DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SALAZIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 04 MARS 2025

AFFAIRE N°2025-CM/022 : CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE ENTRE LA COMMUNE DE SALAZIE ET LA SAFER - 2025/2029

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 05 mars 2025.

La convocation du conseil municipal avait été faite le 26 février 2025.

Le nombre des membres en exercice : 29

Présents : 20
Absents : 09
Représentés : 01
Total des votes : 21

Le Maire,

Sidoleine PAPAYA

L'an deux mille vingt-cinq, le 04 mars, le conseil municipal s'est réuni dans à l'Hôtel de Ville de Salazie, sous la présidence de Madame PAPAYA Sidoleine.

Présents : PAPAYA Sidoleine - DAMOUR Marcel - MAILLOT Yann - LUCILLY Harry - GEVIA Marie Catherine - MOREAU Jules Mario - HOAREAU Marie Nathalie - CHARLEMAGNE Jules Thierry – MAZAGRAN Daniella - GARRYER Patrick - SINAPIN Marie Jacqueline – RAYAPIN Marie Kenny - PADRE Hermina – TECHER Sophie - ROBERT Laurencine - BRANCALIN Sandrine –- ELISABETH Vincent - ECLAPIER Eric - SISAHAYE Teddy - ELISABETH Karine.

Absents : VIADERE Marie Ange - ELISABETH Marie Jeanne – FOUASSIN Stéphane - TECHER Paulin - DE LAMOTHE Jean Bernard - BOYER Laurent - FANNIO Anaïs - PAUSE Jean Claude - PAPAYA Mélissa.

Ont voté par procuration : FANNIO Anaïs (procuration donnée à ROBERT Laurencine)

Secrétaire de séance : ELISABETH Vincent.

LE QUORUM ETANT ATTEINT LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

Publiée le 10.03.25

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

IL EST EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

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

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.

La Commune de Salazie 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 ses actions.

Les objectifs poursuivis sont notamment 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 portera plus particulièrement sur :

- 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, 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 Salazie par sa connaissance des mouvements fonciers sur le territoire,
- L'accompagnement de la maîtrise du foncier par la Commune de Salazie 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 réalisera une analyse de la propriété foncière de toutes les parcelles des secteurs retenus par la commune de Salazie, permettant d'identifier : le nombre, la typologie et la domiciliation des principaux propriétaires et 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.

La convention jointe en annexe de ce rapport, est conclue pour une durée de 5 ans.

La rémunération de la SAFER s'élève à 2 000.00 € par an en fonction des études commandées par la commune.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le CGCT,
Vu la loi du 23 janvier 1990 qui permet à la SAFER d'apporter son concours technique aux collectivités territoriales,
Vu la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,
Vu la convention cadre jointe en annexe de la présente délibération.

DECIDE :

Après avoir délibéré, **à l'unanimité (21 voix pour) :**

ARTICLE 1 :

- **D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la convention cadre entre la SAFER Réunion et la Commune de Salazie.**

ARTICLE 2 :

- **D'autoriser la collectivité à verser annuellement à la SAFER Réunion, la somme de 2 000.00 € pour une période de 5 ans.**

ARTICLE 3 :

- **D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Saint-Denis à compter de sa publication et sa réception par les services du contrôle de légalité.

.....
.....

Ont signé au registre des délibérations :

Le secrétaire de séance,

Vincent ELISABETH

Pour copie conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE SALAZIE
Ile de la Réunion

Sidoleine PAPAYA

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE 2025-2029

Entre

La Commune de Salazie, dont le siège est localisé au 1 Place Theodore Simonette – 97433 SALAZIE - LA REUNION.

Représentée par **Madame Sidoleine PAPAYA**, Maire de la Commune de Salazie, 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 Salazie ».

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

Désignée ci-après par "la SAFER".

D'autre part.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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 Salazie, et son règlement pour les zones agricoles et naturelles ;

- La délibération de la commune de Salazie en date du xxxxxxxx actant le principe de signature d'une convention cadre avec la SAFER en faveur de l'aménagement rural sur le territoire de Salazie.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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 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 :

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

- Analyse du marché foncier : dotée d'un droit de préemption en zone agricole et naturelle des documents d'urbanisme, la SAFER dispose des données de vente notifiées par les notaires, base de données qui lui permet d'analyser le marché foncier, et notamment les pressions foncières et d'encadrer les prix du marché via son droit de préemption avec révision de prix.

- Négociation foncière : les principales actions de la SAFER sont des actions d'achat et de vente de foncier rural et périurbain (acquisitions amiables ou par préemption) pour maintenir une agriculture dynamique et des paysages attractifs. Elle possède un savoir-faire unique en matière de transaction, de négociation et de connaissance des propriétaires et porteurs de projets potentiels.

- Maîtrise des outils de gestion du foncier : elle dispose d'outils d'intervention foncière et de gestion de patrimoine immobilier permettant la concrétisation des politiques à la fois nationales/régionales et locales d'aménagement du territoire (Conventions de Mise à Disposition, d'intermédiation locative...).

- Accompagnement des projets agricoles et de développement rural locaux : en accompagnant les porteurs de projet (publics ou privés) qu'elle installe, la SAFER possède une habitude du montage de projet et du suivi de ceux-ci. La SAFER accompagne également des collectivités locales en amont de leurs documents d'urbanisme (SCOT ou PLU) pour mieux connaître le contexte agricole et rural, et structurer un projet de territoire en faveur des espaces ouverts. Elle réalise ainsi des analyses fonctionnelles des espaces ouverts, des études de faisabilité de projets agricole.

- 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

La commune de Salazie 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 Salazie ;
- L'identification des moyens et leviers à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés ;
- La définition du partenariat pouvant être mis en œuvre pour la réalisation des infrastructures (animation, maîtrise foncière pour la réalisation des aménagements et recherche de financements) ;
- La liste des actions ciblées à mettre en œuvre par les partenaires telles que par exemple : le regroupement de l'habitat rural, la régularisation foncière des occupants et la desserte viaire des exploitations et ronds de cour.
- L'assistance technique et juridique de la SAFER à la Commune de Salazie par sa connaissance des mouvements fonciers sur le territoire ;
- L'accompagnement de la maîtrise du foncier par la Commune de Salazie 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 a réalisé pour la collectivité, mais aussi dans les domaines d'activité décrits dans les attestations jointes en annexe à la présente.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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 Salazie, 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 Salazie 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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,

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 Salazie

3.6 Appui technique au montage des dossiers de morcellement sur les emprises des secteurs concernés par les projets de la commune de Salazie, 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 Salazie, 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 Salazie 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 Salazie.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

La SAFER avertit la Commune de Salazie 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 Salazie 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 Salazie.

Toute information transmise issue de la base de données de la SAFER à la Commune de Salazie 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 Salazie 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.

3.9 Pour les demandes d'intervention par préemption

OBJECTIFS ET MOTIVATIONS DE LA PREEMPTION

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

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs,
2. La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2,
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public,
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation,
5. La lutte contre la spéculation foncière,
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation,
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat en application de l'article L 512-6 du code forestier,
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement,

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

9. Dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre III du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

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,

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

3.10 Modalités de préemption

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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

Pour chaque dossier constitué et quelle qu'en soit l'issue, sur présentation d'une facture, la SAFER percevra une rémunération de **1 400 € HT**. Si la rétrocession intervient en finalité à la commune, les **1 400€ HT** seront déduits de la rémunération normale de la SAFER.

La rémunération hors taxe de la SAFER est à **14%** hors taxe en préemption, du prix principal d'acquisition plus les frais de notaires et annexes (géomètre, diagnostics etc.), sans pouvoir être inférieure à **1 400,00 €** hors taxe par dossier d'acquisition.

ARTICLE 4. NEGOCIATIONS FONCIERES DES EMPRISES NECESSAIRES AUX PROJETS

Pour chaque secteur identifié par la commune de Salazie, la SAFER sera chargée d'engager les négociations avec les propriétaires au prix validé par la commune de Salazie, 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.

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

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 Salazie (courrier, contact téléphonique ou déplacement terrain)
- Recherche de solutions alternatives en cas de refus (échanges, compensations, réévaluation des prix)

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

Recueil des promesses de vente :

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

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

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 Salazie 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 Salazie 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 Salazie

La SAFER s'engage à tenir la Commune de Salazie 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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 Salazie, après avoir obtenu l'avis des Domaines, du Pôle d'Evaluation Domaniale, au regard des éléments d'appréciation fournis par la SAFER et repris dans la fiche parcellaire, et après obtention par cette dernière d'un accord sur le prix d'acquisition avec le ou les propriétaire(s) concerné(s).

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

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

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 Salazie 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 Salazie, 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

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 remploi, 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 **12 %** du prix principal d'acquisition pour les acquisitions opérées par la SAFER à l'amiable et à **14 %** pour les acquisitions réalisées en préemption.
D. Frais de stockage le cas échéant, à hauteur de **5 %** du prix principal d'acquisition augmenté des frais d'acquisition (A+B) par an. ***Si la SAFER doit solliciter un prêt spécifique, le montant des intérêts de portage sera à minima le montant engagé par la SAFER pour la mise en réserve et la durée de la mise en réserve ainsi que les tous les frais annexes réels sollicités pour l'élaboration du contrat par l'organisme bancaire.***
E. Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur, appliquée sur la somme des éléments ci-dessus énoncés soumis à TVA.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

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 Salazie à la SAFER par courrier recommandé avec accusé de réception.
Les frais de stockage (D) seront, le cas échéant, alors calculés proportionnellement au temps passé entre la date d'acquisition du bien par la SAFER et la date de rétrocession des biens, et à raison de **3 %** par mois. Tout mois commencé sera dû.

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

5.5 Préfinancement

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

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

5.6 Gestion temporaire des biens mis en réserve

La SAFER, sur demande de commune de Salazie, autorisera en tant que propriétaire, commune de Salazie 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 reste 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 procèdera à la rétrocession définitive des biens au profit de toute personne à laquelle commune de Salazie 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 commune de Salazie 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 procèdera à la rétrocession définitive des biens au profit de commune de Salazie 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

ARTICLE 6. GESTION LOCATIVE TEMPORAIRE DU PATRIMOINE FONCIER COMMUNAL

En vue de permettre l'exploitation temporaire de terrains acquis par commune de Salazie, 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 commune de Salazie 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.

La CMD peut porter sur une ou plusieurs parcelles situées au sein d'un même périmètre d'intervention de commune de Salazie. 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, commune de Salazie 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 commune de Salazie.
Un cahier des charges spécifique sera produit commune de Salazie 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 commune de Salazie.
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	250,00 € / parcelle
Article 3 : Accès Vigifoncier	**3000,00 €/ 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 et lettre de mission

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

Article 4 : Négociation foncière	**Pour les négociations d'emprises foncières sur des voiries, des servitudes de passage et ou pour toutes projet d'acquisition à l'euro symbolique** le recueil de la promesse avec ou sans prise de possession anticipée se fera moyennant **une prestation de 600€ HT** pour une parcelle en pleine propriété et de **1000€ HT pour une parcelle en indivision ou démembré.** **Pour les négociations foncières amiable. Les frais d'intervention calculés selon un pourcentage appliqué sur les montants dues par négociation, auprès des propriétaires et des exploitants :** - de 0 à 100 000€ : 12% HT ; - de 100 001€ à 200 000€ : 10% HT ; - de 200 001€ à 300 000€ : 8%HT ; - de 300 001€ à 500 000€ : 7% HT ; -- au-delà de 501 000€ : 6% HT. **Sans pouvoir être inférieur à 1000 €/HT par dossier.** **Un montant de 500,00 € HT sera facturé par dossier, dans le cas où un accord amiable ne pourrait être obtenu, ainsi que lors de l'abandon du projet par la commune.** La SAFER transmettra alors à la Commune de Salazie le dossier comprenant notamment les offres faites, les prétentions des intéressés, et les motifs de leur refus. **Pour les rétrocessions d'immeubles étant passées par le stock de la SAFER. La rémunération normale de la SAFER est de 11% HT à l'amiable (y compris dans le cadre de substitution) et de 15% HT en préemption, du prix principal d'acquisition plus les frais annexes énumérés à l'article 5, sans pouvoir être inférieure à 1000,00 € HT par dossier de rétrocession.**
Article 5 : Mise en réserve	Variable suivant prix d'acquisition

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

Article 6 : Gestion locative	**Pour la gestion temporaire des biens** en propriété de la commune (mise en place de Conventions de Mise à Disposition), le montant des fermages qui seront perçus par la SAFER dans les limites de l'arrêté préfectoral applicable en la matière, **sera reversé pour 25%**, sous forme de redevance, chaque fin d'année, à la commune de Salazie qui pourra en demander la justification au moyen d'un état récapitulatif. Plus un forfait de **2000€ HT pour l'appel à candidature**.
Article 7 : Appel à projet, intermédiation locative	**Pour la mise en œuvre de la procédure d'Intermédiation locative**, le montant de la prestation sera de **2 000 € HT pour l'appel à candidature** et la proposition de candidats après avis du comité technique et agrément des commissaires du gouvernement. Et inclus, l'état des lieux d'entrée et de sortie. Le bail sera rédigé par devant notaire afin d'avoir la valeur de « l'acte authentique ». Les frais de l'acte ainsi que d'une copie revêtue de la mention exécutoire seront à la charge du preneur. Pour la gestion du recouvrement des loyers et si la SAFER devait assumer le recouvrement, **la SAFER percevra 25% du montant du loyer annuel**. Dans le cadre de procédure de recouvrement judicaire ou de résiliation du bail les frais seront répartis à 50% à la charge de la SAFER et 50% à la charge de la Commune de Salazie. Le paiement de la quote-part de loyer se fera après réception du loyer par la SAFER au plus tard le 30/01/de l'année n+1 et, ou à réception des fonds par la SAFER.

La participation de commune de Salazie sera versée selon les règles de la comptabilité publique,

La commune de Salazie 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

DOMICILIATION

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
19906	**00974**	**40004112001**	**74**

IBAN (International Bank Account Number)

FR76 1990 6009 7440 0041 1200 174

Code BIC (Bank Identification Code) - Code **swift:**
AGRIRERX

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

ARTICLE 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 : REVISION DES REMUNERATIONS

Les rémunérations définies dans la présente convention pourront faire l'objet de mises à jour par décision annuelle d'un Conseil d'Administration de la SAFER ; un avenant sera alors établi.

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

ARTICLE 12 - 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 Salazie, en trois exemplaires, le

Pour la commune de Salazie	Pour la SAFER
La Maire	Le Président Directeur Général
Madame Sidoleine PAPAYA	Monsieur Thierry Mario HENRIETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740214-20250304-DCM-2025-022-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025