

L'an DEUX MIL VINGT-ET-UN, le MERCREDI 22 DÉCEMBRE, à 15 h 32, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SEPTIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle des délibérations, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 18 h 52).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du secrétaire de séance pris dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA (arrivée à 16 h 17, au rapport n° 21/7-006), Gérard FRANÇOISE, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 16 h 06, au rapport n° 21/7-003), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, François JAVEL, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Wanda YENG-SENG BROSSARD

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Monique ORPHÉ		par Audrey BÉLIM
Dominique TURPIN		par Jacques LOWINSKY
Éric DELORME		par Gérard FRANÇOISE
Érick FONTAINE		par Véronique POUNOUSSAMY
Aurélie MÉDÉA	(toute la durée de la séance)	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE		par Henriette BABET
Jean-Régis RAMSAMY		par Wanda YENG-SENG
Vincent BÈGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY		par Noela MÉDÉA

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (44 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part (en leur nom personnel et/ ou comme mandataires) aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-001
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-020
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			
<hr/>			
(4) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
<hr/>			
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
<hr/>			
- Arnaud HUGUET	membre	CCAS	21/7-025
- Éricka BAREIGTS	présidente		
- David BELDA	délégués / ville		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
(1) <i>Dominique TURPIN</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)			
(2) <i>Éric DELORME</i> (mandataire : Gérard FRANÇOISE)			
(3) <i>Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY</i> (mandataire : Noela MÉDÉA)			
- Alain ZANÉGUY			

→ voir page suivante

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	rapports n°
(4) Aurélie MÉDÉA (mandataire : Jean-Max BOYER) - Jean-Max BOYER	délégués / ville	CROUS	21/7-025
(4) Aurélie MÉDÉA (mandataire : Jean-Max BOYER)	lien de parenté lien de parenté partenaire partenaire	AMAJEVIR Kréolide CAP Prévention PÉI	
- Philippe NAILLET	lien de parenté	ADRIE	
- Éricka BAREIGTS	présidente	MLN	
- Jacques LOWINSKY	délégué(e)s / ville		
- Raihanah VALY			
- Gérard FRANÇOISE			
- Christèle BEAUMIER			
- David BELDA	délégué / département		
- Éricka BAREIGTS	présidente	CDÉ	
- Christelle HASSEN	déléguées / ville		
- Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS	
(5) Vincent BÈGUE (mandataire : Jean-Pierre HAGGAI)	salarié de la structure	SGH	21/7-031
(1) Dominique TURPIN (mandataire : Jacques LOWINSKY) - Jacques LOWINSKY	élus délégués	PRUNEL	21/7-032
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPFR	21/7-033
- Jean-François HOAREAU			et 21/7-034
- Julie PONTALBA			
- Benjamin THOMAS			
(1) Dominique TURPIN (mandataire : Jacques LOWINSKY) - Jacques LOWINSKY	élus délégués	PRUNEL	

CCAS	Centre communal d'Action sociale de Saint-Denis	CAP	Club Animation Prévention
CDÉ	Caisse des Écoles de Saint-Denis	BCD	Basket Club dionysien
CROUS	Centre régional des Œuvres universitaires et scolaires de la Réunion (Théâtre Vladimir Canter)	... PÉI	Prévention par des Pratiques éducatives informelles
ADRIE	Association pour le Développement des Ressources pour l'Insertion et pour l'Environnement	MLN	Mission locale nord
OMS	Office municipal des Sports de Saint-Denis	SGH	Secrétariat général des Hauts
ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion	CINOR	Communauté intercommunale du nord de la Réunion
(1)... (5)	absents à la séance		

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Virgile KICHENIN	arrivé à 16 h 06	au rapport n° 21/7-003
Julie PONTALBA	arrivée à 16 h 17	au rapport n° 21/7-006
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 16 h 51	au rapport n° 21/7-010
	revenu à 16 h 55	au rapport n° 21/7-011
Joëlle RAHARINOSY	sortie à 16 h 52	au rapport n° 21/7-011
	revenue à 17 h 15	au rapport n° 21/7-018
Yassine MANGROLIA	sorti à 16 h 57	au rapport n° 21/7-012
	revenu à 17 h 09	au rapport n° 21/7-017

La maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de ville de Saint-Denis, le VENDREDI 24 DÉCEMBRE 2021, et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 44 sur 55.

OBJET **Lancement de la ville agricole**
Projet de convention avec la Société d'Aménagement foncier et d'Etablissement rural (SAFER) Réunion

CONTEXTE - SAINT-DENIS ET L'AGRICULTURE

Depuis les années 1980 jusqu'à nos jours, la ville de Saint-Denis constate une chute spectaculaire des zones dédiées à l'agriculture, de l'ordre de – 46 %, ainsi que celle du nombre d'exploitations qui passe de 435 en 1989 à seulement 232 en 2010.

Après des décennies de forte urbanisation, et dans un contexte de nécessités écologiques qu'est venue renforcer l'épisode épidémiologique de ces deux dernières années, force est de constater qu'un retour à des circuits courts permettant une meilleure autonomie alimentaire s'impose.

Saint-Denis ville agricole, forte de quelque 150 ha de terres agricoles communales, fait donc le choix de redevenir une terre nourricière pour les jeunes générations.

Sur la durée du mandat, la ville ambitionne de renforcer et de diversifier la production agricole dionysienne en facilitant l'implantation de nouveaux agriculteurs sur son territoire.

Encourager une agriculture bio ou raisonnée, développer une production de circuits courts, alimenter les cantines et certaines associations en fruits et légumes issus d'une forme d'agriculture plus vertueuse, tels sont les enjeux affichés par l'équipe municipale pour les prochaines années.

Dans le cadre de sa nouvelle organisation, la ville a souhaité mobiliser de nouvelles ressources et des compétences appropriées pour conduire ce projet.

Au sortir d'un premier travail d'investigation sur son territoire, de rencontres stratégiques et techniques avec les partenaires du monde agricole, les orientations sont à présent définies.

OBJET

La Société d'Aménagement foncier et d'Établissement rural (SAFÉR) de la Réunion, Société anonyme (SA) sans but lucratif, exerce une mission d'intérêt général en participant à l'aménagement durable et équilibré de l'espace rural autour de trois finalités principales :

- le développement agricole,
- la protection de l'environnement,
- le développement local.

En plus de leur rôle initial d'opérateurs fonciers, les SAFÉR peuvent être chargées par les collectivités territoriales d'un concours technique prévu à l'article L.141-5 du Code rural et de la Pêche maritime, pour les missions suivantes :

- l'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires,

- la négociation des transactions immobilières tel que mentionné à l'article L.141-1 du CRPM,
- la gestion du patrimoine foncier agricole de ces personnes morales,
- la recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier,
- l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale,
- l'analyse du marché foncier : doté d'un droit de préemption en zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme, la SAFÉR dispose des éléments de vente notifiés par les notaires.

La commune souhaite solliciter la SAFÉR pour l'accompagnement et la mise en œuvre de son projet de ville agricole. Cet appui lui permettra de bénéficier d'une expertise technique adaptée à ses ambitions.

Une convention de concours technique, dont le projet est joint en annexe, définit les missions à réaliser dans le cadre de ce partenariat.

Les principales missions regroupent :

- l'analyse de la situation juridique et locative des biens communaux concernés par le projet de ville agricole,
- la gestion locative temporaire du patrimoine foncier communal agricole,
- l'appel à projets agricoles pour l'implantation de nouveaux agriculteurs,
- l'observation foncière,
- les négociations foncières des emprises agricoles nécessaires aux projets agricoles,
- la « mise en réserve » du foncier maîtrisé.

La convention entre la ville de Saint-Denis et la SAFÉR Réunion est établie pour une durée de cinq ans.

PRESTATIONS D'EXPERTISE	TARIF HT (€)
Expertise juridique/ technique sur les parcelles	250,00 €/ parcelle (ou dossier)
Accès à VigiFoncier (SIG des terres agricoles)	3 000,00 €/ an
Préemption/ négociation foncière	Pourcentage selon le montant d'acquisition
Gestion locative	1 000,00 €/ dossier
Appel à projets	1 000,00 €/ dossier
Mandat de gestion	Selon cas

Je vous demande donc :

- 1° d'approuver le projet de convention de partenariat avec la SAFÉR Réunion ;
- 2° de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer cet acte et tous les documents y afférents.

OBJET **Lancement de la ville agricole**
Projet de convention avec la Société d'Aménagement foncier et d'Etablissement rural (SAFER) Réunion

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N° 21/7-014 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Alexandra CLAIN - Conseillère municipale au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le projet de convention de partenariat avec la SAFÉR Réunion.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer la convention et tous les documents y afférents.



CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE 2021-2026



Table des matières

ARTICLE 1. PERIMETRE D'INTERVENTION	9
ARTICLE 2. ANALYSE DE LA SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE DES BIENS CONCERNES PAR LES PROJETS.....	9
ARTICLE 3. VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS AGRICOLES COMMUNAUX	9
3.2 Missions spécifiques : Gestion immédiate	9
3.2 Assistance technique pour la mise en valeur et la gestion des terrains situés à Saint-Bernard (Saint-Denis) ..	10
ARTICLE 4. OBSERVATION FONCIERE	10
4.1 Les DIA reçues par la SAFER.....	11
4.2 Les avis de préemption de la SAFER.....	11
4.3 Les appels à candidatures de la SAFER.....	11
4.4 Les rétrocessions de la SAFER	11
4.5 Veille foncière sur les emprises des secteurs concernés par les projets de la Commune de Saint-Denis	11
4.6 Appui technique au montage des dossiers de morcellement sur les emprises des secteurs concernés par les projets de la Commune de Saint-Denis, si nécessaire,	11
4.7 Appui technique au montage des dossiers concernant des projets de la collectivité impactant la sole agricole ou réalisation d'études « Etude Agricole, Etude de compensation, Expertise foncière »;.....	11
4.8 Réalisation pour le compte de la Commune de Saint-Denis, des démarches administratives liées à la maîtrise foncière par la collectivité des biens sans maîtres.	12
4.9 Pour les demandes d'intervention par préemption.....	12
4.10 Modalités de préemption	13
ARTICLE 5. NEGOCIATIONS FONCIERES DES EMPRISES NECESSAIRES AUX PROJETS	14
5.1 Contact des propriétaires	14
5.2 Traitement des réponses :	14
5.3 Négociations :.....	15
5.4 Recueil des promesses de vente :	15
5.6 Pour la négociation foncière pour le compte de la commune.....	15
ARTICLE 6. MISE EN RÉSERVE	16
6.1 Information à la Commune de Saint-Denis.....	16
6.2 Demande de mise en réserve	17
6.3 Durée de la mise en réserve	17
6.4 Calcul du prix de mise en réserve des biens par la SAFER à la Commune de Saint-Denis.....	17
6.5 Préfinancement.....	18
6.6 Gestion temporaire des biens mis en réserve	18
6.7 Garantie de bonne fin.....	18

Convention de concours technique - Commune de SAINT-DENIS/SAFER

ARTICLE 7. GESTION LOCATIVE TEMPORAIRE DU PATRIMOINE FONCIER COMMUNAL	19
ARTICLE 8. APPEL A PROJET AGRICOLE (INTERMEDIATION LOCATIVE)	19
ARTICLE 9. MANDAT DE GESTION.....	19
ARTICLE 10. CONDITIONS FINANCIERES.....	20
ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DES PARTIES	21
ARTICLE 12 - EFFET DU CONTRAT, DURÉE.....	21
ARTICLE 13 - LITIGES	22
ANNEXE 1 : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION (CMD) TYPE	24
Article 1 - Durée	25
Article 2 – Redevance – Modalités de paiement - Fiscalité	25
Article 3 – Charges et conditions	26
Article 4 – Autorisation d’effectuer une publicité	27
Article 5 – Clause résolutoire.....	28
Article 6 – Clauses spécifiques	28
ANNEXE 2 : MANDAT DE GESTION TYPE	37
Préambule	39
Exposé préalable.....	39
Chapitre Unique– Mandat de gestion.....	40
Article 1 - Signataires	40
Article 2 - Objet.....	40
Article 3 - Désignation des biens	41
Article 4 – Mandat de Recherche de preneur	42
Article 4-1 – Obligations du mandataire (Safer)	44
Article 4-2 – Obligations du mandant (propriétaire)	44
Article 5 – Mandat de Gestion locative.....	45
Article 6 – Reddition des comptes et information du mandataire.....	45
Article 7 - Modalités de paiement du loyer au bailleur.	45
Article 8 – Modalités de Recouvrement et de Poursuites Judiciaires.....	46
Article 9 – Missions Spécifiques.....	47
Article 10 - Rémunération du mandataire	47
Article 11 – Durée du Mandat	48
Article 12 - Signatures	48
Annexe n°1 - Désignation des biens	49

Convention de concours technique - Commune de SAINT-DENIS/SAFER

Annexe n°2 – Plan cadastral N°1	50
Annexe n°3 – Plan cadastral N°2	51

Entre

La Commune de Saint-Denis, dont le siège est localisé au 2 Rue de Paris 97717 SAINT-DENIS Cedex 9 LA REUNION.

Représentée par **Madame Ericka BAREIGTS**, Maire de la Commune de Saint-Denis, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 4 Juillet 2020

Désignée ci-après par « la Commune de Saint-Denis ».

D'une

part,

Et

LA S.A.F.E.R. DE LA RÉUNION, Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de la Réunion, société anonyme au capital de 954 000€ dont le siège est à Saint-Denis 97464, BP 80176 24 Route de Montgaillard, identifiée au SIREN sous le numéro 310 836 309 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis,

Représentée par **Mr Thierry HENRIETTE**, Président Directeur Général, agissant en vertu de sa délégation générale des pouvoirs,

Désignée ci-après par "la SAFER".

D'autre

part.

CONSIDERANT POUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

- **Les projets d'installations de nouveaux agriculteurs sur le territoire,**
- **Les projets de retenues collectives et de réseaux de d'irrigation,**
- **Le projet du Plan d'Alimentation Territorialisée,**
- **Le projet de mise en œuvre d'une stratégie foncière agricole,**

CONSIDERANT POUR LA SAFER :

- La loi du 23 janvier 1990 qui permet à la SAFER d'apporter son concours technique aux collectivités territoriales ;

- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 qui précise que les SAFER « concourent à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, dans le cadre des objectifs définis à l'article L 111-2. Elles ont pour mission d'améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitations agricoles ou forestières, par l'accroissement de la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, par la mise en valeur des sols et éventuellement par l'aménagement et le remaniement parcellaire. Elles concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique. Elles assurent la transparence du marché foncier rural... »

- Le décret numéro 2017-1127 du 30 juin 2017 qui autorise la SAFER à exercer son droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire à la Réunion dans les zones agricoles et naturelles des plans locaux d'urbanisme, sans superficie minimale ;

- 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 poursuivre des objectifs de préservation de l'agriculture, de lutte contre la spéculation foncière, de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement ;

- L'article R 143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime définissant les biens « préemptables » par la SAFER ;

- 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 ;

- Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Saint-Denis, et son règlement pour les zones agricoles et naturelles ;

- La délibération de la Commune de Saint-Denis en date du 11 décembre 2021 actant le principe de signature d'une convention cadre avec la SAFER en faveur de l'aménagement rural sur le territoire de Saint-Denis.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE PREALABLE

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) de la Réunion est un opérateur foncier assumant une mission de service public d'aménagement du territoire rural et périurbain sur le département de la Réunion.

La SAFER de la Réunion est une société anonyme sans but lucratif qui exerce une mission d'intérêt général en participant à l'aménagement durable et équilibré de l'espace rural autour de 3 finalités principales :

- Le développement agricole,
- La protection de l'environnement,
- Le développement local.

Son conseil d'administration réunit divers représentants issus des organisations agricoles, organisé en trois collèges :

- Collège des organisations syndicales à vocation générale d'exploitants agricoles représentatives à l'échelle régionale ;
- Collèges des collectivités territoriales ;
- Collège des personnes dont l'état, des actionnaires de la société et des représentants des associations agréées de protection de l'environnement et la fédération des chasseurs.

En plus de son rôle initial d'opérateur foncier, la SAFER de la Réunion réalise également pour des tiers des études liées non seulement à l'aménagement foncier, mais aussi à la mise en valeur de l'agriculture, de la nature et des paysages. L'article R 141-2-I du Code Rural 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 des missions suivantes :

- 1- L'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires ;
 - 2- La négociation de transactions immobilières portant sur des immeubles mentionnés à l'article L 141-1 ;
- La gestion du patrimoine foncier agricole de ces personnes morales ;
- 4- La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier ;
 - 5- L'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale.

La SAFER apporte ainsi son concours technique à de nombreux organismes (collectivités territoriales, Etat, établissements publics...) pour des études et analyses de territoire tout autant que pour des projets de développement agricole, de développement local ou de valorisation de l'environnement et du paysage. Ces interventions lui ont permis de développer une expertise reconnue sur le territoire Réunionnais :

- Analyse du marché foncier : dotée d'un droit de préemption en zone agricole et naturelle des documents d'urbanisme, la SAFER dispose des données de vente notifiées par les notaires, base de données qui lui permet d'analyser le marché foncier, et notamment les pressions foncières et d'encadrer les prix du marché via son droit de préemption avec révision de prix.
- Négociation foncière : les principales actions de la SAFER sont des actions d'achat et de vente de foncier rural et périurbain (acquisitions amiables ou par préemption) pour maintenir une agriculture dynamique et des paysages attractifs. Elle possède un savoir-faire unique en matière de transaction, de négociation et de connaissance des propriétaires et porteurs de projets potentiels.
- Maîtrise des outils de gestion du foncier : elle dispose d'outils d'intervention foncière et de gestion de patrimoine immobilier permettant la concrétisation des politiques à la fois nationales/régionales et locales d'aménagement du territoire (Conventions de Mise à Disposition, d'intermédiation locative...).
- Accompagnement des projets agricoles et de développement rural locaux : en accompagnant les porteurs de projet (publics ou privés) qu'elle installe, la SAFER possède une habitude du montage de projet et du suivi de ceux-ci. La SAFER accompagne également des collectivités locales en amont de leurs documents d'urbanisme (SCOT ou PLU) pour mieux connaître le contexte agricole et rural, et structurer un projet de territoire en faveur des espaces ouverts. Elle réalise ainsi des analyses fonctionnelles des espaces ouverts, des études de faisabilité de projets agricole.
- Etudes agricoles et foncières : la SAFER intervient également dans le cadre des études agricoles préalables à des projets d'aménagement ou des compensations foncières (compensations agricoles, de boisement ou environnementales) sur les grands projets d'intérêt général.
- Médiation et animation de territoire : la SAFER est un réel lieu de concertation entre les collectivités territoriales, les services de l'État et les professionnels agricoles et ruraux. Ce notamment au travers des comités techniques départementaux qui ont pour objet de délibérer sur les dossiers d'acquisition-rétrocession et qui réunissent des représentants de la profession agricole, des chambres consulaires, des forestiers, des associations de protection de l'environnement, et des collectivités territoriales. Elle anime également des programmes locaux de développement agricole (GAL Grand SUD) et accompagne les programmes agri-urbains régionaux (Eco-cité et programme « terres fertiles »).

Ainsi, la SAFER Réunion s'inscrit résolument dans une dynamique de développement équilibré des territoires, considérant son positionnement privilégié entre société civile (profession agricole, associations, entreprises...) et service public (Etat, collectivités...) pour initier des actions d'intérêt

général, considérant enfin ses modes opératoires fonciers et sa capacité à mobiliser un réseau multi partenarial pour une mise en place effective du projet dans toutes ses composantes.

Les objectifs poursuivis sont à la fois patrimoniaux (qualité et ouverture des paysages, préservation de l'identité des hauts), économiques (poser les bases d'un développement raisonné intégrant l'agrotourisme, l'autosuffisance alimentaire, l'accueil des activités nécessaires en milieu rural), et techniques (réalisation des infrastructures de désenclavement, traiter le pluvial et le lessivage des sols, définir les conditions d'accueil des nouveaux résidents).

Ce partenariat pourra plus particulièrement porter sur :

- La définition des objectifs partagés sur le territoire de Saint-Denis ;
- L'identification des moyens et leviers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés ;
- La définition du partenariat pouvant être mis en œuvre pour la réalisation des infrastructures (animation, maîtrise foncière pour la réalisation des aménagements et recherche de financements) ;
- La liste des actions ciblées à mettre en œuvre par les partenaires telles que par exemple : le regroupement de l'habitat rural, la régularisation foncière des occupants et la desserte viaire des exploitations et **ronds** de cour.
- L'assistance technique et juridique de la SAFER à la Commune de Saint-Denis par sa connaissance des mouvements fonciers sur le territoire ;
- L'accompagnement de la maîtrise du foncier par la Commune de Saint-Denis au sein de ses périmètres d'intervention, en s'appuyant sur les outils d'intervention foncière de la SAFER (opérations foncières par voie amiable, par préemption, par contrat ou par échange, portage, ...).

La SAFER déclare :

- qu'en vertu des dispositions de l'article L 142-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, elle est autorisée à détenir et gérer pendant une durée maximale de cinq ans les biens objets de ses interventions,

- qu'en vertu des dispositions de L 2512-5 1° du code la Commande Publique le présent contrat n'entre pas dans le champ d'application des procédures des marchés publics.

La SAFER a par ailleurs, conformément aux articles R 141-1 II et R 141-2 II du Code Rural et de la Pêche Maritime, souscrit deux polices d'assurance auprès de Groupama Océan Indien dont le siège social se trouve au 7, rue André LARDY – BP 103 – 97438 Sainte-Marie / 314 635 319 RCS Saint Denis pour garantir notamment les missions d'ordre général qu'elle peut avoir à réaliser pour la collectivité, mais aussi dans les domaines d'activité décrits dans les attestations jointes en annexe à la présente.

ARTICLE 1. PERIMETRE D'INTERVENTION

La SAFER réalisera une analyse de la propriété foncière de toutes les parcelles des secteurs retenus par la Commune de Saint-Denis, permettant d'identifier :

- Le nombre de propriétaires ;
- Une typologie des propriétaires : publics (détail des collectivités), particuliers (en indivision ou non), exploitants agricoles, biens supposés vacants et sans maître ;
- La domiciliation des principaux propriétaires ;
- La morphologie parcellaire : définition d'un seuil pour caractériser le micro-parcellaire.

Cette analyse permettra de mesurer la mutabilité des parcelles situées sous l'emprise des projets.

ARTICLE 2. ANALYSE DE LA SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE DES BIENS CONCERNES PAR LES PROJETS

Sur la base des éléments transmis par la ville, mais également à travers la connaissance interne de la SAFER, cette mission a pour perspective de mettre à jour l'état d'occupation des parcelles agricoles.

Un inventaire de la situation juridique et locative des biens sera établi à partir des échanges avec les occupants contactés.

Les données collectées permettront d'identifier :

- Le mode de faire valoir des parcelles : direct (exploitant propriétaire) ou indirect (exploitant locataire) ...
- Le type d'occupant : exploitants, particuliers mode sociétaire...
- La nature de l'occupation (occupation précaire, bail verbal, bail rural)

ARTICLE 3. VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS AGRICOLES COMMUNAUX

3.1 Missions spécifiques : Gestion immédiate

La Commune de Saint-Denis envisage l'installation de trois exploitants, l'un sur la parcelle HW 43 pour un projet de vanilleraie, l'autre sur les parcelles IH 455p et IH 294p pour un projet apicole, enfin le dernier sur la parcelle CR 57p pour un projet mixte de ferme auberge/élevage de poulets fermiers.

Dans le cadre d'une mission de préfiguration et spécifique, la SAFER viendra en appui pour les missions suivantes et pour les parcelles ci-dessous référencées :

- Recueil et analyse des projets et de la capacité professionnelle
- Analyse du contrat de location le mieux adapté à la situation
- Accompagnement à la rédaction de la promesse de bail et de l'autorisation d'exploiter
- Rédaction des baux et des états des lieux

QUARTIER	Références cadastrales	Superficie (STB)	Zonage P.L.U.
LA BRETAGNE	HW0043	65a 99ca	Um
LA BRETAGNE	IH0455p	31a 34ca	Um/Nebc
LA BRETAGNE	IH0294p	05a 53ca	Um/Nebc
SAINT FRANCOIS	CR 57p	1ha environ	Auh/Ntc

3.2 Assistance technique pour la mise en valeur et la gestion des terrains situés à Saint-Bernard (Saint-Denis)

Sur la base du travail juridique et technique réalisé préalablement sur les terres agricoles occupées et/ou disponibles sur le territoire dionysien, la SAFER viendra en appui à Saint-Denis pour mettre en œuvre son projet de ville agricole, notamment en pilotant les missions suivantes :

- Appel à candidature en lien avec le service communication de la commune
- Recueil des candidatures et des projets
- Présentation des candidatures en Comité Technique
- Etablissement de la liste des candidats éligibles (La Commune procèdera à la sélection d'un candidat dans la liste sélectionnée par la SAFER)
- Rédaction des baux et états des lieux
- Analyse juridique des baux et contrôle terrain
- Etablissement d'un rapport de synthèse avant la mise en œuvre du mandat de gestion

ARTICLE 4. OBSERVATION FONCIERE

Ce dispositif consiste à mettre en place un observatoire foncier des espaces naturels et agricoles au sein des secteurs identifiés et se traduit par la transmission par la SAFER des informations relatives aux projets de vente portant sur ces espaces. Les informations transmises sont issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) adressées à la SAFER dans le cadre du droit de préemption dont cette dernière est titulaire sur les espaces agricoles et naturels et des opérations réalisées par la SAFER elle-même.

Ce dispositif de veille foncière porte sur la totalité des parcelles situées dans les zones agricoles et naturelles des P.L.U. opposables aux tiers.

La SAFER procède à l'activation d'un lien internet permettant à la Commune de Saint-Denis d'accéder à un portail cartographique. Ce portail retranscrit, sous la forme d'un tableau et d'une cartographie dynamique, les informations transmises dont le détail figure ci-dessous.

4.1 Les DIA reçues par la SAFER

- Les nom et adresse des vendeurs,
- Les noms, domicile et profession des acquéreurs,
- Le mode d'aliénation,
- La désignation cadastrale des biens vendus,
- La situation locative des biens vendus,
- Le prix de vente et les modalités de paiement,
- Le notaire instrumentaire.

4.2 Les avis de préemption de la SAFER

- Les informations contenues dans la notification de vente initiale,
- La désignation cadastrale des biens,
- les objectifs légaux de la préemption,
- La motivation de préemption,
- Le prix proposé par la SAFER,

4.3 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,

4.4 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.

4.5 Veille foncière sur les emprises des secteurs concernés par les projets de la Commune de Saint-Denis

4.6 Appui technique au montage des dossiers de morcellement sur les emprises des secteurs concernés par les projets de la Commune de Saint-Denis, si nécessaire,

4.7 Appui technique au montage des dossiers concernant des projets de la collectivité impactant la sole agricole ou réalisation d'études « Etude Agricole, Etude de compensation, Expertise foncière »;

4.8 Réalisation pour le compte de la Commune de Saint-Denis, des démarches administratives liées à la maîtrise foncière par la collectivité des biens sans maîtres.

Ce portail cartographique est actualisé tous les deux jours.

La Commune de Saint-Denis 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 Commune de Saint-Denis.

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

Dans le cas des DIA ouvrant le droit de préemption de la SAFER, la Commune de Saint-Denis fait savoir par écrit (courrier postal, fax ou courriel) dans les dix jours suivant la réception du mail, s'il entend faire appel aux procédures prévues aux articles ci-dessous. La SAFER apporte tout complément d'information demandé par la Commune de Saint-Denis.

Toute information transmise issue de la base de données de la SAFER à la Commune de Saint-Denis 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 Commune de Saint-Denis devra faire l'objet d'une convention spécifique, signée obligatoirement par la SAFER.

4.9 Pour les demandes d'intervention par préemption

OBJECTIFS ET MOTIVATIONS DE LA PREEMPTION

Afin que la SAFER puisse engager un dossier de préemption, la Commune de Saint-Denis devra lui proposer un projet conforme aux objectifs définis par la loi (article L. 143-2 et suivant, du Code Rural et de la Pêche Maritime), rappelés ci-après :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs,
2. La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2,
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public,

4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation,
5. La lutte contre la spéculation foncière,
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation,
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat en application de l'article L 512-6 du code forestier,
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement,
9. La protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

La SAFER doit motiver sa décision de préempter et indiquer en quoi la préemption répond à l'un ou à plusieurs des objectifs énoncés ci-dessus, ah doc les outils adaptés.

- **La décision de préemption ne peut être prise qu'avec l'accord des deux Commissaires du Gouvernement représentant le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances.**

4.10 Modalités de préemption

Dans les 10 jours à compter de la communication de l'information via le portail cartographique Vigifoncier à la Commune de Saint- Denis portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner, la Commune fera savoir à la SAFER, par écrit (courrier postal ou électronique), si elle entend que celle-ci examine la possibilité d'exercer son droit de préemption.

- Les demandes pourront conduire à la constitution de dossiers de préemption éventuellement assortis d'une proposition de révision de prix, si celui-ci paraît supérieur au marché foncier local.

Dans l'hypothèse d'une préemption avec révision de prix, la Commune de Saint-Denis s'engagera à réaliser l'acquisition :

- En cas de demande de fixation du prix, sur la base du prix définitif fixé par le Tribunal compétent majoré des frais liés à l'intervention de la SAFER.
- En cas de retrait de vente suivi d'une négociation avec le(s) vendeur(s), sur la base d'un nouveau prix négocié avec le(s) vendeur(s) majoré des frais liés à l'intervention de la SAFER.
- Dans l'hypothèse d'une préemption au prix, La Commune s'engage à l'acquisition sur la base du prix de rétrocession de la SAFER.

Dans certains cas, la SAFER est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés (préemption partielle), essentiellement lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

- Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés,
- Des bâtiments situés en zones agricoles, naturelles, non urbanisées, ayant eu un usage agricole dans les 5 ou 20 ans en fonction des cas,
- Des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Lorsque la SAFER aura exercé son droit de préemption, la Commune de Saint-Denis ne pourra plus remettre en cause sa demande.

Dans tous les cas et notamment dans le cas de revente à des tiers, la Commune de Saint-Denis garantit à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées dans cette convention, par le versement, si nécessaire, d'une indemnité compensatrice Hors Taxes couvrant l'écart entre le prix effectif de revente et le prix de rétrocession précité.

Pendant un délai minimum de 25 ans, La Commune de Saint-Denis s'engage à donner aux biens qu'elle pourrait acquérir à la suite du droit de préemption de la SAFER une destination agricole et/ou environnementale conformément aux objectifs définis à l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ARTICLE 5. NEGOCIATIONS FONCIERES DES EMPRISES NECESSAIRES AUX PROJETS

Pour chaque secteur identifié par la Commune de Saint-Denis, la SAFER sera chargée :

- 1. D'engager les négociations avec les propriétaires au prix validé par la Commune de Saint-Denis, suivant les modalités ci-après afin d'obtenir pour chaque parcelle cadastrale, la promesse de vente signée par le ou les propriétaires.**

5.1 Contact des propriétaires

Envoi d'un courrier aux propriétaires contenant la présentation du projet et la proposition d'achat (sans prix). Le courrier contient un coupon-réponse et une enveloppe préaffranchie ainsi qu'une demande de prise de contact avec la SAFER, personne en charge du projet. Le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour retourner sa réponse.-

5.2 Traitement des réponses :

- Réponses positives : voir article 4.4,
- Réponses négatives : relance téléphonique,
- Absence de réponse : courrier de relance contenant les mêmes éléments que le premier envoi,
- Adresses inconnues : demande au service de l'état civil de la mairie, les renseignements

- sommaires et urgents pour les parcelles dont l'identité des propriétaires au cadastre ne serait pas vérifiée, puis envoi du courrier pour les propriétaires retrouvés

5.3 Négociations :

- Confirmation des accords au prix proposé (courrier, contact téléphonique ou déplacement terrain)
- Négociation des accords à un prix différent après accord de la Commune de Saint-Denis (courrier, contact téléphonique ou déplacement terrain)
- Recherche de solutions alternatives en cas de refus (échanges, compensations, réévaluation des prix)

5.4 Recueil des promesses de vente :

- Rédaction des promesses de vente unilatérales au profit de la Commune de Saint-Denis (ou de la SAFER dans le cas d'une mise en réserve), recueil des signatures des parties. La Commune de Saint-Denis pourra demander à la SAFER dans le cadre de l'article suivant une mise en réserve. Dans ce cas, la SAFER portera le foncier le temps de la finalisation du projet.

2. Pour les courriers « NPAI », dont les propriétaires n'ont pas pu être retrouvés, la SAFER pourra contacter, de façon coordonnée avec la Commune de Saint-Denis, les communes de situation des biens et les accompagner pour mettre en place une procédure « Biens vacants et sans maître ».

3. De réaliser une cartographie (Recensement des propriétaires / état parcellaire) et un tableau de bord (accords, refus, sans réponse, NPAI).

La SAFER sera tenue durant toute la période des négociations de rendre compte à la Commune de Saint-Denis dans le cadre de réunions de suivi de la mission ou de compte-rendu détaillés transmis par courriel.

5.5 Pour la négociation foncière pour le compte de la commune

En rémunération de la prestation de négociation foncière, La commune versera à la SAFER des frais d'intervention calculés en appliquant le barème opérateur foncier suivant : (pourcentages appliqués sur les montants dûs par négociation, auprès des propriétaires et des exploitants) :

- de 0 à 200 000€ : 11% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 200 001€ à 300 000€ : 9% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 300 001€ à 500 000€ : 6% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- au-delà de 501 000€ : 5% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants.

Un montant minimum de 800,00 € hors taxe sera facturé par promesse ou convention de vente, d'échange, convention de constitution de servitude, convention de passage, convention d'indemnisation, convention de renonciation au droit de préemption et/ou résiliation de bail signée ; ainsi que pour tous autres engagements signés (commodat, bail rural, bail environnemental, obligation réelle environnementale ...).

Un montant de 500,00 € hors taxe sera facturé par dossier, dans le cas où un accord amiable ne pourrait être obtenu, ainsi que lors de l'abandon du projet par la Commune. La SAFER transmettra alors à la Commune de Saint-Denis le dossier comprenant notamment les offres faites, les prétentions des intéressés, et les motifs de leur refus.

Les paiements, majorés de la TVA au taux en vigueur, interviendront sur facturation lors de la remise des dossiers par la SAFER.

ARTICLE 6. MISE EN RÉSERVE

Sous réserve de l'accord des commissaires du gouvernement et des capacités d'emprunt de la SAFER Réunion.

En fonction de l'avancée des projets ou du mode opératoire retenu, la Commune de Saint-Denis pourra demander à la SAFER de porter le foncier maîtrisé situé dans les périmètres des projets.

La mise en réserve de ces propriétés peut permettre :

-
d'envisager des mouvements de stocks et d'éventuels échanges entre propriétaires et/ou agriculteurs,
-
de réduire les coûts d'acquisition (frais d'actes...) et de se voir rétrocéder des lots fonciers plus structurés.

6.1 Information à la Commune de Saint-Denis

La SAFER s'engage à tenir la Commune de Saint-Denis informée de toute opportunité de vente au plus tard au moment de l'appel de candidature par le biais du portail mis à sa disposition et présenté à l'article 3.

Cette information pourra être complétée par une fiche de mise en réserve, accompagnée d'un plan de localisation de la propriété.

6.2 Demande de mise en réserve

La mise en réserve d'un immeuble sera décidée par délibération du conseil municipal de la Commune de Saint-Denis, après avoir obtenu l'avis des Domaines, du Pôle d'Evaluation Domaniale, au regard des éléments d'appréciation fournis par la SAFER et repris dans la fiche parcellaire, et après obtention par cette dernière d'un accord sur le prix d'acquisition avec le ou les propriétaire(s) concerné(s).

Cette demande de mise en réserve ne préjuge en rien de l'avis des Commissaires du Gouvernement quant à l'autorisation d'acquérir les biens par la SAFER et de leur orientation par les instances de décision de la SAFER.

Toute demande de mise en réserve des biens par la SAFER devra recevoir un avis favorable du Comité Technique Départemental de la SAFER et de ses commissaires du Gouvernement Agricole et des Finances publiques.

6.3 Durée de la mise en réserve

La durée totale de la mise en réserve ne peut excéder 3 ans. Cette durée peut être renouvelée à la demande de la Commune du Saint-Denis dans les conditions des articles L142-5 et R 142-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

A l'expiration du délai de stockage, si aucune demande d'attribution n'est formulée par la Commune de Saint-Denis, la SAFER sera alors libre d'engager la rétrocession des biens au profit de tout autre acquéreur, selon les procédures qui lui sont siennes.

6.4 Calcul du prix de mise en réserve des biens par la SAFER à la Commune de Saint-Denis

Le prix de mise en réserve, défini par le Conseil d'administration de la SAFER, comporte les éléments suivants :

- A. Prix principal d'acquisition des biens par la SAFER, figurant dans l'acte d'acquisition.
- B. Frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction ou de emploi, des frais d'avocats, d'experts, de géomètre, et d'intermédiaires. Leur justification devra être produite par la SAFER, ou à défaut pour les frais notariés, il sera fait application du barème Langloÿs.
- C. Frais d'intervention de la SAFER : ces frais correspondent à **11 %** du prix principal d'acquisition pour les acquisitions opérées par la SAFER à l'amiable et à **13 %** pour les acquisitions réalisées en préemption.
- D. Frais de stockage le cas échéant, à hauteur de **3 %** du prix principal d'acquisition augmenté des frais d'acquisition (A+B) par an. ***Si la SAFER doit solliciter un prêt spécifique, le montant des intérêts de portage sera à minima le montant engagé par la SAFER pour la mise en réserve et la durée de la mise en réserve ainsi que les tous les frais annexes réels sollicités pour l'élaboration du contrat par l'organisme bancaire.***
- E. Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur, appliquée sur la somme des éléments ci-dessus énoncés soumis à TVA.

La valeur de mise en réserve correspond à la somme des éléments A, B, C, D et E.

La rétrocession du bien pourra intervenir avant la fin du terme prévu, à la condition que la demande en soit faite par la Commune de Saint-Denis à la SAFER par courrier recommandé avec accusé de réception. Les frais de stockage (D) seront, le cas échéant, alors calculés proportionnellement au temps passé entre la date d'acquisition du bien par la SAFER et la date de rétrocession des biens, et à raison de **3 %** par mois. Tout mois commencé sera dû.

Par contre, si la SAFER doit solliciter un prêt spécifique pour le portage, le montant des intérêts de portage sera à minima le montant engagé par la SAFER pour la mise en réserve et la durée de la mise en réserve

6.5 Préfinancement

Dans le cas où la Commune de Saint-Denis avance à la SAFER le montant du prix de mise en réserve avant la date de signature de l'acquisition des biens, les frais de stockage (D) pour la période restant à couvrir jusqu'à la date de rétrocession des biens ou avant l'expiration de la présente convention seront inexistantes.

La SAFER adresse par courrier simple à la Commune de Saint-Denis une demande de préfinancement relative à l'opération envisagée dans les 45 jours à compter de la date de réception par la Commune de Saint-Denis.

6.6 Gestion temporaire des biens mis en réserve

La SAFER, sur demande de la Commune de Saint-Denis, autorisera en tant que propriétaire, Commune de Saint-Denis ou ses prestataires à réaliser les études et travaux d'aménagement nécessaires au projet sur certains lots ou parties de propriétés foncières bien structurées.

Les impôts et charges relatifs aux biens mis en réserve restent à la charge de la SAFER.

6.7 Garantie de bonne fin

Le prix de mise en réserve est égal à la somme des éléments A + B + C (+ D + E).

Dans le cas d'une opération préfinancée, la SAFER procédera à la rétrocession définitive des biens au profit de toute personne à laquelle la Commune de Saint-Denis se substituerait et lui remboursera le jour de la vente le montant préfinancé à hauteur de la valeur de mise en réserve.

Si le prix de revente par la SAFER est inférieur au prix de mise en réserve, la SAFER percevrait de la Commune de Saint-Denis (dans le cas d'une opération non préfinancée) ou conserverait (dans le cas d'une opération préfinancée), à titre d'indemnité compensatoire, une somme correspondant à la différence entre le prix de mise en réserve et le prix de revente des biens. Le prix de revente par la SAFER ne pourra pas être supérieur au prix de mise en réserve.

Dans le cas d'une opération non préfinancée, la SAFER procédera à la rétrocession définitive des biens au profit de la Commune de Saint- Denis ou de toute personne qu'il se substituerait et lui facturera les frais de stockage et le complément de prix conformément à la garantie de bonne fin.

ARTICLE 7. GESTION LOCATIVE TEMPORAIRE DU PATRIMOINE FONCIER COMMUNAL

En vue de permettre l'exploitation temporaire de terrains acquis par la Commune de Saint- Denis, la SAFER lui proposera de mettre à disposition les outils dont elle dispose.

La SAFER peut signer, dans le respect des conditions définies à l'article L 142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, avec la Commune de Saint-Denis des Conventions de Mise à Disposition (CMD), dérogoires au statut du fermage, en vue d'assurer l'exploitation temporaire des propriétés agricoles. Ces conventions feront l'objet d'un contrat spécifique.

La CMD peut porter sur une ou plusieurs parcelles situées au sein d'un même périmètre d'intervention de la Commune de Saint-Denis. Elle définit notamment l'assiette des terrains concernés, les conditions locatives (durée, montant et conditions de versement du loyer, conditions d'exploitation), (cf. **Annexe1**).

ARTICLE 8. APPEL A PROJET AGRICOLE (INTERMEDIATION LOCATIVE)

En vue de permettre l'exploitation agricole des biens réaménagés, la Commune de Saint-Denis pourra mandater la SAFER pour réaliser un ou plusieurs appels à projet agricole en vue d'identifier un ou des agriculteurs pour exploiter les biens maîtrisés par la Commune de Saint- Denis.

Un cahier des charges spécifique sera produit pour la Commune de Saint- Denis et annexé à l'appel à projet.

La SAFER sera ainsi chargée de réaliser une publicité légale en mairie des biens concernés, dans les journaux agricoles locaux et sur son site internet. Elle réalisera une intermédiation locative, instruira toutes les candidatures et présentera les différents projets à son comité technique départemental pour qu'il puisse donner un avis à la Commune de Saint- Denis.

La SAFER sera par la suite chargée de faire signer aux deux parties le document contractuel correspondant (bail rural, convention d'occupation, commodat...).

ARTICLE 9. MANDAT DE GESTION

Le mandat de gestion est un contrat par lequel la Commune de Saint-Denis intervient en tant que « mandant », donnant le pouvoir à la SAFER en tant que mandataire, de gérer tout ou partie de son patrimoine. Un exemple type du mandat de gestion est à retrouver en annexe, (cf. **Annexe 2**).

ARTICLE 10. CONDITIONS FINANCIERES

La rémunération de la SAFER est fixée de la manière suivante :

PRESTATIONS D'EXPERTISE	PRIX HT (€)
Articles 1, 2 et 3.2	250,00 € / parcelle ou dossier
Article 4 : Accès Vigifoncier	3 000,00 € / an
4.1 à 4.5. Veille foncière	Gratuit
4.6. Dossier divers	Sur devis
4.7. Etudes et expertises	Sur devis
4.8. Biens sans maîtres	Sur devis
4.9 & 4.10	Voir dans §
Article 5 : Négociation foncière	Voir dans §
Article 6 : Mise en réserve	Variable suivant prix d'acquisition
Article 3.2 & 7 : Gestion locative	1 000,00 € / dossier
Article 8 : Appel à projet, intermédiation locative	1 000,00 € / dossier
Article 9 : Mandat de gestion	Variable à déterminer (cf. exemple en Annexe)

La participation de la Commune de Saint- Denis sera versée selon les règles de la comptabilité publique, selon les modalités suivantes :

- **Articles 1 & 2** : versement sur la base des ordres de service émis par la collectivité, et sur facturation à la transmission du tableau de bord justifiant l'avancement de la mission, accompagnée des documents annexes ;
- **Article 3 et suivi de la mission** : versement annuel au 15 janvier de l'année N+1 ;
- **Article 3.5 à 3.8** sur facturation
- **Article 4** : Facturation à la promesse de vente signée et sur PV de refus de signature ;
- **Article 5** : Versement à la rétrocession ;
- **Articles 6 & 7** : Tarif par dossier.
- **Article 8** : Versement en fonction des modalités du mandat

La Commune de Saint- Denis pourra se libérer des sommes dues au mandataire en les portant au crédit du compte bancaire identifié ci-dessous auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de la Réunion.

		RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE	
Ce relevé est destiné à tout organisme souhaitant connaître vos références bancaires pour domicilier des virements ou des prélèvements sur votre compte.			
CA REUNION		19/09/2016	
COLLECTIVITES ET INSTITUTIONNELS		00095	
Tel. 0262408118 Fax. 0262408569			
Intitulé du Compte :SAFER REUNION			
ROUTE DE MONGAILLARD			
97464 ST DENIS CEDEX			
DOMICILIATION			
Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
19906	00974	40004112001	74
IBAN (International Bank Account Number)			
FR76	1990	6009	7440
0041	1200	174	
Code BIC (Bank Identification Code) - Code swift:			
AGRIRERX			

À défaut de mandatement dans les 45 jours, les sommes dues porteront intérêt au taux légal jusqu'à la date effective de réception des fonds par la SAFER (le délai de 45 jours est le délai dont dispose une collectivité, pour mandater la dépense à compter du jour où elle est devenue exigible, dans le cadre de la réglementation des marchés publics ; ce délai est couramment appliqué dans les autres cas).

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Les dispositions régissant le mandat sont prévues aux articles 1984 à 2010 du Code Civil.

ARTICLE 12 - EFFET DU CONTRAT, DURÉE

La présente convention est soumise à l'accord des Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances de la SAFER Réunion. La SAFER s'oblige à effectuer les consultations requises ; dès l'obtention des accords, elle en avisera le mandant et la convention prendra effet à compter de la date de notification.

La convention est établie pour une durée de **5 ans** et elle pourra être prorogée d'un commun accord pour une durée devant permettre de solder et d'apurer les comptes financiers et les opérations en cours. Les parties peuvent d'un commun accord et à tout moment, résilier la présente convention, cette résiliation devant être constatée expressément.

ARTICLE 13 - LITIGES

Toute difficulté d'application de la présente convention ou tout litige fera l'objet d'un examen entre les parties pour trouver des solutions amiables. A défaut, le tribunal compétent pourra être saisi (dans la plupart des cas, il s'agira du tribunal administratif).

Fait à Saint- Denis, en trois exemplaires, le

Pour la Commune de Saint- Denis,

POUR LA SAFER,

La Maire,

La Président Directeur Général,

Madame Ericka BAREIGTS

Monsieur Thierry HENRIETTE

ANNEXES

ANNEXE 1 : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION (CMD) TYPE



REUNION

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

(Articles L 142-6 et L 181-23 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

– texte in fine –

CMD n°: «reference_cmd»

Période du «date_debut_cmd» au «date_fin_cmd»

Entre les parties ci-après nommées, il a été conclu la présente convention contenant mise à disposition d'immeubles ruraux dans les conditions fixées par les articles L 142-6 et L 181-23 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

I - PARTIES A LA PRESENTE CONVENTION :

<#cmd_proprietaires_«id_cmd».doc#>

ci-après dénommé "LE PROPRIETAIRE" dont l'identité est rappelée en ANNEXE I,

d'une part

Et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de La Réunion, Société Anonyme au capital de 954 000,00 euros dont le siège social est au 24 Route de Montgaillard - BP 80 176 - 97464 Saint Denis Cedex immatriculée au RCS de SAINT-DENIS sous le numéro 74B176, numéro SIRET 31083630900016,

ci-après dénommée "LA SAFER"

et représentée par le «fonction_ordonnateur_safer» «nom_ordonnateur_safer»

d'autre part

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

II – IDENTIFICATION DES BIENS EN CAUSE :

Les biens qui font l'objet de la présente convention de mise à disposition sont ainsi cadastrés sur la :

<#cmd_campagne_contrat_«id_cmd».doc#>

III – CONDITIONS DE LA CONVENTION :

Par les présentes, "LE PROPRIETAIRE" met les biens identifiés au II/ ci-dessus et dont la désignation est rappelée à l'ANNEXE II, à la disposition de LA SAFER qui accepte, dans des conditions dérogatoires aux dispositions du Chapitre Ier du Titre VI du Livre IV du Code Rural relatives au statut du fermage dans les DOM.

La présente convention a lieu sous les charges, clauses et conditions ci-après et notamment sous la clause résolutoire prévue à l'article 5, que LA SAFER s'oblige à exécuter et à accomplir.

Article 1 - Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée qui commencera à courir le «date_debut_cmd» pour se terminer le «date_fin_cmd». (cf. Annexe I)

Article 2 – Redevance – Modalités de paiement - Fiscalité

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle dont le montant est défini en ANNEXE I et que LA SAFER s'oblige à payer au PROPRIETAIRE à son domicile ou à tout autre lieu convenu, en un seul terme, à la date fixée en ANNEXE I et ainsi de terme en terme jusqu'à l'expiration de la Convention, soit :

«montant_total_redevance_cmd» €

- dès la première année de la convention ⁽¹⁾
- avec différé de paiement d'un an après la mise en valeur ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Rayer la mention inutile

Les parties déclarent qu'elle est exonérée des droits de timbre et d'enregistrement ainsi que de la taxe sur le chiffre d'affaires en application de l'article L 142-6 du Code Rural modifié pour les DOM et 1028 quater du Code Général des Impôts.

LA SAFER s'engage à régler la redevance prévue à terme échu chaque année le sans que le propriétaire ait à en faire la demande.

Article 3 – Charges et conditions

A - ETAT DES LIEUX :

LA SAFER prendra les fonds dans l'état où ils se trouvent à la date de départ de la convention (cf. article 1er) et tel que décrit dans l'état des lieux visés des parties qui demeurera ci-annexé (ANNEXES I et II).

B - UTILISATION DES FONDS SELON UN BAIL SAFER :

LA SAFER utilisera les biens objet de la présente convention aux fins d'aménagement parcellaire et de mise en valeur agricole, conformément au but fixé par l'article L 141-1 du Code Rural. Elle consentira à cet effet un (ou plusieurs) bail SAFER lequel ne sera pas soumis aux règles résultant du statut du fermage sauf en ce qui concerne le prix conformément aux dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article L 181-23 du Code Rural.

LE PROPRIETAIRE devra donner son agrément préalable aux travaux d'amélioration à réaliser par le ou les preneurs et prévus dans le bail qui sera consenti par LA SAFER et il ne sera tenu d'indemniser ces travaux que dans les limites qui auront été convenues avec lui.

En ce sens, les parties ont d'ores et déjà convenu des travaux qui pourront être réalisés sur le fonds dans le cadre de la présente convention (cf. Annexe I).

C - SITUATION LOCATIVE :

LE PROPRIETAIRE déclare que les biens objet de la présente convention sont libres de toute location ou occupation. Qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'article L 461-11 du Code Rural, et qu'ils ne sont pas grevés ensuite d'un partage du droit de priorité institué par l'article 832-2 du Code Civil.

D - IMPOTS ET TAXES :

Les impôts fonciers et taxes de toute nature afférents aux biens en cause resteront intégralement à la charge du propriétaire.

Les conditions de remboursement éventuelles des impôts aux propriétaires sont définies à l'ANNEXE I ; le PROPRIETAIRE sera tenu de verser à LA SAFER tout dégrèvement qu'il aura perçu, destiné à revenir à l'exploitant.

Les cotisations de l'AMEXA s'appliquant aux biens objet de cette convention seront à la charge du preneur désigné par LA SAFER à compter du 1^{er} Janvier suivant la date de signature des présentes.

E - FRAIS :

Les frais des présentes seront supportés par LA SAFER, à l'exception de ceux résultant d'un acte notarié s'il était exigé par le propriétaire et éventuellement de ceux mentionnés en ANNEXE I.

Article 4 – Autorisation d'effectuer une publicité

Dès signature de la présente convention par le propriétaire, ce dernier autorise LA SAFER à effectuer la publicité qu'elle jugera opportune de faire, pour recueillir les candidatures à la location des terrains objet des présentes.

LE PROPRIETAIRE reconnaît que LA SAFER est entièrement libre du choix du (des) preneur(s), et l'autorise, si elle le juge utile, à procéder à un appel de candidature. Il s'interdit toute intervention directe, de quelque nature que ce soit auprès de ce(s) dernier(s).

Article 5 – Clause résolutoire

La présente convention sera résolue de plein droit dans la mesure où LA SAFER se trouve dans l'impossibilité de trouver un preneur pour la totalité des biens objets de la présente convention, soit en début soit en cours de convention.

LA SAFER devra prévenir LE PROPRIETAIRE avec un préavis de 1 mois de son intention de se prévaloir de cette clause résolutoire. La redevance ne sera pas due pour l'année culturale qui sera en cours.

Si LA SAFER est dans l'impossibilité de trouver un preneur sur une partie seulement des biens objets de la présente convention, il sera établi un avenant à la présente convention qui déterminera le devenir de ces biens. LA SAFER devra prévenir LE PROPRIETAIRE de cette situation avec un préavis de 1 mois. La redevance due pour l'année en cours telle que définie à l'article 2, sera alors réduite au prorata de la surface non louée par LA SAFER.

Article 6 – Clauses spécifiques

A - PACTE DE PREFERENCE :

Pendant toute la durée de la CMD, et durant 1 an après son expiration, LA SAFER disposera d'un pacte de préférence en cas d'aliénation du bien à titre onéreux, indépendamment du droit de préemption. Les conditions de la vente envisagée devront être notifiées à LA SAFER par lettre recommandée avec accusé de réception. LA SAFER disposera alors d'un délai de 2 mois pour faire connaître sa position.

B – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile : LE PROPRIETAIRE en sa demeure et "LA SAFER" à son siège social.

Fait à....., le.....

en deux exemplaires, dont un pour chacune des parties, et éventuellement un exemplaire supplémentaire si la présente Convention doit être soumise à l'enregistrement.

Le Propriétaire

(Signature précédée
de la mention manuscrite)

« Lu et approuvé, Bon pour accord »

La S.A.F.E.R. «lb_rgio_safer»

représentée par

«fonction_ordonnateur_safer»

«nom_ordonnateur_safer»

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ANNEXE I

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES

IDENTITE DU PROPRIETAIRE

Nom-Prénom : <#cmd_proprietaires_«id_cmd».doc#>

- **Durée de la Convention :**ans, soit du «date_debut_cmd» au «date_fin_cmd»

- **Redevance en euros :** «montant_total_redevance_cmd» € par an

La redevance pourra être indexée en fonction de l'indice d'actualisation de la denrée fermage. (selon barème préfectoral).

- **Le paiement de la redevance se fera au :** ...31/12 de chaque année

- **Date de versement du 1er terme :** la fin de la 1ère année de bail ..

- **Frais de dossiers :** 300 € versés le

DISPOSITIONS PARTICULIERES (travaux autorisés, réserves....)

Les aménagements liés au foncier, susceptibles d'être autorisés sont les suivants ⁽¹⁾	OUI	NON
▪ la pose du matériel d'irrigation (réseau secondaire et tertiaire aérien).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ la mise en culture par des travaux culturaux légers.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ les travaux lourds de mise en valeur (épierrage au Bull ou sous-solage).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ la plantation de cannes à sucre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ la plantation d'arbres fruitiers		<input type="checkbox"/>
▪ la construction de tout bâtiment de quelque nature que ce soit, y compris hangars de rangement, serres horticoles, ouvrages fixes d'évacuation des eaux pluviales ou de ruissellement ou de tout autre bâtiment technique (remise pour le matériel agricole)		<input type="checkbox"/>
▪ Autres :.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....		
.....		

⁽¹⁾ cocher la case correspondante

Fait en deux exemplaires à, le

Signature du PROPRIETAIRE

(précédée de la mention manuscrite)

"Lu et approuvé, Bon pour accord"

Signature de LA SAFER

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ANNEXE II

DESIGNATION PARCELLAIRE

REFERENCES CADASTRALES

<#cmd_campagne_contrat_«id_cmd».doc#>

Tel que ces biens s'entendent et se comportent sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excédant elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de LA SAFER.

DESCRIPTIF SOMMAIRE (Etat des lieux.....)

(Etat d'ensemble, fumure, irrigation, assainissement, état des haies, fossés, bordures, bâtiments, etc.)

Investissement autorisé par le propriétaire pendant la durée du contrat :
Etat des lieux d'entrée :
«etat_lieux_init»

Convention de concours technique - Commune de SAINT-DENIS/SAFER

Fait à, le

en deux exemplaires

Signature du propriétaire

(précédée de la mention manuscrite)

"Lu et approuvé, Bon pour accord"

Signature de LA SAFER

EXEMPLE

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ANNEXE III

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUE

(ERNT)

EXEMPLE

TEXTES DE REFERENCE

(Article L 142-6 du Code Rural)

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9

Tout propriétaire peut, par convention, mettre à la disposition d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole, pour autant que cette dernière soit effectuée par des agriculteurs, conformément au but fixé par les articles L. 141-1 à L. 141-5, des immeubles ruraux libres de location. Ces conventions sont dérogatoires aux dispositions de l'article L. 411-1 du chapitre Ier du titre VI du livre IV. La durée maximale des conventions est de six ans, renouvelable une fois, quelle que soit la superficie des immeubles ruraux mis à disposition. Il en est de même pour la mise à disposition d'immeubles ruraux dans le cadre de conventions conclues avec l'Etat, une collectivité territoriale ou un établissement public.

La durée des conventions est de six ans au maximum, renouvelable une fois, pour les immeubles ruraux situés dans les périmètres de protection et d'aménagement des espaces naturels et agricoles délimités en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme, ainsi que pour les conventions portant sur la mise à disposition, pour un usage de pâturage extensif saisonnier, d'immeubles ruraux situés dans les communes mentionnées à l'article L. 113-2 du présent code.

A cet effet, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural consent des baux qui ne sont soumis aux règles résultant du statut du fermage que pour ce qui concerne le prix. Ces baux déterminent, au moment de leur conclusion, les améliorations que le preneur s'engage à apporter au fonds et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail.

A l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci excède une durée de six ans, le propriétaire ne peut donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 du chapitre Ier du titre VI du livre IV le bien ayant fait l'objet de la convention ci-dessus sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en place.

Le régime spécial des droits de timbre et d'enregistrement applicable aux conventions conclues en application du premier alinéa du présent article est régi par l'article 1028 quater du code général des impôts ci-après reproduit :

" Art. 1028 quater : Les conventions conclues en application du premier alinéa de l'article L. 142-6 et de l'article L. 181-23 du code rural et de la pêche maritime sont exonérées des droits d'enregistrement. "

(Article L181-23)

Créé par Ordonnance n°2012-789 du 31 mai 2012 - art. 2

Pour l'application des dispositions de l'article L. 142-6 en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à Mayotte, à La Réunion, à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon, la référence à l'article L. 411-1 est remplacée par la référence aux dispositions du chapitre 1er du titre VI du livre IV.

La durée des conventions prévues à l'article L. 142-6 est de six ans au maximum renouvelable une fois, quelle que soit la superficie des immeubles ruraux mis à disposition.

EXEMPLE

ANNEXE 2 : MANDAT DE GESTION TYPE

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

NOM

SAFER Réunion

Lotissement « _____ »

sis

Commune de _____



Sommaire

Preambule	Erreur ! Signet non défini.
Exposé préalable.....	39
Chapitre Unique– Mandat de gestion.....	40
Article 1 - Signataires	40
Article 2 - Objet.....	40
Article 3 - Désignation des biens	41
Article 4 – Mandat de Recherche de preneur	42
Article 4-1 – Obligations du mandataire (Safer).....	44
Article 4-2 – Obligations du mandant (propriétaire)	44
Article 5 – Mandat de Gestion locative.....	45
Article 6 – Reddition des comptes et information du mandataire.....	45
Article 7 - Modalités de paiement du loyer au bailleur.	45
Article 8 – Modalités de Recouvrement et de Poursuites Judiciaires.....	46
Article 9 – Missions Spécifiques.....	47
Article 10 - Rémunération du mandataire	47
Article 11 – Durée du Mandat	48
Article 12 - Signatures.....	48
Annexe n°1 - Désignation des biens.....	49
Annexe n°2 – Plan cadastral N°1	50
Annexe n°3 – Plan cadastral N°2	502

Préambule

La Commune de Saint Denis dispose d'un patrimoine foncier agricole conséquent, marqué par des occupations disparates avec ou sans titre, mais également dominé par des situations de friche.

Exposé préalable

Le propriétaire des biens objet du présent contrat souhaite faire appel à la SAFER Réunion afin de l'accompagner :

- ✓ dans la recherche de preneur ;
- ✓ la gestion des locations ;
- ✓ l'apport de conseils opérationnel et juridique lors de différends voir de contentieux avec ses locataires.

La SAFER Réunion est un opérateur foncier et un aménageur de l'espace rural.

Elle œuvre dans le respect des missions que lui a confié l'État :

- ✓ Développer une agriculture durable ;
- ✓ Protéger les paysages et l'environnement ;
- ✓ Contribuer au développement économique des territoires ruraux ;
- ✓ Observer l'évolution du foncier sur les zones à enjeux agricoles, forestiers et environnementaux.

Aux termes des dispositions de l'article L 141.1 II 4° et III 3 Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), les SAFER peuvent se livrer ou prêter leurs 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) du CRPM.

A ce titre, la SAFER a souscrit une assurance auprès de Groupama garantissant les conséquences financières de sa responsabilité civile professionnelle et une garantie résultant d'une caution fournie par le Crédit Agricole.

La SAFER Réunion, consciente des enjeux fonciers sur le territoire restreint du Département de la Réunion, s'est structurée afin d'accompagner les propriétaires publics ou privés dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine.

Ainsi, la SAFER gère directement ou par mandat plus de 3000 ha sur le territoire de la Réunion.

Par ailleurs, la SAFER assure, sous la tutelle des Commissaires du Gouvernement de l'Agriculture et des Finances Publiques, un rôle d'arbitre sur le foncier agricole, en s'appuyant notamment sur un Comité Technique Départemental composé de représentants de l'ensemble des institutions du monde agricole et rural.

Chapitre Unique – Mandat de gestion

Article 1 - Signataires

Le présent contrat constitue un mandat de gestion entre le mandant (propriétaire) et le mandataire (Gestionnaire).

Mandant :

Mandataire :

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de la Réunion, Société Anonyme au capital de 954 000,00 €, immatriculée au RCS de Saint Denis sous le N°310 836 309 00016, sise 24 route de Montgaillard, BP 80176, 97464 SAINT-DENIS CEDEX, et ci-après dénommée « la SAFER »

Représentée par son Directeur Général Délégué, Ariste LAURET suivant délégation que lui en a faite le Conseil d'Administration de la SAFER en date du 20/04/2018,

Article 2 - Objet

Par les présentes, le mandant confie au mandataire, qui l'accepte, un mandat exclusif de gestion pour les biens immobiliers ci-après, dont il est seul propriétaire.

A ce jour, les terrains concernés font tous l'objet d'une occupation par un agriculteur et d'une exploitation en cannes à sucre.

Il est expressément convenu que les exploitants actuellement en place, ayant poursuivi la mise en valeur des terres qui leur ont été confiées et étant à jour de leur loyer annuel, seront maintenus et se verront proposer la conclusion d'un :

- bail à ferme

- bail Safer, via une Convention de Mise à Disposition (CMD) en fonction de l'âge des agriculteurs

A contrario, les emphytéotes qui n'auront pas remplis cette double condition avant le terme du bail emphytéotique, ne seront pas maintenus dans les lieux et ne se verront pas proposer la conclusion d'un bail à long terme ou la conclusion d'un bail Safer.

Article 3 - Désignation des biens

Les biens donnés en gestion sont détaillés dans l'annexe n°1.

EXEMPLE

Article 4 – Mandat de Recherche de preneur

Par les présentes, le mandant confie au mandataire, qui l'accepte, un mandat exclusif de recherche de preneur pour les biens désignés à l'article 3.

Situation 1 –

Situation à définir

La SAFER s'engagera à rechercher des exploitants pour ces parcelles.

Ce mandat de recherche de preneur est conclu pour une durée irrévocable de 3 mois commençant à courir à compter de la date de fin du bail emphytéotique de l'emphytéote défaillant fixé au _____.

Situation 2 –

Situation à définir

La SAFER s'engagera à rechercher des exploitants pour ces parcelles.

Ce mandat de recherche de preneur est conclu pour une durée irrévocable de 3 mois commençant à courir à compter de la date de prise d'effet de la résiliation amiable ou judiciaire, ou de la non reprise du bail suite au décès du preneur en place.

Dans les 2 situations, à l'issue de la période des 3 mois si la recherche de preneur n'était pas fructueuse et à défaut d'être dénoncée au moins 15 jours avant cette date par LRAR, il sera reconduit tacitement pour une durée d'un an maximum à l'issue de laquelle il prendra fin automatiquement.

Pendant la durée du renouvellement ou de la reconduction, le présent mandat de recherche de preneur conservera son caractère exclusif mais pourra être résilié à tout moment par le(s) mandants(s) en respectant un préavis de 15 jours, notifié par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR).

Le mandant donne pouvoir au mandataire de présenter le bien ci-dessus désigné à la location dans le cadre d'un _____ ou tout autre type de contrat validé par le mandant. Le loyer ainsi que les éventuelles conditions particulières sont détaillés en annexes.

Le mode opératoire reste celui décrit ci-après :

Convention de concours technique - Commune de SAINT-DENIS/SAFER

- ✓ Appel à candidature par la SAFER dans un journal (JIR), ainsi qu'affichage en mairie ;
- ✓ Recueil des candidatures par le conseiller SAFER ;
- ✓ Présentation des candidats en Comité Technique Départemental (CTD) SAFER ;
- ✓ Arbitrage du Comité sur une liste de candidats selon le Schéma Départemental du Contrôle des structures ;
- ✓ Choix du propriétaire d'un candidat parmi la liste proposée par la SAFER ;
- ✓ Aide à la rédaction du bail notarié.

EXEMPLE

Article 4-1 – Obligations du mandataire (Safer)

La SAFER s'engage à :

- ✓ entreprendre toute démarche et mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation de la mission qui lui est confiée par les présentes, notamment en effectuant toute publicité à sa convenance dont l'appel public de candidatures selon l'article R142-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime,
- ✓ aviser le mandant de la vacance du ou des biens,
- ✓ procéder à des comptes rendus réguliers au mandant ou à son représentant, même de façon informelle (réunion, courriel, appel téléphonique, ...), pendant toute la durée du mandat de recherche de preneur ;
- ✓ Proposer pour agrément au mandant ou à son représentant, une liste de candidats retenus par la SAFER et assortie des informations sollicitées par le mandant, au profit desquels il acceptera de signer un contrat de bail.

Article 4-2 – Obligations du mandant (propriétaire)

Le Mandant :

- ✓ atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes,
- ✓ autorise le mandataire à effectuer toute publicité nécessaire, à présenter et faire visiter les biens décrits ci-dessus,
- ✓ s'engage à transmettre au mandataire (la SAFER) toutes les demandes qui lui sont adressées personnellement et s'interdit de négocier directement ou indirectement la location des biens ci-dessus visés, pendant la durée du mandat exclusif de recherche visé à l'article 4 ci-avant.
- ✓ à défaut, il s'engage expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité forfaitaire qu'il accepte entièrement et définitivement d'un montant de 1 000,00 € TTC, indépendamment des dommages-intérêts qui pourraient être réclamés en fonction du préjudice subi ;
- ✓ s'engage à rémunérer la SAFER pour sa prestation de recherche de preneur aux tarifs détaillés à l'article 10 et ce dès présentation de la liste de candidats retenus ;
- ✓ s'engage à signer un bail avec l'un des candidats qui lui sera présenté dans un délai maximum de 6 mois.

Article 5 – Mandat de Gestion locative

Le mandant donne pouvoir au mandataire de gérer et administrer les immeubles désignés dans l'article 3, dans les conditions énoncées ci-dessous.

Le mandataire dispose par conséquent du pouvoir :

- ✓ de faire procéder à toutes locations pour la durée et aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera, sur tout ou partie de l'immeuble, de faire dresser tous états des lieux (entrée/sortie), de donner et accepter tous congés et résilier avec ou sans indemnité lesdits baux ;
(Il est ici expressément rappelé que les baux revêtiront la forme d'un acte authentique disposant d'un titre exécutoire).
- ✓ de recevoir toutes sommes qui sont dues au mandant concernant les loyers, d'en délivrer quittance, de procéder à la révision des loyers,
- ✓ à défaut de paiement des loyers comme en cas d'autres contestations, exercer les poursuites qui seront nécessaires (courriers de relance en paiement des loyers impayés, établissement d'échéanciers de paiement, mises en demeure de payer, sommation interpellative avec commandement de payer, ...),
- ✓ ester en justice en résiliation des baux ou conventions et/ou agir en recouvrement des sommes dues par les preneurs, au nom et pour le compte du mandataire et après avoir recueilli son aval ;
- ✓ veiller au respect de la mise en culture des terres louées aux preneurs conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière ;
- ✓ représenter le mandant devant les administrations compétentes après avoir recueilli l'aval écrit du mandant ou de son représentant.

Article 6 – Reddition des comptes et information du mandataire

Le mandataire, rendra compte de sa gestion au mandant ou à son représentant, au moins une fois par an. Il remettra au mandant un état détaillé des sommes perçues et payées ainsi qu'une note de situation.

Le mandataire rendra compte régulièrement, au mandant ou à son représentant, même de façon informelle (réunion, courriel, appel téléphonique, ...) :

- ✓ d'engagement de procédure collective, dès qu'elle en a connaissance ;
- ✓ du lancement et de l'évolution des contentieux.

Il est ici expressément rappelé que pour effectuer des déclarations de créances auprès d'un mandataire judiciaire pour le compte du Mandant, le Mandataire devra détenir un mandat spécial.

Article 7 - Modalités de paiement du loyer au bailleur.

Les loyers des preneurs étant exigibles au plus tard le 20/12 de l'année n, la SAFER ne versera au bailleur que la part des loyers payés en intégralité par le preneur, diminuée de sa juste rémunération, telle que prévu aux présentes, au plus tard le 31/01 de l'année n+1.

La SAFER ne sera ni garante et ni répondante des loyers appelés mais non perçus du preneur en place à la date d'exigibilité de cette créance.

Aussi, les loyers non perçus en intégralité au 31/01 de l'année n+1 feront l'objet d'un état de non perception qui sera établi et adressé par tout moyen au propriétaire ou à son représentant. Il en sera ainsi tous les 30 du mois de l'année n+1.

Une fois que les loyers seront remis en intégralité à la SAFER, celle-ci se chargera de verser au bailleur le loyer diminué de ses honoraires et ce dans le mois qui suivra sa remise.

Pour les Conventions de mise à Disposition (CMD) / Baux Safer, le paiement interviendra le 31/01 de l'année n+1.

Article 8 – Modalités de Recouvrement et de Poursuites Judiciaires.

Si au 31/01 de l'année n+1, l'entier loyer n'était pas versé par le preneur en place, le Mandant donne d'ores et déjà mandat exprès à la SAFER pour adresser tout courrier de mise en demeure de régulariser la situation d'impayés et à réitérer l'action dans un délai de 3 mois (vers le 30/04 de l'année n+ 1). Le Mandataire sollicite ensuite un mandat exprès pour entamer toutes procédures de recouvrement et de résiliation par voie judiciaire.

Les baux à long terme étant revêtus de la formule exécutoire, le Mandant donne d'ores et déjà mandat exprès à la SAFER pour saisir tout huissier de son choix aux fins de recouvrer les sommes restantes dues, négocier tout échéancier de paiement en vue de la régularisation de la situation des preneurs en place au regard de leur loyer

En cas d'insolvabilité du preneur en place ou en cas de non aboutissement des diligences entreprises par la voie extrajudiciaire et sur accord exprès du mandant ou de son représentant sur le lancement des procédures judiciaires et la prise en charge de sa quote-part de frais de contentieux*, le Mandant donnera mandat exprès à la SAFER pour saisir un avocat choisi d'un commun accord entre les parties aux fins de poursuivre la résiliation des baux à long terme et/ou le recouvrement des sommes dues (vers le 30/06 de l'année n+1), pour diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces.

Le Mandataire ne peut représenter le Mandant devant le Tribunal d'Instance (Tribunal Paritaire des Baux Ruraux) en vertu des dispositions de l'article 828 du code de procédure civile.

* Les frais de contentieux s'entendent des frais d'huissier rendus nécessaires pour l'établissement d'un constat ou état des lieux, pour les notifications des assignations, mémoires et conclusions ainsi que pour les honoraires d'avocat. Le bailleur se prononcera sur la base de devis établi par le professionnel et le paiement des sommes dues se fera au prorata 75%-bailleur/25%-SAFER.

Il en sera de même, si le bailleur devait succomber à des condamnations pécuniaires ou devait supporter des frais d'expertise, le paiement des sommes dues se ferait au prorata 75%-bailleur/25%-SAFER.

Article 9 – Missions Spécifiques

Pour toute autre prestation nouvelle ou non prévue ci-dessus expressément sollicitée par le mandant, le Mandataire aura droit à une rémunération spécifique, qui à défaut d'avenant au mandat, sera calculée au temps passé sur la base des vacations horaires aux heures ouvrables après accord exprès du mandant.

Il est rappelé que le présent mandat confère au Mandataire une obligation de moyen et non de résultat.

Article 10 - Rémunération du mandataire

ANALYSE DE LA SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE DES BIENS CONCERNES PAR LES PROJETS

Les tarifs indiqués ci-dessous sont tous exprimés en montant Hors Taxe (HT).

	Propriétaire	Locataire
Analyse de la situation juridique et locatives des biens concernés		
Honoraires	250 €/dossier	
Recherche de preneur – intermédiation locative (ne concerne que les nouveaux agriculteurs à installer)		
Bail : - Appel à candidature - Aide à la rédaction du bail notarié en vue de sa signature - Relecture des actes - Etat des lieux d'entrée et de sortie	Forfait 600 €/locataire	
Gestion locative → Bail à long terme		
Honoraires de gestion annuels (prix sur loyers encaissés seulement)	xxxxx	
Gestion locative → CMD/ Bail Safer		
Honoraires de gestion annuels (payés directement par la Safer au 31/01 de l'année n+1)	xxxxx	
Recouvrement		
Frais de contentieux (sur facture) et de condamnations	100 % - le propriétaire	

Toutes autres prestations feront l'objet d'une entente préalable.

Article 11 – Durée du Mandat

Le présent mandat est conclu pour une durée de **5 ans**, à compter de la signature des présentes. Il est renouvelable par tacite reconduction pour une durée équivalente sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 12 mois avant l'expiration de la durée prévue ci-dessus ou de la date du renouvellement.

En cas de rupture anticipée, celle-ci doit obtenir l'accord exprès des 2 parties et inclura une indemnisation au minimum égale au montant des rémunérations qui auraient dû être perçues sur l'année en cours et l'année n+1 si le mandat avait été mené à son terme.

Article 12 - Signatures

<p>Fait, le.....</p> <p>A.....</p> <p>Nom-Prénom du mandant (Propriétaire) :</p> <p>_____</p> <p><i>(Signature précédée de la mention manuscrite)</i></p> <p>« Lu et approuvé - Bon pour mandat ».</p>	<p>Fait, le.....</p> <p>A.....</p> <p>Le mandataire (SAFER)</p> <p>Ariste LAURET Directeur Général Délégué de la SAFER Réunion</p> <p><i>(Signature précédée de la mention manuscrite)</i></p> <p>« Lu et approuvé - Mandat accepté »</p>

Annexe n°1 - Désignation des biens

* telle que connue à ce jour

Définition des zones de production :

- Zone < 300 m altitude –
- Zone > 300 m altitude –

EXEMPLE

Annexe n°2 – Plan cadastral N°1

COMMUNE DE SAINT-DENIS

EXEMPLE

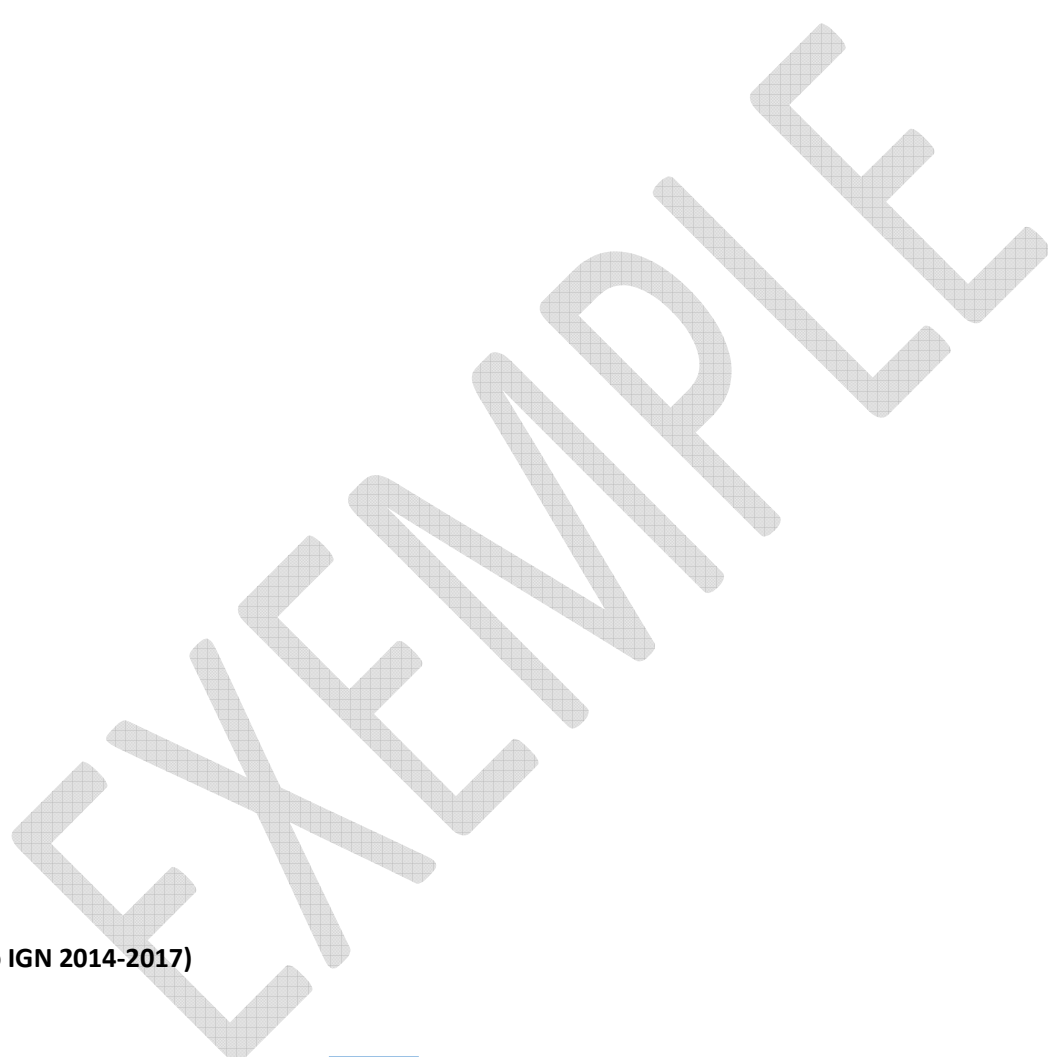
(Fond Ortho IGN 2014-2017)



Parcelles cadastrales

Annexe n°3 – Plan cadastral N°2

**COMMUNE DE SAINT- DENIS
ETAT DES RIQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**



(Fond Ortho IGN 2014-2017)



PPR Rouge
(Interdiction)



PPR Bleu
(Prescription)



Chemin
d'exploitation



Parcelles cadastrale