Elles sont également représentées par la structure les regroupant, mentionnée au 2° du II de l'article L. 141-6, auprès de l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1.

Article L143-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)
Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural informe le président du conseil départemental de toutes les déclarations d'intention d'aliéner.
Lorsque le département décide d'utiliser le droit de préemption prévu au 2° de l'article L. 143-3 du code de l'urbanisme à l'intérieur des périmètres mentionnés au premier alinéa, ce droit est applicable à tout terrain, bâti ou non bâti, ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, qui font l'objet d'une aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit et qui ne sont pas soumis au droit de préemption prévu par l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme. Les 2° et 5° de l'article L. 143-4 et l'article L. 143-7 du présent code ne sont alors pas applicables.
Le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 peut être exercé pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise dans les périmètres mentionnés au premier alinéa. Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. Le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière.
Les modalités de financement des opérations conduites par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural pour le compte du conseil départemental en application du 9° de l'article L. 143-2 sont fixées par une convention passée entre le conseil départemental et ladite société.
Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural exerce, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2, elle peut faire usage de la procédure de révision du prix de vente prévue à l'article L. 143-10.

Article L143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural informe les maires de toutes les déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de leur commune.

Préalablement à toute rétrocession, elle les informe également de son intention de mettre en vente tout bien situé sur le territoire de leur commune.

Article L141-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 44

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, dans les conditions fixées par voie réglementaire, apporter leur concours technique aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur 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. Dans les zones de montagne, ces sociétés peuvent intervenir en matière de terres incultes ou manifestement sous-exploitées, dans les conditions prévues à l'article L. 125-8.

Article L331-22 du Code Forestier

Créé par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier en application du 2° du I de l'article L. 211-1, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise à un document de gestion mentionné au a du 1° de l'article L. 122-3 bénéficie d'un droit de préemption.

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préemption de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 n'est pas applicable.

Article L331-24 du Code Forestier

Créé par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence. La commune bénéficie du même droit en cas de vente de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préférence de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Lorsqu'un ou plusieurs propriétaires de parcelles contiguës à la propriété exercent concurremment à la commune le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19, le vendeur choisit librement à qui céder son bien

Le droit de préférence ne s'applique pas dans les cas énumérés à l'article L. 331-21.

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit.

Est nulle toute vente opérée en violation du droit de préférence de la commune. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de leur incorporation au domaine communal.

Article L210-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 149

Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du présent code, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du même code, à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 ou L. 324-1 du présent code, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code (1).

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

Article L211-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 39

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Article L142-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)

Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1, le département peut instituer, par délibération du conseil départemental, une part départementale de la taxe d'aménagement destinée à financer les espaces naturels sensibles.

Cette taxe tient lieu de participation forfaitaire aux dépenses du département :

-pour l'acquisition, par voie amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, de terrains ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, ainsi que pour l'aménagement et l'entretien de tout espace naturel, boisé ou non, appartenant au département, sous réserve de son ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10 ;

-pour sa participation à l'acquisition, à l'aménagement et la gestion des terrains du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, pour sa participation à l'acquisition de terrains par une commune ou par un établissement public de coopération intercommunale compétent, ainsi qu'à l'entretien des terrains acquis par l'une et l'autre de ces personnes publiques ou par l'agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France dans l'exercice du droit de préemption, par délégation ou par substitution, prévu à l'article L. 142-3.

Le produit de la taxe peut également être utilisé :

-pour l'aménagement et l'entretien d'espaces naturels, boisés ou non, appartenant aux collectivités publiques ou à leurs établissements publics et ouverts au public, ou appartenant à des propriétaires privés à la condition qu'ils aient fait l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 130-5 ;

-pour l'aménagement et la gestion des parties naturelles de la zone dite des cinquante pas géométriques, définie par la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer ;

-pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des sentiers figurant sur un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, établi dans les conditions prévues à l'article 56 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que des chemins et servitudes de halage et de marchepied des voies d'eau domaniales concédées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale et pour l'acquisition, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, l'aménagement et la gestion des chemins le long des autres cours d'eau et plans d'eau ;

-pour l'acquisition par un département, une commune, un établissement public de coopération intercommunale ou le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, de bois et forêts ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de bois et forêts, sous réserve de leur ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10 ;

-pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des espaces, sites et itinéraires figurant au plan départemental des espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports de nature établi dans les conditions prévues au livre III du code du sport, sous réserve que l'aménagement ou la gestion envisagés maintiennent ou améliorent la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;

-pour l'acquisition, la gestion et l'entretien des sites Natura 2000 désignés à l'article L. 414-1 du code de l'environnement et des territoires classés en réserve naturelle au sens de l'article L. 332-1 du même code ;

-pour les études et inventaires du patrimoine naturel nécessaires à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles destinés à être ouverts au public ;

-pour l'acquisition de sites destinés à la préservation de la ressource en eau, leur aménagement et leur gestion ;

-pour les travaux contribuant à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques identifiées dans les schémas prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement.

Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département.

Décret du 20 février 2014 autorisant la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire

Objet : SAFER de l'Ile-de-France ; droit de préemption.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de la publication.

Notice : le décret autorise la SAFER de l'Ile-de-France, agréée en qualité de société d'aménagement foncier et d'établissement rural par arrêté du 20 juin 1967, à exercer, pour une période de trois années, le droit de préemption prévu par les dispositions des articles L. 143-1 à L. 143-15 du code rural et de la pêche maritime, dans les départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne. L'article 2 du décret fixe la superficie minimale des parcelles susceptibles d'être préemptées et précise les biens pour lesquels aucune surface minimale n'est imposée. L'article 3 impose aux propriétaires qui souhaitent vendre par adjudication volontaire des biens d'une superficie égale ou supérieure à la superficie fixée à l'article 2 de les offrir à la SAFER deux mois au moins avant la date prévue pour la vente, dans les conditions définies par l'article L. 143-12 du code rural et de la pêche maritime.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt,

Vu le code civil ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 143-1 et suivants et R. 143-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 5 mars 2009 autorisant pour une période de cinq années la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire ;

Vu les propositions des préfets des départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne,

Décrète :

Article 1

La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France est autorisée, pour une période de trois années, à exercer le droit de préemption sur les biens, terrains, bâtiments et droits entrant dans le champ d'application de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, dans les départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne.

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut exercer son droit de préemption que si les droits de préemption prioritaires prévus aux articles L. 142-3, L. 211-1 ou L. 212-2 du code de l'urbanisme n'ont pas été exercés par leurs titulaires.

Article 2

La superficie minimale à laquelle le droit de préemption de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France est susceptible de s'appliquer est fixée à vingt-cinq ares.

Aucune superficie minimale ne s'applique aux biens :

1° Classés par un plan local d'urbanisme en zones agricoles, ou en zone naturelle et forestière ;

2° Classés par un plan d'occupation des sols en zone de richesses naturelles ou en zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances ou en raison de la qualité des sols ;

3° Situés dans les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;

4° Inclus dans les périmètres délimités en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme ;

5° Situés dans les secteurs des cartes communales, délimités dans les conditions prévues à l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme, où les constructions ne sont pas admises ;

6° Situés dans les périmètres d'opérations d'aménagement foncier rural, entre les dates d'ouverture et de clôture des opérations fixées conformément aux articles L. 121-14 et L. 121-21 du code rural et de la pêche maritime ;

7° Dont le propriétaire est fondé à réclamer, en application de l'article 682 du code civil, un passage suffisant sur les fonds de ses voisins pour assurer la desserte complète de ses fonds enclavés.

Article 3

Les propriétaires de biens susceptibles d'être préemptés par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France qui souhaitent les vendre par adjudication volontaire sont tenus de les lui offrir préalablement, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 143-12 du code rural et de la pêche maritime.

Article 4

Le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 20 février 2014.

Jean-Marc Ayrault

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'agriculture,

de l'agroalimentaire et de la forêt,

Stéphane Le Foll

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté, Égalité, Fraternité
Ville de Montreuil

Montreuil.fr

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 30 novembre 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEL20161130_45 : Approbation et signature d'une convention de surveillance et d'interventions foncières avec la SAFER de l'Ile de France

Nombre de membres composant le Conseil: 55
Présents : 42
Absent(s) : 1
Pouvoir(s) : 12

L'an 2016, le mercredi 30 novembre, à 20h07, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 24 novembre 2016

Sont présents : M. BESSAC, M. DUFRICHE-SOILIHI, Mme KEITA, M. LAMARCHE, Mme LORCA, M. LE CHEQUER, Mme ATTIA, M. MOLOSSI, Mme PILON, M. BEDREDDINE, Mme YONIS, M. ROBEL, M. REZNIK, Mme ASSOULINE, M. ABRAHAMS, Mme HEUGAS, M. RABHI, Mme CASALASPRO, M. REZIG, M. MARIELLE, Mme BONNEAU, Mme CREACHCADEC, M. BELTRAN, M. ZRIOUI, Mme ALPHONSE, Mme BOURDAIS, Mme LESCURE, Mme COMPAIN, M. BARRY, Mme LARZILLIERE, Mme VILLEMAUX, M. STERN, Mme FANTUZZI, Mme RUIZ, Mme KEISER, M. MAMADOU, Mme GUERFI , Mme BERNHARDT, M. RAHMANI, Mme LAPORTE, M. BEN GHANEM, Mme VIPREY.

Absent(s) donnant pouvoir : Mme Riva GHERCHANOC à Mme Djeneba KEITA, M. Florian VIGNERON à M. Philippe LAMARCHE, Mme Halima MENHOUDJ à Mme Muriel CASALASPRO, M. Jean-Charles NEGRE à M. Stéphan BELTRAN, Mme Rose LHERMET à Mme Capucine LARZILLIERE, M. Franck BOISSIER à M. Gaylord LE CHEQUER, M. Grégory VILLENEUVE à M. Nordine RAHMANI, M. Axel NORBELLY à Mme Sophie BERNHARDT, M. Yacine HOUICHI à M. Cheikh MAMADOU, Mme Murielle MAZE à Mme Manon LAPORTE, Mme Salamatou TRAORE à M. Nabil BEN GHANEM, M. Alexandre TUAILLON à Mme Mouna VIPREY.

Absent(s) : M. HOUZARD.

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du Code général des collectivités territoriales.
L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à la désignation d'un secrétaire de séance au sein du Conseil municipal.
À la majorité des voix, Madame Leïla GUERFI a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les acceptées.

Ces formalités remplies, la séance est ouverte à 20h07 .

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

DEL20161130_45 : Approbation et signature d'une convention de surveillance et d'interventions foncières avec la SAFER de l'Ile de France

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;notamment son article L2121-29 .

Vu le livre 1er titre IV du code rural relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ;

Vu la loi 90-85 du 23 janvier 1990, complémentaire à la loi 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole et à son environnement économique et social,

Vu la loi 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,

Vu le décret du 20 février 2014 autorisant la SAFER à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire,

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 16 décembre 1999, 5 avril 2001 et 3 février 2016 relative au droit de préemption urbain renforcé ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 20120913_2 du 13 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, sa modification simplifiée, ses révisions simplifiées et sa modification n°1 ultérieures

Vu la convention de surveillance et d'interventions foncières proposée par la SAFER ;

Vu l'avis de la Commission municipale thématique permanente en date du 28 Novembre 2016 ;

Considérant que la Ville de Montreuil est dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme contenant des zones naturelles et agricoles,

Considérant que la Ville a instauré un droit de préemption urbain sur son territoire excluant d'office l'ensemble des zones naturelles et agricoles;

Considérant la nécessité d'améliorer la connaissance des transactions foncières dans les zones naturelles et agricoles et plus particulièrement dans celles des Murs à Pêches ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par
44 voix pour

9 voix contre : Christine FANTUZZI, Olga RUIZ, Cheikh MAMADOU, Leila GUERFI , Sophie BERNHARDT, Grégory VILLENEUVE, Axel NORBELLY, Nordine RAHMANI, Yacine HOUICHI

1 abstention(s): Christel KEISER

DÉCIDE

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

Article 1 : Approuve la mise en place d'un droit de préemption SAFER sur l'ensemble des zones naturelles et agricoles prévues au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montreuil

Article 2 : Approuve la convention de surveillance et d'interventions foncières avec la SAFER telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 3 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant délégué à signer ladite convention dès que la présente délibération sera exécutoire.

Article 4 : La dépense relative à cette opération sera inscrite au budget communal.

Le Maire,
– Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
– Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

Ce projet est soutenu par :

Convention n°CO 93 16 0001 01

PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
DRIAAF

CONVENTION DE SURVEILLANCE

ET D'INTERVENTIONS FONCIERES

ENTRE

La COMMUNE DE MONTREUIL, représentée par Monsieur le Maire, Patrice BESSAC, domiciliée Place Jean Jaurès Mairie - 93105 MONTREUIL, agissant en vertu de la délibération en date du …….. ci-après annexée,

Désignée ci-après par "**la Collectivité**"

d'une part,

ET

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de l'Île de France, Société Anonyme au capital de 663 695 Euros, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 19 rue d'Anjou, immatriculée au registre du commerce sous le n° PARIS B 642054522, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Pierre MISSIOUX,

Désignée ci-après par **"la SAFER"**

d'autre part,

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

CONSIDERANT :

- La loi n°90-85 du 23 janvier 1990, complémentaire à la loi n°88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole et à son environnement économique et social, qui permet à la SAFER d'apporter son concours technique aux collectivités territoriales ;

- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) précisant que les SAFER œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

1° Leurs interventions vise 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 ; 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 économiques, sociales et environnementales et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L.641-13 ;

2° Environnement : les SAFER concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ;

3° Développement local : les SAFER contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 ;

4° Transparence : les SAFER assurent la transparence du marché foncier rural.

- Le décret du 20 février 2014 qui autorise la SAFER à exercer son droit de préemption en Région Ile-de-France dans les zones agricoles et naturelles des plans locaux d'urbanisme, sans superficie minimale (voir annexes) ;

- Les articles L.143-1 et R.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime définissant les biens préemptables par la SAFER (voir annexe) ;

- L'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au terme duquel l'exercice du droit de préemption de la SAFER doit notamment poursuivre des objectifs de préservation de l'agriculture, de lutte contre la spéculation foncière, de protection de l'environnement principalement par mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les Collectivités ou approuvées par ces personnes publiques ;

- L'article L.143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, faisant suite à la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007, précisant les modalités d'information des maires par la SAFER de toutes les DIA reçues sur leur commune ainsi que, préalablement à toute rétrocession, des biens qu'elle met en vente ;

- L'article L.143-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoyant l'intervention de la SAFER dans les périmètres définis à l'article L 143-1 du Code de l'Urbanisme ;

- L'article R 141-2-I du Code Rural et de la Pêche Maritime et de la Pêche Maritime dispose que "dans le cadre du concours technique prévu à l'article L 141-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural peuvent être chargées par les collectivités territoriales (…) et pour leur compte, notamment de l'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption et préférences dont ces personnes morales sont titulaires » ;

- L'article L.143-16 du Code Rural et de la Pêche Maritime issu de la Loi pour la croissance et l'activité dite loi *« MACRON »* promulguée le 6 août 2015 et publiée au journal officiel n°0181 le 7 août 2015 permettant l'intervention de la SAFER par préemption sur les donations hors cadre familial ;

- L'article L.331-22° du Code Forestier, créé par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, portant création d'un droit de préemption au profit des communes en cas de vente d'une propriété en nature cadastrale de bois et forêt d'une superficie totale inférieure à 4 hectares ou sans limitation de surface lorsque le bien est cédé par une personne

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

publique dont les bois relèvent du régime forestier. Cette prérogative ne peut être exercée par la commune que si elle possède une parcelle boisée contiguë à la propriété en vente et soumise à un document d'aménagement visé à l'article L.122-3, 1°,a du Code forestier ;

- L'article L.331-24 du Code forestier, créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 oct. 2014, portant création d'un droit de préférence au profit de la commune à l'occasion de la vente d'une propriété classée au cadastre en nature bois et forêts, d'une superficie de moins de 4 hectares et située sur son territoire ;

- Les articles L.210-1, L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme portant sur le droit de préemption urbain (DPU) ;

- Les articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme portant sur le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles des départements (ENS) ;

- Les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-7241 du 27 décembre 2013 relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles ;

- Le règlement des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme locaux ;

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Par la présente convention, la Collectivité et la SAFER définissent les modalités d'un dispositif de surveillance et d'intervention foncière en vue de protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux du territoire dont le périmètre est défini à l'article 2.

Le premier aspect du dispositif consiste à mettre en place un observatoire foncier des espaces naturels et agricoles de la Collectivité, se traduisant par la transmission par la SAFER des informations relatives aux projets de vente portant sur ces espaces. Celles-ci sont restituées à la collectivité de manière cartographique, via un lien web. Les informations transmises sont issues des déclarations d'intention d'aliéner (D.I.A.) adressées à la SAFER dans le cadre de la transparence du marché foncier rural et du droit de préemption dont cette dernière est titulaire sur les espaces agricoles et naturels.

Le second aspect du dispositif concerne l'intervention de la SAFER par l'exercice d'un droit de préemption.

La SAFER peut intervenir, suite à la transmission d'une information relative à une aliénation, avec son propre droit de préemption à la demande de la Collectivité sous réserve que le bien soit compatible avec l'assiette d'intervention de la SAFER et les objectifs qu'elle doit poursuivre. **En effet, dès lors qu'un projet d'aliénation risque de perturber le marché foncier local ou porte sur un immeuble susceptible de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général à vocation agricole, forestière, paysagère, environnementale ou de création de jardins familiaux,** la SAFER peut intervenir par usage de son droit de préemption, assorti éventuellement de la procédure de révision de prix, après accord des Commissaires du Gouvernement. L'exercice du droit de préemption est systématiquement soumis à l'autorisation préalable des Commissaires du Gouvernement de la SAFER, représentant le Ministère des Finances et le Ministère de l'Agriculture.

En cas de préemption simple, c'est-à-dire aux conditions de prix prévues par la D.I.A., la SAFER devient propriétaire des biens concernés. En cas de préemption avec révision du prix à la baisse, le propriétaire peut, dans un délai de six mois, retirer son bien de la vente, demander la fixation judiciaire du prix, ou accepter l'offre de la SAFER.

Quand la SAFER devient propriétaire du bien (préemption simple ou préemption avec révision de prix acceptée par le vendeur), elle procède alors à sa rétrocession. Pour ce faire, un appel de candidatures est réalisé, puis un candidat est choisi par la SAFER en respectant les dispositions des articles R.142-1 et R.142-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime. La SAFER peut procéder à la rétrocession des biens au profit de toute personne publique ou privée (article L.142-1 du Code rural et de la Pêche Maritime).

Sont également soumis au droit de préemption de la SAFER les biens, droits réels et droits sociaux visés aux premièrement, cinquièmement et sixièmement de l'article L.143-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime lorsqu'ils font l'objet d'une cession entre vifs à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée :

– entre ascendants et descendants ;
– entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
– entre époux ou partenaires de pacte civil de solidarité ;
– entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ses descendants.

La SAFER peut également intervenir, en tant que gestionnaire d'un droit de préemption ou de préférence dont la collectivité est titulaire (*Droit de préemption portant sur les Espaces Naturels Sensibles dont elle peut être délégataire, Droit de Préemption Urbain portant sur les périmètres rapprochés de protection de captage, Droit de préemption en cas de contiguïté avec la propriété boisée à vendre, Droit de préférence au profit de la commune en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie de moins de 4 hectares*).

Dans ce cas, la SAFER met à disposition de la collectivité ses compétences juridiques et d'ingénierie foncière pour l'accompagner dans ses interventions en préemption et instruire en lieu et place de la collectivité les procédures correspondantes, le cas échéant, en accord avec les autres collectivités locales concernées.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1) La présente convention porte sur la totalité des parcelles incluses dans les zones agricole et naturelle du document d'urbanisme local opposables aux tiers ainsi que sur les biens situés en zone urbanisée ou à urbaniser dès lors qu'il s'agit de terrains nus dont la surface dépasse 2500 m².

2.2) La Collectivité fournit à la SAFER un exemplaire des plans et règlements d'urbanisme en vigueur sur son territoire, sur support informatique, notamment le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan d'Occupation des Sols, les délibérations et périmètres portant sur les différents droits de préemption dont elle est titulaire (Droit de Préemption Urbain institué au sein des périmètres rapprochés de captage…) ou délégataire (Espaces Naturels Sensibles….), et la tient informée de toute modification ou révision les concernant.

ARTICLE 3 - INTERVENTIONS LIEES AUX PROPRES OPERATIONS FONCIERES DE LA SAFER

ARTICLE 3.1 - CONDITIONS LEGALES DES INTERVENTIONS DE LA SAFER

Les interventions effectuées en vertu de la présente convention se réalisent dans le respect par la SAFER des procédures prévues par la loi et les règlements, notamment en ce qui concerne les appels de candidatures, l'accord des commissaires du Gouvernement et les règles d'attribution.

ARTICLE 3.2 - OBSERVATOIRE DES ALIENATIONS FONCIERES

La SAFER procède à l'activation d'un lien internet permettant à la Collectivité d'accéder à un portail cartographique. Ce portail retranscrit, sous la forme d'**un tableau et d'une cartographie dynamique,** les informations de vente transmises par les notaires à la SAFER dans le cadre des articles L.141-1-1, L.143-8 et R.143-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dont le détail figure ci-dessous.

1. Les DIA reçues par la SAFER :

- Les nom et adresse des vendeurs/donateurs en cas d'aliénation à titre gratuit
- Les nom, domicile et profession des acquéreurs/donataires en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le mode d'aliénation,
- La désignation cadastrale des biens aliénés,
- La situation locative des biens aliénés,
- Le prix de vente et les modalités de paiement/valeur déclarée en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le notaire instrumentaire.

2. Les avis de préemption de la SAFER

- Les informations contenues dans la notification d'aliénation initiale,
- La désignation cadastrale des biens,
- Les objectifs légaux de la préemption,
- La motivation de préemption,
- Le prix proposé par la SAFER validé par la DNID et la DRIAAF.

3. Les appels à candidatures de la SAFER

- La désignation cadastrale des biens,
- Le délai de forclusion,
- Le nom du responsable du dossier à la SAFER.

4. Les rétrocessions de la SAFER

- La désignation cadastrale des biens,
- Le désignation de l'attributaire,
- Le prix de cession,
- La date de régularisation de la vente.

Ce portail cartographique est actualisé tous les deux jours.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

La Collectivité a accès à ce service et peut éditer à tout moment des documents contenant ces informations, prêts à être imprimés.

Pour garantir la sécurité des informations, le portail ne peut être activé que sur un poste informatique ou à l'aide d'une clé USB qui sera fournie ultérieurement par la SAFER. L'accès à ce portail est sécurisé par un identifiant et un mot de passe personnalisés qui ne doivent être en aucun cas diffusés à des personnes extérieures à la Collectivité.

La SAFER avertit la Collectivité par courriel dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations (D.I.A, avis de préemption, appel à candidature, rétrocessions) concernant le territoire surveillé sont enregistrées dans ce portail cartographique.

Dans tous les cas, la Collectivité s'engage à donner son avis sur la cession par écrit (courrier postal, fax ou courriel), qu'elle souhaite ou non intervenir en préemption, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'information. La SAFER apporte tout complément d'information demandé par la Collectivité.

Par ailleurs, un module analytique permet à la Collectivité d'éditer quand elle le souhaite, des statistiques issues de la base de données de la SAFER sur le marché foncier du territoire surveillé (le rendu sera matérialisé sous forme de graphiques et de cartes).

Toute information transmise issue de la base de données de la SAFER à la Collectivité par le biais du portail reste la propriété exclusive de la SAFER et ne peut, à ce titre, être communiquée à un tiers. **Une utilisation éventuelle de ces données partagées avec des partenaires extérieurs à la Collectivité devra faire l'objet d'une convention spécifique, signée obligatoirement par la SAFER.**

ARTICLE 3.3 - GARANTIE DE BONNE FIN

La garantie de bonne fin de la Collectivité consiste, pour celle-ci, à se porter acquéreur du bien préempté au prix fixé à l'article 3.7 en l'absence d'autres candidatures permettant d'atteindre l'un des objectifs prévus à l'article L.143-2 du Code rural et de la Pêche Maritime.

A la suite d'une information sur une D.I.A. transmise par la SAFER, la Collectivité s'engage à donner son avis sur la cession, qu'elle souhaite ou non intervenir en préemption, dans un délai de 10 jours. Si elle souhaite que la SAFER intervienne en préemption, elle peut s'engager à la soutenir soit pour une préemption simple, soit pour une préemption avec révision du prix à la baisse.

La Collectivité précise alors le montant maximum de sa garantie de bonne fin. Ce montant est transmis à titre indicatif à la SAFER, le prix définitif étant fixé par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER, après évaluation des Domaines réalisée par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID).

Une deuxième consultation de la Collectivité est nécessaire :

- si le prix retenu par les commissaires du Gouvernement est supérieur à celui accepté initialement par la Collectivité,

- ou lorsqu'une préemption simple a été demandée par la Collectivité et que les commissaires du Gouvernement retiennent une révision du prix.

Consultée par télécopie ou par courriel, la Collectivité doit alors confirmer par le même moyen sa garantie de bonne fin au prix retenu.

Lorsque le propriétaire a demandé la fixation judiciaire du prix, la SAFER peut demander à la Collectivité d'accorder sa garantie de bonne fin au prix qui sera fixé par le tribunal.

Dans l'hypothèse où la Collectivité ne confirme pas sa garantie de bonne fin, la SAFER lui adresse une facture d'un montant de 400 euros hors taxes, correspondant aux frais générés par les prestations déjà réalisées.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

ARTICLE 3.4 - DECISION D'INTERVENTION

La SAFER est entièrement maîtresse de ses décisions d'intervention.

En cas de non intervention de la SAFER, malgré la demande de la Collectivité, aucune indemnité ne peut être exigée. Toutefois, la SAFER doit exposer les motifs de sa décision et analyser si d'autres droits de préemption ou de priorité dont est titulaire ou délégataire la Collectivité s'appliquent. Dans ce cas, la SAFER pourra, à la demande de la Collectivité, être gestionnaire de son droit de préemption ou de préférence dans le cadre de la présente convention tel que défini à l'article 4 de la présente convention.

Dans l'hypothèse où la SAFER intervient avec son droit de préemption à la demande d'un porteur de projet, d'un agriculteur ou d'une autre structure publique, sans avoir reçu le soutien préalable de la Collectivité, cette dernière est libre de tout engagement.

ARTICLE 3.5 - PREFINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Lorsque la SAFER est amenée à se porter acquéreur, par voie amiable ou par préemption, après avoir reçu le soutien de la Collectivité, cette dernière met à la disposition de la SAFER l'avance des fonds nécessaires à l'acquisition selon les modalités suivantes :

3.5.1. Cas des préemptions simples :

L'avance mise à la disposition de la SAFER est égale à la somme des éléments suivants :

a - prix principal du bien ;
b - frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction, des frais d'avocats, d'experts, de géomètre, et d'intermédiaires ;
c - rémunération égale à 11 % hors taxe du total des éléments a. et b., avec un minimum forfaitaire de 400 € hors taxes;
d - TVA de 20 % calculée sur la quote part du montant des frais d'acquisition soumis à TVA (et éventuellement sur le montant du prix principal lorsqu'il s'agit d'un bien situé dans une zone à urbaniser ou déjà urbanisée).

3.5.2. Cas des préemptions avec révision de prix :

Ce n'est qu'une fois que le vendeur accepte le prix proposé, soit à la suite de l'offre faite par la SAFER, soit à l'issue d'une nouvelle négociation, soit par décision judiciaire devenue définitive, que l'avance est demandée à la Collectivité.

Le financement de la Collectivité est assuré dans les conditions prévues à l'article 3.5.1 ci-dessus.

La Collectivité s'engage à mandater la somme à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande. A défaut, la Collectivité prendra à sa charge les frais financiers au taux fixé annuellement par le conseil d'administration de la SAFER (définis à 0.625 % du prix d'acquisition par mois) et calculés entre la date d'acquisition des biens par la SAFER et celle du paiement effectif du prix de rétrocession.

ARTICLE 3.6 - GESTION DES PARCELLES EN STOCK

Après consultation de la Collectivité et dans un souci de gestion des parcelles acquises, la SAFER peut les mettre en location sous le régime des conventions d'occupation provisoire et précaire.

Pendant la durée de la gestion temporaire qui ne peut excéder cinq ans après la signature de l'acquisition par la SAFER, celle-ci cherchera à faciliter toute opération sectorielle ou ponctuelle visant à l'amélioration des structures foncières.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

ARTICLE 3.7 - RETROCESSION

Une fois l'autorisation d'acquérir obtenue suivant la procédure légale, la SAFER entreprend les formalités règlementaires de publicité (appel de candidatures), par voie de presse, d'affichage en mairie de la commune de situation du bien concerné et sur le site internet de la SAFER, en vue de la rétrocession, à un prix constitué de l'avance définie à l'article 3.5 de la présente convention, majoré le cas échéant de frais dûment justifiés et engagés.

La Collectivité s'engage alors à présenter sa candidature à l'acquisition du bien, dans le respect des délais légaux de publicité.

3.7.1) Si un ou plusieurs candidats s'engagent également à acquérir le terrain au prix de rétrocession défini au présent article et à respecter le cahier des charges de la SAFER pendant une durée minimale de 20 ans (maintien de la vocation agricole, forestière ou naturelle du bien, respect des objectifs mis en avant lors de la motivation légale de la préemption, interdiction de morceler, préférence de la SAFER en cas de revente...), après consultation des instances de décision de la SAFER (composées de la profession agricole, des associations de protection de l'environnement et des représentants des collectivités), la SAFER sera chargée d'attribuer le bien au porteur de projet le plus à même de respecter le cahier des charges, après avis des deux commissaires du Gouvernement.

Dès la réalisation de la vente, la SAFER rembourse à la Collectivité l'intégralité du préfinancement prévu à l'article 3.5.

3.7.2) Si, après accomplissement de ces formalités, aucune autre candidature ne s'est manifestée dans le cadre d'un projet à vocation agricole, forestière ou environnementale, la SAFER rétrocède les terrains à la Collectivité, qui s'engage à les acquérir aux conditions habituelles des rétrocessions de la SAFER et au prix fixé à l'article 3.5.

Si les terrains ont été acquis par préemption motivée par un projet à vocation agricole, la Collectivité s'engage d'ores et déjà à les louer à un exploitant agricole répondant aux conditions définies par le Code Rural et de la Pêche Maritime ou à défaut, à les gérer elle-même raisonnablement ou en respectant le cahier des charges.

L'avance faite par la Collectivité en application de l'article 3.5.1 viendra alors en déduction du prix de vente.

Un schéma explicatif de ce dispositif d'intervention avec les outils fonciers de la SAFER est annexé aux présentes.

ARTICLE 4 - GESTION PAR LA SAFER DES DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE DONT LA COLLECTIVITE EST TITULAIRE OU DELEGATAIRE

4.1 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU SEIN DES PERIMETRES RAPPROCHES DE CAPTAGE (ARTICLES L.1321-2 DU CODE DE *LA SANTE PUBLIQUE ET L.211-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT) :*

Principe :

Grâce à la maîtrise foncière des terrains les plus vulnérables, une gestion adaptée à la préservation de la ressource en eau est mise en place de manière pérenne et définitive. Elle permet une dilution de la pollution diffuse, réduisant la pression polluante au captage. Le plus souvent, les terrains à acquérir sont occupés par une activité agricole. Un projet de maîtrise foncière s'appuie sur une démarche concertée avec les propriétaires et les agriculteurs. L'information et la sensibilisation sur l'enjeu d'intérêt général peuvent faciliter leur coopération.

La maîtrise foncière est rendue possible directement par la collectivité dans le périmètre rapproché après délibération de la commune de localisation du captage par l'instauration du Droit de Préemption Urbain. Ce droit peut être délégué au syndicat compétent en matière d'eau potable. Cette démarche permet de bénéficier d'une veille foncière et d'intervenir en cas de vente.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer son droit de préemption et engager la procédure pour son compte. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre à la SAFER dans les dix jours suivant la réception de la DIA dont elle est bénéficiaire dans le cadre de son Droit de Préemption Urbain une copie intégrale faisant mention de la date de réception dudit document par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DPU périmètre rapproché ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le représentant de la Collectivité.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé de son représentant, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti, et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la décision de préemption au notaire instrumentaire et au(x) propriétaire(s).

La collectivité transmet par mail et pour information la réponse du propriétaire à la SAFER.

En cas de désaccord du propriétaire sur les conditions de la vente proposées par la Collectivité, la SAFER pourra être mandatée par courrier postal ou courriel pour préparer la saisine du juge de l'expropriation. Dans ce cas, la SAFER devra constituer le dossier et rédiger un projet de courrier de saisine à transmettre à la Collectivité.

Une fois la préemption réalisée et notifiée au notaire, la SAFER transmettra un dossier complet (par voie postale et par courriel) à la Collectivité lui permettant de solliciter d'éventuels financements au titre de la politique de protection des captages engagée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie notamment.

4.2 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION ENS DONT LA COLLECTIVITE PEUT ETRE DELEGATAIRE OU INTERVENIR PAR SUBSTITUTION :

Principe :

La protection des espaces naturels sensibles relève d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels boisés ou non, mise en œuvre par le département. On considère comme espaces naturels sensibles des espaces présentant des qualités paysagères, écologiques ou esthétiques, mais aussi ceux dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable. Cette politique doit permettre notamment la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues, la sauvegarde des habitats naturels et l'ouverture de ces espaces au public.

Le département peut instituer, par délibération du Conseil départemental, une taxe départementale des espaces naturels sensibles. Le produit de cette taxe peut notamment permettre l'acquisition par voie de préemption de terrains ou d'ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de ces terrains.
Ces terrains devront être aménagés en vue de leur ouverture au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel, en compatibilité avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

En accord avec le Département, la collectivité peut se rendre délégataire de ce droit de préemption ENS sur tout ou partie de son territoire naturel, en particulier dans les secteurs boisés.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer son droit de préemption et engager la procédure pour son compte. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la DIA dont elle est bénéficiaire dans le cadre de la délégation par le Conseil départemental du Droit de Préemption ENS, une copie intégrale dudit document faisant mention de la date de réception à la SAFER par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DPENS délégué ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le représentant de la Collectivité, informer par courriel le Conseil départemental de la procédure en cours.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé de son représentant, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la préemption au notaire instrumentaire et au propriétaire et d'informer par courrier le Conseil départemental.

La collectivité transmet par mail et pour information la réponse du propriétaire à la SAFER.

En cas de désaccord du propriétaire sur les conditions de la vente proposées par le Collectivité, la SAFER pourra être mandatée par courrier postal ou courriel pour préparer la saisine du juge de l'expropriation. Dans ce cas, la SAFER devra constituer le dossier et rédiger un projet de courrier à transmettre à la Collectivité.

Une fois la préemption réalisée et notifiée au notaire, la SAFER transmettra un dossier complet (par voie postale et par courriel) à la Collectivité lui permettant de solliciter d'éventuels financements au titre de la politique ENS engagée par le Département notamment.

4.3 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CONTIGUÏTE AVEC LA PROPRIETE BOISEE A VENDRE CLASSEE AU CADASTRE EN NATURE DE BOIS ET FORET :

Principe :

La commune bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts de moins de 4 hectares, ou sans limite de superficie quand le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts sont soumis au régime forestier de l'article L.211-1, I, 2° du Code Forestier. La commune dispose d'un droit de préemption que lorsqu'elle possède une parcelle boisée contiguë à la propriété en vente laquelle doit être soumise à un document d'aménagement ou de gestion visé à l'article L.122-3, 1°, a du Code Forestier (Article L.331-22 du Code Forestier créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014).

Le vendeur notifie au maire le prix et les conditions de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception. La commune bénéficie ensuite d'un délai de 2 mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'elle exerce la préemption aux prix et conditions indiqués. Dans ce cas, le droit de préférence des voisins de l'article L.331-19 du Code Forestier n'est pas applicable.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer ce droit de préemption et engager la procédure pour le compte de la commune. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception prévue à l'article L.331-22 du Code Forestier dont la commune est

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

destinataire, une copie intégrale dudit document à la SAFER faisant mention de la date de réception. Cet envoi se fera par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DP en forêt ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le Maire. Même si l'évaluation des Domaines est différente du prix notifié, la Collectivité ne pourra, compte tenu des textes législatifs, n'intervenir qu'au prix proposé par le vendeur.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé du Maire, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la préemption au(x) propriétaire(s).

La collectivité informera la SAFER par mail de la date de régularisation de l'acte de vente.

4.4 GESTION DU DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DE LA COMMUNE EN CAS DE VENTE D'UNE PROPRIETE CLASSEE AU CADASTRE EN NATURE BOIS ET FORETS ET D'UNE SUPERFICIE DE MOINS DE 4 HECTARES:

Principe :

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie de moins de 4 hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence (Article L.331-24 du Code Forestier créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014).

Le vendeur doit notifier, conformément aux dispositions de l'article L.331.19 du Code forestier, le projet de vente aux propriétaires de parcelles boisées contigües. Cette notification préalable est en outre adressée au maire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les personnes destinataires de la notification disposent d'un délai de deux mois à compter de sa réception pour faire connaître au vendeur qu'ils exercent leur droit de préférence au prix et conditions indiqués. En cas de concurrence d'exercice du droit de préférence, le vendeur choisit librement son acquéreur parmi eux.

Ce droit de préférence ne s'applique pas dans les neuf cas d'exceptions prévus présentés ci-dessous :

1. Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts ;
2. En application du titre II du livre Ier du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
3. Au profit du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité, du concubin ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus ;
4. Pour la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ;
5. Au profit d'un co-indivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L. 331-19 ;
6. Au profit du nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propriété ;
7. Sur un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ;
8. Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non ;
9. Au profit d'un exploitant de carrières ou d'un propriétaire de terrains à usage de carrières, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer ce droit de préférence et engager la procédure pour le compte de la commune. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la purge de ce

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

droit de préférence par lettre recommandée dont la commune est bénéficiaire, une copie intégrale dudit document à la SAFER par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion du Droit de préférence en forêt ».

Dans le cadre d'une demande d'exercice de ce droit de préférence formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, d'analyser si la vente rentre dans les cas d'exceptions présentés ci-dessus, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le Maire.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé du Maire, accompagné de la délibération correspondante pour acquérir le bien dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préférence.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et informera notamment le propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception de la volonté de la commune d'exercer son droit de préférence.

La commune bénéficiera par la suite d'un délai de 2 mois pour réaliser la vente à compter de la réception de la déclaration de préférence au-delà duquel le droit de préférence n'est plus opposable au(x) vendeur(s).

La SAFER pourra être chargée de demander le projet d'acte au notaire, de le vérifier afin de mettre en relation le vendeur et la collectivité pour convenir d'un Rendez-Vous de signature de l'acte dans le délai imparti.

En cas de mise en vente par la SAFER d'une parcelle cadastrée en bois et forêt selon la procédure définie à l'article 3 de la présente convention, la collectivité s'engage, si elle souhaite acquérir le bien, à faire acte de candidature auprès de la SAFER. La commune dispense alors la SAFER de réaliser la purge de son droit de préférence à son profit et renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article L.331-24 et notamment de la mise en œuvre de l'action en nullité.

Lorsqu'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural met en vente des terrains boisés d'une superficie inférieure à dix hectares, le choix de l'attributaire porte prioritairement sur un propriétaire de terrains boisés contigus. Au cas où plusieurs propriétaires répondent aux mêmes critères, celui dont les terrains boisés font l'objet de l'un des documents de gestion mentionnés au 2° de l'article L. 122-3 du code forestier est prioritaire.

Si l'opération de rétrocession par la SAFER est consentie au profit d'un propriétaire de parcelles boisées contigües au sens de l'article L.331-19 du Code Forestier, elle constitue un motif d'exemption du droit de préférence de la commune.

Les biens acquis devront être par la suite soumis par la suite au régime forestier de l'article L.211-1 du Code Forestier dans un délai de 5 ans à compter de leur incorporation au domaine communal.

Un tableau explicatif du dispositif avec gestion des droits de préemption ou de préférence est annexé à la présente convention.

ARTICLE 5 - ARTICULATION DES DIFFERENTS DROITS DE PREEMPTION ET PREFERENCE

La SAFER pourra, avant l'instruction de toute demande d'intervention formulée par la Collectivité, lui apporter un conseil et analyser la complémentarité des différents droits existants et leurs limites juridiques, financières, techniques. Elle pourra ainsi orienter la collectivité sur le droit de préemption ou de préférence le plus à même de répondre à la politique publique mise en œuvre localement.

Afin de remplir cette mission, la collectivité communiquera une fois par an par mail à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com les informations de vente qui lui seront adressées en complément de celle qui auront fait l'objet d'une demande d'instruction visée à l'article 4.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS FINANCIERES

6.1 Surveillance foncière :

Le dispositif de surveillance et d'intervention foncière défini par la présente convention se distingue de par ses modalités temporelles, les objectifs poursuivis ainsi que par les obligations mises à la charge de la SAFER des modalités de la simple information prévue à l'article L.143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime et par la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007. Cette dernière est en effet détachée de tout objectif opérationnel du fait du décalage entre la transmission de l'information et le délai légal d'intervention de la SAFER alors que la présente convention peut poursuivre l'objectif de maîtrise des biens par la Collectivité. Dès lors, le coût du dispositif est pris en charge par la Collectivité sur une base forfaitaire annuelle.

Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est lié à sa démographie, tel qu'indiqué dans le tableau en annexe.

Les références utilisées pour l'établissement de la facture annuelle sont celles du dernier recensement INSEE en vigueur à cette date (population sans double compte).

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 intégrant la base forfaitaire pour l'année en cours. La Collectivité pourra à tout moment accéder par le portail aux informations transmises sur l'année en cours.

6.2 Préfinancement :

Pour obtenir l'avance des fonds prévue à l'article 3.5, la SAFER en fait la demande écrite, par courrier simple, une fois l'autorisation d'acquérir obtenue suivant la procédure légale.

La Collectivité s'engage à mandater la somme à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception du courrier. A défaut, la Collectivité prendra à sa charge les frais financiers au taux fixé annuellement par le conseil d'administration de la SAFER et calculés entre la date d'acquisition et celle du paiement effectif comptabilisé par la SAFER.

6.3 Retrait de vente :

Lorsqu'une préemption avec révision du prix, ayant fait l'objet d'un soutien de la Collectivité, débouche sur un retrait de vente de la parcelle par le propriétaire, une somme forfaitaire de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 euros HT), est facturée à la Collectivité. Cette somme représente les frais occasionnés par l'instruction du dossier de préemption et sa signification.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

6.4 Gestion des droits de préemption pour le compte de la Collectivité :

Un forfait de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 € HT) correspondant aux frais de mission engagés par la SAFER pour la gestion des différents droits de préemption est facturée à la Collectivité à l'issue de l'intervention foncière.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

6.5 Gestion du droit de préférence pour le compte de la commune :

Un forfait de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 € HT), correspondant aux frais de mission engagés par la SAFER pour la gestion du droit de préférence, est facturé à la commune à l'issue de l'intervention foncière.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

ARTICLE 7 - DUREE

La présente convention prend effet le jour de sa notification par la Collectivité à la SAFER, une fois la formalité de transmission à la préfecture accomplie, conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elle se renouvelle tacitement tous les ans au 1er janvier dans les mêmes conditions, sauf dénonciation dans les conditions prévues à l'article 8 de la présente convention.

ARTICLE 8 - RESILIATION

Les effets de cette convention prennent fin à compter de la fin du préavis. Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente convention sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

8.1 Résiliation :

La résiliation par l'une ou l'autre des parties peut intervenir à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de 2 mois. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
La somme forfaitaire prévue à l'article 6.1 versée pour l'année en cours au jour de la résiliation reste acquise à la SAFER.

8-2 Résiliation pour faute :

En cas de non-paiement par la Collectivité des sommes prévues aux articles 3.5 et 6 de la présente convention, la SAFER peut résilier la présente convention deux mois après l'envoi, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.
En cas de non-respect des clauses de confidentialité et de diffusion de l'information par la Collectivité (voir article 3) cette dernière s'expose à une résiliation de la 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 demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention sera réglé à l'amiable. En dernier recours il relèvera du tribunal administratif territorialement compétent.

ARTICLE 9 - DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER

Tous les règlements à effectuer par la Collectivité découlant de la présente convention, feront l'objet de virements bancaires sur le compte référencé ci-dessous auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole d'Ile-de-France.

RIB DE NOTRE SOCIÉTÉ (identification nationale):

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB	Domiciliation
18206	00420	00590653001	96	Paris AGRO.COOP

IBAN (identification internationale) :
IBAN : FR76 1820 6004 2000 5906 5300 196
BIC : AGRIFRPP882

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

ARTICLE 10 - SUIVI

Afin de faciliter les relations et l'application de cette convention, la Collectivité désigne comme interlocuteur de la SAFER: ..... et demande à recevoir les informations de vente sur la ou les adresse(s) mail suivante(s):
sebastien.vandewalle@montreuil.fr / aurore.thierion@montreuil.fr / sophie.mussato@montreuil.fr

Pour sa part, la SAFER est représentée par le/la Chargé(e) de mission du secteur ou par le Chef du service Prospective et Aménagement Territorial.

Fait le ……. en deux exemplaires, dont un est remis à la Collectivité et l'autre conservé par la SAFER.

Pour la SAFER de l'Ile-de-France	Pour la COMMUNE DE MONTREUIL
représentée par son Directeur,	Représentée par Monsieur le Maire,
Pierre MISSIOUX	Patrice BESSAC

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

ANNEXES

ANNEXE 1 (DISPOSITIONS FINANCIERES DE L'ARTICLE 6.1)

Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est lié à sa démographie, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

Population (nombre d'habitants)	Coût total hors taxe (€)
1 à 499	350
500 à 1 499	660
1 500 à 4 999	800
5 000 à 19 999	900
20 000 à 49 999	1 050
50 000 et plus	1 500

Les références utilisées pour l'établissement de la facture annuelle sont celles du dernier recensement INSEE en vigueur à cette date (population sans double compte).

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

ANNEXE 2 - REFERENCES AUX TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Article L143-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, sous réserve du I de l'article L. 143-7. Sont considérés comme à vocation agricole, pour l'application du présent article, les terrains situés soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du présent code, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme. En l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts.

Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole. Il peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation, pour leur rendre un usage agricole. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable dans ce dernier cas.

Sont assimilés à des terrains nus les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole.

Lorsque l'aliénation à titre onéreux porte de façon conjointe sur des terrains à vocation agricole et des droits à paiement découplés créés au titre de la politique agricole commune, ce droit de préemption peut s'exercer globalement sur l'ensemble ainsi constitué aux seules fins d'une rétrocession conjointe des terrains et des droits ainsi acquis, selon des modalités fixées par décret.

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens mentionnés au présent article. Elles ne peuvent préempter la nue-propriété de ces biens que dans les cas où elles en détiennent l'usufruit ou sont en mesure de l'acquérir concomitamment, ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans, [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014].

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, sous réserve du I de l'article L. 143-7, exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur.

Dans les communes et parties de communes de montagne telles que définies par les articles 3 et 4 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé cette aliénation, pour leur rendre un usage agricole. Les dispositions de l'article L. 143-10 ne sont pas applicables dans ce cas.

En cas de méconnaissance des dispositions du présent chapitre par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le ministre chargé de l'agriculture peut suspendre, pour une durée n'excédant pas trois ans, le droit de préemption de cette société. En cas de réitération des manquements, l'agrément mentionné à l'article L. 141-6 peut être retiré.

Article L143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

L'exercice de ce droit a pour objet, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 1 :

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 ;
8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, 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° Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Article L141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

I. Des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être constituées pour remplir les missions suivantes :
1° Elles 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.
II. Pour la réalisation des missions définies au I, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent :
1° Acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ;

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

2° Se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente, portant sur les biens visés au 1°, dès lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente ;
3° Acquérir des actions ou parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole notamment, par dérogation à l'article L. 322-1, la totalité ou une partie des parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements fonciers ruraux ;
4° Se livrer ou prêter leur concours, en vertu d'un mandat écrit, à des opérations immobilières portant sur les biens d'autrui et relatives au louage régi par le livre IV (nouveau).
III.-1° Le choix de l'attributaire se fait au regard des missions mentionnées au I. L'attributaire peut être tenu au respect d'un cahier des charges.
En cas de substitution, le cahier des charges mentionné à l'alinéa précédent comporte l'engagement du maintien pendant un délai minimal de dix ans de l'usage agricole ou forestier des biens attribués et soumet, pendant ce même délai, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance du bien attribué à l'accord préalable de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. En cas de non-respect de ces engagements pris dans le cadre d'un cahier des charges, l'attributaire est tenu de délaisser le bien, si la société d'aménagement foncier et d'établissement rural le demande, au prix fixé par le cahier des charges ou, à défaut, par le juge de l'expropriation ;
2° Les dispositions de l'article 52 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas applicables à l'opération de substitution mentionnée au présent article. Celle-ci emporte, à compter de la promesse, substitution dans les droits et les obligations de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ;
3° Pour l'exercice des activités mentionnées au 4° du II, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural doivent souscrire une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle et une garantie financière résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs détenus pour autrui.
Le montant de cette garantie ne peut être inférieur ni au montant maximal des fonds, effets ou valeurs détenus pour autrui à un moment quelconque ni à un montant minimal. Les modalités particulières de mise en œuvre de cette garantie, le contenu du contrat de mandat et les conditions de rémunération du mandataire sont définis par décret en Conseil d'Etat.
IV.-1. La structure regroupant l'ensemble des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural transmet tous les ans au Conseil supérieur de la forêt et du bois le bilan des activités de ces sociétés en matière forestière.
2. Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural participent aux réunions et apportent leur appui technique aux travaux de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1. Elles sont également représentées par la structure les regroupant, mentionnée au 2° du II de l'article L. 141-6, auprès de l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1.

Article L143-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)
Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural informe le président du conseil départemental de toutes les déclarations d'intention d'aliéner.
Lorsque le département décide d'utiliser le droit de préemption prévu au 2° de l'article L. 143-3 du code de l'urbanisme à l'intérieur des périmètres mentionnés au premier alinéa, ce droit est applicable à tout terrain, bâti ou non bâti, ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, qui font l'objet d'une aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit et qui ne sont pas soumis au droit de préemption prévu par l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme. Les 2° et 5° de l'article L. 143-4 et l'article L. 143-7 du présent code ne sont alors pas applicables.
Le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 peut être exercé pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise dans les périmètres mentionnés au premier alinéa. Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. Le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière.
Les modalités de financement des opérations conduites par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural pour le compte du conseil départemental en application du 9° de l'article L. 143-2 sont fixées par une convention passée entre le conseil départemental et ladite société.
Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural exerce, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2, elle peut faire usage de la procédure de révision du prix de vente prévue à l'article L. 143-10.

Article L143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural informe les maires de toutes les déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de leur commune.

Préalablement à toute rétrocession, elle les informe également de son intention de mettre en vente tout bien situé sur le territoire de leur commune.

Article L141-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 44

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, dans les conditions fixées par voie réglementaire, apporter leur concours technique aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur 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. Dans les zones de montagne, ces sociétés peuvent intervenir en matière de terres incultes ou manifestement sous-exploitées, dans les conditions prévues à l'article L. 125-8.

Article L331-22 du Code Forestier

Créé par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier en application du 2° du I de l'article L. 211-1, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise à un document de gestion mentionné au a du 1° de l'article L. 122-3 bénéficie d'un droit de préemption.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préemption de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 n'est pas applicable.

Article L331-24 du Code Forestier

Créé par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence. La commune bénéficie du même droit en cas de vente de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préférence de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Lorsqu'un ou plusieurs propriétaires de parcelles contiguës à la propriété exercent concurremment à la commune le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19, le vendeur choisit librement à qui céder son bien

Le droit de préférence ne s'applique pas dans les cas énumérés à l'article L. 331-21.

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit.

Est nulle toute vente opérée en violation du droit de préférence de la commune. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de leur incorporation au domaine communal.

Article L210-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 149

Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du présent code, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du même code, à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 ou L. 324-1 du présent code, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code (1).

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

Article L211-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 39

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Article L142-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)

Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1, le département peut instituer, par délibération du conseil départemental, une part départementale de la taxe d'aménagement destinée à financer les espaces naturels sensibles.

Cette taxe tient lieu de participation forfaitaire aux dépenses du département :

-pour l'acquisition, par voie amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, de terrains ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, ainsi que pour l'aménagement et l'entretien de tout espace naturel, boisé ou non, appartenant au département, sous réserve de son ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10 ;

-pour sa participation à l'acquisition, à l'aménagement et la gestion des terrains du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, pour sa participation à l'acquisition de terrains par une commune ou par un établissement public de coopération intercommunale compétent, ainsi qu'à l'entretien des terrains acquis par l'une et l'autre de ces personnes publiques ou par l'agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France dans l'exercice du droit de préemption, par délégation ou par substitution, prévu à l'article L. 142-3.

Le produit de la taxe peut également être utilisé :

-pour l'aménagement et l'entretien d'espaces naturels, boisés ou non, appartenant aux collectivités publiques ou à leurs établissements publics et ouverts au public, ou appartenant à des propriétaires privés à la condition qu'ils aient fait l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 130-5 ;

-pour l'aménagement et la gestion des parties naturelles de la zone dite des cinquante pas géométriques, définie par la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer ;

-pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des sentiers figurant sur un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, établi dans les conditions prévues à l'article 56 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que des chemins et servitudes de halage et de marchepied des voies d'eau domaniales concédées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale et pour l'acquisition, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, l'aménagement et la gestion des chemins le long des autres cours d'eau et plans d'eau ;

-pour l'acquisition par un département, une commune, un établissement public de coopération intercommunale ou le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, de bois et forêts ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de bois et forêts, sous réserve de leur ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10 ;

-pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des espaces, sites et itinéraires figurant au plan départemental des espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports de nature établi dans les conditions prévues au livre III du code du sport, sous réserve que l'aménagement ou la gestion envisagés maintiennent ou améliorent la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;

-pour l'acquisition, la gestion et l'entretien des sites Natura 2000 désignés à l'article L. 414-1 du code de l'environnement et des territoires classés en réserve naturelle au sens de l'article L. 332-1 du même code ;

-pour les études et inventaires du patrimoine naturel nécessaires à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles destinés à être ouverts au public ;

-pour l'acquisition de sites destinés à la préservation de la ressource en eau, leur aménagement et leur gestion ;

-pour les travaux contribuant à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques identifiées dans les schémas prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement.

Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département.

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

Décret du 20 février 2014 autorisant la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire

Objet : SAFER de l'Ile-de-France ; droit de préemption.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de la publication.

Notice : le décret autorise la SAFER de l'Ile-de-France, agréée en qualité de société d'aménagement foncier et d'établissement rural par arrêté du 20 juin 1967, à exercer, pour une période de trois années, le droit de préemption prévu par les dispositions des articles L. 143-1 à L. 143-15 du code rural et de la pêche maritime, dans les départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne. L'article 2 du décret fixe la superficie minimale des parcelles susceptibles d'être préemptées et précise les biens pour lesquels aucune surface minimale n'est imposée. L'article 3 impose aux propriétaires qui souhaitent vendre par adjudication volontaire des biens d'une superficie égale ou supérieure à la superficie fixée à l'article 2 de les offrir à la SAFER deux mois au moins avant la date prévue pour la vente, dans les conditions définies par l' article L. 143-12 du code rural et de la pêche maritime.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt,

Vu le code civil ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 143-1 et suivants et R. 143-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 5 mars 2009 autorisant pour une période de cinq années la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire ;

Vu les propositions des préfets des départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne,

Décrète :

Article 1

La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France est autorisée, pour une période de trois années, à exercer le droit de préemption sur les biens, terrains, bâtiments et droits entrant dans le champ d'application de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, dans les départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne.

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut exercer son droit de préemption que si les droits de préemption prioritaires prévus aux articles L. 142-3, L. 211-1 ou L. 212-2 du code de l'urbanisme n'ont pas été exercés par leurs titulaires.

Article 2

Envoyé en préfecture le 06/12/2016
Reçu en préfecture le 06/12/2016
Affiché le 07/12/2016
ID : 093-219300480-20161130-DEL20161130_45-DE

La superficie minimale à laquelle le droit de préemption de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France est susceptible de s'appliquer est fixée à vingt-cinq ares.

Aucune superficie minimale ne s'applique aux biens :

1° Classés par un plan local d'urbanisme en zones agricoles, ou en zone naturelle et forestière ;

2° Classés par un plan d'occupation des sols en zone de richesses naturelles ou en zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances ou en raison de la qualité des sols ;

3° Situés dans les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;

4° Inclus dans les périmètres délimités en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme ;

5° Situés dans les secteurs des cartes communales, délimités dans les conditions prévues à l' article L. 124-2 du code de l'urbanisme, où les constructions ne sont pas admises ;

6° Situés dans les périmètres d'opérations d'aménagement foncier rural, entre les dates d'ouverture et de clôture des opérations fixées conformément aux articles L. 121-14 et L. 121-21 du code rural et de la pêche maritime ;

7° Dont le propriétaire est fondé à réclamer, en application de l'article 682 du code civil, un passage suffisant sur les fonds de ses voisins pour assurer la desserte complète de ses fonds enclavés.

Article 3

Les propriétaires de biens susceptibles d'être préemptés par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France qui souhaitent les vendre par adjudication volontaire sont tenus de les lui offrir préalablement, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 143-12 du code rural et de la pêche maritime.

Article 4

Le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 20 février 2014.

Jean-Marc Ayrault

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'agriculture,

de l'agroalimentaire et de la forêt,

Stéphane Le Foll

Ce projet est soutenu par :

Convention n°CO 93 16 0001 01

PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

DRIAAF

îledeFrance

CONVENTION DE SURVEILLANCE

ET D'INTERVENTIONS FONCIERES

ENTRE

La COMMUNE DE MONTREUIL, représentée par Monsieur le Maire, Patrice BESSAC, domiciliée Place Jean Jaurès Mairie - 93105 MONTREUIL, agissant en vertu de la délibération en date du 30 novembre 2016 ci-après annexée,

Désignée ci-après par "**la Collectivité**"

d'une part,

ET

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de l'Île de France, Société Anonyme au capital de 663 695 Euros, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 19 rue d'Anjou, immatriculée au registre du commerce sous le n° PARIS B 642054522, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Pierre MISSIOUX,

Désignée ci-après par **"la SAFER"**

d'autre part,

CONSIDERANT :

- La loi n°90-85 du 23 janvier 1990, complémentaire à la loi n°88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole et à son environnement économique et social, qui permet à la SAFER d'apporter son concours technique aux collectivités territoriales ;

- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) précisant que les SAFER œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

1° Leurs interventions vise 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 ; 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 économiques, sociales et environnementales et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de l'article L.641-13 ;

2° Environnement : les SAFER concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ;

3° Développement local : les SAFER contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 ;

4° Transparence : les SAFER assurent la transparence du marché foncier rural.

- Le décret du 20 février 2014 qui autorise la SAFER à exercer son droit de préemption en Région Ile-de-France dans les zones agricoles et naturelles des plans locaux d'urbanisme, sans superficie minimale (voir annexes) ;

- Les articles L.143-1 et R.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime définissant les biens préemptables par la SAFER (voir annexe) ;

- L'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au terme duquel l'exercice du droit de préemption de la SAFER doit notamment poursuivre des objectifs de préservation de l'agriculture, de lutte contre la spéculation foncière, de protection de l'environnement principalement par mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les Collectivités ou approuvées par ces personnes publiques ;

- L'article L.143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, faisant suite à la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007, précisant les modalités d'information des maires par la SAFER de toutes les DIA reçues sur leur commune ainsi que, préalablement à toute rétrocession, des biens qu'elle met en vente ;

- L'article L.143-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoyant l'intervention de la SAFER dans les périmètres définis à l'article L 143-1 du Code de l'Urbanisme ;

- L'article R 141-2-I du Code Rural et de la Pêche Maritime et de la Pêche Maritime dispose que "dans le cadre du concours technique prévu à l'article L 141-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural peuvent être chargées par les collectivités territoriales (...) et pour leur compte, notamment de l'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption et préférences dont ces personnes morales sont titulaires » ;

- L'article L.143-16 du Code Rural et de la Pêche Maritime issu de la Loi pour la croissance et l'activité dite loi *« MACRON »* promulguée le 6 août 2015 et publiée au journal officiel n°0181 le 7 août 2015 permettant l'intervention de la SAFER par préemption sur les donations hors cadre familial ;

- L'article L.331-22° du Code Forestier, créé par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, portant création d'un droit de préemption au profit des communes en cas de vente d'une propriété en nature cadastrale de bois et forêt d'une superficie totale inférieure à 4 hectares ou sans limitation de surface lorsque le bien est cédé par une personne

publique dont les bois relèvent du régime forestier. Cette prérogative ne peut être exercée par la commune que si elle possède une parcelle boisée contiguë à la propriété en vente et soumise à un document d'aménagement visé à l'article L.122-3, 1°,a du Code forestier ;

- L'article L.331-24 du Code forestier, créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 oct. 2014, portant création d'un droit de préférence au profit de la commune à l'occasion de la vente d'une propriété classée au cadastre en nature bois et forêts, d'une superficie de moins de 4 hectares et située sur son territoire ;

- Les articles L.210-1, L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme portant sur le droit de préemption urbain (DPU) ;

- Les articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme portant sur le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles des départements (ENS) ;

- Les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-7241 du 27 décembre 2013 relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles ;

- Le règlement des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme locaux ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Par la présente convention, la Collectivité et la SAFER définissent les modalités d'un dispositif de surveillance et d'intervention foncière en vue de protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux du territoire dont le périmètre est défini à l'article 2.

Le premier aspect du dispositif consiste à mettre en place un observatoire foncier des espaces naturels et agricoles de la Collectivité, se traduisant par la transmission par la SAFER des informations relatives aux projets de vente portant sur ces espaces. Celles-ci sont restituées à la collectivité de manière cartographique, via un lien web. Les informations transmises sont issues des déclarations d'intention d'aliéner (D.I.A.) adressées à la SAFER dans le cadre de la transparence du marché foncier rural et du droit de préemption dont cette dernière est titulaire sur les espaces agricoles et naturels.

Le second aspect du dispositif concerne l'intervention de la SAFER par l'exercice d'un droit de préemption.

La SAFER peut intervenir, suite à la transmission d'une information relative à une aliénation, avec son propre droit de préemption à la demande de la Collectivité sous réserve que le bien soit compatible avec l'assiette d'intervention de la SAFER et les objectifs qu'elle doit poursuivre. **En effet, dès lors qu'un projet d'aliénation risque de perturber le marché foncier local ou porte sur un immeuble susceptible de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général à vocation agricole, forestière, paysagère, environnementale ou de création de jardins familiaux,** la SAFER peut intervenir par usage de son droit de préemption, assorti éventuellement de la procédure de révision de prix, après accord des Commissaires du Gouvernement. L'exercice du droit de préemption est systématiquement soumis à l'autorisation préalable des Commissaires du Gouvernement de la SAFER, représentant le Ministère des Finances et le Ministère de l'Agriculture.

En cas de préemption simple, c'est-à-dire aux conditions de prix prévues par la D.I.A., la SAFER devient propriétaire des biens concernés. En cas de préemption avec révision du prix à la baisse, le propriétaire peut, dans un délai de six mois, retirer son bien de la vente, demander la fixation judiciaire du prix, ou accepter l'offre de la SAFER.

Quand la SAFER devient propriétaire du bien (préemption simple ou préemption avec révision de prix acceptée par le vendeur), elle procède alors à sa rétrocession. Pour ce faire, un appel de candidatures est réalisé, puis un candidat est choisi par la SAFER en respectant les dispositions des articles R.142-1 et R.142-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime. La SAFER peut procéder à la rétrocession des biens au profit de toute personne publique ou privée (article L.142-1 du Code rural et de la Pêche Maritime).

Sont également soumis au droit de préemption de la SAFER les biens, droits réels et droits sociaux visés aux premièrement, cinquièmement et sixièmement de l'article L.143-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime lorsqu'ils font l'objet d'une cession entre vifs à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée :

- entre ascendants et descendants ;
- entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
- entre époux ou partenaires de pacte civil de solidarité ;
- entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ses descendants.

La SAFER peut également intervenir, en tant que gestionnaire d'un droit de préemption ou de préférence dont la collectivité est titulaire (*Droit de préemption portant sur les Espaces Naturels Sensibles dont elle peut être délégataire, Droit de Préemption Urbain portant sur les périmètres rapprochés de protection de captage, Droit de préemption en cas de contiguïté avec la propriété boisée à vendre, Droit de préférence au profit de la commune en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie de moins de 4 hectares*).

Dans ce cas, la SAFER met à disposition de la collectivité ses compétences juridiques et d'ingénierie foncière pour l'accompagner dans ses interventions en préemption et instruire en lieu et place de la collectivité les procédures correspondantes, le cas échéant, en accord avec les autres collectivités locales concernées.

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1) La présente convention porte sur la totalité des parcelles incluses dans les zones agricole et naturelle du document d'urbanisme local opposables aux tiers ainsi que sur les biens situés en zone urbanisée ou à urbaniser dès lors qu'il s'agit de terrains nus dont la surface dépasse 2500 m².

2.2) La Collectivité fournit à la SAFER un exemplaire des plans et règlements d'urbanisme en vigueur sur son territoire, sur support informatique, notamment le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan d'Occupation des Sols, les délibérations et périmètres portant sur les différents droits de préemption dont elle est titulaire (Droit de Préemption Urbain institué au sein des périmètres rapprochés de captage...) ou délégataire (Espaces Naturels Sensibles....), et la tient informée de toute modification ou révision les concernant.

ARTICLE 3 - INTERVENTIONS LIEES AUX PROPRES OPERATIONS FONCIERES DE LA SAFER

ARTICLE 3.1 - CONDITIONS LEGALES DES INTERVENTIONS DE LA SAFER

Les interventions effectuées en vertu de la présente convention se réalisent dans le respect par la SAFER des procédures prévues par la loi et les règlements, notamment en ce qui concerne les appels de candidatures, l'accord des commissaires du Gouvernement et les règles d'attribution.

ARTICLE 3.2 - OBSERVATOIRE DES ALIENATIONS FONCIERES

La SAFER procède à l'activation d'un lien internet permettant à la Collectivité d'accéder à un portail cartographique. Ce portail retranscrit, sous la forme d'**un tableau et d'une cartographie dynamique,** les informations de vente transmises par les notaires à la SAFER dans le cadre des articles L.141-1-1, L.143-8 et R.143-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dont le détail figure ci-dessous.

1. Les DIA reçues par la SAFER :

- Les nom et adresse des vendeurs/donateurs en cas d'aliénation à titre gratuit
- Les nom, domicile et profession des acquéreurs/donataires en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le mode d'aliénation,
- La désignation cadastrale des biens aliénés,
- La situation locative des biens aliénés,
- Le prix de vente et les modalités de paiement/valeur déclarée en cas d'aliénation à titre gratuit,
- Le notaire instrumentaire.

2. Les avis de préemption de la SAFER

- Les informations contenues dans la notification d'aliénation initiale,
- La désignation cadastrale des biens,
- Les objectifs légaux de la préemption,
- La motivation de préemption,
- Le prix proposé par la SAFER validé par la DNID et la DRIAAF.

3. Les appels à candidatures de la SAFER

- La désignation cadastrale des biens,
- Le délai de forclusion,
- Le nom du responsable du dossier à la SAFER.

4. Les rétrocessions de la SAFER

- La désignation cadastrale des biens,
- Le désignation de l'attributaire,
- Le prix de cession,
- La date de régularisation de la vente.

Ce portail cartographique est actualisé tous les deux jours.

La Collectivité a accès à ce service et peut éditer à tout moment des documents contenant ces informations, prêts à être imprimés.

Pour garantir la sécurité des informations, le portail ne peut être activé que sur un poste informatique ou à l'aide d'une clé USB qui sera fournie ultérieurement par la SAFER. L'accès à ce portail est sécurisé par un identifiant et un mot de passe personnalisés qui ne doivent être en aucun cas diffusés à des personnes extérieures à la Collectivité.

La SAFER avertit la Collectivité par courriel dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations (D.I.A, avis de préemption, appel à candidature, rétrocessions) concernant le territoire surveillé sont enregistrées dans ce portail cartographique.

Dans tous les cas, la Collectivité s'engage à donner son avis sur la cession par écrit (courrier postal, fax ou courriel), qu'elle souhaite ou non intervenir en préemption, dans un délai de 10 jours à compter de la réception de l'information. La SAFER apporte tout complément d'information demandé par la Collectivité.

Par ailleurs, un module analytique permet à la Collectivité d'éditer quand elle le souhaite, des statistiques issues de la base de données de la SAFER sur le marché foncier du territoire surveillé (le rendu sera matérialisé sous forme de graphiques et de cartes).

Toute information transmise issue de la base de données de la SAFER à la Collectivité par le biais du portail reste la propriété exclusive de la SAFER et ne peut, à ce titre, être communiquée à un tiers. **Une utilisation éventuelle de ces données partagées avec des partenaires extérieurs à la Collectivité devra faire l'objet d'une convention spécifique, signée obligatoirement par la SAFER.**

ARTICLE 3.3 - GARANTIE DE BONNE FIN

La garantie de bonne fin de la Collectivité consiste, pour celle-ci, à se porter acquéreur du bien préempté au prix fixé à l'article 3.7 en l'absence d'autres candidatures permettant d'atteindre l'un des objectifs prévus à l'article L.143-2 du Code rural et de la Pêche Maritime.

A la suite d'une information sur une D.I.A. transmise par la SAFER, la Collectivité s'engage à donner son avis sur la cession, qu'elle souhaite ou non intervenir en préemption, dans un délai de 10 jours. Si elle souhaite que la SAFER intervienne en préemption, elle peut s'engager à la soutenir soit pour une préemption simple, soit pour une préemption avec révision du prix à la baisse.

La Collectivité précise alors le montant maximum de sa garantie de bonne fin. Ce montant est transmis à titre indicatif à la SAFER, le prix définitif étant fixé par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER, après évaluation des Domaines réalisée par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID).

Une deuxième consultation de la Collectivité est nécessaire :

- si le prix retenu par les commissaires du Gouvernement est supérieur à celui accepté initialement par la Collectivité,

- ou lorsqu'une préemption simple a été demandée par la Collectivité et que les commissaires du Gouvernement retiennent une révision du prix.

Consultée par télécopie ou par courriel, la Collectivité doit alors confirmer par le même moyen sa garantie de bonne fin au prix retenu.

Lorsque le propriétaire a demandé la fixation judiciaire du prix, la SAFER peut demander à la Collectivité d'accorder sa garantie de bonne fin au prix qui sera fixé par le tribunal.

Dans l'hypothèse où la Collectivité ne confirme pas sa garantie de bonne fin, la SAFER lui adresse une facture d'un montant de 400 euros hors taxes, correspondant aux frais générés par les prestations déjà réalisées.

ARTICLE 3.4 - DECISION D'INTERVENTION

La SAFER est entièrement maîtresse de ses décisions d'intervention.

En cas de non intervention de la SAFER, malgré la demande de la Collectivité, aucune indemnité ne peut être exigée. Toutefois, la SAFER doit exposer les motifs de sa décision et analyser si d'autres droits de préemption ou de priorité dont est titulaire ou délégataire la Collectivité s'appliquent. Dans ce cas, la SAFER pourra, à la demande de la Collectivité, être gestionnaire de son droit de préemption ou de préférence dans le cadre de la présente convention tel que défini à l'article 4 de la présente convention.

Dans l'hypothèse où la SAFER intervient avec son droit de préemption à la demande d'un porteur de projet, d'un agriculteur ou d'une autre structure publique, sans avoir reçu le soutien préalable de la Collectivité, cette dernière est libre de tout engagement.

ARTICLE 3.5 - PREFINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Lorsque la SAFER est amenée à se porter acquéreur, par voie amiable ou par préemption, après avoir reçu le soutien de la Collectivité, cette dernière met à la disposition de la SAFER l'avance des fonds nécessaires à l'acquisition selon les modalités suivantes :

3.5.1. Cas des préemptions simples :

L'avance mise à la disposition de la SAFER est égale à la somme des éléments suivants :

a - prix principal du bien ;
b - frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction, des frais d'avocats, d'experts, de géomètre, et d'intermédiaires ;
c - rémunération égale à 11 % hors taxe du total des éléments a. et b., avec un minimum forfaitaire de 400 € hors taxes;
d - TVA de 20 % calculée sur la quote part du montant des frais d'acquisition soumis à TVA (et éventuellement sur le montant du prix principal lorsqu'il s'agit d'un bien situé dans une zone à urbaniser ou déjà urbanisée).

3.5.2. Cas des préemptions avec révision de prix :

Ce n'est qu'une fois que le vendeur accepte le prix proposé, soit à la suite de l'offre faite par la SAFER, soit à l'issue d'une nouvelle négociation, soit par décision judiciaire devenue définitive, que l'avance est demandée à la Collectivité.

Le financement de la Collectivité est assuré dans les conditions prévues à l'article 3.5.1 ci-dessus.

La Collectivité s'engage à mandater la somme à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande. A défaut, la Collectivité prendra à sa charge les frais financiers au taux fixé annuellement par le conseil d'administration de la SAFER (définis à 0.625 % du prix d'acquisition par mois) et calculés entre la date d'acquisition des biens par la SAFER et celle du paiement effectif du prix de rétrocession.

ARTICLE 3.6 - GESTION DES PARCELLES EN STOCK

Après consultation de la Collectivité et dans un souci de gestion des parcelles acquises, la SAFER peut les mettre en location sous le régime des conventions d'occupation provisoire et précaire.

Pendant la durée de la gestion temporaire qui ne peut excéder cinq ans après la signature de l'acquisition par la SAFER, celle-ci cherchera à faciliter toute opération sectorielle ou ponctuelle visant à l'amélioration des structures foncières.

ARTICLE 3.7 - RETROCESSION

Une fois l'autorisation d'acquérir obtenue suivant la procédure légale, la SAFER entreprend les formalités règlementaires de publicité (appel de candidatures), par voie de presse, d'affichage en mairie de la commune de situation du bien concerné et sur le site internet de la SAFER, en vue de la rétrocession, à un prix constitué de l'avance définie à l'article 3.5 de la présente convention, majoré le cas échéant de frais dûment justifiés et engagés.

La Collectivité s'engage alors à présenter sa candidature à l'acquisition du bien, dans le respect des délais légaux de publicité.

3.7.1) Si un ou plusieurs candidats s'engagent également à acquérir le terrain au prix de rétrocession défini au présent article et à respecter le cahier des charges de la SAFER pendant une durée minimale de 20 ans (maintien de la vocation agricole, forestière ou naturelle du bien, respect des objectifs mis en avant lors de la motivation légale de la préemption, interdiction de morceler, préférence de la SAFER en cas de revente...), après consultation des instances de décision de la SAFER (composées de la profession agricole, des associations de protection de l'environnement et des représentants des collectivités), la SAFER sera chargée d'attribuer le bien au porteur de projet le plus à même de respecter le cahier des charges, après avis des deux commissaires du Gouvernement.

Dès la réalisation de la vente, la SAFER rembourse à la Collectivité l'intégralité du préfinancement prévu à l'article 3.5.

3.7.2) Si, après accomplissement de ces formalités, aucune autre candidature ne s'est manifestée dans le cadre d'un projet à vocation agricole, forestière ou environnementale, la SAFER rétrocède les terrains à la Collectivité, qui s'engage à les acquérir aux conditions habituelles des rétrocessions de la SAFER et au prix fixé à l'article 3.5.

Si les terrains ont été acquis par préemption motivée par un projet à vocation agricole, la Collectivité s'engage d'ores et déjà à les louer à un exploitant agricole répondant aux conditions définies par le Code Rural et de la Pêche Maritime ou à défaut, à les gérer elle-même raisonnablement ou en respectant le cahier des charges.

L'avance faite par la Collectivité en application de l'article 3.5.1 viendra alors en déduction du prix de vente.

Un schéma explicatif de ce dispositif d'intervention avec les outils fonciers de la SAFER est annexé aux présentes.

ARTICLE 4 - GESTION PAR LA SAFER DES DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE DONT LA COLLECTIVITE EST TITULAIRE OU DELEGATAIRE

4.1 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU SEIN DES PERIMETRES RAPPROCHES DE CAPTAGE (ARTICLES L.1321-2 DU CODE DE *LA SANTE PUBLIQUE ET L.211-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)* :

Principe :

Grâce à la maîtrise foncière des terrains les plus vulnérables, une gestion adaptée à la préservation de la ressource en eau est mise en place de manière pérenne et définitive. Elle permet une dilution de la pollution diffuse, réduisant la pression polluante au captage. Le plus souvent, les terrains à acquérir sont occupés par une activité agricole. Un projet de maîtrise foncière s'appuie sur une démarche concertée avec les propriétaires et les agriculteurs. L'information et la sensibilisation sur l'enjeu d'intérêt général peuvent faciliter leur coopération.

La maîtrise foncière est rendue possible directement par la collectivité dans le périmètre rapproché après délibération de la commune de localisation du captage par l'instauration du Droit de Préemption Urbain. Ce droit peut être délégué au syndicat compétent en matière d'eau potable. Cette démarche permet de bénéficier d'une veille foncière et d'intervenir en cas de vente.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer son droit de préemption et engager la procédure pour son compte. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre à la SAFER dans les dix jours suivant la réception de la DIA dont elle est bénéficiaire dans le cadre de son Droit de Préemption Urbain une copie intégrale faisant mention de la date de réception dudit document par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DPU périmètre rapproché ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le représentant de la Collectivité.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé de son représentant, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti, et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la décision de préemption au notaire instrumentaire et au(x) propriétaire(s).

La collectivité transmet par mail et pour information la réponse du propriétaire à la SAFER.

En cas de désaccord du propriétaire sur les conditions de la vente proposées par la Collectivité, la SAFER pourra être mandatée par courrier postal ou courriel pour préparer la saisine du juge de l'expropriation. Dans ce cas, la SAFER devra constituer le dossier et rédiger un projet de courrier de saisine à transmettre à la Collectivité.

Une fois la préemption réalisée et notifiée au notaire, la SAFER transmettra un dossier complet (par voie postale et par courriel) à la Collectivité lui permettant de solliciter d'éventuels financements au titre de la politique de protection des captages engagée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie notamment.

4.2 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION ENS DONT LA COLLECTIVITE PEUT ETRE DELEGATAIRE OU INTERVENIR PAR SUBSTITUTION :

Principe :

La protection des espaces naturels sensibles relève d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels boisés ou non, mise en œuvre par le département. On considère comme espaces naturels sensibles des espaces présentant des qualités paysagères, écologiques ou esthétiques, mais aussi ceux dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable. Cette politique doit permettre notamment la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues, la sauvegarde des habitats naturels et l'ouverture de ces espaces au public.

Le département peut instituer, par délibération du Conseil départemental, une taxe départementale des espaces naturels sensibles. Le produit de cette taxe peut notamment permettre l'acquisition par voie de préemption de terrains ou d'ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de ces terrains.
Ces terrains devront être aménagés en vue de leur ouverture au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel, en compatibilité avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

En accord avec le Département, la collectivité peut se rendre délégataire de ce droit de préemption ENS sur tout ou partie de son territoire naturel, en particulier dans les secteurs boisés.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer son droit de préemption et engager la procédure pour son compte. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la DIA dont elle est bénéficiaire dans le cadre de la délégation par le Conseil départemental du Droit de Préemption ENS, une copie intégrale dudit document faisant mention de la date de réception à la SAFER par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DPENS délégué ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le représentant de la Collectivité, informer par courriel le Conseil départemental de la procédure en cours.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé de son représentant, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la préemption au notaire instrumentaire et au propriétaire et d'informer par courrier le Conseil départemental.

La collectivité transmet par mail et pour information la réponse du propriétaire à la SAFER.

En cas de désaccord du propriétaire sur les conditions de la vente proposées par le Collectivité, la SAFER pourra être mandatée par courrier postal ou courriel pour préparer la saisine du juge de l'expropriation. Dans ce cas, la SAFER devra constituer le dossier et rédiger un projet de courrier à transmettre à la Collectivité.

Une fois la préemption réalisée et notifiée au notaire, la SAFER transmettra un dossier complet (par voie postale et par courriel) à la Collectivité lui permettant de solliciter d'éventuels financements au titre de la politique ENS engagée par le Département notamment.

4.3 GESTION DU DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CONTIGUÏTE AVEC LA PROPRIETE BOISEE A VENDRE CLASSEE AU CADASTRE EN NATURE DE BOIS ET FORET :

Principe :

La commune bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts de moins de 4 hectares, ou sans limite de superficie quand le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts sont soumis au régime forestier de l'article L.211-1, I, 2° du Code Forestier. La commune dispose d'un droit de préemption que lorsqu'elle possède une parcelle boisée contiguë à la propriété en vente laquelle doit être soumise à un document d'aménagement ou de gestion visé à l'article L.122-3, 1°, a du Code Forestier (Article L.331-22 du Code Forestier créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014).

Le vendeur notifie au maire le prix et les conditions de la vente par lettre recommandée avec accusé de réception. La commune bénéficie ensuite d'un délai de 2 mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'elle exerce la préemption aux prix et conditions indiqués. Dans ce cas, le droit de préférence des voisins de l'article L.331-19 du Code Forestier n'est pas applicable.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer ce droit de préemption et engager la procédure pour le compte de la commune. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception prévue à l'article L.331-22 du Code Forestier dont la commune est

destinataire, une copie intégrale dudit document à la SAFER faisant mention de la date de réception. Cet envoi se fera par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion d'un DP en forêt ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le Maire. Même si l'évaluation des Domaines est différente du prix notifié, la Collectivité ne pourra, compte tenu des textes législatifs, n'intervenir qu'au prix proposé par le vendeur.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé du Maire, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier la préemption au(x) propriétaire(s).

La collectivité informera la SAFER par mail de la date de régularisation de l'acte de vente.

4.4 GESTION DU DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DE LA COMMUNE EN CAS DE VENTE D'UNE PROPRIETE CLASSEE AU CADASTRE EN NATURE BOIS ET FORETS ET D'UNE SUPERFICIE DE MOINS DE 4 HECTARES:

Principe :

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie de moins de 4 hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence (Article L.331-24 du Code Forestier créé par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014).

Le vendeur doit notifier, conformément aux dispositions de l'article L.331.19 du Code forestier, le projet de vente aux propriétaires de parcelles boisées contigües. Cette notification préalable est en outre adressée au maire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les personnes destinataires de la notification disposent d'un délai de deux mois à compter de sa réception pour faire connaître au vendeur qu'ils exercent leur droit de préférence au prix et conditions indiqués. En cas de concurrence d'exercice du droit de préférence, le vendeur choisit librement son acquéreur parmi eux.

Ce droit de préférence ne s'applique pas dans les neuf cas d'exceptions prévus présentés ci-dessous :

1. Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts ;
2. En application du titre II du livre Ier du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
3. Au profit du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité, du concubin ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus ;
4. Pour la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ;
5. Au profit d'un co-indivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L. 331-19 ;
6. Au profit du nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propriété ;
7. Sur un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ;
8. Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non ;
9. Au profit d'un exploitant de carrières ou d'un propriétaire de terrains à usage de carrières, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral.

Fonctionnement :

La collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer ce droit de préférence et engager la procédure pour le compte de la commune. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre dans les dix jours suivants la réception de la purge de ce

droit de préférence par lettre recommandée dont la commune est bénéficiaire, une copie intégrale dudit document à la SAFER par courriel à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com avec la mention « gestion du Droit de préférence en forêt ».

Dans le cadre d'une demande d'exercice de ce droit de préférence formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, d'analyser si la vente rentre dans les cas d'exceptions présentés ci-dessus, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires opposables, saisir les Domaines (le service des évaluations de la DNID sera sollicité sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le Maire.

La collectivité devra retourner le courrier daté et signé du Maire, accompagné de la délibération correspondante pour acquérir le bien dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préférence.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et informera notamment le propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception de la volonté de la commune d'exercer son droit de préférence.

La commune bénéficiera par la suite d'un délai de 2 mois pour réaliser la vente à compter de la réception de la déclaration de préférence au-delà duquel le droit de préférence n'est plus opposable au(x) vendeur(s).

La SAFER pourra être chargée de demander le projet d'acte au notaire, de le vérifier afin de mettre en relation le vendeur et la collectivité pour convenir d'un Rendez-Vous de signature de l'acte dans le délai imparti.

En cas de mise en vente par la SAFER d'une parcelle cadastrée en bois et forêt selon la procédure définie à l'article 3 de la présente convention, la collectivité s'engage, si elle souhaite acquérir le bien, à faire acte de candidature auprès de la SAFER. La commune dispense alors la SAFER de réaliser la purge de son droit de préférence à son profit et renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article L.331-24 et notamment de la mise en œuvre de l'action en nullité.

Lorsqu'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural met en vente des terrains boisés d'une superficie inférieure à dix hectares, le choix de l'attributaire porte prioritairement sur un propriétaire de terrains boisés contigus. Au cas où plusieurs propriétaires répondent aux mêmes critères, celui dont les terrains boisés font l'objet de l'un des documents de gestion mentionnés au 2° de l'article L. 122-3 du code forestier est prioritaire.

Si l'opération de rétrocession par la SAFER est consentie au profit d'un propriétaire de parcelles boisées contigües au sens de l'article L.331-19 du Code Forestier, elle constitue un motif d'exemption du droit de préférence de la commune.

Les biens acquis devront être par la suite soumis par la suite au régime forestier de l'article L.211-1 du Code Forestier dans un délai de 5 ans à compter de leur incorporation au domaine communal.

Un tableau explicatif du dispositif avec gestion des droits de préemption ou de préférence est annexé à la présente convention.

ARTICLE 5 - ARTICULATION DES DIFFERENTS DROITS DE PREEMPTION ET PREFERENCE

La SAFER pourra, avant l'instruction de toute demande d'intervention formulée par la Collectivité, lui apporter un conseil et analyser la complémentarité des différents droits existants et leurs limites juridiques, financières, techniques. Elle pourra ainsi orienter la collectivité sur le droit de préemption ou de préférence le plus à même de répondre à la politique publique mise en œuvre localement.

Afin de remplir cette mission, la collectivité communiquera une fois par an par mail à l'adresse veille.fonciere@safer-idf.com les informations de vente qui lui seront adressées en complément de celle qui auront fait l'objet d'une demande d'instruction visée à l'article 4.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS FINANCIERES

6.1 Surveillance foncière :

Le dispositif de surveillance et d'intervention foncière défini par la présente convention se distingue de par ses modalités temporelles, les objectifs poursuivis ainsi que par les obligations mises à la charge de la SAFER des modalités de la simple information prévue à l'article L.143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime et par la circulaire d'application DGFAR/SDEA/C2007-5008 du 13 février 2007. Cette dernière est en effet détachée de tout objectif opérationnel du fait du décalage entre la transmission de l'information et le délai légal d'intervention de la SAFER alors que la présente convention peut poursuivre l'objectif de maîtrise des biens par la Collectivité. Dès lors, le coût du dispositif est pris en charge par la Collectivité sur une base forfaitaire annuelle.

Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est lié à sa démographie, tel qu'indiqué dans le tableau en annexe.

Les références utilisées pour l'établissement de la facture annuelle sont celles du dernier recensement INSEE en vigueur à cette date (population sans double compte).

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 intégrant la base forfaitaire pour l'année en cours. La Collectivité pourra à tout moment accéder par le portail aux informations transmises sur l'année en cours.

6.2 Préfinancement :

Pour obtenir l'avance des fonds prévue à l'article 3.5, la SAFER en fait la demande écrite, par courrier simple, une fois l'autorisation d'acquérir obtenue suivant la procédure légale.

La Collectivité s'engage à mandater la somme à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception du courrier. A défaut, la Collectivité prendra à sa charge les frais financiers au taux fixé annuellement par le conseil d'administration de la SAFER et calculés entre la date d'acquisition et celle du paiement effectif comptabilisé par la SAFER.

6.3 Retrait de vente :

Lorsqu'une préemption avec révision du prix, ayant fait l'objet d'un soutien de la Collectivité, débouche sur un retrait de vente de la parcelle par le propriétaire, une somme forfaitaire de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 euros HT), est facturée à la Collectivité. Cette somme représente les frais occasionnés par l'instruction du dossier de préemption et sa signification.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

6.4 Gestion des droits de préemption pour le compte de la Collectivité :

Un forfait de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 € HT) correspondant aux frais de mission engagés par la SAFER pour la gestion des différents droits de préemption est facturée à la Collectivité à l'issue de l'intervention foncière.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

6.5 Gestion du droit de préférence pour le compte de la commune :

Un forfait de QUATRE CENTS EUROS hors taxes (400,00 € HT), correspondant aux frais de mission engagés par la SAFER pour la gestion du droit de préférence, est facturé à la commune à l'issue de l'intervention foncière.

La Collectivité s'engage à mandater les sommes dues à la SAFER dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture.

ARTICLE 7 - DUREE

La présente convention prend effet le jour de sa notification par la Collectivité à la SAFER, une fois la formalité de transmission à la préfecture accomplie, conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elle se renouvelle tacitement tous les ans au 1er janvier dans les mêmes conditions, sauf dénonciation dans les conditions prévues à l'article 8 de la présente convention.

ARTICLE 8 - RESILIATION

Les effets de cette convention prennent fin à compter de la fin du préavis. Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente convention sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

8.1 Résiliation :

La résiliation par l'une ou l'autre des parties peut intervenir à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de 2 mois. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
La somme forfaitaire prévue à l'article 6.1 versée pour l'année en cours au jour de la résiliation reste acquise à la SAFER.

8-2 Résiliation pour faute :

En cas de non-paiement par la Collectivité des sommes prévues aux articles 3.5 et 6 de la présente convention, la SAFER peut résilier la présente convention deux mois après l'envoi, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.
En cas de non-respect des clauses de confidentialité et de diffusion de l'information par la Collectivité (voir article 3) cette dernière s'expose à une résiliation de la 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 demande d'avis de réception, d'une mise en demeure restée infructueuse.

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention sera réglé à l'amiable. En dernier recours il relèvera du tribunal administratif territorialement compétent.

ARTICLE 9 - DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER

Tous les règlements à effectuer par la Collectivité découlant de la présente convention, feront l'objet de virements bancaires sur le compte référencé ci-dessous auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole d'Ile-de-France.

RIB DE NOTRE SOCIÉTÉ (identification nationale):

Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB	Domiciliation
18206	**00420**	**00590653001**	**96**	**Paris AGRO.COOP**

IBAN (identification internationale) :
IBAN : **FR76 1820 6004 2000 5906 5300 196**
BIC : AGRIFRPP882

ARTICLE 10 - SUIVI

Afin de faciliter les relations et l'application de cette convention, la Collectivité désigne comme interlocuteur de la SAFER: le chargé de mission Murs à Pêches et demande à recevoir les informations de vente sur la ou les adresse(s) mail suivante(s):
sebastien.vandewalle@montreuil.fr / aurore.thierion@montreuil.fr / sophie.mussato@montreuil.fr

Pour sa part, la SAFER est représentée par le/la Chargé(e) de mission du secteur ou par le Chef du service Prospective et Aménagement Territorial.

Fait le 2 janvier 2017 *en deux exemplaires, dont un est remis à la Collectivité et l'autre conservé par la SAFER.*

Pour la SAFER de l'Ile-de-France	Pour la COMMUNE DE MONTREUIL
représentée par son Directeur,	Représentée par Monsieur le Maire,
Pierre MISSIOUX	Patrice BESSAC

ANNEXES

ANNEXE 1 (DISPOSITIONS FINANCIERES DE L'ARTICLE 6.1)

Le forfait annuel à la charge de la Collectivité est lié à sa démographie, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

Population (nombre d'habitants)	**Coût total hors taxe (€)**
1 à 499	350
500 à 1 499	660
1 500 à 4 999	800
5 000 à 19 999	900
20 000 à 49 999	1 050
50 000 et plus	1 500

Les références utilisées pour l'établissement de la facture annuelle sont celles du dernier recensement INSEE en vigueur à cette date (population sans double compte).

ANNEXE 2 - REFERENCES AUX TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Article L143-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, sous réserve du I de l'article L. 143-7. Sont considérés comme à vocation agricole, pour l'application du présent article, les terrains situés soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du présent code, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme. En l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts.

Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole. Il peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation, pour leur rendre un usage agricole. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable dans ce dernier cas.

Sont assimilés à des terrains nus les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole.

Lorsque l'aliénation à titre onéreux porte de façon conjointe sur des terrains à vocation agricole et des droits à paiement découplés créés au titre de la politique agricole commune, ce droit de préemption peut s'exercer globalement sur l'ensemble ainsi constitué aux seules fins d'une rétrocession conjointe des terrains et des droits ainsi acquis, selon des modalités fixées par décret.

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens mentionnés au présent article. Elles ne peuvent préempter la nue-propriété de ces biens que dans les cas où elles en détiennent l'usufruit ou sont en mesure de l'acquérir concomitamment, ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans, [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014].

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, sous réserve du I de l'article L. 143-7, exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur.

Dans les communes et parties de communes de montagne telles que définies par les articles 3 et 4 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé cette aliénation, pour leur rendre un usage agricole. Les dispositions de l'article L. 143-10 ne sont pas applicables dans ce cas.

En cas de méconnaissance des dispositions du présent chapitre par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le ministre chargé de l'agriculture peut suspendre, pour une durée n'excédant pas trois ans, le droit de préemption de cette société. En cas de réitération des manquements, l'agrément mentionné à l'article L. 141-6 peut être retiré.

Article L143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

L'exercice de ce droit a pour objet, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 1 :

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 ;
8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, 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° Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Article L141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

I. Des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être constituées pour remplir les missions suivantes :
1° Elles 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.
II. Pour la réalisation des missions définies au I, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent :
1° Acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ;

2° Se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente, portant sur les biens visés au 1°, dès lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente ;
3° Acquérir des actions ou parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole notamment, par dérogation à l'article L. 322-1, la totalité ou une partie des parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements fonciers ruraux ;
4° Se livrer ou prêter leur concours, en vertu d'un mandat écrit, à des opérations immobilières portant sur les biens d'autrui et relatives au louage régi par le livre IV (nouveau).
III.-1° Le choix de l'attributaire se fait au regard des missions mentionnées au I. L'attributaire peut être tenu au respect d'un cahier des charges.
En cas de substitution, le cahier des charges mentionné à l'alinéa précédent comporte l'engagement du maintien pendant un délai minimal de dix ans de l'usage agricole ou forestier des biens attribués et soumet, pendant ce même délai, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance du bien attribué à l'accord préalable de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. En cas de non-respect de ces engagements pris dans le cadre d'un cahier des charges, l'attributaire est tenu de délaisser le bien, si la société d'aménagement foncier et d'établissement rural le demande, au prix fixé par le cahier des charges ou, à défaut, par le juge de l'expropriation ;
2° Les dispositions de l'article 52 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas applicables à l'opération de substitution mentionnée au présent article. Celle-ci emporte, à compter de la promesse, substitution dans les droits et les obligations de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ;
3° Pour l'exercice des activités mentionnées au 4° du II, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural doivent souscrire une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle et une garantie financière résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs détenus pour autrui.
Le montant de cette garantie ne peut être inférieur ni au montant maximal des fonds, effets ou valeurs détenus pour autrui à un moment quelconque ni à un montant minimal. Les modalités particulières de mise en œuvre de cette garantie, le contenu du contrat de mandat et les conditions de rémunération du mandataire sont définis par décret en Conseil d'Etat.
IV.-1. La structure regroupant l'ensemble des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural transmet tous les ans au Conseil supérieur de la forêt et du bois le bilan des activités de ces sociétés en matière forestière.
2. Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural participent aux réunions et apportent leur appui technique aux travaux de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1. Elles sont également représentées par la structure les regroupant, mentionnée au 2° du II de l'article L. 141-6, auprès de l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1.

Article L143-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)
Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural informe le président du conseil départemental de toutes les déclarations d'intention d'aliéner.
Lorsque le département décide d'utiliser le droit de préemption prévu au 2° de l'article L. 143-3 du code de l'urbanisme à l'intérieur des périmètres mentionnés au premier alinéa, ce droit est applicable à tout terrain, bâti ou non bâti, ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, qui font l'objet d'une aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit et qui ne sont pas soumis au droit de préemption prévu par l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme. Les 2° et 5° de l'article L. 143-4 et l'article L. 143-7 du présent code ne sont alors pas applicables.
Le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 peut être exercé pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise dans les périmètres mentionnés au premier alinéa. Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. Le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière.
Les modalités de financement des opérations conduites par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural pour le compte du conseil départemental en application du 9° de l'article L. 143-2 sont fixées par une convention passée entre le conseil départemental et ladite société.
Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural exerce, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2, elle peut faire usage de la procédure de révision du prix de vente prévue à l'article L. 143-10.

Article L143-7-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural informe les maires de toutes les déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de leur commune.

Préalablement à toute rétrocession, elle les informe également de son intention de mettre en vente tout bien situé sur le territoire de leur commune.

Article L141-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 44

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, dans les conditions fixées par voie réglementaire, apporter leur concours technique aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur 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. Dans les zones de montagne, ces sociétés peuvent intervenir en matière de terres incultes ou manifestement sous-exploitées, dans les conditions prévues à l'article L. 125-8.

Article L331-22 du Code Forestier

Créé par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier en application du 2° du I de l'article L. 211-1, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise à un document de gestion mentionné au a du 1° de l'article L. 122-3 bénéficie d'un droit de préemption.

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préemption de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 n'est pas applicable.

Article L331-24 du Code Forestier

Créé par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence. La commune bénéficie du même droit en cas de vente de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préférence de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Lorsqu'un ou plusieurs propriétaires de parcelles contiguës à la propriété exercent concurremment à la commune le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19, le vendeur choisit librement à qui céder son bien

Le droit de préférence ne s'applique pas dans les cas énumérés à l'article L. 331-21.

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit.

Est nulle toute vente opérée en violation du droit de préférence de la commune. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de leur incorporation au domaine communal.

Article L210-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 149

Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du présent code, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du même code, à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 ou L. 324-1 du présent code, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code (1).

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

Article L211-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 39

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Article L142-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)

Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1, le département peut instituer, par délibération du conseil départemental, une part départementale de la taxe d'aménagement destinée à financer les espaces naturels sensibles.

Cette taxe tient lieu de participation forfaitaire aux dépenses du département :

-pour l'acquisition, par voie amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, de terrains ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, ainsi que pour l'aménagement et l'entretien de tout espace naturel, boisé ou non, appartenant au département, sous réserve de son ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10 ;

-pour sa participation à l'acquisition, à l'aménagement et la gestion des terrains du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, pour sa participation à l'acquisition de terrains par une commune ou par un établissement public de coopération intercommunale compétent, ainsi qu'à l'entretien des terrains acquis par l'une et l'autre de ces personnes publiques ou par l'agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France dans l'exercice du droit de préemption, par délégation ou par substitution, prévu à l'article L. 142-3.

Le produit de la taxe peut également être utilisé :

-pour l'aménagement et l'entretien d'espaces naturels, boisés ou non, appartenant aux collectivités publiques ou à leurs établissements publics et ouverts au public, ou appartenant à des propriétaires privés à la condition qu'ils aient fait l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 130-5 ;

-pour l'aménagement et la gestion des parties naturelles de la zone dite des cinquante pas géométriques, définie par la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer ;

-pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des sentiers figurant sur un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, établi dans les conditions prévues à l'article 56 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que des chemins et servitudes de halage et de marchepied des voies d'eau domaniales concédées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale et pour l'acquisition, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, l'aménagement et la gestion des chemins le long des autres cours d'eau et plans d'eau ;

-pour l'acquisition par un département, une commune, un établissement public de coopération intercommunale ou le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, de bois et forêts ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de bois et forêts, sous réserve de leur ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10 ;

-pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des espaces, sites et itinéraires figurant au plan départemental des espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports de nature établi dans les conditions prévues au livre III du code du sport, sous réserve que l'aménagement ou la gestion envisagés maintiennent ou améliorent la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;

-pour l'acquisition, la gestion et l'entretien des sites Natura 2000 désignés à l'article L. 414-1 du code de l'environnement et des territoires classés en réserve naturelle au sens de l'article L. 332-1 du même code ;

-pour les études et inventaires du patrimoine naturel nécessaires à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles destinés à être ouverts au public ;

-pour l'acquisition de sites destinés à la préservation de la ressource en eau, leur aménagement et leur gestion ;

-pour les travaux contribuant à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques identifiées dans les schémas prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement.

Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département.

Décret du 20 février 2014 autorisant la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire

Objet : SAFER de l'Ile-de-France ; droit de préemption.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de la publication.

Notice : le décret autorise la SAFER de l'Ile-de-France, agréée en qualité de société d'aménagement foncier et d'établissement rural par arrêté du 20 juin 1967, à exercer, pour une période de trois années, le droit de préemption prévu par les dispositions des articles L. 143-1 à L. 143-15 du code rural et de la pêche maritime, dans les départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne. L'article 2 du décret fixe la superficie minimale des parcelles susceptibles d'être préemptées et précise les biens pour lesquels aucune surface minimale n'est imposée. L'article 3 impose aux propriétaires qui souhaitent vendre par adjudication volontaire des biens d'une superficie égale ou supérieure à la superficie fixée à l'article 2 de les offrir à la SAFER deux mois au moins avant la date prévue pour la vente, dans les conditions définies par l'article L. 143-12 du code rural et de la pêche maritime.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt,

Vu le code civil ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 143-1 et suivants et R. 143-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 5 mars 2009 autorisant pour une période de cinq années la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire ;

Vu les propositions des préfets des départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne,

Décrète :

Article 1

La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France est autorisée, pour une période de trois années, à exercer le droit de préemption sur les biens, terrains, bâtiments et droits entrant dans le champ d'application de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, dans les départements de l'Essonne, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, de la Seine-Saint-Denis, des Yvelines et de Seine-et-Marne.

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut exercer son droit de préemption que si les droits de préemption prioritaires prévus aux articles L. 142-3, L. 211-1 ou L. 212-2 du code de l'urbanisme n'ont pas été exercés par leurs titulaires.

Article 2

La superficie minimale à laquelle le droit de préemption de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France est susceptible de s'appliquer est fixée à vingt-cinq ares.

Aucune superficie minimale ne s'applique aux biens :

1° Classés par un plan local d'urbanisme en zones agricoles, ou en zone naturelle et forestière ;

2° Classés par un plan d'occupation des sols en zone de richesses naturelles ou en zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances ou en raison de la qualité des sols ;

3° Situés dans les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;

4° Inclus dans les périmètres délimités en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme ;

5° Situés dans les secteurs des cartes communales, délimités dans les conditions prévues à l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme, où les constructions ne sont pas admises ;

6° Situés dans les périmètres d'opérations d'aménagement foncier rural, entre les dates d'ouverture et de clôture des opérations fixées conformément aux articles L. 121-14 et L. 121-21 du code rural et de la pêche maritime ;

7° Dont le propriétaire est fondé à réclamer, en application de l'article 682 du code civil, un passage suffisant sur les fonds de ses voisins pour assurer la desserte complète de ses fonds enclavés.

Article 3

Les propriétaires de biens susceptibles d'être préemptés par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de l'Ile-de-France qui souhaitent les vendre par adjudication volontaire sont tenus de les lui offrir préalablement, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 143-12 du code rural et de la pêche maritime.

Article 4

Le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 20 février 2014.

Jean-Marc Ayrault

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'agriculture,

de l'agroalimentaire et de la forêt,

Stéphane Le Foll