



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION  
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU VINGT-HUIT JUILLET  
DEUX MILLE VINGT ET UN

Affaire 13-280721

Négociations foncières des emprises nécessaires aux  
projets communaux - Convention de concours technique  
SAFER

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette  
délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la  
convocation avait été faite le 22 juillet 2021 et que le  
nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de  
présent(s) est de : **23**

Absents : 02

Procurations : 04

Total des votes : 27

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu  
valablement délibérer



Johnny PAYET

L'an deux mille vingt et un le **vingt-huit juillet**  
à **DIX-SEPT HEURE** le Conseil Municipal de La  
Plaine des Palmistes dûment convoqué par  
Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel  
de ses séances sous la Présidence de Monsieur  
PAYET Johnny.

**PRÉSENTS** : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFFE  
1<sup>ère</sup> adjointe – Jean Yves FAUSTIN 2<sup>ème</sup> adjoint –  
Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Joan  
DORO 4<sup>ème</sup> adjoint – Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe  
– Jean Claude DAMOUR 6<sup>ème</sup> adjoint – Marie-  
Héliette THIBURCE 7<sup>ème</sup> adjointe – François  
FRUTEAU DE LACLOS 8<sup>ème</sup> adjoint – Sonia ALBUFFY  
conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller  
municipal – Micheline CLAIN conseillère  
municipale – Sabrina HOARAU conseillère  
municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal –  
Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Mickaël  
PAYET conseiller municipal – Elisabeth BAGNY  
conseillère municipale – Victorien JUSTINE  
conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère  
municipale – Yannick BOYER conseiller municipal  
– Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal  
– Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-  
Yves VACHER conseiller municipal

**ABSENT(S)** : Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY  
conseiller municipal – Mélissa MOGALIA  
conseillère municipale

**PROCURATION(S)** : Erick BOYER conseiller  
municipal à Johnny PAYET – Sandra GRONDIN  
conseillère municipale à Jean Claude DAMOUR –  
Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale à  
François FRUTEAU de LACLOS – Sylvie LEGER  
conseillère municipale à Sophie ARZAL

## Affaire 13-280721

### Négociations foncières des emprises nécessaires aux projets communaux - Convention de concours technique SAFER

Le Maire rappelle que 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.

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, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être chargées par l'Etat, les collectivités territoriales ou les établissements publics qui leur sont rattachés et pour leur compte notamment des missions suivantes :

- L'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption et de préférence dont ces personnes morales sont titulaires ;
- La négociation de transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'article L. 141-1 ;
- 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.

Afin de pouvoir mener à bien les différents projets de la Collectivité sur la mandature, la Municipalité souhaite conventionner avec la SAFER, principalement, pour les négociations foncières des emprises nécessaires à nos opérations. Il a été constaté que de nombreuses voiries réalisées et entretenues par la collectivité se trouvent dans le domaine privé et qu'il va falloir profiter de ce partenariat pour régulariser les différentes situations.

La première opération qui sera concernée par cette collaboration, est l'aménagement des pistes cyclable (financées par le biais de l'Union européenne, au titre de la mesure FEDER REACT-EU). La SAFER sera chargée d'engager les négociations avec les propriétaires au prix validé par la commune, suivant les modalités de la convention (contact des propriétaires, traitement des réponses, négociations, recueil des promesses de vente), afin d'obtenir pour chaque parcelle cadastrale, la promesse de vente signée par le ou les propriétaires.

La collectivité a sollicité les services de la SAFER et cette dernière a proposé une convention qui regroupe toutes les missions qu'elle serait en mesure de réaliser pour notre compte. Ainsi, la commune aura la faculté, en fonction de ses besoins, de solliciter les prestations prévues à la convention.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal, à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

**VALIDE** les termes du présent rapport,

**VALIDE** le projet de convention dont copie est jointe en annexe,

**AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à signer tout document se rapportant à cette affaire.

---

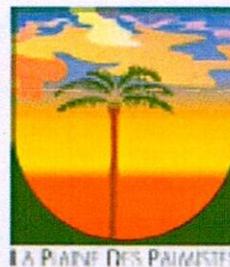
Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,

Le Maire

Accusé de réception en préfecture  
19740065-20210728-DCM13-2021-DE  
Date de télétransmission : 09/08/2021  
Date de réception préfecture : 09/08/2021

**Johnny PAYET**



## CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE 2021-2025

Entre

La Commune de la Plaine des Palmistes, dont le siège est localisé au 230 rue de la République - 97431 La Plaine-des-Palmistes - LA REUNION.

Représentée par Monsieur Johnny PAYET, Maire de la Commune de la Plaine des Palmistes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du .....

Désignée ci-après par « la Commune de la Plaine des Palmistes ».

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 Mme K'BIDI Virginie, Présidente Directrice Générale, agissant en vertu de sa délégation générale des pouvoirs,

Désignée ci-après par "la SAFER".

D'autre

part.

Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

**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 la Plaine des Palmistes, et son règlement pour les zones agricoles et naturelles ;
- La délibération de la Commune de la Plaine des Palmistes.....  
actant le principe de signature d'une convention cadre avec la SAFER en faveur de l'aménagement rural sur le territoire de la Plaine des Palmistes

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**EXPOSE PREALABLE**

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) de la Réunion est un opérateur

2/15

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20210728-DCM13-2021-DE  
Date de télétransmission : 09/08/2021  
Date de réception préfecture : 09/08/2021

## Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

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.

## Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

- 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.
- Etude agricoles et foncière : 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.

La Commune de la Plaine des Palmistes souhaite ainsi bénéficier de l'expertise de la SAFER et sollicite son intervention dans le cadre d'un dispositif partenarial pour l'accompagner dans la mise en œuvre de son projet d'offre de ses projets.

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 partenarial pourra plus particulièrement porter sur :

- La définition des objectifs partagés sur le territoire de la Plaine des Palmistes ;
- L'identification des moyens et leviers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés ;

## Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

- 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 la Plaine des Palmistes par sa connaissance des mouvements fonciers sur le territoire ;
- L'accompagnement de la maîtrise du foncier par la Commune de la Plaine des Palmistes 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 réalisé 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 la Plaine des Palmistes, 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.

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

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

propriétaires 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. OBSERVATION FONCIÈRE**

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 agricole et naturelle des P.L.U. opposables aux tiers

La SAFER procède à l'activation d'un lien internet permettant à la Commune de la Plaine des Palmistes 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.

#### **3.1 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.

#### **3.2 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,

#### **3.3 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,

Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

#### **3.4 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.

#### **3.5 Veille foncière sur les emprises des secteurs concernés par les projets de la Commune de la Plaine des Palmistes**

**3.6 Appui technique au montage des dossiers de morcellement sur les emprises des secteurs concernés par les projets de la commune de la Plaine des Palmistes, si nécessaire,**

**3.7 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 .... »;**

**3.8 Réalisation pour le compte de la commune de la Plaine des Palmistes, 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 la Plaine des Palmistes 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 La Plaine des Palmistes.

La SAFER avertit la Commune de la Plaine des Palmistes 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 la Plaine des Palmistes 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 La Plaine des Palmistes.

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

Les conditions financières relatives à la réalisation de cette mission par la SAFER sont définies à l'article 8 de la présente convention.

## **ARTICLE 4. NEGOCIATIONS FONCIERES DES EMPRISES NECESSAIRES AUX PROJETS**

Pour chaque secteur identifié par la commune de la Plaine des Palmistes, la SAFER sera chargée :

1. D'engager les négociations avec les propriétaires au prix validé par la commune de La Plaine des Palmistes, suivant les modalités ci-après afin d'obtenir pour chaque parcelle cadastrale, la promesse de vente signée par le ou les propriétaires.

### **4.1 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.-

### **4.2 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

### **4.3 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 la Plaine des Palmistes (courrier, contact téléphonique ou déplacement terrain)
- Recherche de solutions alternatives en cas de refus (échanges, compensations, réévaluation des prix)

### **4.4 Recueil des promesses de vente :**

- Rédaction des promesses de vente unilatérales au profit de la Commune de la Plaine des Palmistes (ou de la SAFER dans le cas d'une mise en réserve), recueil des signatures des parties. La Commune de la Plaine des Palmistes 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.

Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

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 La Plaine des Palmistes, 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 la Plaine des Palmistes dans le cadre de réunions de suivi de la mission ou de compte-rendu détaillés transmis par courriel.

Les conditions financières relatives à la réalisation de cette mission par la SAFER sont définies à l'article 8 de la présente convention.

## ARTICLE 5. MISE EN RÉSERVE

En fonction de l'avancée des projets ou du mode opératoire retenu, la Commune de la Plaine des Palmistes 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.

### 5.1 Information à la Commune de la Plaine des Palmistes

La SAFER s'engage à tenir la Commune de la Plaine des Palmistes 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.

### 5.2 Demande de mise en réserve

La mise en réserve d'un immeuble sera décidée par délibération du conseil municipal de la commune de la Plaine des Palmistes, 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

## Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

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.

### 5.3 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 de la Plaine des Palmistes 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 La Plaine des Palmistes, la SAFER sera alors libre d'engager la rétrocession des biens au profit de tout autre acquéreur, selon les procédures qui lui sont siennes.

### 5.4 Calcul du prix de mise en réserve des biens par la SAFER à la Commune de la Plaine des Palmistes

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.
- 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 la Plaine des Palmistes 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 **0,25 %** par mois. Tout mois commencé sera dû.

### 5.5 Préfinancement

Dans le cas où la Commune de la Plaine des Palmistes avance à la SAFER le montant du prix de mise

## Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

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 la Plaine des Palmistes une demande de préfinancement relative à l'opération envisagée dans les 45 jours à compter de la date de réception par la commune de La Plaine des Palmistes.

### 5.6 Gestion temporaire des biens mis en réserve

La SAFER, sur demande de la commune de La Plaine des Palmistes, autorisera en tant que propriétaire, la Commune de la Plaine des Palmistes 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.

### 5.7 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 la Plaine des Palmistes 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 la Plaine des Palmistes (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 la Plaine des Palmistes 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 6. GESTION LOCATIVE TEMPORAIRE DU PATRIMOINE FONCIER COMMUNAL

En vue de permettre l'exploitation temporaire de terrains acquis par la commune de la Plaine des Palmistes, 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 la Plaine des Palmistes des Conventions de Mise à Disposition (CMD), dérogatoires au statut du fermage, en vue d'assurer l'exploitation temporaire des propriétés agricoles. Ces conventions feront l'objet d'un contrat spécifique.

## Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

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

### ARTICLE 7. APPEL A PROJET AGRICOLE (INTERMEDIATION LOCATIVE)

En vue de permettre l'exploitation agricole des biens réaménagés, la Commune de la Plaine des Palmistes 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 la Plaine des Palmistes.

Un cahier des charges spécifique sera produit par la Commune de la Plaine des Palmistes 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 la Plaine des Palmistes.

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

### ARTICLE 8. CONDITIONS FINANCIERES

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

PRESTATIONS D'EXPERTISE	PRIX HT (€)
Articles 1 & 2	200,00 € / parcelle
Article 3 : Accès Vigifoncier	2000,00 € / an
3.5. Veille foncière	Gratuit
3.6. Dossier divers	Sur devis
3.7. Etudes et expertises	Sur devis
3.8. Biens sans maîtres	Sur devis
Article 4 : Négociation foncière	450 € / parcelle en indivision simple (2) 700 € / parcelle indivision > 2 250 € si refus de signature
Article 5 : Mise en réserve	Variable suivant prix d'acquisition
Article 6 : Gestion locative	1 000,00 €
Article 7 : Appel à projet, intermédiation locative	1 000,00 €

La participation de la Commune de la Plaine des Palmistes sera versée selon les règles de la comptabilité publique, selon les modalités suivantes :

Convention de concours technique - Commune de la Plaine des Palmistes/SAFER

- **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** : Versement à la signature des CMD et des baux SAFER

La Commune de la Plaine des Palmistes 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.

		<b>RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE</b>	
Ce relevé est destiné à tout organisme souhaitant connaître vos références bancaires pour domicilier des virements ou des prélèvements sur votre compte.			
CA REUNION COLLECTIVITES ET INSTITUTIONNELS Tel. 0262408118 Fax. 0262408569		19/09/2016 00095	
Intitulé du Compte :SAFER REUNION			
ROUTE DE MONGAILLARD 97464 ST DENIS CEDEX			
<b>DOMICILIATION</b>			
Code établissement 19906	Code guichet 00974	Numéro de compte 40004112001	Clé RIB 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 9 - OBLIGATIONS DES PARTIES

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

## ARTICLE 10 - 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 11 - 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 la Plaine des Palmistes, en trois exemplaires, le .....

Pour la Commune de la Plaine des Palmistes ,

POUR LA SAFER,

Le Maire,

La Présidente Directrice Générale,

Monsieur Johnny PAYET

Madame Virginie K'BIDI