

République Française

Liberté- Egalité- Fraternité

MAIRIE D'UCCIANI
CANTON GRAVONA-PRUNELLI
DEPARTEMENT DE CORSE DU SUD
☎ : 04.95.52.80.02
Fax : 04.95.52.88.46
Courriel : mairie.ucciani@wanadoo.fr

BORDEREAU D'ENVOI
Demande de renseignements d'urbanisme

Ucciani, le 19 Octobre 2016.

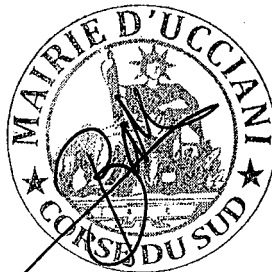
Chambre des notaires de Corse du Sud
A L'attention de Maître Paul CUTTOLI
19, cours Général Leclerc-Résidence Napoléon
20000 Ajaccio

Cher Maître,

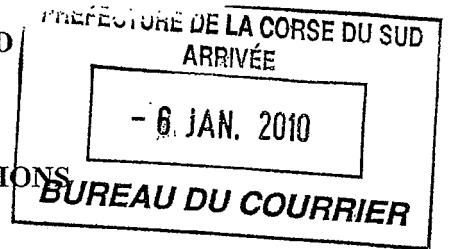
Suite à votre courrier en date du 17 octobre 2016, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la copie de la convention d'intervention foncière avec la SAFER, ainsi que la délibération.

Cordialement,

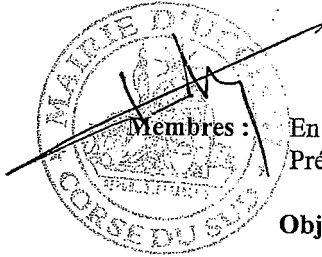
P/Le Maire,
La secrétaire,
Danielle BASTIANAGGI.



DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
ARRONDISSEMENT D'AJACCIO
COMMUNE D'UCCIANI



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS



Membres : En exercice : 11
Présents : 10

Qui ont pris part à la délibération: 11
Affiché le :

Objet: Convention d'intervention Foncière avec la SAFER

L'an deux mil neuf le 30 décembre 2009 à 15 heures le Conseil Municipal de la commune d'Ucciani, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie sous la présidence de Monsieur Henri Franceschi, Maire.

Présents : Leca Jean Mathieu, Dégliesposti François, Calzaroni Joseph, Giocanti Jean Luc, Fanucci Marie Madeleine, Martinelli François., Mariani Joseph, Silvani Jules Dominique, Giocanti Pierre Louis

Absents : Dominici Jules (procuration à Mme Fanucci)

Secrétaire de séance: Monsieur Giocanti Jean Luc été nommé secrétaire de séance

Après avoir ouvert la séance :

Monsieur le Maire expose que dans le contexte actuel de son développement la commune manque de réserves foncières pouvant accueillir les infrastructures communales. En outre, la commune commence à ressentir et à subir la pression foncière exercée en périphérie d' Ajaccio par une demande croissante de permis de construire. Les activités agricoles et d'élevage rencontrent elles, des difficultés à se structurer en raison de la configuration géographique de la commune et d'un foncier peu mobile.

Dans son programme de développement et d'aménagement, la commune souhaite réaliser des infrastructures communales, favoriser le logement, conforter et développer les activités d'élevage mais également diversifier les activités agricoles.

Dans ce contexte, le Maire informe le Conseil Municipal que la SAFER a la possibilité d'effectuer une mission générale d'opérateur foncier

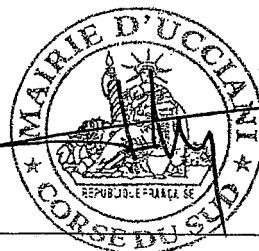
Qu'il serait opportun de saisir la SAFER pour :

- constituer des réserves foncières dans le cadre du développement des infrastructures communales à court et à moyen terme ;
- faciliter la mobilité foncière
- aider au développement de l'agriculture

Le Conseil Municipal après avoir pris connaissance du projet de convention, et après en avoir délibéré :

- adopte les termes de celle-ci
- et autorise le Maire à la signer

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus et ont signé au registre tous les membres présents



Le Maire. H. Franceschi

Cf. Article 2.1. de la Loi n° 82.623 du 22.07.1982

Cette Délibération affichée le transmise le au Service du Contrôle des Actes Administratifs (Préfecture de la Corse du Sud), est certifiée exécutoire ce

ENTRE LA

La Commune d'UCCIANI

Désignée ci-après le « **MANDANT** »

Représenté par **son maire**, Monsieur Henri FRANCESCHI

Agissant en vertu de la Délibération du Conseil Municipal30.12.2009 ci-annexée

d'une part,

ET LA

Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, SAFER CORSE, Société Anonyme, dont le Siège Social est à 20200 BASTIA – 15, Avenue Jean ZUCCARELLI, au Capital de € 598.864, agréée conformément aux dispositions de l'Art. L 141-6 du Code Rural, inscrite au Registre du Commerce de Bastia, sous le n° B 310 622 907, n° de SIRET 310 622 907 000 15

Désignée ci-après le « **MANDATAIRE** »

Représentée par son Directeur, Antoine VALLECALLE

Agissant en vertu des Pouvoirs conférés par Délibération du Conseil d'Administration du 6 novembre 2006

d'autre part,

EXPOSE DES MOTIFS

La commune d'Ucciani se situe à 15 kilomètres de Bocognano dans la Vallée de la Gravona. Elle dépend du canton rural du Celavo-Mezzana.

La commune s'étend sur 2 886 hectares entre 400 m à 1630m d'altitude.

Son développement urbain s'est effectué dans la vallée de la Gravona entre la rivière du même nom et la route départementale 227, en habitat groupé sur le centre historique ainsi qu'en habitat dispersé le long des principales voies de communication.

Au-delà de la vallée, les dénivelés augmentent rapidement et limitent les possibilités d'aménagement et de développement de la commune. La commune d'Ucciani manque aujourd'hui de réserves foncières pouvant accueillir les infrastructures communales qu'elle souhaite réaliser au travers de ses projets (bâti à usage de logements sociaux, salle culturelle, etc.). La commune commence à ressentir et à subir la pression foncière exercée en périphérie d'Ajaccio par une demande croissante de permis de construire qui ne peuvent se développer que dans la continuité du bâti existant.

Les terres situées entre le pont d'Ucciani et le village sont le lieu d'activités d'élevages essentiellement porcins mais également caprins, bovins, ovins, équins et agricoles. Cette agriculture de montagne rencontre des difficultés à se structurer en raison de la configuration géographique de la commune et d'un foncier peu mobile. Pour ces raisons la Commune souhaite conforter et développer ces activités d'élevage mais également diversifier ces activités agricoles.

Dans ce contexte, elle sollicite le concours technique de la Safer afin notamment de :

- constituer des réserves foncières dans le cadre du développement de ses infrastructures communales à court et moyen terme ;
- faciliter la mobilité foncière ;
- aider au développement de l'agriculture.

ART - 1 - OBJET DE LA CONVENTION

L'Art. R 141.2 du Code Rural dispose que dans le cadre du Concours Technique prévu à l'Art. L 141.5 dudit Code, les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, peuvent être chargées par les Collectivités Territoriales ou les Etablissements Publics qui leur sont rattachés, et pour leur compte, notamment des missions suivantes :

- ❶ L'assistance et la mise en œuvre des droits de préemption dont ces personnes morales sont titulaires,
- ❷ La négociation de transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'Art. L 141.1,
- ❸ La gestion du patrimoine foncier agricole de ces personnes morales,
- ❹ La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier,
- ❺ L'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale.

Dans ce cadre, la commune d'Ucciani sollicite le concours de la SAFER pour une **mission générale d'opérateur foncier**.

A cet égard, elle donne, mandat spécial et express au « mandataire » afin de mettre en œuvre pour son compte, les missions ❷ ❸ ❹ ❺, telles que définies ci-dessus.

ART - 2 - PERIMETRE D'APPLICATION

La présente Convention porte sur l'ensemble des immeubles ruraux sis sur le territoire de la commune d'Ucciani.

Afin de faciliter les interventions foncières de la SAFER, la commune d'Ucciani mettra à la disposition de la SAFER les plans numériques et documents d'urbanisme dont elle dispose sur ledit périmètre. Si besoin, elle transmettra à la SAFER les documents techniques lui permettant d'avoir une meilleure approche des projets communaux.

ART - 3 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU MANDAT – DETAIL DES MISSIONS

Dans le cadre du mandat donné, le « MANDANT » charge le « MANDATAIRE » des missions suivantes :

A - NEGOCIATION DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Dans ce but, le mandant donne mandat spécial et express à la SAFER, pour négocier pour son compte des transactions immobilières : acquisition, vente, échange, conclusion de baux, résiliation de baux...

La commune d'Ucciani charge la SAFER de :

- négocier avec les propriétaires et les fermiers les conditions d'achat, de vente, d'échanges et de libération des terrains,
- recueillir au nom de la commune les promesses de vente, d'achat, ou d'échange,
- d'acquérir pour le compte de la commune les biens ruraux mis en vente et de les stocker provisoirement dans l'attente des opérations foncières,

- suivre l'ensemble de la préparation des actes notariés ou administratifs relatifs aux opérations engagées par la SAFER,
- recueillir l'accord du Service des Domaines.

Dès qu'elle aura l'ensemble des pièces nécessaires à la constitution d'un dossier d'acquisition amiable, la SAFER soumettra au mandant toute opportunité d'acquisition foncière qu'elle considérera utile à l'exécution de la présente convention. La commune d'Ucciani en accusera réception dans les meilleurs délais.

Cette proposition se fera sous la forme d'un dossier constitué de :

- La désignation cadastrale du bien (matrice),
- Un plan de situation (IGN)
- Une photographie aérienne
- Un plan cadastral
- La situation locative,
- L'avis des commissaires du gouvernement,
- L'avis des Domaines
- Le prix principal d'acquisition et frais annexes
- l'engagement des vendeurs (Promesse de vente).

Dans le mois de l'accusé de réception de cette proposition, le mandant devra se prononcer expressément sur l'intégration des biens à son patrimoine, son silence pendant ce délai équivalant à un refus. La commune n'aura pas à motiver son refus.

La SAFER tiendra à disposition de la commune un état permanent récapitulatif de façon individualisée par dossier, chacune des acquisitions effectuées, assorties des frais engagés, et des rémunérations facturées.

B – GESTION DU PATRIMOINE FONCIER

L'objet de ce mandat consiste à gérer provisoirement le patrimoine foncier agricole de la commune par la mise en place de Conventions de mise à disposition (C.M.D.).

Celles-ci peuvent se conclure par période annuelle, 6 ans maximum renouvelable 1 seule fois, soit 12 ans au total ; toutefois, leur durée ne peut excéder 3 ans pour des terrains > 2 SMI.

La SAFER procédera à la recherche du mode d'exploitation approprié et des exploitants susceptibles d'être intéressés, établira le montant des loyers, réalisera un état des lieux des biens, mettra en place d'éventuels cahiers des charges, procédera à l'enregistrement des contrats de location, encaissera les loyers, assurera le bon entretien et la libération des lieux.

C - OBSERVER LE FONCIER

L'objet de ce mandat consiste à procéder au recueil des informations :

- Notifications de vente que la SAFER reçoit des Notaires ou des personnes chargées d'une Aliénation, ainsi que des promesses de vente recueillies ;

La transmission des notifications de vente sera effectuée **par e-mail**, dans un délai de maximum de **5 jours** suivant date de réception à la SAFER.

La commune disposera d'un délai de **5 jours** pour solliciter une enquête complémentaire par la SAFER.

- Information des opportunités foncières

La SAFER informera également la commune des biens qu'elle maîtrise à la vente situés à l'intérieur du périmètre d'intervention tel que défini à l'article 2.

Cet observatoire foncier permettra à la commune de :

- connaître en temps réel, toutes les mutations à titre onéreux et appréhender les changements possibles d'utilisation des sols ;
- anticiper et combattre certaines évolutions (mitage, dégradation des paysages...)
- connaître le prix des terres, la typologie des vendeurs et des acquéreurs ;
- pouvoir se porter acquéreur.

D - AIDER A LA MISE EN ŒUVRE ET AU SUIVI DES POLITIQUES FONCIERES EN ZONE RURALE

Selon les projets de la commune et sur des zones déterminées, l'objet de ce mandat consistera à :

- prendre contact avec toutes les personnes concernées (propriétaires, locataires, syndicats ou tous les ayants droits concernés),
- présenter le projet aux ayants droits en collaboration avec la commune d'après les éléments qu'elle fournira,
- analyser les préjudices encourus pour chaque exploitation et/ou propriétaires,
- recueillir les souhaits des exploitants et/ou propriétaires, en ce qui concerne un besoin de restructuration foncière ou d'aménagement particulier,
- proposer et simuler les besoins d'après les souhaits formulés,

Ces études permettront à la commune d'optimiser sa politique foncière (acquisition, échanges, location).

Les interventions de la SAFER seront préférentiellement réalisées par la conduite d'opérations amiables, mais elle peut être amenée à réaliser des acquisitions par préemption.

ART - 4 - MISSION D'INTERVENTION PAR PREEMPTION

Conformément à l'objet de la Convention, le mandant pourra demander à la SAFER d'intervenir dans le cadre des ART. L143.2 et R 143.1 - 3^{ème} alinéa du Code Rural, soit:

- **par préemption au prix**
- **par préemption assortie d'une demande de révision de prix, si celui-ci s'avère exagéré.**

Selon les termes des textes qui régissent l'exercice de son droit de préemption, la SAFER est dans l'obligation de motiver très précisément ses décisions de préemption sur la base d'objectifs strictement agricoles ou environnementaux. Elle assume seule la responsabilité de ses interventions.

En conséquence, et en tant que de besoin, la Commune d'Ucciani reconnaît que la SAFER reste seule maître de ses décisions d'intervention, sous réserve de l'accord de ses Commissaires du Gouvernement sur l'opportunité et les modalités de sa préemption. Une consultation éventuelle du Conseil d'Administration pourrait intervenir.

Dans l'hypothèse où la vente notifiée peut concourir à la réalisation de l'objet de la présente convention, la SAFER informera le mandant de cette opportunité.

Dans un délai maximum de 2 semaines après réception des informations correspondantes, la Commune d'Ucciani fera savoir par écrit à la SAFER si elle soutient le projet d'intervention présenté par celle-ci en lui assurant la bonne fin du dossier. En cas de non-réponse ou de réponse tardive, la SAFER n'instruira pas le dossier, sauf à poursuivre un autre objectif.

Dans tous les cas et pour couvrir le risque des conséquences d'un éventuel contentieux, la Commune d'Ucciani s'engage :

- à régler à la SAFER tous les frais afférents à cette action (avocat, expertise, avoué ...)
- à acheter aux prix d'acquisition, majoré des frais d'intervention.

Son acquisition pourra ainsi s'effectuer sur la base du nouveau prix négocié par le vendeur.

Dans tous les cas, la Commune d'Ucciani devra veiller à proposer à la SAFER :

- un objectif d'intervention strictement conforme aux objectifs définis par la loi
- une garantie de bonne fin de l'opération, par délibération du Conseil Municipal.

ART - 5 - LES RETROCESSIONS

5 - 1 - Modalité de mise en œuvre

La SAFER procédera à l'appel de candidature imposé par les textes qui la régissent, la Commune d'Ucciani pouvant décider de poser sa candidature à l'attribution définitive des biens.

Si les biens sont attribués à des personnes autres que la Commune d'Ucciani - celle-ci sera remboursée à hauteur des avances éventuellement engagées.

En tout état de cause, en l'absence de candidats aux conditions couvrant le prix de revient, la Commune d'Ucciani s'engage à racheter la ou les parcelles pour lesquelles elle a demandé l'intervention de la SAFER et à les intégrer dans son patrimoine pour l'objet cité à l'ART 1.

5 - 2 - Calcul du prix de rétrocession

Le prix de revient comporte les éléments suivants :

a) prix principal d'achat, b) frais d'acquisition, c) frais de financiers et stockage, d) frais généraux, e) indemnités diverses f) TVA.

a) Le prix principal d'achat est le prix qui figure dans l'acte d'acquisition, augmenté de toute somme éventuellement versée pour la libération des terres

b) Les frais d'acquisition sont les frais d'actes notariés, d'experts et d'intermédiaires nettement individualisés pour chaque acquisition dont la justification devra être produite, la Safer faisant ses meilleurs efforts pour réduire au minimum ses frais.

c) Les frais de stockage sont constitués des frais financiers et des frais de gestion temporaires.

C 1. Les frais financiers devraient être exceptionnels si la collectivité mais à la disposition des avances financières.

C 2. Les frais de gestion temporaire correspondant aux charges inhérentes à la qualité de propriétaire (impôts fonciers, assurances, travaux, etc.)

d) Les frais généraux.

Les frais généraux correspondent à l'instruction et au suivi du dossier.

e) Le cas échéant, Indemnités diverses, versées à l'exploitant, propriétaires ou occupants des biens bâtis, honoraires d'experts ou d'agents immobiliers, travaux d'aménagement....

f) TVA applicable depuis le 1 janvier 2007

ART - 6 - MODALITES FINANCIERES

A - NEGOCIATION DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Les prestations de cette mission sont fixées proportionnellement aux valeurs négociées ou au prix principal d'acquisition, lors des transactions suivantes :

-ACQUISITION,
-VENTE,
-ECHANGE,

Soit

- 0 à 75 000 €HT : 12%
- 75 000 à 150 000 €HT : 10%
- 150 000 à 300 000 €HT : 8%
- 300 000 et plus €HT: 6 %

avec un minimum de 1 000 €HT/dossier.

Cette rémunération s'entend nette (hors frais éventuels), tels que financiers, Impôts, Taxes, Géomètres, Notaires, Main levée, documents et autres frais supplémentaires, relatifs aux procédures.

B – GESTION DU PATRIMOINE FONCIER

Le montant de la rémunération de la SAFER comprend :

- des frais de gestion administrative pouvant varier en fonction du temps passé
- des frais d'état des lieux pouvant varier en fonction de l'étendue géographique

Ces frais seront à la charge du locataire.

C - OBSERVER LE FONCIER

Dans le cadre de la présente convention, la SAFER adressera en temps réel (délai de 5 jours), les notifications qu'elle reçoit des études notariales. Seront joints à chaque notification :

- un plan cadastral
- une photographie aérienne
- un plan IGN

permettant de visualiser très rapidement la situation des biens objet de la notification.

Cette prestation sera facturée par la SAFER à 30€HT par notification.

Chaque enquête complémentaire réalisée à la demande de la commune d'Ucciani sera facturée au cas par cas en tenant compte de l'étendue géographique du périmètre de l'étude.

La Commune d'Ucciani s'engage à mandater les sommes dues dans un délai de **45 jours** à compter de la réception de la facture émise par la SAFER.

D – AIDER A LA MISE EN ŒUVRE ET AU SUIVI DES POLITIQUES FONCIERES EN ZONE RURALE

Cette mission repose essentiellement sur des études.

Elle sera facturée proportionnellement au temps passé : 80 € HT/Heure.

Les conditions financières seront indexées sur l'indice des prix fixés par l'INSEE, relatif au coût de la vie

Cette évolution sera constatée annuellement et adressée à la commune.

7 - MODE DE PAIEMENT

Le « **mandant** » s'engage à régler le « **mandataire** » des sommes dues dans un délai de 45 jours après émission des factures.

Une présentation de facture lui sera adressée semestrielle à laquelle sera joints les justificatifs des différentes interventions qui ont été réalisées.

Les règlements seront effectués en créditant le compte bancaire de la SAFER CORSE, n° 10092234010, à la Caisse Régionale de Crédit Agricole de la Corse

ART - 8 - OBLIGATIONS DES PARTIES

8 - 1 - OBLIGATION DU « MANDATAIRE »

Conformément à l'Art. R 141.2.II du Code Rural, la SAFER CORSE justifie :

- d'une Assurance en Responsabilité Civile auprès de GROUPAMA Alpes - Méditerranée, domiciliée à 13 799 AIX - EN - PROVENCE - Cedex 3 - 24, Parc Club du Golf - BP 35 9000, copie ci-annexée

- d'une Garantie Financière résultant d'un engagement de caution auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, domiciliée 13 203 MARSEILLE - Cedex 01 - 19, Place Jules GUESDES - BP 2119, copie ci-annexée

8 - 2 - OBLIGATION DU « MANDANT »

Le mandant s'oblige :

- à mettre en harmonie les documents d'urbanisme, avec les exigences du projet,
- à garantir une bonne fin financière aux opérations faisant l'objet du mandat,
- à mettre à la disposition de la SAFER, tous documents relatifs à ses missions.

ART - 9 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention produira ses effets à l'égard des parties dès sa signature et conduira à l'annulation de facto de la Convention d'Observation Foncière, signée le 30 décembre 2003.

La présente convention est établie pour une période initiale de 5 ans et sera tacitement prorogée jusqu'à l'exécution complète du mandat confié, sauf si l'une des parties décide d'y mettre fin par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de 2 mois.

Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation 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.

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

ART - 10 – ELECTION DE DOMICILE

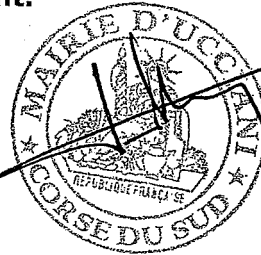
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- La « SAFER », en son Siège Social : 20 200 BASTIA - 15, avenue Jean ZUCCARELLI – Maison de l'Agriculture
- La Commune d'UCCIANI – Mairie d'Ucciani - 20 133 UCCIANI

ART. 11 – AGREMENT DE MESSIEURS LES COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT

Conformément à la réglementation, le principe de la présente Convention a été approuvé par Messieurs **Les Commissaires du Gouvernement**.

Pour la Commune d'UCCIANI
Le Maire
Mr Henri FRANCESCHI



Pour la SAFER
Le Directeur
Antoine VALLECALLE

Fait à Bastia, le

En trois exemplaires, dont un remis à la Collectivité, deux conservés par la SAFER.