

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 17 juin 2019**  
~~~~~

**PROGRAMME DE PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN EAU
DU CAPTAGE PRIORITAIRE DE LE POUGET - VOLET FONCIER
CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE RELATIF
À LA NÉGOCIATION DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES AVEC LA SAFER.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 17 juin 2019 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Étaient présents ou représentés : M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Madame Roxane MARC, M. René GOMEZ, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Daniel REQUIRAND, Madame Jocelyne KUZNIAK, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON, Monsieur Yannick VERNIERES, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Jean-François SOTO, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Henry MARTINEZ, Monsieur Marcel CHRISTOL, M. Pascal DELIEUZE, M. Bernard GOUZIN, Monsieur José MARTINEZ, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE -Monsieur Xavier PEYRAUD suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO

Procurations : Mme Maria MENDES CHARLIER à Monsieur Henry MARTINEZ, Madame Amélie MATEO à Monsieur Jean-François SOTO, Madame Béatrice FERNANDO à M. Philippe SALASC

Excusés : Monsieur David CABLAT, Monsieur Christian VILOING, Monsieur Jean-André AGOSTINI

Absents : M. Maurice DEJEAN, M. Gérard CABELLO, Monsieur René GARRO, Madame Isabelle ALIAGA, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Monsieur Jean-Claude CROS, Madame Annie LEROY, M. Philippe MACHETEL

Quorum : 24	Présents : 33	Votants : 36	Pour 36 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code rural et en particulier ses articles L141-5 et R141-2 ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2016-07-07555 portant délimitation de l'aire d'alimentation du captage de l'Aumède sur la commune de Le Pouget ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018-1-1361 en date du 29 novembre 2018 fixant les derniers statuts de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, et en particulier sa compétence « Eau » ;

VU l'avis favorable à l'unanimité du Conseil d'exploitation en date du 20 mai 2019 ;

CONSIDERANT que la commune de Le Pouget est alimentée en eau potable par le puit de l'Aumède implanté dans la nappe alluviale du fleuve Hérault ; il a été classé en 2009 « captage prioritaire Grenelle de l'Environnement et SDAGE » avec à ce titre un objectif de reconquête de la qualité des eaux,

CONSIDERANT que cette démarche se décline dans le cadre du dispositif Zone Soumise à Contraintes Environnementales et implique la définition d'une aire d'alimentation de captage et de sa zone de protection et d'un programme d'actions,

CONSIDERANT que le programme d'actions prévoit en 2019 le lancement d'un processus d'acquisitions foncières sur la zone de protection prioritaire de l'aire d'alimentation du captage,

CONSIDERANT que le comité de pilotage, réuni le 10 décembre 2018, a acté l'acquisition de 5 ha de terres agricoles tel que prévu au programme d'actions,

CONSIDERANT que les parcelles acquises ont vocation à maintenir une activité socio-économique compatible avec la préservation des ressources en eau et à sécuriser l'alimentation en eau potable de la commune,

CONSIDERANT que la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) est un opérateur foncier qui a pour objet de contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable des territoires ; elle peut réaliser des négociations foncières pour le compte des collectivités gestionnaires de ces ressources,

CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE

N°34-19-00-

conclue en application de l'article L 141-5 du Code Rural et de la convention cadre
N°11-16-001

NEGOCIATION DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES POUR LE COMPTE DE LA COLLECTIVITE

Entre les soussignées

- ✓ **La communauté de communes Vallée de l'Hérault**, représenté par son Président, Monsieur Louis VILLARET, dûment habilité à cet effet par délibération du -----, située, 2, Parc d'activité de Camalcé – 34 150 GIGNAC, et désignée ci-après par "**la Collectivité**",

d'une part,

et

- ✓ **La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer) Occitanie**, dont le siège est à CASTANET TOLOSAN (31321) – 10, chemin de la Lacade Auzeville-Tolosane BP 22125, Société Anonyme au capital de 6 982 624,00€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31) sous le numéro 086 120 235, identifiée au SIREN sous le numéro 61B086120235 et représentée par son Directeur Général, Frédéric ANDRE, désigné par le Conseil d'Administration de ladite Société du 30 mai 2017, et dûment habilité aux effets des présentes et désignée ci-après par le sigle "**Safer**",

d'autre part,

IL EST CONVENU une convention de concours technique en application de l'art. L 141-5 du Code Rural, alinéa 2, concernant le mandat de négociation de transactions immobilières

Selon les textes en vigueur, la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'alimentation, l'agriculture et de la forêt ; la Safer, opérateur foncier rural, a pour objet de contribuer, en milieu rural, 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 du Code Rural, soit :

1. Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole ou forestier
2. Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales
3. Maintenir et développer la production agricole et forestière tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales de ces activités et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles
4. Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural.
5. Prendre en compte les besoins en matière d'emploi.
6. Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique
7. Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement
8. Contribuer à la prévention des risques naturels
9. Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages.
10. Préserver les ressources en eau, notamment par une politique de stockage de l'eau, la biodiversité sauvage et domestique et les continuités écologiques entre les milieux naturels.

La Safer déclare :

- ✓ qu'elle bénéficie d'une garantie forfaitaire financière d'un montant de 30.000 € auprès du Crédit Agricole,
- ✓ qu'elle justifie d'une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de Groupama,
- ✓ qu'elle dispose de l'accord préalable de ses Commissaires du Gouvernement.

ARTICLE 1 – OBJET

La Collectivité a pris la compétence eau potable sur son territoire le 1^{er} janvier 2018. A ce titre, elle récupère la maîtrise d'ouvrage de la démarche « captage prioritaire » du captage du Pouget.

Le programme d'actions intègre un volet foncier qui prévoit notamment l'acquisition de 5 ha dans une zone particulièrement sensible de la Zone de Protection de l'Aire d'Alimentation du captage.

Dans ce but, La Collectivité –c'est à dire le mandant– donne, par les présentes, **mandat spécial et exprès** à la Safer –c'est à dire au mandataire– **pour négocier pour son compte des transactions immobilières dans le cadre défini ci-après.**

Chaque intervention devra être validée par la Collectivité. Une commission des opérations foncières réunissant à minima la Collectivité, l'animateur captages prioritaires et la Safer sera mise en place et se réunira chaque fois que nécessaire.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Ce mandat de la négociation des transactions immobilières porte sur **la zone la plus sensible de la Zone de Protection de l'Aire d'Alimentation du Captage** (cf. carte jointe), soit un **périmètre d'intervention d'environ 40 ha**. La priorité sera donnée aux parcelles cultivées situées à proximité des ressources, entre le fleuve Hérault et la Route Départementale 32 soit une **zone prioritaire d'intervention de 13,5 ha environ**.

La Collectivité s'oblige à garantir la bonne fin de l'opération qui fait l'objet du mandat. Compte tenu du mandat donné, elle s'engage à ne pas intervenir dans les négociations conduites.

ARTICLE 3 – MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Dans le cadre du mandat donné, la Collectivité charge la Safer de :

- a) Procéder au recueil des informations :** cette partie correspond à la phase d'animation préalable :
- ◆ recherche des propriétaires concernés,
 - ◆ recherche des exploitants concernés,
 - ◆ évaluation des biens décrits,
 - ◆ prise de contact **par courrier** avec les ayants droit concernés : préparation du courrier, validation de la Collectivité, envoi et traitement ; **tous les propriétaires du périmètre d'intervention (14) et les exploitants de la zone prioritaire (2) seront contactés,**
 - ◆ présentation du projet aux ayants droit sur la base des éléments fournis par le maître d'ouvrage :
 - sur la zone prioritaire : **tous les propriétaires (exploitants ou non) et exploitants seront rencontrés (8 propriétaires/exploitants, 2 propriétaires et 2 exploitants),**
 - sur le reste du périmètre d'intervention : **rencontre des propriétaires ayant répondu favorablement au courrier,**
 - ◆ analyse des préjudices à l'échelle de chaque exploitation,
 - ◆ recueil des desiderata des exploitants et propriétaires en ce qui concerne un besoin de restructuration foncière : relogement, compensation foncière,

b) Recueillir les engagements :

- ◆ recueil des engagements,
- ◆ acceptation des promesses de vente et d'échange par les propriétaires et la Collectivité,
- ◆ enregistrement des promesses de vente et d'échange auprès des services fiscaux désignés par la Collectivité.

c) Contribuer à l'exécution des engagements :

- ◆ soumission des engagements à la Collectivité,
- ◆ obtention de la Collectivité d'un accord particulier pour lever chacun des engagements,
- ◆ consultation éventuelle des Services Fiscaux (visa les Domaines),
- ◆ expédition aux promettants des lettres de levée d'option,
- ◆ accomplissement de toutes les formalités nécessaires (documents d'arpentage),
- ◆ transmission au rédacteur de l'acte des pièces requises,
- ◆ vérification de la conformité des projets d'acte aux engagements.

d) Accompagnement complémentaire : la Safer est partenaire du bureau d'études Foncier Conseil Aménagement (FCA) qui rédige les actes administratifs pour le compte des collectivités. A la demande de la Collectivité, la Safer pourra demander un devis pour la réalisation des actes administratifs. Tous les éléments nécessaires à l'établissement du devis seront envoyés par la Safer à FCA. La prestation de FCA intègre le recueil des origines de propriété et de toutes les informations nécessaires, la purge des différents droits, la rédaction des actes administratifs et la publication au Service de Publicité Foncière. Si nécessaire, la réalisation d'actes de constitution de servitudes d'accès est également envisageable.

ARTICLE 4 – SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE

Conformément aux dispositions de la convention cadre, la Safer informera la Collectivité de l'avancement de la mise en œuvre de sa mission de négociation pour le compte à l'issue de chaque étape de la démarche (évaluation des biens, rencontre des propriétaires, recueil des désidératas et des engagements...). Elle le fera par des résultats obtenus et des éventuels freins rencontrés. La Collectivité décidera alors de la nécessité ou non de réunir la commission de suivi des opérations foncières pour une séance spécifique. A minima, un rapport sur le bilan global de la mission sera présenté lors des réunions de la commission.

La prestation sera facturée en fin d'année civile en fonction du nombre effectif de rencontres et à raison de **250 € HT par réunion de travail.**

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS FINANCIERES

Au début de l'action, l'estimation du coût de la mission sera précisée avec les premières données obtenues. Une facture sera envoyée à la Collectivité à la fin de l'année civile avec un tableau d'avancement justificatif.

5.1 : Animation préalable-recueil des informations

Cette prestation correspond au point a) de l'Article 3 et sera facturée avec une base forfaitaire pour la préparation des courriers et deux cas de figure pour la prise de contact :

- ◆ **Base forfaitaire** : 300 € H.T,
- ◆ **Cas 1** : l'action se limite à la recherche des propriétaires et exploitants et la prise de contact par courrier : 30 € H.T par courrier envoyé,
- ◆ **Cas 2** : l'action est menée jusque et y compris la rencontre des propriétaires et exploitants (début des négociations) : 200 € H.T par propriétaire ou exploitant rencontré,

5.2 : Recueil et contribution à l'exécution des engagements

Cette prestation correspond aux points b), c) et d) de l'Article 3.

Pour ces opérations, les frais d'intervention du mandataire seront facturés au mandant selon les modalités suivantes :

- ✓ La Collectivité s'engage à s'acquitter auprès de la Safer, sur présentation de facturation, d'une rémunération **H.T de 6% du prix de chaque acquisition opérée dans la zone d'étude**, hors frais d'acquisition (frais de notaire) et frais annexes (géomètre, ...) avec **un minimum de 300 € H.T** par acquisition.

Les versements s'effectueront de la manière suivante : **70 % à la signature de la promesse de vente, le solde à la signature de l'acte.**

✓ Dispositions particulières :

- ◆ Les négociations foncières s'effectueront en tenant compte des fourchettes de valeurs fixées d'un commun accord entre la collectivité et le Service des Domaines,
- ◆ Les frais annexes liés en particulier à la réalisation des documents d'arpentage seront à la charge de la Collectivité,
- ◆ La Collectivité étant intéressée par la constitution d'une réserve foncière, uniquement par opportunité, et que si un des propriétaires ou exploitants du périmètre d'intervention de la convention est intéressé par un échange. La Safer informera donc la Collectivité des transactions qu'elle traite dans le secteur, en dehors de la Zone de Protection des captages. La Collectivité pourra se alors porter candidate et si elle est retenue attributaire, la rémunération H.T de la Safer sera de 6% du prix d'acquisition avec un minimum de 300€HT par dossier,
- ◆ La mise en relation avec FCA en cas de volonté de la collectivité de réaliser des actes administratifs, n'induit pas de facturation de la Safer.

5.3 : Simulation financière

Cette simulation est indicative ; la facturation sera établie en fonction des opérations réellement réalisées.

- ✓ Réunion de lancement de l'opération : 250 € H.T

✓ Animation préalable/recueil des informations :

- Nombre total d'ayants droits : 17
- Base forfaitaire : 300 € H.T
- Nombre de dossiers se limitant à l'envoi du courrier (estimation) : 5 soit un coût de 150 € H.T,
- Nombre de rencontres : 12 soit 2 400 € H.T

- ✓ Recueil et contribution à l'exécution des engagements : si l'on considère que les 4 parcelles qui touchent les 2 captages seront acquises par la Collectivité (2,5 ha de terres et 5,4 ha de vignes), 3 propriétaires étant concernés, le coût de l'accompagnement de la Safer est estimé, sur la base de prix moyens , à environ **6 000 € H.T**

- ✓ Remarque : il sera important, sur les parcelles acquises, de maintenir une activité agricole compatible avec la préservation de la qualité de l'eau. La Safer pourra accompagner la Collectivité dans la gestion des parcelles acquises : définition du mode d'exploitation adapté, recherche d'exploitants, rédaction des baux,...

ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention produira ses effets à l'égard des parties, dès sa signature.

Elle est établie pour une période initiale d'un an. Elle est reconduite tacitement. En tout état de cause, sa durée ne peut être supérieure à cinq ans. Elle peut être résiliée au terme de chacune des périodes annuelles sous réserve d'un préavis de 3 mois.

ARTICLE 7 – DENONCIATION DE LA PRESENTE CONVENTION

En cas d'impossibilité technique, administrative ou autre, dûment constatée par l'un ou l'autre des signataires, il pourra être mis fin à la présente convention, une autre convention pouvant alors être signée sur de nouvelles bases.

Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente sera menée à son terme.

Toutes difficultés d'application de la présente convention feront l'objet d'un examen entre les parties.

ARTICLE 8 : VISA DES COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT

Conformément à la réglementation, cette convention a été visée par les Commissaires du Gouvernement.

Visa du Commissaire du Gouvernement de l'Agriculture le 7 février 2018

Visa du Commissaire du Gouvernement des Finances le 9 mars 2018

Fait, le, en 3 exemplaires, dont deux sont remis à la Collectivité, un est conservé par la Safer.

Pour La Collectivité,
Le Président

Louis VILLARET

Pour la Safer Occitanie,
Le Directeur Général,

Frédéric ANDRE

Périmètre d'application



-  : Zone de Protection du captage
-  : périmètre de négociation foncière pour le compte de la Collectivité
-  : zone prioritaire