

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION CS 79 17 0081 00 DU 4 mai 2018  
RELATIVE A LA MISE EN PLACE D' ACTIONS FONCIERES SUR LES BASSINS D' ALIMENTATION DE  
CAPTAGES DU PROGRAMME RE-SOURCES POUR LE COMPTE DU SERVICE DES EAUX DU VIVIER DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

**Entre :**

**Le Service des Eaux du Vivier de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**, 140 rue des Equarts  
CS 28770 - 79027 NIORT, représenté(e) par Monsieur le Président M. Jérôme BALOGE, agissant en vertu  
d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 27/09/2021.

*D'une part,*

**Et :**

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Nouvelle-Aquitaine, Société anonyme au capital  
de 4 143 056,00 € dont le siège social est situé à Les Coreix BP 2, 87430 VERNEUIL-SUR-VIENNE  
Immatriculée au RCS de Limoges sous le numéro B 096 380 373, représentée par son Président Directeur  
Général, M. Patrice COUTIN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 20  
juin 2019,

*D'autre part,*

**Vu :**

- la Convention CS 79 17 0081 00 relative à la mise en place d'actions foncières sur les bassins d'alimentation de Captage du programme Re-sources signé entre le Syndicat des Eaux du Vivier et la SAFER et notifié le 4/05/2021 ;
- l'arrêté préfectoral du 10/12/2019 relatif à la modification des statuts de la Communauté d'agglomération suite au transfert de compétence eau potable conformément à la loi Notre de du 7/08/2015

**Il a été convenu ce qui suit :**

L'objectif initial d'acquisition de 45 hectares est réévalué à 200 hectares conformément aux objectifs définis dans les schémas directeurs des aménagements fonciers en cours sur le territoire et de la stratégie foncière du SEV-CAN.

Les articles 6 et 10 de la convention du 4 mai 2018 sont remplacés par les articles ci-dessous afin d'intégrer la nouvelle grille tarifaire de la SAFER.

**ARTICLE 6 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE**

**6-1. Modalités d'acquisition**

Les réserves foncières que réalisera la SAFER pour le compte de la collectivité en application de la présente convention pourront être constituées d'immeubles acquis par voie de préemption ou d'immeubles acquis à l'amiable.

Pour toute mise en réserve de biens dans le cadre de la présente convention, la Safer devra obtenir l'accord préalable de la collectivité avant de prendre tout engagement d'acquisition.

La collectivité pourra préciser les caractéristiques des biens éligibles à la présente convention. Elle pourra également définir une durée maximale de stockage au-delà de laquelle une rétrocession rapide de la propriété sera nécessaire.

#### **6-1-1 Acquisition amiable**

Pour les opérations d'acquisitions amiables, la SAFER présentera une note précisant les biens qu'elle se propose d'acquérir, leur situation locative et les conditions financières de l'acquisition envisagée.

Dans la mesure du possible, la collectivité devra se prononcer sur l'opportunité des acquisitions dans le mois qui suit leur présentation par la SAFER.

La SAFER devra recueillir, pour chaque vente, l'accord du service du Domaine sur le prix.

Lorsqu'elles le jugeront utile, les parties pourront convenir dans le cadre d'opérations réalisées à l'amiable, de faire usage de la faculté de substitution prévue par les dispositions du II 2° de l'article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime. Cette modalité sera uniquement utilisée sur des biens qui auront vocation finale à être propriété de la collectivité.

Dans ce cas, après l'accomplissement de l'ensemble des formalités de mise en réserve et de rétrocession prévues aux articles 6-1 et 6-3, l'acte de vente interviendra directement entre le propriétaire cédant et la collectivité sous le contrôle de la SAFER.

Les dispositions ci-dessus ne pourront être appliquées lors d'opérations d'attributions consécutives à l'exercice du droit de préemption de la SAFER.

#### **6-1-2 Acquisition par voie de préemption**

Les acquisitions par voie de préemption se feront dans les conditions de l'article 4.

Dans tous les cas, les mises en réserve foncière seront constatées au jour de leur acquisition par la SAFER, sauf quand celle-ci aura eu lieu avant l'accord de mise en réserve de la collectivité. Une date postérieure à la date d'acquisition pourra alors être convenue entre la Safer et la collectivité.

#### **6-2 Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la collectivité**

La SAFER assurera, pendant la période où elle sera propriétaire, la gestion des terrains détenus en portefeuille et pourra décider, en accord avec la collectivité, de leur mise en location sous le régime habituel des conventions d'occupation provisoire et précaire, lesquelles ne sont pas soumises au statut du fermage en ce qui concerne la durée, le droit au renouvellement et le droit de préemption. Des clauses environnementales pourront être introduites en cas de besoin. Elles seront alors validées par la collectivité.

La SAFER en acquittera les charges et en percevra les produits. Toutefois, les contraintes environnementales pourraient minorer le montant réglementaire du fermage appelé auprès de l'exploitant. Dans ce cas, la minoration sera compensée, au bénéfice de la SAFER, par la Collectivité avec au préalable une discussion et un accord entre les parties au cas par cas. La SAFER s'engage à fournir les éléments permettant les impacts financiers suite à l'introduction de clauses environnementales.

Cette possibilité ne sera réalisée si un second appel à candidature est nécessaire, le premier étant fixé selon les montants réglementaires en vigueur.

### **6-3 Modalités de revente des biens acquis par la SAFER**

Les candidatures de la collectivité seront examinées dans le respect du cadre légal et réglementaire qui s'applique à toutes les attributions réalisées par la SAFER.

Ainsi la SAFER procédera, si nécessaire, aux formalités réglementaires d'appel de candidatures, préalables à l'attribution des biens stockés. Si la parcelle se trouve dans un Périmètre de Protection Rapproché de captage et s'inscrit dans le cadre d'un projet d'intérêt général (article R143-2 du code rural et de la pêche maritime) la rétrocession de biens pourra intervenir sans qu'il soit nécessaire de procéder à un appel à candidatures.

Les différentes candidatures, au même titre que celle de la collectivité seront examinées par les Instances Consultatives de la SAFER qui décideront du choix de l'attributaire, validé par les Commissaires du Gouvernement.

Dans le cas d'attribution à la collectivité, l'acte de vente sera ensuite dressé sous la forme authentique et sera régularisé à la première demande de l'une ou l'autre des parties.

Dans le cas d'attribution à un tiers, l'acte de vente sera dressé sous la forme authentique et sera régularisé moyennant le respect de certaines obligations définies par la Collectivité qui pourraient être de nature environnementale. Ces obligations seront détaillées dans le cahier des charges SAFER, dont la durée pourra s'établir à 30 ans maximum.

En tout état de cause, l'attribution ne pourra être effectuée sans l'accord préalable de la collectivité.

#### **6-3-1 Prix de rétrocession**

Le prix de rétrocession de chaque bien acquis par la SAFER et mis en réserve foncière est constitué des éléments suivants :

##### Prix principal d'acquisition

Frais d'acquisition (comprenant les frais d'actes notariés calculés sur la base du barème Bruno Langlois (Barème A1) de l'année d'acquisition ainsi que les frais annexes et complémentaires « géomètre, cadastre et autres »)

Frais financiers de stockage au taux de 3,6 % annuel décomptés par jour plein, du jour de l'acquisition de l'immeuble jusqu'à la date de paiement effectif et calculés sur la base de la valeur en principal du bien et des frais d'acquisition

Si la collectivité souhaite, dans le cas où elle n'opterait pas pour le versement des avances financières prévues à l'article 6-3-2 de la présente convention, elle pourra chaque année, sur demande expresse adressée à la SAFER, se libérer des frais financiers encourus sur tout ou partie des stocks constitués.

Rémunération de la SAFER due au titre des prestations d'acquisitions réalisées dans le cadre de la présente convention fixée à l'article 10-4.

La T.V.A. selon la législation en vigueur.

Les impôts fonciers réglés par la SAFER au cas où celle-ci n'aurait pas trouvé de locataires précaires durant la période où elle sera restée propriétaire.

### 6-3-2 Les avances financières

La collectivité pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

La collectivité recevra, préalablement à la signature des acquisitions, des demandes de préfinancement correspondant au montant du prix principal et des frais d'acquisition.

A compter de leur date d'encaissement, les avances financières versées ne donneront pas lieu à l'application des frais financiers prévus à l'article 6-3-1 et viendront s'imputer sur le prix de revente lors de la signature de l'acte.

### 6-3-3 Garantie de bonne fin des acquisitions

La collectivité s'oblige soit :

- Acquérir elle-même, dans les conditions fixées ci-avant, l'ensemble des parcelles devenues propriété de la SAFER dans le cadre des opérations prévues par la présente convention ;
- Dans tous les cas et notamment dans le cas de revente à des tiers, à garantir à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées à l'article 6-3-1 de 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.
- La Garantie de Bonne Fin sera soumise à la TVA selon la législation en vigueur

## ARTICLE 10 : REMUNERATION DE LA SAFER

### 10-1 Pour les études

Sur devis suite à la lettre de mission définissant notamment le périmètre de l'étude et les options choisies

### 10-2 Pour la négociation de conventions pour le compte de la collectivité

En rémunération de la prestation de négociation foncière, la collectivité versera à la SAFER des frais d'intervention calculés sur le total des sommes dues aux propriétaires, aux exploitants ou occupants calculés comme suit :

- de 0 à 25 000€ : 10% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants
- de 25 001€ à 50 000€ : 9% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants
- de 50 001€ à 75 000€ : 8% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants de 75 001€ à 100 000€ : 7% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants
- de 100 001€ à 150 000€ : 6% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants
- au-delà de 150 000€ : 5% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants,

Pour les échanges réalisés en prestation, le barème ci-dessus est appliqué sur la valeur cumulée en principal de l'ensemble des lots constitutifs de l'échange, sans pouvoir être inférieure à 800,00 € hors taxe.

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 Nom de la partie co-contractante. La SAFER transmettra alors à Nom de la partie co-contractante 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.

### **10-3 Pour les demandes d'intervention par préemption**

Pour chaque dossier constitué et quelle qu'en soit l'issue, sur présentation d'une facture, la SAFER percevra une rémunération de 700 € hors taxe.

### **10-4 Pour les acquisitions d'immeubles afin de constituer une réserve foncière**

La rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à 10% hors taxe à l'amiable (y compris dans le cadre de substitution) et 15% hors taxe en préemption, du prix principal d'acquisition précité, sans pouvoir être inférieure à 950,00 € hors taxe par dossier d'acquisition.

### **10-5 Pour la gestion temporaire des biens appartenant à la collectivité**

Le montant des fermages qui seront perçus par la SAFER dans les limites de l'arrêté préfectoral applicable en la matière, sera reversé pour moitié, sous forme de redevance, chaque fin d'année, à la collectivité qui pourra en demander la justification au moyen d'un état récapitulatif.

### **10-6 Pour l'intermédiation locative**

Dans le cas où la SAFER procède pour le compte d'un bailleur à la mise en œuvre d'une prestation d'intermédiation locative et lorsque le contrat intégrera des clauses environnementales validées par la collectivité compatible avec la protection de la ressource en eau, la rémunération sera calculée de la manière suivante :

Forfait par ha : 90,00 € HT

Frais de dossier par bail : 60,00 € HT

**Les autres articles de la convention initiale demeurent sans changement.**

**Le présent avenant comporte une annexe, à savoir la délibération du conseil d'agglomération en date du 29/09/2021, notifié en préfecture le .....**

Fait à Verneuil-Sur-Vienne, le 21 juin 2021

**Monsieur Le Président Directeur Général de la  
Safer Nouvelle Aquitaine  
Patrice COUTIN**

**Pour le Président et par délégation, le Vice-Président de  
la Communauté d'Agglomération du Niortais  
M. Elmano Martins**