

ACCOMPAGNEMENT DANS LA MISE EN PLACE DE LA PROCEDURE DES BIENS VACANTS ET SANS MAITRES

Lettre de mission N°1

ENTRE

La communauté de communes de la Plaine de l'Ain
domiciliée 143, rue du Château – 01150 – CHAZEY-SUR-AIN,
représentée par son Président, Jean-Louis GUYADER,
agissant en application de la convention d'intervention foncière du 6 novembre 2017
désignée ci-après "la Collectivité",

d'une part,

ET

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Auvergne-Rhône-Alpes,
Société Anonyme au capital de 7 399 008 €, dont le siège social est situé au 23, rue Jean Baldassini –
69364 LYON Cedex 07
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le numéro Siret B 062.500.368.00170
et représentée par Monsieur Damien ARDIET, Directeur départemental agissant en vertu de sa délégation de
pouvoirs,

désignée ci-après « Safer » ou « Safer Auvergne-Rhône-Alpes »,

ARTICLE 1 : OBJET

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique foncière menée sur le territoire intercommunal, la Collectivité souhaite accompagner le Conservatoire des Espaces Naturels Rhône-Alpes les communes de son territoire à incorporer dans leur patrimoine des biens vacants et sans maîtres comportant des enjeux environnementaux. L'objectif étant, pour le CEN Rhône-Alpes et les communes, de mener des actions permettant d'améliorer leur mise en valeur et gestion. Pour accompagner la collectivité dans cette démarche, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes propose de réaliser les missions suivantes:

- Identifier les biens présumés vacants et sans maîtres sur l'ensemble du territoire agricole et forestier sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Mener une concertation locale avec les communes volontaires à la démarche et le Conservatoire des Espaces Naturels Rhône-Alpes dans le but de cibler les biens potentiellement vacants et sans maître qui feront l'objet d'une enquête foncière plus approfondie ;
- Réaliser une enquête foncière plus approfondie afin de justifier la vacance des biens ;

En tant qu'opérateur foncier compétent en aménagement et développement local, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes possède une expérience avérée en termes de connaissance du milieu agricole et de négociation foncière de biens agricoles bâtis et non bâtis en zones rurales et périurbaines.

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes a également établi de nombreux partenariats avec les collectivités territoriales afin de les accompagner dans leurs problématiques foncières, notamment dans la conduite de procédures spécifiques comme celle concernant les biens vacants et sans maîtres. La Safer Auvergne-Rhône-Alpes mettra au profit de la collectivité son expérience dans ce domaine.

ARTICLE 2 : PERIMETRE

Le périmètre d'étude porte sur les **53 communes** composant le territoire de la communauté de communes Plaine de l'Ain.

ARTICLE 3 : MODALITES TECHNIQUES

La réalisation de cette mission se déroulera en plusieurs phases.

ART. 3.1 : IDENTIFICATION DES BIENS POTENTIELLEMENT VACANTS ET SANS MAITRES

L'identification des biens potentiellement vacants et sans maîtres peut se faire au moyen d'un faisceau d'indices : par des constats (immeuble bâti menaçant ruine, terres en friches et en déshérence, etc.), par des enquêtes (voisinage, consultation de la commission communale des impôts directs), par l'interrogation de certains services de la DGFIP (France Domaine, interrogation du site « MATCHID » Cadastre, Centre des impôts, service de la publicité foncière, etc.), mais aussi par le biais de recherches effectuées à partir de la base cadastrale.

C'est ce travail que la Safer se propose de faire afin de fournir à la collectivité, une information claire et précise des gisements fonciers potentiellement mobilisables situés sur le territoire intercommunal.

Ce travail se déroule en plusieurs étapes :

- requête des comptes de propriété potentiellement vacants dont es propriétaires répondent aux critères suivants :
 - o Nés avant 1924 en un lieu connu ou sans lieu connu ;
 - o Sans date de naissance connue ;
 - o Désignés au cadastre comme « propriétaire inconnu » ou « sans maître » ;
 - o Année de dernière mutation inférieure à 1994 ;
- Etablissement d'un état parcellaire reprenant, à l'échelle de chaque compte de propriété, les informations suivantes :
 - o numéro et nom du compte de propriété,
 - o nombre d'ayants droit par compte, nom/prénoms et adresse des ayants droit,
 - o surface du compte
 - o dénomination de chaque parcelle du compte, nature cadastrale, surface cadastrale et année de dernière mutation
- Etablissement de cartographies (format AO) à l'échelle communale faisant apparaître chaque parcelle pré-identifiée lors de la requête.

Deux cartes seront réalisées par commune, une avec le fond IGN BD ORTHO et une avec le fond IGN SCAN 25.

Sur ces cartographies, pourront être ajoutées toutes informations jugées utiles par la collectivité (propriété publique, zonages environnementaux, périmètres de protection ou de projets*, etc.)

**sous réserve de la mise à disposition de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes de ces données cartographiques au format shape projetées en Lambert 93.*

A l'issue de ce premier travail, la Safer présentera les principaux résultats issus de ce recensement à la collectivité. Cette réunion permettra notamment d'identifier les communes ou secteurs les plus prioritaires pour la remobilisation de ce foncier.

Le montant pour la réalisation de cette mission est précisé ci-dessous :

IDENTIFICATION DES BIENS POTENTIELLEMENT VACANTS ET SANS MAITRES	Prix unitaires H.T.	Quantités	Prix total H.T.
1 - Enquête des comptes de propriété potentiellement vacants dont les propriétaires répondent aux critères 2 - Etablissement d'un état parcellaire reprenant, à l'échelle de chaque compte de propriété 3 - Etablissement de cartographies (format AO) à l'échelle communale faisant apparaître chaque parcelle pré-identifiée lors de la requête	700 €/jour	3 jours	2 100,00 €

Réunion de restitution de la phase d'identification des biens potentiellement vacants et sans maître et organisation des suites à donner	700 €/réunion	1 réunion	700,00 €
Total HT			2 800,00 €
TVA 20%			560,00 €
Total TTC			3 360,00 €

La réalisation de cette mission se fera dans un délai de **3 mois** à compter de la signature de la présente lettre de mission par la collectivité.

ART. 3.2 : CONCERTATION LOCALE VISANT A CIBLER LES BIENS POTENTIELLEMENT VACANTS ET SANS MAITRES A REMOBILISER

A l'issue de la réalisation de l'identification des potentiellement vacants ou sans maître, la Safer Auvergne-Rhône-Alpes animera des réunions auprès des communes volontaires recensées par la Collectivité. Ces réunions seront à destination des différents représentants intéressés par la problématique des biens vacants (élu, techniciens, référent foncier, agriculteurs, forestiers, etc.). Elles auront pour objectif de partager les enjeux du territoire et les enjeux agricoles, forestiers et naturels liés aux dits biens et permettront également de cibler les parcelles à retenir pour la mise en œuvre des procédures permettant leur appréhension.

Le cas échéant, et dans le but d'optimiser le nombre de réunions, nous proposons de pouvoir grouper les communes au maximum par trois. Cela peut également permettre de mutualiser le travail et de favoriser les échanges entre les élus/référents. La composition des communes participantes à chaque réunion sera à définir avec la collectivité au regard de la situation géographique des communes mais également des résultats ressortis du recensement précédent (nombre de comptes et de biens potentiellement vacants concernés).

Afin de préparer au mieux ces réunions, les éléments traités lors de l'identification des biens potentiellement vacants et sans maître (état parcellaire, cartographie au format A0) seront transmis, en amont et sous format informatique, aux communes volontaires qui participeront à ces réunions.

A l'issue de ces réunions, une liste des parcelles agricoles, forestières ou naturelles jugées intéressantes et potentiellement maîtrisables par la procédure des biens vacants et sans maître sera établie, sous forme de tableaux, cartes et commentaires associés. Le bilan des réunions auprès des communes volontaires sera réalisé lors d'une réunion de restitution à la collectivité.

Le montant pour la réalisation de cette mission est forfaitaire et s'établit de la façon suivante :

CONCERTATION LOCALE VISANT A CIBLER LES BIENS POTENTIELLEMENT VACANTS ET SANS MAITRE A REMOBILISER	Prix unitaires H.T.	Quantités	
Réunions auprès des communes volontaires (commune seule ou plusieurs communes) pour validation et choix des biens potentiellement vacants et sans maître à remobiliser et qui pourront faire l'objet d'une enquête plus approfondie pour justifier la vacance	700 €/réunion	A définir avec la collectivité à l'issue du travail préalable d'identification	
Réunion de restitution de la phase de concertation locale Validation d'une liste de biens présumés vacants ou sans maître qui feront l'objet d'une enquête approfondie	700 €/réunion	1 réunion	700,00 €

Le délai de réalisation de cette mission sera défini conjointement par la Safer et la collectivité et sera adapté au nombre de réunions à animer.

Selon les conclusions de cette phase de concertation locale, la Safer pourra poursuivre l'animation foncière en accompagnant les communes, qui le souhaitent, dans la mise en œuvre de la procédure des Biens Vacants et Sans Maître pour tenter d'obtenir la maîtrise des parcelles identifiées.

En cas de poursuite de l'animation foncière, un devis sera établi. Celui-ci précisera les comptes de propriété et les parcelles qui feront l'objet d'une enquête plus poussée ainsi que le montant relatif à la réalisation de cette prestation.

ART. 3.3 : ENQUETE PREALABLE JUSTIFIANT LA VACANCE DES BIENS (OPTIONNELLE)

Cette enquête préalable concernera uniquement les biens non bâtis pré-ciblés lors des phases précédentes et se déroulera de la manière suivante :

- 1 - Interrogation du site "MATCHID" ;
- 2 - Requêtes hypothécaires/publicité foncière : connaissance des derniers propriétaires officiellement enregistrés sur les parcelles ;
- 3 - Demande d'extraits d'actes de naissance dans les communes des lieux de naissance des propriétaires qui ont pu être identifiés ;
- 4 - Classement des parcelles et comptes de propriété trois catégories en fonction de leur appréhendabilité (L. 1122-1 et L.1123-1 du CGPPP) ;
- 5 - Elaboration d'une cartographie de synthèse ;

Suite à la réalisation de ce travail, une réunion sera organisée avec les services et les élus de la collectivité, des communes concernées et du Conservatoire des Espaces Naturels Rhône-Alpes dans le but de présenter les résultats issus de l'enquête préalable. Cela permettra également à la collectivité d'organiser le suivi administratif pour la mise en place de la procédure des « biens vacants et sans maîtres ».

Le montant pour la réalisation de cette mission est forfaitaire et s'établit de la façon suivante :

ACCOMPAGNEMENT DE LA COMMUNE DANS LA MISE EN PLACE DE LA PROCEDURE DES BIENS VACANTS	Prix unitaires H.T.	Quantités	
Enquête sur la réalité de la vacance de biens sélectionnés à l'issue de la phase 1 par la commune : 1 - Interrogation du site "MATCHID" 2 - Requêtes hypothécaires/publicité foncière : connaissance des derniers propriétaires officiellement enregistrés sur les parcelles 3 - Demande d'extraits d'actes de naissance dans les communes des lieux de naissance des propriétaires qui ont pu être identifiés 4 - Classement des parcelles et comptes de propriété trois catégories en fonction de leur appréhendabilité (L. 1122-1 et L.1123-1 du CGPPP) ; 5 - Elaboration d'une cartographie de synthèse	75,00 € / parcelle	A définir en fonction du nombre de comptes retenus à l'issue de la concertation locale	
Restitution lors d'une réunion des résultats de l'enquête	700 €/réunion	1 réunion	700,00 €

Le délai de réalisation de cette mission sera défini conjointement par la Safer et la collectivité et sera adapté au nombre d'enquêtes à réaliser.

ART. 3.4 : SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DE LA COMMUNE DANS LA MISE EN PLACE DE LA PROCEDURE DES BIENS VACANTS ET SANS MAITRES

Il est ici précisé que la phase administrative à conduire dans la mise en œuvre de la procédure des biens vacants et sans maître sera menée par la collectivité ou les communes concernées et restera du ressort de leur responsabilité, comme prévu par les dispositions du Code Civil.

La Safer propose à la collectivité des trames de documents sur lesquelles cette dernière pourra s'appuyer afin de mener à bien la procédure administrative.

La signature de l'acte notarié ou de l'acte administratif, permettant de mettre à jour les différents fichiers immobiliers, sera géré directement par la collectivité et ne sera pas comprise dans la présente lettre de mission.

A l'issue de l'incorporation des biens vacants et sans maître dans le patrimoine communal ou de la collectivité et Dans le cas où les communes ou la collectivité ne souhaiteraient pas rester propriétaire de ces biens, la Safer apportera son concours pour la rétrocession de ceux-ci, en maintenant la vocation agricole, forestière ou environnementale du bien.

ACCOMPAGNEMENT DE LA COLLECTIVITE DANS LA PHASE ADMINISTRATIVE	Prix unitaires H.T.	Quantités estimatives	Quantités
<p>Rédaction et préparation des actes – Mesures de publicités légales</p> <ul style="list-style-type: none"> Préparation de l'arrêté municipal constatant la vacance Préparation de la notification de l'arrêté aux personnes présumées concernées et au représentant de l'Etat Préparation des publicités légales <p>Le cout de la(les) publications(s) légales sera refacturé à la collectivité– sur facture émise par le(les) journal(aux).</p> <ul style="list-style-type: none"> Préparation de la délibération indiquant que le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans les délais légaux. Préparation de la délibération pour incorporer les biens dans le patrimoine communal Préparation de l'arrêté municipal constatant l'incorporation Transmission des documents pour signature au Maire de la Commune <p>Suivi de la mise en œuvre de la procédure</p> <p>Suivi et Coordination</p> <p>Suivi des délais et rappels à la Collectivité</p> <p>Accompagnement dans l'accomplissement des documents administratifs</p>	700 €/ jour/commune	2j/commune	A définir avec la collectivité à l'issue du travail préalable d'identification

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 4.1 : ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

Cette lettre de mission entrera en vigueur dès sa signature par les deux parties contractantes.

Toute opération engagée antérieurement à l'effet de l'échéance de la présente sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

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 difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

ARTICLE 4.2 : RESILIATION DE MISSION EN COURS D'EXECUTION

Toute demande par la collectivité de résiliation de tout ou partie de mission engagée, entraînera le paiement au profit de la Safer des honoraires correspondant aux travaux déjà exécutés.

En cas de désaccord, les parties demanderont l'arbitrage d'un expert choisi en commun.

ARTICLE 4.3 : CONDITION SUSPENSIVE

La présente lettre de mission est soumise à la condition suspensive de l'agrément des Commissaires du Gouvernement de la Safer, soit :

- Monsieur le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
- Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et du Département du Rhône.

Cet agrément devra être sollicité par la Safer dans le mois de la signature de la présente convention.

ARTICLE 4.4 : FACTURATION

La Safer Auvergne-Rhône-Alpes est soumise à la TVA au taux en vigueur à ce jour de 20%. Les honoraires sont payables sur présentation de notes d'honoraires établies en fin de réalisation de la prestation.

ARTICLE 4.5 : DOMICILIATION BANCAIRE DE LA SAFER AUVERGNE-RHONE-ALPES

Les paiements seront effectués par virement sur le compte ouvert au nom de la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, sur présentation de la facture.

Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
17806	00669	73080616000	94
IBAN : FR76 1780 6006 6973 0806 1600 094			
BIC : AGRIFRPP878			
Crédit Agricole Centre Est 1, rue Pierre de Truchis de Lays – 69410 Champagne-au-Mont-d'Or			
N° TVA intracommunautaire FR19.062.500.368.00170 – TVA sur les débits			
Conditions d'escompte : pas d'escompte en cas de paiement anticipé Taux de pénalités de retard : 3 fois le taux d'intérêt légal Une indemnité forfaitaire de 40 € est due en cas de retard de paiement			

La collectivité s'engage à mandater les sommes dues dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture émise par la Safer.

ARTICLE 4.6 : LITIGES

Pour tout litige susceptible d'intervenir à l'occasion de la présente convention, les parties s'en remettront à la compétence des tribunaux compétents.

ARTICLE 5 : SIGNATURES

Pour la communauté de communes de la Plaine de l'Ain,	Pour la Safer Auvergne-Rhône-Alpes,
Monsieur Jean-Louis GUYADER	Monsieur Damien ARDIET
Le Président	Le Directeur du service départemental de l'Ain