



Convention de partenariat



ENTRE :

L'EPFLI Foncier Cœur de France, Etablissement Public Industriel et Commercial, dont le siège social est à ORLEANS CEDEX 1 (45010), FRANCE, Hôtel du Département 15 rue Eugène Vignat - BP 2019, créé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2008, et arrêté complémentaire du 29 décembre 2008, identifié au SIREN sous le numéro 509.631.024, immatriculé au RCS d'ORLEANS.

Antérieurement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU LOIRET, dénomination et statuts modifiés suivant délibération numéro 2 de l'Assemblée Générale du 23 juin 2014 régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent le 27 juin 2014.

Représenté par sa Directrice, Madame Sylvaine VEDERE, en sa qualité de Directrice dudit Etablissement, nommée à cette fonction par délibération n°4-a du Conseil d'Administration du 24 novembre 2016 transmise au représentant de l'Etat le 30 novembre 2016.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 02 février 2024.

Ci-après dénommé "EPFLI",

d'une part,

ET

La S.A.F.E.R. du Centre, Société Anonyme au Capital de 947 280 Euros, constituée conformément aux dispositions des articles L 141-1 et suivants du Livre 1^{er} (nouveau) du Code Rural, dont le siège est à Blois – 44 bis, avenue de Châteaudun – B.P. 3321 – 41033 BLOIS CEDEX, inscrite au Registre du Commerce de Blois sous le numéro B 596820480, numéro SIRET 596 820 480 00017,

Ladite société a été agréée par Arrêté Interministériel du 12 juillet 1962 ; ledit arrêté a été abrogé et remplacé par l'arrêté interministériel en date du 30 juin 2017, publié au journal officiel le 5 juillet 2017.

et représentée par Madame Céline BRACONNIER, Directrice Générale Déléguée,

Ci-après dénommée "la S.A.F.E.R.",

d'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

La question foncière en France est complexe car multiple.

En effet, de nombreux territoires connaissent une concurrence exacerbée entre les acteurs du projet urbain, du développement économique et de la profession agricole. Cette concurrence est par ailleurs alimentée par la convergence d'obligations réglementaires liées à la production de logements sociaux notamment, à la limitation de l'extension urbaine et à la préservation des espaces agricoles et naturels.

Parallèlement, d'autres territoires sont quant à eux confrontés à des situations de déprise démographique, économique et agricole, qui appellent elles aussi des réponses foncières adaptées.

D'une manière générale, le phénomène de financiarisation de la propriété foncière se développe en impactant le renouvellement générationnel des chefs d'exploitation qui ne s'opère plus aussi facilement qu'il y a quelques années.

Partageant ce constat, la SAFER du Centre et l'EPFLI ont souhaité se rapprocher et organiser des complémentarités opérationnelles visant à inscrire la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le projet de développement durable du territoire.

A travers la présente convention, la SAFER du Centre et l'EPFLI, principaux outils fonciers des territoires, formalisent un partenariat qui, par ailleurs se voit conforté par l'évolution réglementaire qui régit leurs activités respectives.

En Effet, le législateur est venu confirmer l'intérêt de cette complémentarité en inscrivant dans la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, du 26 mars 2014 la possibilité de conventionnement avec la SAFER pour l'exercice de certains champs de compétence des EPFLI tels qu'ils résultent de l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme dans sa rédaction actuellement en vigueur prévoit en effet : « Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au maintien ou à la transformation des activités économiques, notamment pour faciliter les projets d'implantations industrielles, aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ainsi que, à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions** ».

Le partenariat entre la SAFER du Centre et l'EPFLI a été initié à l'occasion d'une première convention signée le 18 janvier 2019 pour une période de 5 ans. Les parties ont décidé de se rapprocher pour convenir des modalités futures du partenariat.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Dès lors, la présente convention vise à définir de façon complète les modalités de mise en œuvre par l'EPFLI et la SAFER du Centre de leurs moyens respectifs au service de l'accompagnement des projets de développement portés par l'Etat ou les collectivités tout en optimisant l'activité agricole présente au sein de ces mêmes territoires de projets.

L'objectif commun visé est de maintenir, le temps du portage, l'activité agricole sur des terrains destinés à des projets urbains ou d'aménagement et de permettre l'exploitation du patrimoine agricole constitué par l'EPFLI.

La convention porte sur les territoires d'intervention communs de l'EPFLI et de la SAFER du Centre.

ARTICLE 2 – PRINCIPES DE CONVENTIONNEMENT

L'EPFLI et la SAFER s'engagent à promouvoir auprès des collectivités locales des modalités d'action foncière tenant compte, autant que possible, de leurs impacts sur les systèmes agricoles.

Les deux partenaires conviennent de définir par la présente convention :

- les principes communs concernant des études et analyses foncières,
- les modalités de la mise en œuvre de la veille foncière,
- les modalités d'acquisitions foncières,
- les modalités de gestion des parcelles agricoles acquises par l'EPFLI.

Ces principes seront déclinés en tant que de besoin dans le cadre de processus opérationnels précisés dans les articles de la présente convention et sous réserve de la validation par les commissaires du gouvernement (agriculture et finances) pour les projets liés à des acquisitions foncières.

ARTICLE 3 – ANALYSE DE LA SITUATION FONCIERE

L'EPFLI sollicitera le concours de la SAFER pour analyser la situation foncière et l'impact agricole en fonction des projets pour lesquels il est sollicité.

Cette demande sera adressée par courrier simple ou par courriel à la Safer, accompagnée du périmètre d'intervention de l'EPFLI (désignation cadastrale précise des parcelles concernées).

La SAFER fera parvenir en retour à l'EPFLI **un courrier précisant l'évaluation du coût** de son intervention sur le périmètre défini ainsi que les **délais d'intervention**. Dès réception du bon de commande **signé** par l'EPFLI, la SAFER réalisera la prestation telle que définie ci-après.

Cette mission peut avoir un périmètre plus ou moins étendu en fonction du contexte et des besoins, elle peut se limiter à une enquête auprès des exploitants pour connaître leurs attentes en terme de compensation, ou aller jusqu'à une analyse complète du contexte foncier d'un périmètre projet, de la faisabilité et du coût de sa maîtrise foncière, de l'évaluation des impacts et des besoins en matière de compensation foncière. Elle peut ainsi permettre de planifier le volet opérationnel, et préparer la phase de négociations. L'étude est complète ou simplifiée en fonction du nombre d'intervenants identifiés par la SAFER du Centre à l'occasion de l'identification des enjeux agricoles.

La tarification des études figure en annexe.

A titre illustratif, une étude de faisabilité aborde généralement les aspects suivants :

Étude du contexte foncier

Cette étape consiste à extraire les informations issues du cadastre et de produire un premier niveau d'analyse sur les propriétaires d'une part (situation de pleine propriété ou d'indivision, âge, domiciliation...) et sur leur propriété d'autre part (surface et nombre de parcelles totales et dans le périmètre projet, année de dernière mutation...).

Elaboration d'un référentiel de prix

L'analyse des bases de données Safer (DIA en milieu rural et rétrocessions Safer) ainsi que de la base Demande de Valeurs Foncières permet de définir les prix moyens pratiqués sur les différents segments du marché agricole, naturel et urbain, et d'évaluer la mobilité foncière sur un secteur déterminé. Le référentiel de prix ainsi constitué facilite la définition des prix d'acquisition en fonction de la destination des biens (périmètre projet, compensations agricoles et naturelles).

Enquête "propriétaires"

Une fois les renseignements collectés sur les propriétaires (origines et droits de propriété), un contact individuel est pris avec chacun d'eux afin d'expliquer le projet de la maîtrise d'ouvrage et de répondre à leurs questions. Ensuite, ils sont invités à apporter des précisions sur leur foncier (servitudes, situation locative, etc.) ainsi que sur leur position vis-à-vis du projet (vente, échange, acceptation de contraintes environnementales...).

Enquête "exploitants"

L'enquête individuelle auprès des exploitants permet de connaître leur exploitation, sa situation économique et son devenir, l'occupation des parcelles impactées par le projet et le mode de faire valoir à l'échelle de l'exploitation, leurs attentes en terme de compensations foncières et financières. C'est à partir de ces informations que sera établi l'objectif de constitution de réserves foncières compensatoires.

Résultats de l'étude et aide à la mise en place d'une stratégie foncière

L'analyse croisée des différents renseignements recueillis permet d'évaluer la faisabilité foncière du projet et les conditions financières de sa mise en œuvre. Les conclusions de l'étude permettront également d'apporter à la maîtrise d'ouvrage (c'est-à-dire la collectivité à l'initiative de la saisine de l'EPFLI) les éléments nécessaires à la mise en place d'une stratégie foncière possible et adaptée au

projet : mise en place d'un périmètre de veille foncière, conditions d'acquisition du foncier projet, constitution de stocks compensatoires et mise en place d'échanges fonciers, conditions de gestion temporaire...

ARTICLE 4 – LA VEILLE FONCIERE

4.1. Généralités

La Safer est destinataire de toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) de biens ayant, au moment de la vente, en tout ou partie, une vocation agricole, potentielle ou réelle. Une partie d'entre elles concernent des biens susceptibles d'être préemptés dans les conditions définies à l'article L.143 du Code rural et de la pêche maritime. C'est en particulier le cas de tous les **biens agricoles faisant l'objet de visées spéculatives de la part d'opérateurs qui anticipent un futur changement de destination**. Dans ce cas, il est essentiel d'intervenir pour éviter une perte de maîtrise des emprises projet et la constitution de références de prix inadaptées.

La veille foncière inclut également les biens que la Safer Centre maîtrise à l'amiable. **L'essentiel des réserves foncières susceptibles de servir de compensations agricoles ou environnementales proviennent de ces biens issus soit d'opportunités foncières, soit d'une négociation active de la Safer sur un périmètre donné.**

La veille foncière consiste à alerter l'EPFLI quotidiennement par courriel de toutes les nouvelles DIA et offres de vente Safer au sein du périmètre qui aura été préalablement défini. Pour rendre cette veille foncière plus efficiente, la Safer Centre met à disposition de l'EPFLI un système d'information géographique en ligne (Vigifoncier). Des zonages spécifiques peuvent également être ajoutés si besoin (périmètres ZAD/ZAC, périmètres de surveillance...).

L'outil Vigifoncier contient également un historique des DIA et intègre à partir de 2019 à la demande du maître d'ouvrage la base Demande de Valeurs Foncières (DVF) de la DGFIP. Ainsi, il constitue un véritable référentiel foncier permettant de suivre l'ensemble des mutations ayant eu lieu sur un territoire et de rechercher des termes de comparaison à partir d'un ensemble de critères choisis.

4.2. DESCRIPTION DE LA PRESTATION

Dans le cadre d'une intervention de l'EPFLI sur un territoire adhérent à Vigifoncier ou en cours d'étude pour cette adhésion, il est convenu que l'accès au service sera délivré par la Safer à l'EPFLI. Les prestations fournies par la SAFER à l'EPFLI se décomposent comme suit :

4.3 - Information systématique sur toutes les ventes dont la SAFER est notifiée,

La SAFER informera l'EPFLI :

- de l'ensemble des informations de vente sur le territoire qu'elle aura défini dont la SAFER est notifiée¹,

¹ Etant ici précisé que la SAFER est notifiée au stade du compromis de vente, ce qui ne préjuge pas de la réalisation effective de la vente.

- des informations relatives aux opérations réalisées par la SAFER (rétrocessions).

Les données communiquées à l'EPFLI le sont pour son propre compte et ne devront pas faire l'objet d'une diffusion à des tiers.

4.4 – Enquête préalable à l'ouverture d'un dossier de préemption

Lorsqu'à la lecture des informations contenues dans la notification de vente, l'EPFLI ressent le besoin d'obtenir de plus amples précisions sur le projet de vente, elle peut solliciter la SAFER pour la réalisation d'une enquête.

Cette enquête a pour objet d'apporter des informations complémentaires à l'EPFLI (projet de l'acquéreur, conditions de la vente, éléments complémentaires sur l'exploitation agricole, précision sur les baux ruraux, ...) afin de faciliter sa prise de décision concernant la demande ou non d'exercice du droit de préemption de la SAFER.

A sa propre initiative, l'EPFLI pourra recueillir des informations complémentaires sur le projet de vente auprès de divers interlocuteurs qu'elle jugera bon de contacter. Dans un souci de partage des connaissances, notamment pour un exercice opportun du droit de préemption, l'EPFLI transmettra ces informations à la SAFER.

4.5- Intervention par préemption

Les objectifs du droit de préemption :

Les objectifs du droit de préemption sont strictement énumérés par la Loi (articles L 143-2 du Code Rural) ; ils doivent correspondre :

- soit à un usage agricole (installation d'agriculteurs, aménagements parcellaires ou agrandissements d'exploitations...) ;
- soit à la protection de l'environnement ou des paysages.
 - Avec accord de la DREAL,
 - Ou lors d'un projet de protection de l'environnement (ou des paysages) approuvé par la collectivité et s'inscrivant dans une opération soumise à enquête publique en application de l'article L 123-1 du code de l'environnement.

La SAFER pourra à la demande de l'EPFLI intervenir par exercice de son droit de préemption dans le respect des dispositions des articles L 143-1 et suivants du Code Rural.

L'exercice du droit de préemption par la SAFER reste soumis à l'accord préalable des Commissaires du Gouvernement et du Conseil d'Administration de la SAFER.

Engagement de l'EPFLI

L'EPFLI, souhaitant demander à la SAFER d'exercer son droit de préemption, s'engage dans un délai maximum de 12 jours à compter de la réception de la notification de vente à indiquer à la SAFER :

- un ou plusieurs agriculteurs voisins intéressés par l'exploitation des parcelles vendues (cas d'un objectif agricole),
- les mesures de protection de l'environnement qu'il entend poursuivre (cas d'un objectif environnemental).

Des frais relatifs à l'instruction de la préemption seront à la charge de l'EPFLI, comprenant notamment :

- la recherche des éléments cadastraux (relevés et plans parcellaires) ;
- l'étude des éléments juridiques de la vente prévue ;
- l'étude de la candidature (caractéristiques, recevabilité...).

Avant l'échéance du délai de 2 mois dont dispose la SAFER pour exercer son droit de préemption, l'EPFLI délibérera sur les conditions financières de la rétrocession présentée par la SAFER.

En tout état de cause, l'EPFLI devra veiller à proposer à la SAFER un projet conforme aux objectifs définis par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (article L. 143-2 du Code rural et de la pêche maritime) et réaffirmés dans la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, rappelés ci-après :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
2. L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément 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 réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs établissements publics ;
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 (ce qui nécessite un zonage particulier : PAEN).

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.

Procédure de rétrocession

Conformément aux articles R 142-3 et R 143-11 du Code Rural, la SAFER, après exercice de son droit de préemption, réalisera une publicité d'appel de candidatures préalable à l'attribution du bien. L'EPFLI s'oblige, dans le délai de la publicité mentionnée ci-dessus, à réitérer son engagement d'achat par la signature d'une convention de cession au prix de rétrocession fixé par la SAFER

- soit en qualité de bailleur, étant précisé que le bien sera donné en location à un agriculteur agréé par la SAFER (objectif agricole),
- soit pour une mise en valeur directe dans le respect d'un cahier des charges (objectif environnemental).

Les différents projets révélés dans le délai de la publicité seront soumis à l'avis du Comité Technique Départemental et à l'agrément des Commissaires du Gouvernement.

En cas d'agrément de l'EPFLI, l'attribution des biens sera constatée par un acte notarié ou administratif.

Décharge de responsabilité

La SAFER du Centre n'est tenue que d'une simple obligation de moyens concernant les informations qu'elle met à disposition de la Collectivité qui accède au site Internet VIGIFONCIER.

La SAFER du Centre ne peut également encourir aucune responsabilité du fait d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions, sur les résultats qui pourraient être obtenus de l'usage de ces informations par l'EPFLI.

ARTICLE 5 – LA MAITRISE FONCIERE

Dès lors que l'EPFLI interviendra sur un secteur sur lequel l'activité agricole y est représentée, ce dernier sollicitera le concours de la SAFER pour gérer la maîtrise foncière, en fonction des enjeux agricoles identifiés par la SAFER du Centre à l'issue de l'étude et du contexte d'intervention de l'EPFLI, au moyen d'une demande de devis. Cette demande sera adressée à la Safer, accompagnée du périmètre d'intervention de l'EPFLI (désignation cadastrale précise des parcelles concernées et contenu de la mission confiée).

L'EPFLI statue sur l'opportunité ou non de confier la mission à la SAFER à réception du devis et reste décisionnaire de la nature et du périmètre de la prestation confiée.

La SAFER se donne la possibilité de ne pas donner suite à la sollicitation de l'EPFLI compte tenu du contexte agricole local, de la nature du projet au regard des documents de planification ou du prix défini pour l'acquisition »

5.1

- Recueil de promesses de vente ou d'échange auprès des propriétaires

La SAFER recueillera, après accord intervenu avec le propriétaire sur la chose et sur le prix, une promesse unilatérale de vente ou d'échange au profit de l'EPFLI désigné comme : "*Le Bénéficiaire*". En la matière, le projet d'acte est soumis pour accord à l'EPFLI avant envoi aux propriétaires.

Une copie sera adressée au propriétaire, désigné comme : "*Le Promettant*".

Afin de donner date certaine aux engagements pris, la SAFER fera enregistrer gratis les promesses de vente ou d'échange qu'elle recueillera au nom et pour le compte de l'EPFLI.

La date limite de levée d'option par l'EPFLI sera fixée à 90 jours à compter de la date de signature par le propriétaire.

5.2

- Recueil de promesses de résiliation de bail auprès des exploitants

En complément de la promesse de vente lorsque le mandat lui est confié, la SAFER recueillera le cas échéant auprès de l'exploitant fermier une promesse de résiliation de bail au profit de l'EPFLI désigné comme "*le Bénéficiaire*". Une copie sera adressée à l'exploitant fermier désigné comme "*le Promettant*". En la matière, le projet de résiliation est soumis pour accord à l'EPFLI avant envoi à l'exploitant fermier.

Afin de donner date certaine aux engagements pris, la SAFER pourra, en accord avec l'EPFLI, faire enregistrer la promesse de résiliation de bail qu'elle recueillera au nom et pour le compte de l'EPFLI.

Le cas échéant, les frais d'enregistrement seront refacturés à l'EPFLI.

5.3 – Acceptation des conditions d'acquisition par l'EPFLI

L'EPFLI disposera ainsi d'un **délai de levée d'option indiqué dans la promesse de vente qu'il devra respecter** à compter de la réception :

- de la promesse de vente ou d'échange pour se prononcer sur l'acceptation ou non de l'acquisition aux conditions notamment financières et dans les délais prévus, du bien désigné dans la promesse de vente ou d'échange ;
- de la promesse de résiliation de bail pour se prononcer sur l'acceptation ou non des conditions notamment financières de cette promesse.

Ce délai est imparti à l'EPFLI pour ajuster autant que de besoin son dispositif par de nouvelles délibérations concordantes de son Conseil d'administration et du porteur de projet, avant toute prise de décision.

L'absence de réponse de l'EPFLI dans ce délai vaudra décision implicite de renonciation à acquérir ou à échanger aux conditions prévues.

5.4 – Engagement de la SAFER du Centre

La SAFER du Centre s'engage à informer spontanément l'EPFLI des démarches effectuées et de l'état des négociations.

Elle s'engage par ailleurs à présenter tout projet d'acte (promesse de vente ou d'échange, promesse de résiliation de bail) à l'EPFLI pour accord de principe sur les termes.

Elle s'engage à recueillir la promesse de vente des biens décrits au plus tôt en vue de parvenir à la signature de l'acte authentique d'acquisition desdits biens.

5.5 - Engagement de l'EPFLI

Vis à vis du propriétaire

La décision de procéder à l'acquisition ou à l'échange sera communiquée par l'EPFLI à la SAFER, dans les délais prescrits, **par retour de la lettre de levée d'option** (qui sera jointe à l'envoi de la promesse de vente ou d'échange), dûment signée par le représentant de l'EPFLI.

Cette réponse sera communiquée par la SAFER au promettant par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre de levée d'option vaudra engagement irrévocable de l'EPFLI d'acquérir ou d'échanger avec le Promettant au prix et conditions prévus dans la promesse de vente ou d'échange et notamment dans les délais prévus.

Vis à vis de l'exploitant fermier

La décision d'acceptation des conditions de résiliation de bail sera communiquée par l'EPFLI à la SAFER, dans les délais prescrits, **par retour de la lettre d'acceptation** (qui sera jointe à l'envoi de la promesse de résiliation de bail) dûment signée par le représentant de l'EPFLI.

Cette réponse sera communiquée par la SAFER au *Promettant* par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre d'acceptation vaudra engagement irrévocable de l'EPFLI de verser au *Promettant* les indemnités prévues dans la promesse de résiliation de bail et notamment dans les délais prévus.

La tarification des missions de maîtrise foncière figure en annexe.

Il est également prévu un forfait en cas d'abandon d'un projet par le porteur de projet, au bénéfice de la SAFER. Ce forfait est acquis à la condition que l'ensemble des PV et promesses de résiliation de bail signées ait été envoyé à l'EPFLI avant que l'information d'abandon ait été transmise à la SAFER et dans le cas uniquement où une étude déterminée à l'article 3 n'aurait pas été réalisée en préalable.

Il est convenu que le montant de la prestation d'étude est déduit du montant de la maîtrise foncière si cette dernière est supérieure à 25 000 € HT.

ARTICLE 6 – GESTION LOCATIVE TEMPORAIRE DU PATRIMOINE FONCIER

La SAFER signe, dans le respect des conditions définies à l'article L 142-6 du Code Rural, avec l'EPFLI des Conventions de Mise à Disposition (CMD), dérogoires au statut du fermage, en vue d'assurer l'exploitation temporaire des propriétés agricoles de l'EPFLI (comprenant des parcelles et/ou des friches agricoles pouvant permettre une activité agricole économiquement viable) en s'appuyant sur ses connaissances fines des milieux agricoles.

L'EPFLI confie à la SAFER la gestion de ses parcelles à usage agricole et l'autorise à mettre en place des contrats subsidiaires avec un exploitant.

La CMD porte sur une ou plusieurs parcelles situées au sein d'une même convention d'intervention de l'EPFLI. Elle définit :

- l'assiette des terrains concernés,
- les conditions locatives (durée, montant et conditions de versement de la redevance, conditions d'exploitation).

Le montant de la redevance versée par l'exploitant à la SAFER est fixé sur la base de l'indice national des fermages publié chaque année par arrêté.

D'un commun accord entre les deux parties, tout bien dont le coût de gestion serait supérieur aux redevances perçues ou dont les caractéristiques ne permettraient pas une exploitation viable, pourra être sorti du dispositif ci-avant défini.

Une Convention de Mise à Disposition, précisant les terrains mis à disposition et pour chaque terrain la durée, pourra être conclue entre l'EPFLI et la SAFER.

Dans ce cas, la SAFER :

- passera des baux précaires (dérogatoires au statut du fermage) avec des agriculteurs qu'elle aura choisis ;
- assurera le suivi de ces contrats et la libération des terrains aux dates convenues avec l'EPFLI;
- versera à l'EPFLI une redevance annuelle égale au montant des loyers perçus, déduction faite des frais de gestion fixés à 25% des loyers perçus.

ARTICLE 7 – PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Toute prestation complémentaire demandée par l'EPFLI et non prévue dans la présente convention fera l'objet d'une facturation supplémentaire (animation foncière auprès des propriétaires, analyse et cartographie sur le foncier, référence de prix, ...).

La SAFER est à la disposition de l'EPFLI pour lui apporter, à sa demande, des prestations d'étude, de conseil et d'accompagnement pour toute problématique en lien avec le foncier et relevant de son champ de compétences.

L'EPFLI adressera, par courrier et signé par la personne habilitée à cet effet, une lettre de mission à la SAFER précisant la demande de l'EPFLI. La SAFER fera parvenir en retour à l'EPFLI un devis précisant le coût et le délai de son intervention et commencera son travail dès lors que le devis aura été retourné avec bon pour accord par l'EPFLI.

Le devis mentionnera également les conditions requises pour l'établissement de la facture par la SAFER à l'issue de la réalisation de la prestation (généralement remise d'un document écrit ou de toute preuve de réalisation de la prestation). Le paiement par l'EPFLI devra être réalisé dans un délai de 30 jours à partir de la date de réception de la facture.

ARTICLE 8 – ECHANGES D'INFORMATIONS, COORDINATION DES ACTIONS ET DES ETUDES

8.1 Communication

L'EPFLI et la SAFER s'engagent à mentionner l'autre partie dans toute communication en lien avec l'objet de la présente convention.

Chaque partie s'engage réciproquement à faire connaître au public (collectivités, opérateurs privés, presse...), chaque fois qu'elle réalise une opération de relations publiques relative à l'objet de la présente convention, l'engagement de l'autre partie en intégrant notamment dans tous les documents promotionnels son logo type accompagné de la mention du soutien de l'autre partie.

Cet engagement vaut pour toute diffusion ou communication écrite ou orale.

L'EPFLI et la SAFER s'engagent mutuellement à s'informer chaque année des conventions d'actions passées avec les collectivités ou leur groupement ainsi qu'avec l'Etat et à lui fournir les périmètres d'intervention correspondants.

8.2 Echange de données

Sur des périmètres susceptibles a priori de concerner les deux organismes (du fait de la vocation agricole de parcelles intégrées à un projet urbain), et dans la mesure où la collectivité a fait appel à l'EPFLI et à la SAFER, il est convenu d'une collaboration entre les deux établissements pour examiner, au regard des compétences de chacun et des caractéristiques du site, quelle réponse adaptée peut être suggérée à la collectivité.

Dans le cadre de projet urbain consommateur d'espaces agricoles, les partenaires s'engagent, en tant que de besoin, à convenir d'un comité de suivi dont la mission sera d'analyser et d'apprécier la pertinence de l'acquisition de la parcelle eu égard au projet escompté par la collectivité et aux enjeux agricoles identifiés sur le territoire.

ARTICLE 9 – PILOTAGE et COMMUNICATION

Il est convenu que l'EPFLI et la SAFER se rencontreront de façon systématique au minimum deux fois par an, indépendamment de la gestion des opérations qu'ils sont amenés à conduire en commun. Un bilan financier sera effectué par les partenaires sur les opérations en cours pour permettre un réajustement éventuel des conditions financières d'intervention de la Safer au temps passé par opération.

Afin de donner à cette coopération une visibilité suffisante, il est en particulier convenu que :

- le Directeur Général de la SAFER ou le représentant qu'il aura désigné pourra assister aux Conseils d'Administration de l'EPFLI, sur invitation du Président.
- le Directeur de l'EPFLI ou le représentant qu'il aura désigné son représentant, pourra assister aux Conseils d'administration de la SAFER sur invitation du Président.

Les services de l'EPFLI et les directeurs départementaux de la SAFER ont vocation à organiser librement et de façon décentralisée leurs échanges d'information et leur coopération, entre eux et avec les collectivités, sur le terrain, sous la seule réserve d'informer les directeurs généraux des composantes de ces actions pouvant avoir des implications stratégiques ou soulever ponctuellement des difficultés.

Afin de partager l'avancée des dossiers, la Safer du Centre et l'EPFLI s'engagent à créer des outils permettant de suivre l'avancée des actions engagées (tableau de reporting, fichiers partagés, plateforme d'échanges de données...)

La SAFER du Centre et l'EPFLI s'engagement mutuellement à s'informer spontanément de l'état d'avancement de projets par échanges fréquents de courriel électronique.

Toute correspondance postale doit être adressée aux adresses postales suivantes :

- SAFER du Centre
44 BIS avenue de Châteaudun
CS 23321
41033 BLOIS CEDEX
- EPFLI foncier Cœur de France
15 Rue Eugène Vignat
BP2019
45010 ORLEANS CEDEX 1

ARTICLE 10 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la signature par les parties. A l'issue, elle pourra être reconduite après accord des deux parties pour une même durée.

Ses effets prendront fin lorsque tous les comptes financiers auront été apurés et que les stocks constitués auront été rétrocédés.

Elle entrera en vigueur dès sa signature par les parties contractantes.

ARTICLE 11 – MODALITES DE PAIEMENT

Le devis mentionnera également les conditions requises pour l'établissement de la facture par la SAFER à l'issue de la réalisation de la prestation (remise d'un document écrit ou de toute preuve de réalisation de la prestation). Le paiement par l'EPFLI devra être réalisé dans un délai de 30 jours à partir de la date de réception de la facture.

Le règlement des frais d'expertise et de négociation sera effectué par virement bancaire au compte de la SAFER du Centre, après signature par l'EPFLI de l'acte authentique correspondant, selon les règles de la comptabilité publique

Les versements seront effectués par virement au compte bancaire de la SAFER du Centre ouvert sous le numéro 14406 00180 00000410134 71 CRCA BLOIS ENTREPRISES.

En cas de retard de paiement, des intérêts seront calculés au taux légal jusqu'à la date effective de réception des fonds par la SAFER.

ARTICLE 12 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention sera réalisée par voie d'avenant, et préalablement soumis à l'approbation des conseils d'administration de l'EPFLI et de la SAFER.

ARTICLE 13 – RESILIATION

A l'expiration de chaque année civile, la présente convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le délai de prévenance étant de trois mois avant la fin de la dite année.

A la demande expresse et motivée de l'une des parties, la présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'inexécution d'une ou plusieurs obligations prescrites.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application du présent document, la SAFER et l'EPFLI s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige est porté devant le Tribunal Administratif territorialement compétent.

ARTICLE 14 – SUIVI DE LA CONVENTION

La SAFER et l'EPFLI prendront toute mesure pour la bonne exécution de la présente convention, qui fera l'objet d'un bilan annuel transmis aux Conseils d'Administration des deux structures.

* * *

Fait en deux exemplaires originaux,

Pour la SAFER,

Madame Céline BRACONNIER

Directrice Générale déléguée,

Pour l'EPFLI,

Madame Sylvaine VEDERE

Directrice

Le :

Le :

Visas de :

Monsieur le Commissaire du Gouvernement
"Finances"

Monsieur le Commissaire du Gouvernement
"Agriculture"

Le :

Le :

Annexes

Les conditions financières d'intervention de la SAFER

	cocher la mission proposée	Unité de compte	Prévisionnel quantitatif	Cout unitaire € HT	Devis cout total € HT	délai prévisionnel de réalisation (c) à compter de l'acceptation de l'EPFLI
Etude complète de faisabilité foncière						
Etude complète		temps passé (en jour)		700	0	2 mois
Etude simplifiée de faisabilité foncière (comprenant)						
Avis de valeur - terrain nu		prix global et forfaitaire, par projet		700	0	1 mois
ou avis de valeur (avec bati et non bati)		temps passé (en jour)		700	0	1 mois
Contact propriétaire et rédaction d'une fiche de synthèse		par compte de propriétaire		175	0	1 mois
ou rencontre propriétaire et rédaction d'une fiche de synthèse		par compte de propriétaire		350	0	1 mois
Rencontre exploitant et rédaction d'une fiche de synthèse		par nombre d'exploitant		350	0	1 mois
TOTAL ETUDES					0	
Veille foncière						
Mission de maitrise foncière						
Recueil de PV (documents validés, signés et reçus par l'EPF)		Valeur (prix de vente)		3,00%	0	
Recueil de promesse de résiliation de bail (documents validés, signés et reçu par l'EPF)		Valeur (montant des indemnités)		3,00%	0	
Recueil de protocole d'accord (documents validés, signés et reçus par l'EPF)		par protocole		350	0	
TOTAL MISSION DE MAITRISE FONCIERE					0	
forfait minimum		forfait par compte de propriété (Si nombre de compte de propriété par projet <= à 10)		700,00	0	
forfait minimum		forfait par compte de propriété (Si nombre de compte de propriété par projet > à 10)		525,00	0	
TOTAL MISSION DE MAITRISE FONCIERE (yc forfait minimum)					0	
Montant des études déduit						
Gestion locative après acquisition						
Prestations complémentaires						
à préciser		temps passé (en jour)		700	0	
à préciser		temps passé (en 1/2 jour)		350	0	
TOTAL PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES					0	
TOTAL DU DEVIS d'INTERVENTION HT					0	
TVA 20 %					0	
Total TTC					0	

Observations

Bareme fixé selon les conditions générales de vente Safer en vigueur

a/pour les projets impactant 5 intervenants (nombre de compte de propriétaire et d'exploitants) - au dela, il s'agit d'une prestation de faisabilité foncière (à convenir ensemble sur la base de la fiche d'enjeux)

b/ Cette prestation sera proposée en complément de la prise de contact avec les propriétaires

c/ Les délais de réalisation de la mission sont dénis par la SAFER au moment de l'établissement du devis et commencent à courrir à compter de la réception du bon de commande par la SAFER

d/ Ce montant sera réévalué au vu du nombre d'exploitants réellement rencontrés

e/ Ce montant sera réévalué au vu du prix de vente indiqué dans la promesse de vente et des indemnités (propriétaire et exploitant) qui seront réellement dûes.

f/ possible en cas d'absence d'enjeu agricole (comprend le recueil, la relance et l'envoi à l'EPFLI), et dans la limite de 50 ares par compte de propriété

g/ en deça d'une rémunération inférieure à ou égale à 700 € HT, un forfait supplémentaire (par compte de propriété) est appliqué selon conditions énoncées au h/

h/ forfait minimum en plus de la rémunération au % : Si nombre de compte de propriété par projet <= à 10 : 1 forfait jour de 700 € HT par PV (tarif 2024)

et Si nombre de compte de propriété par projet > à 10 : 75% d'1 forfait jour de 700 € HT par PV (tarif 2024)

i/ au-delà d'une rémunération de la mission de maitrise foncière (yc forfait minimum) >= de 25 000 € HT, le montant des études est déduit de la facture finale

Forfait abandon = la rémunération minimale au compte de propriété est acquise à la SAFER en cas d'abandon par la collectivité porteuse au projet (sous condition que les PV et promesses de résiliation de bail signées aient été envoyées à l'EPFLI avant)

Frais liés à la gestion de patrimoine

La Safer versera à l’EPFLI une redevance annuelle égale au montant des loyers perçus, déduction faite des frais de gestion fixés à 25% des loyers perçus.

Le versement sera effectué au plus tard le 31 décembre de chaque année.