



Convention cadre de partenariat entre la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral et la SAFER Guyane

Préambule :

Dans le cadre du Schéma Intercommunal de Développement Économique (SIDE), la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) s'engage à favoriser le développement d'une filière agro-industrielle sur son territoire. L'une des actions majeures de cette stratégie consiste à lever les freins liés à l'accès au foncier agricole et à l'aménagement des terres pour assurer l'installation et la pérennité des exploitations agricoles.

L'accès au foncier exploitable demeure un obstacle majeur pour les porteurs de projets agricoles, en raison des délais administratifs, des coûts élevés d'aménagement et des contraintes techniques des terrains disponibles. Ces défis ralentissent l'installation des agriculteurs, pourtant essentiels au renforcement de la production locale et à l'autosuffisance alimentaire du territoire.

Afin d'apporter une réponse efficace à ces enjeux, la CACL souhaite formaliser un partenariat avec la SAFER, acteur clé dans la gestion et la structuration du foncier agricole. Ce partenariat vise à mettre en œuvre une stratégie foncière concertée et dynamique pour accompagner les porteurs de projets, sécuriser leur accès au foncier et assurer un aménagement adapté aux exigences agricoles locales.

Pour cela, plusieurs grands objectifs en lien avec les problématiques foncières sont identifiés :

- **Élaboration et mise en œuvre d'une stratégie foncière territoriale :**
Développement d'une politique d'acquisition, de gestion et de mise en valeur des terres agricoles en cohérence avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT) porté par la CACL.
- **Facilitation de la transmission et de l'installation agricole :** Accompagnement des installations hors cadre familial, soutien à la diversification des productions et sécurisation des porteurs de projets via des dispositifs adaptés (baux ruraux, portage foncier, etc.).
- **Aménagement et équipement des terrains agricoles :** Mise en œuvre d'un programme d'infrastructures pour favoriser l'exploitation rapide des terres (voiries, réseaux, gestion des ressources en eau, etc.).

- **Accompagnement des mutations agricoles face aux enjeux climatiques** : Intégration des pratiques d'agroécologie, de diversification, de sylvopastoralisme et d'adaptation aux changements climatiques dans les aménagements et la gestion foncière.
- **Prévention du mitage et préservation des espaces agricoles** : Identification et protection des terres à fort potentiel agronomique pour éviter leur artificialisation et garantir leur vocation agricole sur le long terme.
- **Renforcement de la production locale et structuration des filières** : Encourager l'installation d'exploitations adaptées aux besoins du marché local, notamment pour l'approvisionnement des ménages, de la restauration collective et des industries agroalimentaires.

Afin de traduire concrètement les orientations retenues au sein de la nouvelle charte, la CACL souhaite être accompagné par la SAFER Guyane pour la mise en œuvre de sa politique foncière.

Eu égard à ces différents enjeux, il a été convenu ce qui suit :

Entre les soussignées :

✓ **La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral**

4 Esplanade de la Cité d'Affaires, 87351 MATOURY représenté par son Président, Serge SMOCK agissant en vertu de la délibération en date du , ci-annexée, et désignée ci-après par le sigle « **CACL** »,

d'une part,

et

✓ **La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Guyane,**

Siège social : 1 Avenue des jardins de Sainte-Agathe 87355 Macouria

Siret : 807 613 838 00012

Représentante : Chantal BERTHELOT, la Présidente Directrice Générale
ci-après dénommé(e) « SAFER »

d'autre part,

EXPOSE

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 :

- Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole ou forestier
- Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales

- 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
- Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural.
- Prendre en compte les besoins en matière d'emploi.
- Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique
- Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement
- Contribuer à la prévention des risques naturels
- Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages.
- 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.

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'art L 142-4 du code rural la SAFER est autorisée à détenir et gérer pendant une durée maximale de cinq ans les biens objet de ses interventions.

La SAFER déclare :

- 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 DE LA CONVENTION

Dans l'objectif d'un développement équilibré de son territoire, la CACL souhaite favoriser une agriculture durable, garante de production de richesse, de respect de l'environnement et créatrice d'emploi. A cette fin, et pour satisfaire sa politique volontariste d'installation, d'aménagement foncier et de développement durable de son territoire, la CACL souhaite voir s'instaurer un partenariat permanent entre la SAFER et ses services.

Les actions à mener concernent plusieurs domaines d'interventions en relation avec les missions que peut mener la SAFER et avec les besoins de la CACL.

La présente convention constitue une « boîte à outil » composée de différentes actions qui pourront être mises en œuvre moyennant signature de conventions opérationnelles spécifiques.

Les domaines identifiés conjointement sont les suivants :

➤ En matière de connaissance de fonctionnement du territoire :

- La réalisation **d'études foncières et agricoles** favorisant la connaissance et la valorisation de la multifonctionnalité de l'espace et permettant de définir une stratégie foncière partagée,
- La réalisation **d'études de faisabilité foncière de projets ciblés** permettant de connaître la mobilité foncière, l'acceptabilité locale, les principes et les coûts de maîtrise du foncier,
- **La veille et l'échange d'informations foncières** facilitant la surveillance et l'orientation des transactions foncières,

➤ En matière d'intervention foncière opérationnelle :

- **L'animation foncière** permettant de favoriser et d'orienter l'installation agricole, la restructuration foncière et la transmission d'exploitations afin de favoriser le renouvellement des générations,
- **La constitution de réserves foncières** facilitant le redéploiement de l'agriculture de manière progressive et compatible avec l'économie des exploitations,
- **La négociation foncière en zone ciblée** favorisant la maîtrise d'espaces à vocation agricole et sylvopastorale, l'accompagnement de la transition écologique, la préservation des enjeux environnementaux et forestiers, la limitation des risques incendie par l'instauration de coupures de combustibles,
- **La gestion temporaire des biens en propriété des collectivités** en assurant leur mise en valeur à finalité agricole ou environnementale, favorisant la remise en valeur d'espaces délaissés,
- **L'accompagnement dans la conduite de projets de développement agro touristique** répondant à la demande d'opérateurs touristiques ou à tout porteur de projet de développement économique en valorisant le potentiel agricole local,
- **La conduite de projets d'aménagement agricoles** permettant de vérifier la faisabilité des projets et la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement agricoles.

ARTICLE 2 – ETUDES FONCIERE ET AGRICOLE

2.1. Principes

2.1.1. Diagnostic de territoire pré opérationnel

Pour aider la CACL à approfondir les enjeux de tout ou partie de son territoire, pour définir une stratégie foncière en veillant à promouvoir une gestion économe du foncier, respectueuse des activités agricoles, de la préservation de la biodiversité et de la multifonctionnalité de l'espace, afin de garantir un développement durable du territoire, **la SAFER Guyane peut réaliser un étude pré opérationnelle, en 3 étapes :**

- **Diagnostic du territoire**
 - o Etat de lieux des usages et de la propriété foncière, identification des principaux enjeux fonciers,
 - o Repérage des friches agricoles et définition de leur potentiel de reconquête
 - o Réalisation d'enquêtes auprès des exploitants agricoles, des structures économiques, des collectivités et des autres acteurs du territoire
- **Identification des enjeux**
 - o Cartographie des zonages d'urbanisme et environnementaux
 - o Spatialisation des grandes fonctionnalités du territoire
 - o Analyse Atouts Faiblesses opportunité Menaces (AFOM)
- **Définition de la stratégie foncière**
 - o Déclinaison des objectifs stratégiques et des actions
 - o Anticipation de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC)
 - o Proposition d'outils et de modes opératoires.

2.1.2. Faisabilité foncière de projets ciblés

Pour accompagner la CACL dans ses projets de maîtrises foncières ciblés, afin d'identifier l'impact sur les propriétaires et sur les exploitants, d'appréhender la mobilité foncière et d'évaluer les coûts, la **SAFER peut réaliser une étude de faisabilité foncière** en déclinant les missions suivantes :

- Analyse de la propriété foncière et de l'organisation des exploitations,
- Réalisation de contacts individuels et de permanences permettant de qualifier et de quantifier l'impact sur les propriétaires et sur les exploitants,
- Réalisation du bilan des attentes individuelles et de la dureté foncière,
- Définition d'une stratégie de mobilité foncière, évaluation des coûts et description des outils fonciers à mobiliser.

2.2. Coût des missions

Pour les 2 thématiques, les cahiers des charges et les coûts d'intervention seront donc adaptés au cas par cas en fonction des attentes et des besoins définis par la CACL.

Les modalités de facturation de la SAFER seront basées sur des coûts journaliers de techniciens et ingénieurs spécialisés (**sur devis : 700 € /jour pour les techniciens et 800 € HT. /jour pour les ingénieurs**).

ARTICLE 3 – VEILLE ET ECHANGES D'INFORMATIONS FONCIERES

3.1. Principes

En complément des informations sur les transactions foncières détenues par les communes (Déclarations d'Intention d'Aliéner au titre des DPU et ZAD), la SAFER peut leur fournir les **données du marché foncier en zones agricoles, naturelles et forestières** afin de leur permettre de :

- Connaître en temps réel, sur un périmètre donné, toutes les mutations à titre onéreux transmises par les notaires,
- Appréhender les changements possibles d'utilisation des sols et ainsi lutter contre certaines évolutions (mitage, dégradation de paysages, changement de vocation, ...),
- Être informée des transactions opérées par la SAFER dans le cadre de son activité traditionnelle d'opérateur foncier,
- Avoir accès à un observatoire foncier et disposer d'indicateurs des dynamiques foncières.

3.1.1. Veille foncière via l'outil d'intelligence foncière « Vigifoncier »

✓ **Le module « veille » de Vigifoncier** permet d'être informé, **en temps réel** :

- Des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) notifiées par les notaires,
- Des appels à candidatures, rétrocessions et avis de préemption traités par la SAFER.

La localisation parcellaire des projets de vente est réalisée automatiquement sur différents supports cartographiques (cadastre, photo aérienne, carte 25 000ème). Les zonages d'urbanisme et zones à enjeux agricoles ou environnementaux peuvent être intégrés pour contextualiser les actions (zones agricoles protégées, zones inondables, protection de captage, zones humides...).

- ✓ **Le module « observatoire » de Vigifoncier** permet de disposer d'indicateurs de dynamique foncière, **sur une période de 9 ans**, à différentes échelles (commune, EPCI, Pays, Département) :
 - Les évolutions des marchés fonciers de l'espace agricole,
 - Des indicateurs d'évolution de l'occupation des sols, d'urbanisation et de démographie,
 - Des indicateurs de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

- ✓ **Le module « Cadastre » de Vigifoncier** permet de faire des recherches de parcelle ou de propriétaires de parcelles :
 - Par référence cadastrale (commune, section numéro),
 - Par adresse (adresse ou lieu-dit),
 - Par propriétaire (nom du propriétaire ou n° de compte).

La localisation de la recherche pourra se faire sur tous les fonds de plan disponibles. Une impression du descriptif détaillé de la parcelle ainsi que du relevé de propriété (du propriétaire de la parcelle) est possible au format pdf.

3.1.2. Echanges d'informations foncières

La mise en place d'échanges entre les partenaires nécessitera une organisation spécifique, via la **création d'un comité de suivi opérationnel**, composée de représentants de la CACL, des communes et intercommunalités concernées, d'agriculteurs et de représentants de filières économiques locales (composition à fixer en début d'opération) et qui permettra :

- À la SAFER d'avoir une connaissance précise des projets et des besoins fonciers de la CACL (maîtrise de foncier à finalité urbaine et économique, conflits d'usage, réorientation foncière...)
- À la CACL d'être informé des transactions foncières potentielles et non formalisées dont la SAFER a connaissance (projets de vente et biens à la vente que la SAFER peut être amenée à maîtriser, projets portés par des personnes physiques ou morales qui pourraient s'inscrire dans le développement local du territoire).

Ce comité de suivi opérationnel pourra étudier les mouvements fonciers en cours et pourra, le cas échéant, demander à la SAFER d'analyser la possibilité d'intervenir via son droit de préemption (en conformité avec les critères d'intervention fixés par la loi), ou par voie amiable.

Le comité de suivi pourra également étudier certains projets de vente identifiés par la SAFER.

3.2. Coût des missions

3.2.1 Coûts liés à Vigifoncier

Selon le nombre de communes mises sous surveillance et selon le mode d'organisation intercollectivités qui sera mis en place, les coûts d'installation, de fonctionnement et d'hébergement seront variables (cf. annexe 1).

Lorsque ces choix auront été fait, la SAFER réalisera un ou plusieurs **devis adaptés aux besoins de la CACL**.

3.2.2 Coûts liés aux échanges d'informations foncières

Des rencontres opérationnelles régulières seront nécessaires pour la bonne marche du partenariat.

A raison de **250 € HT par réunion de travail**, le montant annuel sera ajusté en fonction du nombre effectif de rencontres opérées.

ARTICLE 4 – INTERVENTIONS FONCIERES

4.1 : Modalités d'acquisition et de rétrocession par la SAFER

Les interventions de la SAFER, tant en ce qui concerne les acquisitions que les rétrocessions qui en découlent, restent soumises, lorsqu'elles le doivent réglementairement, aux règles de publicité légales et de passage dans les instances de consultations (commission locale et comité technique départemental) et de décisions (conseil d'administration) et à l'approbation des Commissaires du Gouvernement auprès de la SAFER, conformément aux dispositions du CRPM.

La SAFER peut intervenir soit :

- par acquisition/substitution amiable,
- par exercice de son droit de préemption total ou partiel, dans le respect des objectifs définis aux articles L. 143-1 et suivants du CRPM,
- le cas échéant, par exercice du droit de préemption avec contre-offre d'achat.

Après la maîtrise du bien par la SAFER, celle-ci réalisera la publicité légale d'appel à candidatures.

- Les instances de décision de la SAFER décideront du choix de l'attributaire final, au regard des priorités fixées par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles d'Guyane (SDREA) et par le Programme Pluriannuel d'Activités (PPAS) qui détaille les objectifs de la SAFER Guyane.
- En cas d'exercice de la préemption pour motif de « protection de l'environnement » (8ème objectif de l'article L143-2 du CRPM), un cahier des charges spécifique en vue de la protection à mettre en œuvre sera intégré à l'acte de rétrocession. Ce droit ne pourra s'exercer qu'après avis favorable de la DREAL et approbation des Commissaires du Gouvernement.

4.2 Modalités d'acquisition auprès de la SAFER par substitution

Dans le cas où la CACL souhaite acquérir un bien que la SAFER maîtrise via une promesse de vente, elle peut se porter candidat auprès de la SAFER lors de la période de publicité légale. La procédure d'attribution se fera dans le respect des procédures de la SAFER et conformément à l'article R 141-2 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime : règles de publicité légales, passage dans les instances de consultation (commission locale et comité technique départemental) et de décisions de la SAFER (Conseil d'administration) et approbation des Commissaires du Gouvernement auprès de la SAFER.

Si la CACL est retenue attributaire, elle assurera directement la gestion ultérieure du bien.

✓ **Coût d'intervention de la SAFER :**

En cas d'attribution à la CACL, la rémunération de la SAFER se fera via une marge opérationnelle de **10 % HT du prix principal, avec un minimum de 300 € HT par dossier.**

4.3 Modalités d'acquisition auprès de la SAFER en cas d'exercice d'une préemption

Dans le cas où la CACL a connaissance d'une cession située dans un périmètre d'action prioritaire pour sa stratégie foncière, il pourra solliciter l'intervention de la SAFER pour qu'elle exerce son droit de préemption.

La CACL s'engage à alerter la SAFER dans un délai maximum de 15 jours à compter de la communication de l'information. Dans tous les cas, l'exercice éventuel du droit de préemption de la SAFER ne pourra être instruit que dans un délai maximum de 1 mois à compter de la date de réception de la DIA.

La CACL apportera par un engagement écrit la garantie de se porter acquéreur in fine du bien préempté, et signera, une promesse d'achat ou un protocole financier formalisant un engagement réciproque, après que la SAFER aura obtenu un avis favorable du CTD et des Commissaires du Gouvernement à l'exercice du droit de préemption.

La CACL pourra être rétrocessionnaire de la SAFER dans le respect des articles L. 142 -1 et R. 142 -1 du Code Rural et de la Pêche Maritime (cf. article 5.1).

✓ **Coût d'intervention de la SAFER :**

- **A la rétrocession :** 12% HT du prix principal + remboursement des frais d'actes + intérêt stockage (6 %HT du prix principal d'achat/an de la date d'acquisition à la date de revente)
- Forfait de **700€ HT en cas de retrait de dossier** à la suite d'une préemption avec contre-offre d'achat.

ARTICLE 5 – CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES

5.1. Principes

Pour améliorer les chances de réussite de l'animation foncière, de la création d'ilots fonciers structurés et aménagés et pour faciliter l'installation agricole, la CACL souhaite que, avec son concours, la SAFER puisse réaliser un stockage sélectif le cas échéant.

Le concours de la CACL portera sur la prise en charge des frais de portage (frais financier de stockage, frais réels, frais de gestion) et sur la garantie de bonne fin. **Le détail de la mise en œuvre et des conditions de stockage de foncier est précisé en annexe 4.**

➡ **Mise en réserve par la SAFER :**

La mise en réserve s'effectuera sur proposition de la SAFER (ou après son expertise dans le cas où elle ne serait pas à l'origine de la connaissance du bien) et recueillera, opération par opération, l'accord préalable de la CACL, celui-ci apportant une garantie de bonne fin. La mise en réserve sera effective au jour de l'acquisition, par acte authentique, par la SAFER. **La CACL restera seul juge de l'opportunité de mise en réserve de biens.**

En cas d'acquisition par préemption, le projet retenu devra être cohérent avec les motivations et les objectifs précisés lors de l'exercice du droit de préemption.

Le délai initial de stockage sera de 5 ans. Il pourra être prolongé annuellement mais sa durée ne pourra pas être supérieure à 15 ans. En tout état de cause, la date d'arrêt de la convention ne pourra être considérée comme effective que si l'ensemble des biens est revendu et les comptes financiers apurés.

➔ **Conditions de mise en œuvre d'un stock :**

Avant toute mise en stock, un état des lieux préalable sera réalisé et porté au dossier.

Avant toute mise en gestion, une analyse de la viabilité du projet du preneur sera réalisée et portée au dossier. En cas de culture pérenne, des garanties seront prises par la CACL afin de consolider les conditions techniques et financières du dossier.

Après une période test de 3 ans de stockage et de gestion, il sera réalisé un bilan qui permettra de préciser la suite à donner (déstockage immédiat ou poursuite du stockage).

➔ **Mise en valeur du stock par des agriculteurs (COPP) :**

Pour assurer le bon entretien des parcelles mises en réserve, la SAFER pourra consentir des Conventions d'Occupation Provisoires et Précaires (COPP) prévues par l'article L 142-4 du Code Rural. La signature des COPP interviendra après avis du Comité Technique Départemental (CTD) et approbation des Commissaires du Gouvernement pour le choix de l'agriculteur titulaire de la convention. Une copie de chaque COPP sera transmise, après signature, pour information à la CACL.

La SAFER sera chargée de :

- **Choisir l'exploitant temporaire** susceptible d'utiliser les fonds durant toute la période de stockage par « occupation précaire » des lieux. Le montant de ces occupations précaires fera l'objet d'un état annuel reflétant la réalité de l'encaissement opéré par la SAFER. Il sera indexé sur le prix des fermages défini annuellement par Arrêté préfectoral ;
- **La responsabilité juridique** liée à la propriété du bien.

Le montant des loyers, payés au titre des conventions d'occupation précaires, sera reversé à la CACL, dans la limite de la valeur des frais de portage (pas de reversement par la SAFER de l'éventuel excédent de la COPP si les loyers sont supérieurs aux frais dus à la SAFER).

Pour s'assurer que les **pratiques culturelles** sont conformes aux attentes du territoire, aux règlements, à la législation en cours et afin de garantir le maintien de la valeur patrimoniale du bien stocké (surtout eu égard aux cultures pérennes), **une cellule technique de suivi** sera créée par la CACL.

➔ **La garantie de bonne fin et de moins-value**

Malgré toutes les précautions prises lors des mises en réserve, il faut prendre en compte un risque de mévente (absence de candidature) ou de revente à perte. Ainsi, ces garanties s'exercent sur tout bien parvenu au terme de la période maximum de stockage, et pour lequel la SAFER :

- **Trouve un acquéreur à un prix inférieur au prix de rétrocession qui aurait été facturé** (= coût d'acquisition + rémunération à 6 %HT + TVA en vigueur sur l'ensemble de cette valeur), dans ce cas, la CACL s'engage à prendre en charge la moins-value.

- **Ne trouve pas d'acquéreur malgré les publicités dûment justifiées par la SAFER** : dans ce cas, la CACL s'engage à acquérir le bien considéré auprès de la SAFER, au prix de rétrocession affecté de la TVA en vigueur (= coût d'acquisition + rémunération à 6% HT + TVA en vigueur sur l'ensemble de cette valeur).

En cas de plus-value si l'achat est réalisé par un privé (prix à la revente supérieur au prix de rétrocession (= coût d'acquisition + rémunération à 9 % HT + TVA en vigueur sur l'ensemble de cette valeur), la SAFER remboursera la différence à la CACL.

6.2. Coût

Les différents frais liés au portage des biens correspondent à la somme des frais financiers de stockage, des frais réels et des frais de gestion, ci-après définis.

Frais financiers de stockage

Les frais financiers correspondent aux frais payés par la SAFER, auprès de sa banque pour le financement des coûts d'acquisition de l'opération foncière. Ces frais correspondants aux frais financiers seront calculés sur le taux euribor 3 mois+ 1,5 % HT (taux variable connu à posteriori et ajusté annuellement, taux soumis à TVA), étant précisé que le taux d'intérêt plancher est fixé à 1,5% HT.

Ces frais financiers seront décomptés à partir du jour de l'acte d'acquisition par la SAFER Guyane jusqu'à la date d'encaissement effectif du prix de revente des biens.

Frais réels

Ces frais sont composés de frais réels et justifiés (impôts, taxes foncières, assurance, frais de publicité, diverses redevances...). Ils sont acquittés par la SAFER en tant que propriétaires. Leur remboursement par la CACL se fait sur présentation des justificatifs.

Frais de gestion administrative

Les frais de gestion administrative correspondent aux frais de traitement du dossier, au suivi technique et administratif, à la gestion du loyer éventuel ; ils sont fixés forfaitairement à **1% HT du prix principal d'acquisition, par an, avec un forfait minimum de 400 € HT par dossier.**

ARTICLE 7 – NEGOCIATION FONCIERE EN ZONE CIBLÉE

7.1. Principes

Sur des espaces ciblés, la CACL proposera, quand il le jugera nécessaire, de procéder aux négociations amiables en vue de l'acquisition pour son compte d'un ou plusieurs immeubles, situés en milieu rural et périurbain (espaces délimités nécessaires à la réalisation de projets de développement local : logements sociaux, équipements collectifs, zones d'activités, bassins de rétention, périmètre de protection des captages d'eaux, travaux d'aménagements agricoles, etc.).

L'intervention de la SAFER sera alors finalisée par une **convention de concours technique spécifique de négociation foncière pour le compte (annexe 5)**, définissant et localisant de façon précise le ou les immeubles à acquérir, les principes de fixation de prix et le délai imparti à cette mission.

La déclinaison des missions pour la négociation foncière pour le compte de la CACL est la suivante :

- **Procéder au recueil et à l'analyse des informations** : recherche des propriétaires et des exploitants, évaluation des biens décrits, prise de contact avec tous les ayants droit concernés, présentation du projet, recueil des souhaits en termes de restructuration foncière, analyse des préjudices subis, etc.
- **Recueillir les engagements** : recueil des engagements, acceptation des promesses de vente et d'échange par les propriétaires et la CACL, enregistrement des promesses de vente et d'échange auprès des services fiscaux désignés par la CACL.
- **Contribuer à l'exécution des engagements** : soumission des engagements à la CACL, obtention de la CACL d'un accord particulier pour lever chacun des engagements, 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.

7.2. Coût des missions

La rémunération de la SAFER est détaillée dans la convention de concours technique (**annexe 5**) selon les principes suivants :

- ☞ **Recueil et analyse des informations** : rémunération forfaitaire fonction du nombre estimé de propriétaires et exploitants à contacter,
- ☞ **Recueil et exécution des engagements** : rémunération proportionnelle au prix de chaque acquisition opérée dans la zone ciblée (6 % HT avec un minimum de 400 € H.T par acquisition) **ou** **rémunération à la mission selon les caractéristiques du projet,**
- ☞ **En cas de besoin de recueil de conventions spécifiques** (conventions d'utilisation agricole des sols, prise de possession anticipée, servitude de passage et d'occupation temporaire, conventions d'éviction d'exploitant), une rémunération par unité foncière sera prévue.

Un devis détaillé et une enveloppe globale d'intervention (liée nombre d'unités foncières concernées) seront produits par la SAFER au moment de la rédaction de la convention de concours technique.

ARTICLE 8 – ACCOMPAGNEMENT DANS LA CONDUITE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT AGRO -TOURISTIQUE

8.1 Principes

La CACL souhaite connaître et qualifier les opportunités en foncier bâti et non bâti de son territoire afin de disposer d'offres adaptées à la demande d'opérateurs touristiques ou à tout porteur de projet de développement économique.

La SAFER Guyane, dont la présence sur le terrain et l'expérience lui permettent de connaître très en amont des opportunités présentant un potentiel de valorisation (touristique, patrimonial

ou autre, ...) mobilisera ses services afin **d'alimenter la CACL en opportunités foncières qui pourraient potentiellement être présentées à des opérateurs privés, dans le but de faire émerger des projets en cohérence avec sa politique de développement.**

Ces projets peuvent être un facteur important de développement et de création d'emplois. La SAFER prendra un soin particulier au traitement des intérêts de l'agriculture dans le cadre de ces projets de développement, en lien étroit avec la profession agricole. Par ailleurs, via son réseau, ses partenaires et ses sites internet, la SAFER capte quotidiennement des porteurs de projets. **Elle peut aussi aller prospecter de nouveaux opérateurs, désireux d'investir sur le territoire.**

La SAFER pourra accompagner la CACL dans les démarches permettant :

- D'identifier les opportunités foncières qui présentent un intérêt comme support de développement agro-touristique,
- De contractualiser avec les propriétaires pour maîtriser le foncier pendant la phase de réflexion ou de réalisation du projet,
- De rechercher ou d'organiser la recherche des porteurs de projets privés qui pourraient correspondre aux orientations choisies, notamment via la mobilisation du réseau des conseillers du service régional de la SAFER « Propriétés Rurales »,
- De sensibiliser des porteurs de projet publics ou privés aux orientations définies par la CACL sur une opportunité foncière donnée (inscription dans un cahier des charges).
- De mener à bien la négociation entre les cédants et les repreneurs choisis,
- De gérer l'attribution du foncier et l'installation des porteurs de projets, dans le cadre de ses prérogatives,
- D'assurer le suivi et coordonner, en liaison avec les services de la CACL, les démarches et études diverses préparant les autorisations des aménagements nécessaires aux projets.

8.2 Coûts

La méthode d'approche et son coût seront à adapter au cas par cas en fonction des attentes et des besoins définis par la CACL.

Les modalités de facturation seront basées sur des coûts journaliers de conseillers, ou bien sur la base d'un forfait, ou encore en % du temps de travail à consacrer à cette mission.

ARTICLE 9 - FAISABILITE ET MAITRISE D'ŒUVRE DE TRAVAUX AGRICOLES

9.1. Principes :

La SAFER peut accompagner la CACL dans ses projets d'aménagement agricoles de la phase amont de faisabilité des projets à la phase opérationnelle de réalisation des travaux d'aménagement agricoles.

9.1.1 Faisabilité administrative, foncière, technique, environnementales et économique

A l'échelle parcellaire, la SAFER peut effectuer les missions suivantes :

- Une **synthèse des zonages** techniques et réglementaires,
- Une **analyse de terrain** comprenant un relevé d'occupation du sol, une analyse des contraintes topographiques et pédologiques, un relevé de la propriété foncière, une évaluation des valeurs foncières,
- Une **étude technique** simplifiée (avant-projet sommaire) localisant les ilots potentiellement aménageables, recensant les contraintes d'aménagement, les types de travaux à réaliser et les coûts de revient d'une opération de reconquête et de restructuration foncière,
- Une **analyse paysagère et environnementale** (si besoin, en sous-traitance de la SAFER),
- Un **bilan des coûts globaux** comprenant le prix du foncier et le coût des travaux préparatoires aux plantations ; un canevas de propositions de mise en œuvre opérationnelle et de pistes de financements pour les aménagements et la restructuration envisagés,
- Une **enquête individuelle** par contact exhaustif des propriétaires fonciers, comprenant l'analyse de leur volonté en matière de mobilité foncière, d'intégration à un projet de remise en valeur agricole, ...
- Une **enquête auprès des porteurs de projet** afin de préciser leurs besoins dans le cadre de leur projet de développement de leur exploitation,
- La préparation de la **demande de défrichement**.

A l'issue de cette phase pré-opérationnelle (diagnostic, faisabilité et enquête) une synthèse sera faite et la CACL décidera de la suite à donner pour engager l'animation foncière (qui pourrait relever de l'article 5 ou de l'article 7).

Après la restructuration foncière, il pourra être élaboré un programme d'aménagement adapté aux porteurs de projet et aux surfaces mobilisables, comprenant un chiffrage des contraintes techniques et des coûts d'aménagement, la description des principes de mise en œuvre opérationnelle (APD), la préparation du dossier de demande de subvention et le suivi des travaux (cf. ci-après).

9.1.2 Etablissement du projet d'aménagement

Les missions réalisées par la SAFER peuvent être les suivantes :

- ◆ **Conception du projet :**
 - Élaboration du dossier de travaux définitif,
 - Établissement du plan des travaux après accord de défrichement,
 - Réalisation d'un devis descriptif et estimatif.
- ◆ **Réalisation des appels d'offre :**
 - Préparation des dossiers de consultation : Cahier des Clauses Administratives Particulières (C.C.A.P.) et Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.), devis descriptif, quantitatif et estimatif, plan de situation et plan d'aménagement.
 - Consultation des entreprises, organisation d'une visite de chantier,

- Analyse et assistance au maître d'ouvrage pour le choix des entreprises à l'ouverture des plis,
 - Simulation du coût en fonction des résultats de l'appel d'offres.
 - Rédaction des marchés.
- ◆ **Conduite générale des travaux**
- Suivi administratif : ordres de service, procès-verbaux, correspondances, réception des travaux,
 - Suivi général des travaux : contrôle du respect des consignes par l'entreprise, organisation et direction des réunions de chantier, mission de recommandations techniques pendant le déroulement des travaux : adaptation du projet à la réalité du terrain, levés GPS techniques,
 - Suivi financier : contrôle des décomptes provisoires et définitif des travaux, poste par poste, bilan de l'ensemble de la dépense.

9.2 Coûts

Les missions du 8.1.1 feront l'objet d'un **devis, au cas par cas**, et seront rémunérées en fonction du nombre de jours à consacrer (à raison de 700€HT la journée).

Les missions du 8.1.2 sont rémunérées à hauteur de **12% HT du montant de travaux**.

ARTICLE 11 – ANALYSE DE FAISABILITE DE L'IRRIGATION DU FONCIER MOBILISE ET ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Pour répondre aux besoins des collectivités, le foncier mobilisé pourra être irrigable. L'objectif de cette prestation est de sécuriser la production de cultures exigeantes en eau.

11.1. Principes

A la demande de la CACL, la SAFER pourra procéder à la réalisation :

- d'une analyse technique et réglementaire des possibilités d'irrigation (prélèvement en cours d'eau, forage, débit disponible),
- des formalités administratives (demande d'autorisation, dossier de régularisation ...), avec l'appui d'un bureau d'études spécialisé si nécessaire.

Une fois la faisabilité validée et les formalités réalisées, la SAFER pourra assister le maître d'ouvrage dans le suivi des travaux.

11.2. Coûts

Analyse technique et réglementaire : **Sur devis** (fonction de la complexité des besoins et de la réalisation ou non de visite sur le terrain)

Formalités administratives et assistance à maîtrise d'ouvrage : **Sur devis**

ARTICLE 12 – MODALITES DE PAIEMENT

La CACL se libèrera des sommes dues par elle à la SAFER au titre de la présente, et sur présentation de factures justifiées, par virement au compte ouvert au nom de ladite Société sur le compte **CREDIT AGRICOLE MARTINIQUE GUYANE**

BIC: **AGRIMQMX**

IBAN: **FR76 1880 6003 4040 2585 4011 773**

Les factures seront adressées
par messagerie électronique aux adresses suivantes :
direction@safer-guyane.fr

ARTICLE 13 – DATE D’EFFET, DUREE DE LA CONVENTION ET EVOLUTION TARIFAIRE

La présente convention est conclue pour **1 an** à compter de la date de signature des deux parties.

Elle pourra être prorogée d’année en année par **tacite reconduction** sauf dénonciation par l’une des parties adressées à l’autre, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins deux mois avant l’expiration de la période de validité en cours. **Sa durée ne pourra pas excéder 5 ans.**

La date d’arrêt de la convention ne pourra être considérée comme effective que si les opérations en cours sont terminées et que les comptes financiers sont apurés.

L’ensemble des couts affichés dans la convention pourront être ajustés en fonction des évolutions tarifaires décidées par le Conseil d’Administration de la SAFER Guyane, et ce tout au long de la validité de la convention ; un courrier d’information sera adressé à la CACL en cas de mise à jour de ces tarifs.

ARTICLE 14 – DENONCIATION DE LA CONVENTION ET REGLEMENT DES LITIGES

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

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

Toutes difficultés d’application de la présente convention feront l’objet d’un examen entre les parties afin de trouver une solution amiable. A défaut, la partie la plus diligente saisira le Tribunal Administratif territorialement compétent.

ARTICLE 15 : VISA DES COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT

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

Visa du Commissaire du Gouvernement Agriculture le

Visa du Commissaire du Gouvernement Finances le

Fait à, le

**Pour la Communauté d'Agglomération
du Centre Littoral**

Le Président,

Serge SMOCK

Pour la SAFER Guyane

La Présidente

Chantal BERTHELOT