



**CONVENTION CADRE DE PRESTATIONS DE SERVICE ET DE MISE EN RESERVES FONCIERES
COMPENSATOIRES n° CC 52 24 0001 01**

ENTRE

Collectivité : Commune de Joinville

Domiciliée : Place du Général Leclerc 52300 Joinville

Représentée par son maire, **Monsieur OLLIVIER Bertrand**, autorisé par délibération du Conseil municipal en date du

Adresse mail de contact : dgs.joinville@orange.fr

Ci-après dénommée « **le SIGNATAIRE** »

ET

LA SAFER GRAND EST

Société Anonyme au capital de 2 740 816 € dont le Siège Administratif est situé au 14, rue Rayet Liénart – 51420 WITRY LES REIMS.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Reims sous le numéro 736 220 377 (69 B 61)

Agréée par arrêté interministériel du 22 décembre 2016, publié au Journal Officiel du 24 décembre 2016,

Représentée aux présentes par Monsieur Stéphane MARTIN, son Directeur Général Délégué, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 3 juin 2021.

Ci-après dénommée « **la Safer** »

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : Périmètres d'actions	3
ARTICLE 2 : Actions de la Safer	4
ARTICLE 3 : La veille foncière et l'usage du droit de préemption.....	4
ARTICLE 4 : Le diagnostic foncier.....	5
ARTICLE 5 : Acquisitions foncières au bénéfice du SIGNATAIRE.....	5
5.1 Constitution de réserves foncières par la Safer :.....	5
5.1.1. Acquisition SAFER pour compensation	5
5.1.2. Stockage et déstockage	6
5.2 Echanges	6
5.3 Recueil d'accords amiables pour le compte du SIGNATAIRE	6
ARTICLE 6 : Gestion foncière.....	6
ARTICLE 7 : Rémunération de la Safer	7
7.1 Rémunération des prestations de service	7
7.1.1 Etude foncière	7
7.1.2 Recueil des accords amiables.....	7
7.1.2.1 – Rémunération SAFER sur négociation engagée :.....	7
7.1.2.2 – Rémunération SAFER sur accord signé :	7
7.1.3 Recherche et mobilisation de foncier agricole compensatoire.....	7
7.2 Préfinancement et frais de portage de stock foncier compensatoire.....	8
7.2.1 – Calcul du prix garanti (H.T) et de l'avance consentie par le SIGNATAIRE à la Safer pour la mise en réserve des biens stockés	8
7.2.2 – Frais de portage du stock foncier compensatoire.....	8
7.2.2.1 – Les frais financiers à la charge du SIGNATAIRE	8
7.2.2.2 – Les frais de gestion administrative à la charge du SIGNATAIRE.....	9
7.2.3 – Sortie de Mise en Réserve (SMR).....	9
ARTICLE 8 : Garantie de bonne fin à la charge du SIGNATAIRE	9
ARTICLE 9 : Intervention exclusive de la Safer	9
ARTICLE 10 : Date d'effet.....	9
ARTICLE 11 : Durée.....	10
ARTICLE 12 : Modalités des paiements.....	10
ANNEXES.....	11
Annexe 1 : Plan, périmètre d'action de négociation foncière confiée à la SAFER	11
Annexe 2 : Périmètre de mise en réserve compensatoire et d'accès à Vigifoncier.....	13

Exposé du projet

La commune de Joinville est située au carrefour de la Champagne et de la Lorraine, à 239 km de Paris, elle est la 5e ville en nombre d'habitants sur le département de la Haute-Marne. Longtemps délaissé, le centre historique de Joinville a souffert d'un manque d'entretien et de restauration de son patrimoine civil et monumental.

Cependant, depuis les années 2010, la municipalité a lancé un long projet de « reconquête » de son centre historique dans le but de le rendre à nouveau attractif, à terme, pour les touristes comme pour ses habitants.

Dans ce contexte, la commune de Joinville a sollicité la SAFER afin d'acquérir la maîtrise foncière de différentes parcelles dans le cadre de projets d'aménagement de son territoire.

Projet 1 :

Le conseil municipal, à la suite d'une demande de l'état, a délibéré sur une zone potentielle d'installation d'énergies renouvelables. Certains terrains de la ville seraient propices à la mise en place de panneaux photovoltaïques. La ville souhaiterait acquérir les parcelles adjacentes à celle dont est déjà propriétaire.

Projet 2 :

La ville souhaite acquérir des parcelles proches du terrain de foot communal afin de créer un parking enherbé.

Projet 3 :

Une parcelle communale indiquée comme zone d'urbanisation future (1AUm) au PLU est actuellement exploitée par un GAEC. La ville souhaite que ces exploitants soient rencontrés en prévision de futurs projets d'urbanisation.

Le SIGNATAIRE et la Safer ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Périmètres d'actions

- Périmètre d'étude et de négociation foncière confiée à la Safer (cf. annexe 1) :
 - Parcellaire des acquisitions foncières (section, n° et surface)
 - Plan périmètre de négociation foncière

PROJET 1 :

Commune de Joinville(52) :

Section, Numéro	Lieu dit	Surface
ZI 64	LE PRE SALE	3ha 96a 00ca
ZI 66	LE PRE SALE	41 a 30ca
ZI 67	LE PRE SALE	20a 20ca
ZI 68	LE PRE SALE	2ha 95a 10ca
ZI 69	LE PRE SALE	1ha 91a 90ca
ZI 70	LE PRE SALE	12a 10ca
ZI 71	LE PRE SALE	8a 30ca
ZI 72	LE PRE SALE	04a 10ca
TOTAL		9ha 69a 00ca

PROJET 2 :

Commune de Joinville(52) :

Section, Numéro	Lieu dit	Surface
ZM 6	DES FONDERIES	26a 00ca
ZM 7	L'EMPELLEMENT	44a 80ca
ZM 8	L'EMPELLEMENT	08a 10ca
TOTAL		78a 90ca

PROJET 3 :

Commune de Joinville(52) :

Section, Numéro	Lieu dit	Surface
AP 362	DE LA MADELEINE	2ha 84a 01ca

- Périmètre de mise en réserve foncière compensatoire et accès à Vigifoncier (cf. annexe 2) :
 - La commune de Joinville, Nomécourt, Chatonrupt-Sommermont, Vecqueville, Thonnance-lès-Joinville, Suzannecourt, Saint Urbain-Maconcourt, Rupt, Fronville, Ferrière et Lafolie, Mathons

ARTICLE 2 : Actions de la Safer

Le SIGNATAIRE sollicite la SAFER pour les prestations suivantes :

- Mise en place d'une veille foncière
- Etablissement d'un diagnostic foncier
- Réalisation d'opérations foncières (négociation, échange, mise en réserve foncière)
- Gestion foncière

Les modalités d'intervention sont précisées dans les articles suivants.

ARTICLE 3 : La veille foncière et l'usage du droit de préemption

La SAFER informe le SIGNATAIRE, dans un délai de 48 heures suivant leurs réceptions, des notifications de vente qui lui sont adressées par les notaires sur le territoire désigné à l'article 1. Cette information est consultable via Internet par un accès à VIGIFONCIER, selon les modalités d'intervention dans la convention d'information et d'intervention foncière (CIF) n° CV52 24 0004 01.

Lorsque la SAFER exerce son droit de préemption, le SIGNATAIRE est tenu par la garantie de bonne fin dans les conditions de l'article 8.

ARTICLE 4 : Le diagnostic foncier

Pour les projets d'urbanisation impactant plus de 10 personnes (propriétaires indivisaires, nu propriétaires, usufruitiers, exploitants agricoles), un diagnostic foncier sera réalisé préalablement à toute négociation, le SIGNATAIRE confiera à la Safer Grand Est la réalisation d'un état des lieux initial mettant en exergue les surfaces pouvant être acquises ou échangées dans le périmètre d'intervention.

Méthodologie de l'étude foncière :

<p><u>Analyse Foncière :</u></p> <ol style="list-style-type: none">1 / Entretien individuel avec les exploitants agricoles pour déterminer l'évolution de leur activité à court et moyen terme (maintien, reprise, transfert, cessation) et les modalités de transfert ou de résiliation de bail2 / Entretien avec les propriétaires foncier pour appréhender les conditions de vente ou d'échange amiable3 / Identification des besoins en réserve foncière compensatoire4 / Proposition d'un schéma d'aménagement et des conditions de mise en œuvre
<p><u>Réunions :</u></p> <p>Au besoin, des réunions d'information ou de concertation pourront être initiées par la Safer et le SIGNATAIRE en associant les organisations professionnelles agricoles, les Services Fiscaux, les propriétaires et les exploitants.</p>
<p><u>Rapport d'Étude :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Analyse des contacts propriétaire et exploitant- Définition d'un périmètre d'aménagement et d'un schéma d'aménagement foncier- Modalités techniques et financières de mise en œuvre- Compte-rendu écrit / cartographique

ARTICLE 5 : Acquisitions foncières au bénéfice du SIGNATAIRE

En dehors des cas de recours au droit de préemption mentionné à l'article 3, les moyens suivants peuvent être mis en œuvre par la Safer :

5.1 Constitution de réserves foncières par la Safer :

Ce procédé peut être utilisé afin de constituer des réserves foncières auprès de la Safer par acquisition amiable ou préemption.

5.1.1. Acquisition SAFER pour compensation

Dans le cadre des négociations amiables engagées par la Safer dans les périmètres d'emprises du SIGNATAIRE, des compensations foncières pourront être demandées par les propriétaires ou exploitants agricoles concernés. La Safer a pour mission de rechercher, de négocier et de mobiliser des terres de compensation. A travers un document d'Entrée de Mise en Réserve (EMR), la Safer présente au SIGNATAIRE les biens qu'elle se propose d'acquérir, leur situation locative, les conditions financières de l'acquisition ainsi que les frais de portage annuels et la Garantie de Bonne Fin éventuelle à la charge du SIGNATAIRE.

Le SIGNATAIRE se prononce sur l'opportunité de la mise en réserve dans le mois qui suit la présentation par la Safer. L'accord permettra à la Safer de garder les parcelles acquises dans son stock et de différer la rétrocession. Cette réserve foncière pourra **compenser à surface égale** la perte foncière des propriétaires et maintenir l'outil de travail des agriculteurs concernés par les emprises du SIGNATAIRE.

5.1.2. Stockage et déstockage

Pendant la durée de la convention, la Safer s'engage, après accord éventuel de ses commissaires du gouvernement (art.L.142-5 du code rural), à maintenir en stock ses biens fonciers et non fonciers ayant fait l'objet d'un accord de mise en réserve du SIGNATAIRE.

Dans le cadre d'un accord amiable de vente initié et réalisé par la Safer (cf. article 5.3) et sous réserve du respect de ses obligations légales, la Safer peut céder ses réserves foncières directement aux propriétaires/exploitants concernés ou à d'autres propriétaires/exploitants qui concourent à la libération des emprises foncières du SIGNATAIRE (co-échangistes, bailleurs, ...). A travers un document de Sortie de Mise en Réserve (SMR), la Safer présente au SIGNATAIRE les biens qu'elle se propose de revendre. Après accord du SIGNATAIRE pour le déstockage au profit d'un tiers, la Safer procède à la cession des immeubles concernés. Si le prix de revente est inférieur au prix garanti, le SIGNATAIRE s'engage à garantir la bonne fin de l'opération (cf. article 8).

Le portage par la Safer des terrains destinés à accompagner les procédures d'échanges ou de réserves foncières nécessaires à la politique menée par le **SIGNATAIRE ne peut excéder une durée de 5 ans**, éventuellement reconductible avec l'accord des parties.

5.2 Echanges

En collaboration avec le SIGNATAIRE, la Safer procède à l'examen et aux négociations conduisant éventuellement à la mise en place d'échanges directement ou par voie de compensation afin d'assurer la maîtrise foncière souhaitée.

Prenant en compte les stocks spécifiquement constitués (propriété de la Safer et/ou propriétés du SIGNATAIRE) et en collaboration avec le SIGNATAIRE, la Safer procède aux consultations et contacts utiles à la réalisation d'échanges. Les frais d'échange et de soulte éventuelle sont pris en charge par le SIGNATAIRE. Des échanges intermédiaires facilitant la réalisation des objectifs poursuivis pourront être réalisés après accord du SIGNATAIRE. Ils seront alors pris en compte comme une sortie et une entrée de mise en réserve.

5.3 Recueil d'accords amiables pour le compte du SIGNATAIRE

Le SIGNATAIRE donne à la Safer mandat pour négocier, en son nom et pour son compte, tout accord de vente ou d'échange auprès des propriétaires et tout accord de résiliation de baux auprès des exploitants dont les parcelles sont situées dans le périmètre d'action mentionné à l'article 1. Les négociations se feront après consultation des services des Domaines et barèmes d'indemnisation départementaux des exploitants agricoles.

ARTICLE 6 : Gestion foncière

Le SIGNATAIRE détenant des biens ruraux dans le cadre de la politique de maîtrise foncière et désirant assurer leur bonne exploitation peut solliciter l'assistance de la Safer pour assurer la gestion de ce patrimoine foncier. Le SIGNATAIRE peut confier à la Safer par convention de mise à disposition (art.L.142-6 du code rural), la gestion de terres libres d'occupation dont elle est propriétaire dans le périmètre d'intervention. La Safer peut, en application du même article du code rural, en confier l'exploitation au moyen de baux de mise à disposition annuels ou pluriannuels.

ARTICLE 7 : Rémunération de la Safer

7.1 Rémunération des prestations de service

La rémunération des prestations relatives à l'information du marché foncier, les études foncières préalables, l'intervention par préemption, le recueil d'accords amiables ou la recherche de compensations foncières est déterminée par accord entre le SIGNATAIRE et la Safer.

7.1.1 Etude foncière

	EUROS HT
Analyse Foncière	300 € par exploitant ou par propriétaire
Réunions/Rencontres	700 € par réunion
Rapport d'Étude	2 500 €

7.1.2 Recueil des accords amiables

On entend par accord amiable tout contrat, promesse de vente, accord de cession, promesse d'échange ou résiliation de bail, signature de conventions, de baux avec clause environnementale ou d'ORE (avec ou sans cession foncière) au profit du SIGNATAIRE. La rémunération de la mission de la Safer se décompose de la manière suivante :

7.1.2.1 – Rémunération SAFER sur négociation engagée :

Pour chaque négociation engagée par la Safer auprès d'un propriétaire ou d'un exploitant agricole, un forfait de 1 500 € (HT) sera facturé au SIGNATAIRE sur présentation d'un accord signé par un propriétaire ou un exploitant ou à défaut, sur présentation d'un compte rendu de négociations adressé au SIGNATAIRE.

7.1.2.2 – Rémunération SAFER sur accord signé :

Pour chaque accord signé et transmis au SIGNATAIRE, la Safer facturera au SIGNATAIRE une rémunération complémentaire de 8% (HT) appliquée sur le montant total du prix de vente et des indemnités perçues par les propriétaires et les exploitants concernés. Dès lors, quelle que soit la suite donnée par le SIGNATAIRE aux accords reçus, la rémunération sera acquittée à la Safer dans un délai de 1 mois après signature des propriétaires/exploitants et transmission des éléments au SIGNATAIRE.

7.1.3 Recherche et mobilisation de foncier agricole compensatoire

En référence à l'article 5.1.1, la prestation Safer pour la recherche et la mobilisation de foncier agricole compensatoire est facturée dès lors où le SIGNATAIRE accepte et valide le document d'Entrée de Mise en Réserve (EMR) proposée par la Safer. Dans le cadre d'une nouvelle acquisition par la Safer, cette facture sera limitée à un forfait de 1 500 € (HT) par EMR. Pour un transfert de stock foncier agricole déjà constitué par la Safer pour le compte d'une Collectivité, le SIGNATAIRE prendra en charge les frais de déconventionnement.

7.2 Préfinancement et frais de portage de stock foncier compensatoire

Pour chaque EMR validée par le SIGNATAIRE :

- le SIGNATAIRE assure à la Safer le préfinancement de l'opération à hauteur du prix garanti (H.T) de l'opération,
- le SIGNATAIRE règle les frais financiers éventuels supportés par la Safer,
- le SIGNATAIRE règle les charges spécifiques liées au stockage,
- le SIGNATAIRE garantit l'équilibre financier lors de la rétrocession.

Ces conditions s'appliquent également lors de la rétrocession de biens réalisés sous forme d'échanges.

7.2.1 – Calcul du prix garanti (H.T) et de l'avance consentie par le SIGNATAIRE à la Safer pour la mise en réserve des biens stockés

Le SIGNATAIRE s'engage à verser à la Safer une somme correspondant au prix garanti des surfaces mises en réserve définie ci-dessous (A + B + C). Cette avance est constituée par les éléments suivants :

A – Prix principal d'acquisition

Ce prix correspond à celui figurant dans l'acte d'acquisition (augmenté des indemnités de toute nature versées à l'exploitant pour la libération des lieux).

B – Frais annexes comprenant

- les frais d'actes notariés,
- les frais de publicité,
- les frais de géomètre, de cadastre,
- éventuellement, les frais de procédure,
- tous débours de la Safer.

C – Honoraires de la Safer Grand Est

Pour une acquisition amiable, une rémunération de 8% (HT) sera appliquée sur l'élément A+B avec un forfait minimum de 350€ (HT).

Pour une acquisition par préemption, une rémunération de 10% (HT) sera appliquée sur l'élément A+B avec un forfait minimum de 350€ (HT).

7.2.2 – Frais de portage du stock foncier compensatoire

Pour chaque mise en réserve validée par le SIGNATAIRE, le SIGNATAIRE prend à sa charge l'ensemble des frais liés au portage des biens achetés et stockés par la Safer. Les frais de portage correspondent à la somme des frais financiers de stockage et des frais de gestion administrative, et à une éventuelle garantie de bonne fin sur les biens stockés par la Safer.

7.2.2.1 – Les frais financiers à la charge du SIGNATAIRE

Ces frais correspondent aux frais de portage supportés par la Safer entre le moment où elle acquiert les biens et le moment où elle reçoit le règlement du préfinancement apporté par le SIGNATAIRE. Les frais financiers sont fixés au taux Euribor 1 an + 3% (HT) appliqués sur le prix principal d'acquisition (A) et les frais annexes (B) des surfaces en stock au prorata temporis.

Ces frais seront calculés et facturés au SIGNATAIRE au jour du préfinancement. Ils ne seront pas répercutés sur les attributaires et resteront à la charge du SIGNATAIRE.

7.2.2.2 – Les frais de gestion administrative à la charge du SIGNATAIRE

Pour assurer la gestion de l'exploitation et l'entretien des parcelles pendant la période de stockage, la SAFER consentira des occupations précaires conformes aux dispositions de l'article L 142-4 du code rural et de la pêche maritime, par Convention d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP). Le produit de cette occupation ne couvrant pas l'ensemble des frais réels de la SAFER (impôt foncier, taxe AFR, assurance, traitement administratif de la COPP, suivi technique, gestion des loyers, ...), la gestion temporaire des parcelles en stock engendrera une participation du SIGNATAIRE fixée à 2% (HT) par an du prix principal d'acquisition (A) des surfaces en stock au prorata temporis.

Ces frais seront facturés annuellement et adressés au SIGNATAIRE au 15 décembre jusqu'au jour du paiement du prix de l'attributaire de la SAFER. Ces frais ne seront pas répercutés sur les attributaires et resteront à la charge du SIGNATAIRE.

7.2.3 – Sortie de Mise en Réserve (SMR)

Après compensation foncière des propriétaires/agriculteurs concernés par les emprises du SIGNATAIRE ou déconventionnement, la Safer remboursera au SIGNATAIRE, dans un délai de deux mois à compter du règlement qui a suivi la signature de l'acte de vente, une somme correspondant au total des éléments A + B + C figurant au paragraphe 7.2.1. (sauf application de la garantie de bonne fin – article 8).

ARTICLE 8 : Garantie de bonne fin à la charge du SIGNATAIRE

Lors de la revente des biens stockés par la SAFER, le prix de rétrocession obtenu doit être égal au prix garanti TTC de la SAFER. Ce prix garanti correspond au total des éléments A + B + C figurant à l'article 7.2, augmenté de tous les débours de la SAFER liés à la revente (frais de publicité, document d'arpentage, bornage, analyse de sol, ...). En tout état de cause, en l'absence de candidat aux conditions de revente de la SAFER, le SIGNATAIRE s'engage à assurer à la SAFER l'équilibre financier de l'opération. La Garantie de Bonne Fin (GBF) correspond à la différence entre le prix garanti et le meilleur prix obtenu d'un candidat répondant aux conditions d'attribution de la SAFER. Cette garantie de bonne fin (HT) augmentée de la TVA en vigueur sera prélevée sur le préfinancement initial du SIGNATAIRE lors du remboursement constaté sur le document de Sortie de Mise en Réserve.

ARTICLE 9 : Intervention exclusive de la Safer

Suite à la signature de la présente convention entre le SIGNATAIRE et la Safer, cette dernière est la seule mandatée à intervenir, dans les périmètres mentionnés à l'article 1 en vue de réaliser les objectifs de la présente convention. Les parties s'engagent à respecter cette clause qui conditionne le bon déroulement de la convention.

ARTICLE 10 : Date d'effet

La convention prend effet à compter de sa signature. En vertu des dispositions de l'article R.141-9 du code rural, la convention est exécutoire lorsque la Safer en a obtenu la validation par ses commissaires du gouvernement.

ARTICLE 11 : Durée

La convention est annuelle. Elle est reconduite tacitement. En tout état de cause, sa durée ne peut être supérieure à **cinq ans** sauf si les parties décident de renouveler cette durée par la signature d'un avenant à la présente convention. Elle peut être résiliée par le SIGNATAIRE ou la SAFER au terme de chacune des périodes annuelles sous réserve d'un préavis de 3 mois. La résiliation par la Safer mettra un terme à tous les engagements du SIGNATAIRE. En cas de résiliation par le SIGNATAIRE ou au terme de la convention, les réserves constituées seront déconventionnées dans un délai de 12 mois. Les frais de portage à la charge du SIGNATAIRE et la clause de garantie de bonne fin seront maintenus et s'appliqueront jusqu'à la revente totale du stock, en application de la présente convention.

ARTICLE 12 : Modalités des paiements

Le signataire se libèrera des sommes dues à la Safer Grand Est au titre de la présente convention en faisant porter les différents montants au crédit du compte bancaire ouvert au nom de la Safer Grand Est :

CRCA DU NORD EST – RIB 10206 00083 15090310000 33

IBAN FR 76 1020 6000 8315 0903 1000 033

BIC AGRIFRPP802

Conditions de paiement : paiement sous 30 jours à réception de la facture.

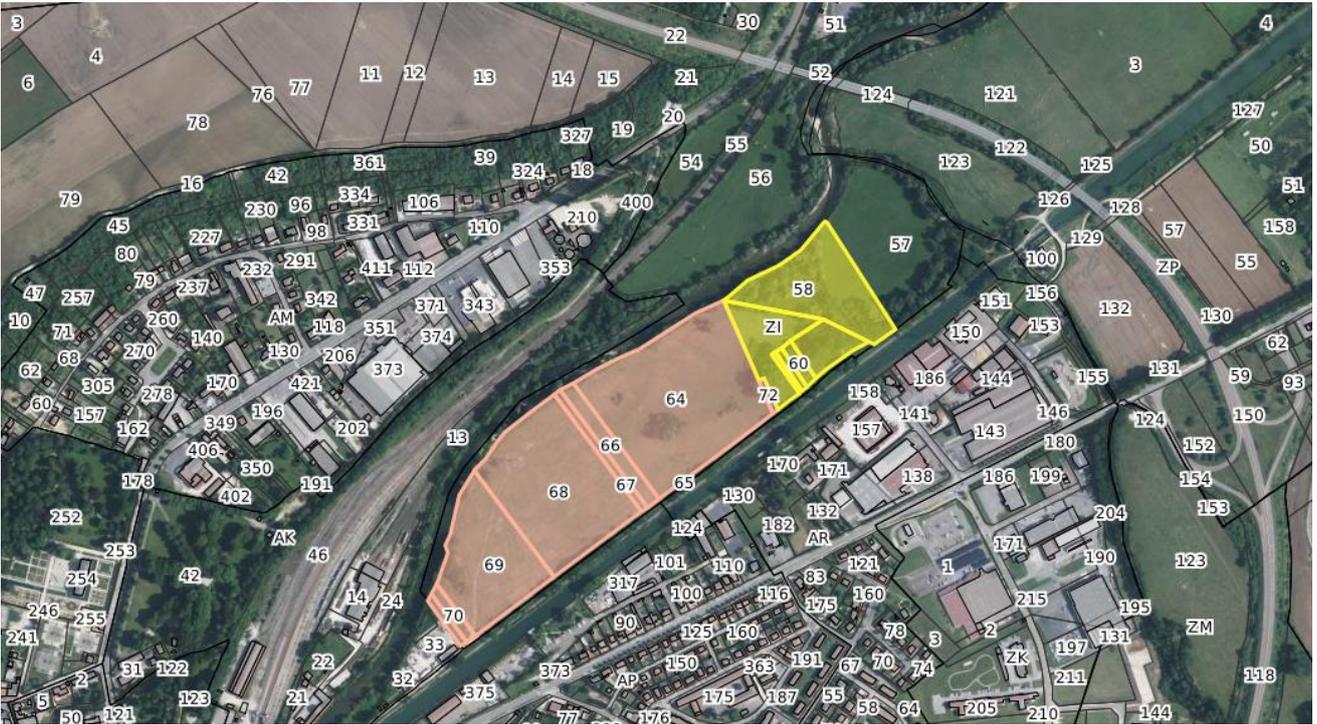
En 2 exemplaires originaux

Fait à Le Pour la Commune de Joinville Le Maire M. Bertrand OLLIVIER	Fait à Witry-lès-Reims, Le Pour la Safer Grand Est, Le Directeur Général, M. Stéphane MARTIN
---	---

ANNEXES

Annexe 1 : Plan, périmètre d'action de négociation foncière confiée à la SAFER

Projet 1



Projet 2



Projet 3



- 01 - Commune de Joinville
- 02 - à acquérir

Annexe 2 : Périmètre de mise en réserve compensatoire et d'accès à Vigifoncier.

