



# COMMUNE DE BIGUGLIA

## EXTRAIT DU REGISTRE

### DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

#### SÉANCE DU 12 JUILLET 2022

NOMBRE DE MEMBRES		
EN EXERCICE	PRÉSENTS	VOTANTS
29	15	24

L'an deux mille vingt-deux, le douze juillet, à 18 heures 30, le conseil municipal de la commune de BIGUGLIA, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Charles GIABICONI, Maire de la commune de BIGUGLIA.

**Date de la convocation** : 06 juillet 2022

**Le quorum étant atteint, Pascale GIORDANO est désignée en qualité de secrétaire de séance.**

**Présents** : Jean-Charles GIABICONI - Noël TOMASI - Muriel BELTRAN - Frédéric RAO - Patrick GIGON - Marjorie PINDUCCI - François LEONELLI - Marilyn MASSONI - Thérèse MACRI - Jean-Pierre VALDRIGHI - Patricia BENIGNI - Pascale GIORDANO - Jérôme CAPPELLARO - Claudia TORRE - François GRISANTI.

**Absents excusés** : Maria GAROBY (a donné procuration à Claudia TORRE) - Marie-Noëlle SAROCCHI (a donné procuration à Muriel BELTRAN) - Mustapha RACHID (a donné procuration à Patrick GIGON) - Jacqueline RISTICONI (a donné procuration à François LEONELLI) - Paul POLI (a donné procuration à Frédéric RAO) - Antoine DEGERINE (a donné procuration à Jérôme CAPPELLARO) - Laetitia OLIVESI (a donné procuration à Patricia BENIGNI) - Jessica LOPES-BARROSO (a donné procuration à Pascale GIORDANO) - François-Marie LUCCHETTI (a donné procuration à Jean-Pierre VALDRIGHI).

**Absents** : Patrick EIDEL-GIUDICELLI - Dominique BENIGNI - Christelle CRUCIANI - Ariane ALBERGHI - Anthony GANDOLFI.

**Délibération : N°62-12-07-22.**

**Objet : Convention d'intervention foncière avec la SAFER.**

Monsieur Le Maire expose que face au grignotage des terres agricoles, à l'artificialisation des sols, à la progression des terres en friches, à la fermeture des paysages et à la financiarisation du foncier qui provoquent un recul des activités agricoles, la commune de Biguglia s'est fixée comme objectifs de :

- Préserver les terres agricoles et en priorité les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) ;
- Réguler et garantir une pratique des prix de la terre compatible avec le développement des activités agricoles ;
- Reconquérir du foncier agricole pour le réinsérer dans un système de production ;
- Orienter et favoriser les productions agricoles avec pour objectif des circuits courts de distribution ;
- Pérenniser et consolider les exploitations agricoles par la valorisation des productions en vue d'atteindre une viabilité économique ;
- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs ;
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager, historique, archéologique ainsi que la biodiversité terrestre et marine, notamment sur l'espace naturel sensible que constituent l'étang de Biguglia, et le cordon lagunaire de la Marana par la mise en place d'une veille foncière étroite et de pratiques agricoles adaptées ;

02B-212000376-20220713-62-12-07-22-DE  
Date de télétransmission : 13/07/2022  
Date de réception préfecture : 13/07/2022

- Préserver l'identité du village tout en dynamisant cet espace de vie.

Dans ce contexte, le Maire informe le Conseil municipal que la SAFER a la possibilité d'effectuer une mission générale d'opérateur foncier et qu'il serait opportun de saisir la SAFER pour :

- Assurer une veille et une observation foncière sur le territoire de la commune via un accès au portail cartographique de la SAFER : Vigifoncier Corse ;
- Favoriser la structuration et le développement des activités agricoles, forestière et d'élevage en réalisant des études foncières et en mettant en œuvre les procédures de prospection, et de négociation ainsi que les outils d'intervention foncière dont la SAFER dispose (acquisitions à l'amiable, acquisition par préemption) ;
- Identifier et mobiliser les terres en friche ;
- Procéder à une animation foncière territoriale, l'objectif étant de libérer et maîtriser le foncier à des fins agricoles et forestiers ;
- Constituer des réserves foncières et assurer les compensations agricoles et environnementales futures, par la négociation amiable de transactions immobilières ;
- Revitaliser son territoire au travers des biens ruraux et mixtes permettant de dynamiser son territoire par l'économie et maintenir la population en milieu rural (installation de porteurs de projet, logements sociaux, gîtes communaux, etc.) ;
- Identifier et quantifier le foncier rural présentant un état juridique « sans maître », puis accompagner la commune dans la mise en œuvre de procédure bien « sans maître » ;
- Réaliser des évaluations de prix sur un ou plusieurs biens fonciers à la demande de la Commune ;
- Toute autre action rentrant dans ses compétences ayant pour objet l'aménagement de l'espace et le développement économique en conciliant les différents usages du sol.

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

**D'ADOPTER** les termes de celle-ci ;

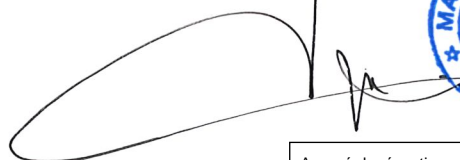
**D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention ci-jointe à la présente délibération ;

**DIT** que la présente délibération fera l'objet d'une publication au registre des délibérations de la commune et d'un affichage sur le site internet de la Ville (Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021).

### **VOTE A L'UNANIMITÉ.**

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire



Accusé de réception en préfecture  
02B-212000376-20220713-62-12-07-22-DE  
Date de télétransmission : 13/07/2022  
Date de réception préfecture : 13/07/2022

## CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

### ENTRE LA

La **Commune de Biguglia**, Domiciliée à Casatorra, Piazza di l'Albore, 20620 Biguglia, Administration publique, dont le N° de SIREN est 212000376, Représenté par **son Maire**, Jean-Charles GIABICONI

Désignée ci-après la « Commune »

d'une part,

### ET LA

La **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET ETABLISSEMENT RURAL « SAFER DE LA CORSE »**, société anonyme au capital de CINQ CENT QUATRE-VINGT DIX-HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (598 864,00 EUR), dont le siège social est Route du stade - Lieudit Petraolo - 20215 VESCOVATO, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA identifiée au SIRET sous le numéro 310 622 907 000 49.

Constituée pour une durée de 99 années à compter du 30 juin 1977 en application des textes qui la régissent et agréée par arrêté interministériel du 16 août 1977 (JO. Du 03 Septembre 1977).

Représentée par Monsieur Christian ORSUCCI, en sa qualité de Président Directeur Général de ladite société, élu à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration en date du 02 Mai 2007, réélu les 16 juin 2011, le 02 juin 2015, 09 Juin 2017 et 06 Mai 2021, usant des pouvoirs qui lui ont été attribués et réitérés par décision des conseils d'administration des 02 Mai 2007, 16 juin 2011, 02 Juin 2015 09 Juin 2017 et 06 Mai 2021.

Ci-après dénommée par abréviation « la **SAFER** ».

d'autre part,



## EXPOSE DES MOTIFS

La Commune de Biguglia située au sud de l'agglomération bastiaise s'étend sur 2227 hectares entre la commune de Furiani au nord, la commune de Borgo au sud, « e cime du Zucarello » à l'ouest et le cordon lagunaire de la Marana à l'est.

Sa proximité avec Bastia combiné au développement des réseaux de transport a engendré une croissance exponentielle de sa population, qui a été multipliée par dix en à peine plus de 50 ans pour atteindre 7 902 habitants en 2018. Cette forte croissance de la population s'est accompagnée d'un déplacement des activités économiques et résidentielles vers la plaine de la Marana et le long de la route territoriale 20. Cette urbanisation parfois mal maîtrisée, a entraîné une artificialisation des sols conduisant au grignotage et au mitage des terres agricoles. La modification du centre de gravité de la commune a également engendré un abandon progressif des terres et le développement de friches en zone montagneuse rendant ainsi les zones habitées vulnérables face aux incendies.

Malgré le fort potentiel agricole de ce territoire, les activités agricoles sont aujourd'hui menacées par les autres usages de l'espace. Les pressions foncières, l'urbanisation diffuse et les mises en attente spéculatives des terres, le plus souvent à vocation agricole, sont à l'origine de la raréfaction de la ressource foncière et de l'augmentation des prix. Dans ce contexte la pérennité des exploitations agricoles peut être remise en cause et l'installation de jeunes agriculteurs sur le territoire communal devient quasiment impossible.

Avec environ 3,5 kilomètres de littoral et la présence de l'étang du « Chjurlinu », plus communément appelé étang de Biguglia, sur presque  $\frac{1}{4}$  de sa superficie la commune de Biguglia possède également un patrimoine naturel remarquable qui abrite une biodiversité unique et des paysages exceptionnels.

Compte-tenu des enjeux socio-économiques, agricoles et environnementaux, la commune de Biguglia souhaite maîtriser et réguler le foncier nécessaire aux développements des activités économiques, rurales, agricoles et environnementales. Afin de mieux concilier les différents usages de l'espace et initier un développement plus harmonieux, la ville de Biguglia a entamé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) accompagné d'un Document d'Objectifs Agricoles et Sylvicoles (DOCOBAS).

La Commune de Biguglia a sollicité la SAFER Corse comme opérateur foncier :

Face au grignotage des terres agricoles, à l'artificialisation des sols, à la progression des terres en friches, à la fermeture des paysages et à la financiarisation du foncier qui provoquent un recul des activités agricoles, la commune de Biguglia s'est fixée comme objectifs de :

- Préserver les terres agricoles et en priorité les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) ;
- Lutter contre le mitage urbain et l'artificialisation des sols en protégeant les terres agricoles et naturelles en zone péri-urbaine
- Réguler et garantir une pratique des prix de la terre compatible avec le développement des activités agricoles ;
- Reconquérir du foncier agricole pour le réinsérer dans un système de production ;



- Orienter et favoriser les productions agricoles avec pour objectif des circuits courts de distribution ;
- Pérenniser et consolider les exploitations agricoles par la valorisation des productions en vue d'atteindre une viabilité économique ;
- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs ;
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager, historique, archéologique ainsi que la biodiversité terrestre et marine, notamment sur l'espace naturel sensible que constituent l'étang de Biguglia, et le cordon lagunaire de la Marana par la mise en place d'une veille foncière étroite et de pratiques agricoles adaptées ;
- Préserver l'identité du village tout en dynamisant cet espace de vie.

Par le déploiement de cette convention, véritable outil d'observation et d'action foncière, la commune pourra réguler, maîtriser et orienter le foncier nécessaire à la réussite des objectifs qu'elle s'est fixée et ainsi programmer un aménagement plus équilibré du territoire.

Pour mener à bien ses politiques foncières la commune doit bénéficier d'informations sur le marché foncier rural afin de connaître ses potentialités foncières et, éventuellement, se porter acquéreur des biens agricoles, environnementaux ou ruraux mis en vente. Au travers d'une veille foncière étroite et par l'intermédiaire du portail cartographique Vigifoncier Corse, la commune aura accès en temps réel toutes les mutations à titre onéreux portées à la connaissance de la SAFER, au prix des terres, à la typologie des vendeurs et acquéreurs afin d'apporter des réponses publiques aux évolutions du territoire.

Dans ce contexte de tension foncière, la commune entend compléter ce dispositif par la création de réserves foncières, la recherche de nouvelles terres à valoriser par l'identification de terres en friche, la lutte contre la spéculation foncière, l'animation du territoire, la protection sur le long terme des espaces agricoles et naturels en priorisant les zones classées en ESA par le PADDUC et proches des habitations. L'objectif étant de limiter l'étalement urbain, remettre ces terres dans un système de production et lutter contre les incendies.

#### La SAFER Corse opérateur foncier de l'espace rural et péri-urbain :

Pourra mettre en œuvre, avec la commune de Biguglia, toutes les actions prévues par la présente convention : Veille foncière, exercice du droit de préemption, recensement des terres en friche ou incultes, animation, négociation foncière, recueil de promesse de vente, procédure bien sans maître, etc.

La SAFER pourra ***négoier à l'amiable*** avec les propriétaires l'ensemble des périmètres nécessaires aux opérations foncières souhaitées par la commune, afin d'en assurer la maîtrise et créer ***des réserves foncières***.

Par ailleurs dans le cadre de ses missions, la SAFER pourra être amenée dans le périmètre de la commune à acquérir des biens à l'amiable ou par voie de préemption. A ce titre dans le cadre de l'appel à candidatures et au titre de la publicité légale, elle informera la commune des biens sis sur leur territoire qu'elle mettra en attribution (Articles L.143-7-2 et R 142-3 du CRPM).

Lorsque la SAFER Corse décidera d'exercer son droit de préemption, elle en informera également la commune dans le cadre de la publicité légale.

#### Dès lors les actions porteront sur :

- Assurer une veille et une observation foncière sur le territoire de la commune via un accès au portail cartographique de la SAFER : Vigifoncier Corse ;
- Favoriser la structuration et le développement des activités agricoles, forestière et d'élevage en réalisant des études foncières et en mettant en œuvre les procédures de prospection, et de

négociation ainsi que les outils d'intervention foncière dont la SAFER dispose (acquisitions à l'amiable, acquisition par préemption) ;

- Identifier et mobiliser les terres en friche ;
- Procéder à une animation foncière territoriale, l'objectif étant de libérer et maîtriser le foncier à des fins agricoles et forestiers ;
- Constituer des réserves foncières et assurer les compensations agricoles et environnementales futures, par la négociation amiable de transactions immobilières ;
- Revitaliser son territoire au travers des biens ruraux et mixtes permettant de développer une économie et maintenir la population en milieu rural (installation de porteurs de projet, logements sociaux, gîtes communaux, etc.) ;
- Identifier et quantifier le foncier rural présentant un état juridique « sans maître », puis accompagner la commune dans la mise en œuvre de procédure bien « sans maître » ;
- Réaliser des évaluations de prix sur un ou plusieurs biens fonciers à la demande de la Commune ;
- Toute autre action rentrant dans ses compétences ayant pour objet l'aménagement de l'espace et le développement économique en conciliant les différents usages du sol.

**Pour parvenir aux objectifs fixés dans le cadre de la présente convention que la commune s'est fixée, elle entend se doter d'un opérateur foncier, la SAFER Corse, dans le cadre d'une convention de concours technique (Art. L.141-5 du CRPM) afin d'optimiser sa politique foncière.**

## 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 l'Etat, 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 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 ❶ ❷ ❸ ❹ ❺, telles que définies ci-dessus.

## ART. 2 - PERIMETRE D'APPLICATION

La présente Convention porte sur l'ensemble des immeubles ruraux et péri-urbains sis sur le territoire la Commune de Biguglia.

La Commune fournit à la SAFER un exemplaire des plans et règlements d'urbanisme en vigueur sur son territoire, sur support informatique, les délibérations et périmètres portant sur les différents droits de préemption dont la Commune est titulaire (Droit de Préemption Urbain, etc.) ou délégataire (Espaces Naturels Sensibles...), et la tient informée de toute modification ou révision les concernant.

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, la commune charge la SAFER des missions suivantes :

### ❶ L'ASSISTANCE ET LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS DE PREEMPTION

La SAFER peut intervenir, dans l'assistance et la mise en œuvre d'un droit de préemption dont la Collectivité est titulaire :

- le Droit de Préemption Urbain issu des Articles L.210-1, L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, notamment sur les périmètres rapprochés de protection de captage ;
- Droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine issu des articles 218-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



La SAFER met à disposition de la Collectivité ses compétences juridiques et d'ingénierie foncière pour l'accompagner dans ses interventions en préemption et instruire en lieu et place de la Collectivité les procédures correspondantes.

La Collectivité pourra solliciter la SAFER pour gérer son droit de préemption et engager la procédure pour son compte. Dans ce cas, la Collectivité devra transmettre à la SAFER dans les dix jours suivants la réception de la DIA dont elle est bénéficiaire dans le cadre de son Droit de Préemption Urbain une copie intégrale dudit document par courriel à l'adresse : [direction@safer-corse.com](mailto:direction@safer-corse.com) avec la mention « gestion d'un DPU ».

Dans le cadre d'une demande de préemption formulée par la Collectivité, la SAFER sera chargée d'expertiser le bien, de préparer un dossier de présentation avec des références similaires, saisir les Domaines (sous 8 jours), transmettre à la Collectivité un projet de délibération ainsi qu'un projet de courrier à faire signer par le représentant de la Collectivité.

La Collectivité devra retourner le courrier daté et signé du représentant de la Collectivité, accompagné de la délibération correspondante dans le délai imparti et dans tous les cas au moins 10 jours avant la fin du délai de préemption.

La SAFER assurera le secrétariat et le suivi administratif tout au long de la procédure et se chargera notamment de notifier sa décision de préemption au notaire instrumentaire et au(x) propriétaire(s).

En cas de désaccord du propriétaire sur les conditions de la vente proposées par la Collectivité, la SAFER pourra être mandatée par courrier postal ou courriel pour préparer la saisine du juge de l'expropriation. Dans ce cas, la SAFER devra constituer le dossier et rédiger un projet de courrier de saisine à transmettre à la Collectivité.

Une fois la préemption réalisée et notifiée au notaire, la SAFER transmettra un dossier complet (par voie postale et par courriel) à la Collectivité lui permettant de solliciter d'éventuels financements.

## ② NEGOCIATION DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Dans ce but, commune 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, etc.

La commune charge la SAFER de :

- Négocier avec les propriétaires et les fermiers les conditions d'achat, de vente, d'échange 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 immobiliers mis en vente et de les stocker provisoirement dans l'attente des opérations foncières. Dans ce cas-là l'acquisition par la SAFER fera l'objet d'un accord préalable de préfinancement accepté par la Commune ;
- 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. Depuis le 1er janvier 2017, les conditions et modalités de consultation ont évolué, le seuil de consultation pour les acquisitions à l'amiable, est désormais porté à 180 000€. La SAFER établira pour la Commune un dossier de consultation de France Domaine

comprenant une évaluation SAFER et un courrier de saisine. Passé le délai de 1 mois, l'avis de France Domaine sera considéré comme tacite.

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 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, la commune 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.

### 3 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.

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.

## ④ OBSERVER LE FONCIER

### 1. La Veille foncière

- Informations diffusées

La fonction de veille foncière est essentielle pour repérer suffisamment en amont, grâce à la connaissance des transactions en temps réel, les secteurs où des changements non souhaités ou attendus sont en cours (vente avec modification de la destination du bien).

Le compte Vigifoncier de la commune lui permet d'accéder au module « Veille foncière » qui retranscrit, sous la forme de tableaux et d'une cartographie, les informations suivantes, enregistrées à l'intérieur du périmètre d'intervention défini à l'article 2 :

- Rubrique « Notifications » : notifications des projets de vente, issues des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) adressées à la SAFER par les notaires ou les administrations,
- Rubrique « Appels à candidature » : appels à candidature émis par la SAFER,
- Rubrique « Avis de préemption » : avis de préemptions réalisées par la SAFER,
- Rubrique « Rétrocessions » : rétrocessions (ventes) réalisées par la SAFER,

La commune a accès à ce service et peut éditer à tout moment des documents contenant ces informations.

**Les données communiquées à la commune le sont pour son propre compte et ne devront pas faire l'objet d'une diffusion à des tiers sauf autorisation expresse de la Safer.**

- Compte sur le site Internet Vigifoncier Corse

La SAFER procède dès l'entrée en vigueur de la présente convention à l'activation d'un compte sur le site Internet cartographique « Vigifoncier Corse » permettant à la commune d'accéder aux informations de veille foncière sur le périmètre d'application défini à l'article 2.

L'accès à ce site Internet est sécurisé par un identifiant, et un mot de passe personnalisés qui ne doivent être en aucun cas diffusés à des tiers **sauf autorisation expresse de la SAFER.**

Les informations publiées sur le site Internet Vigifoncier Corse sont actualisées tous les jours.

Un courriel d'alerte est envoyé automatiquement pour avertir la Commune dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations ou mises à jour des informations déjà publiées, concernant le territoire surveillé, sont enregistrées sur le site Internet Vigifoncier Corse.

Cette transmission est faite au Maire et à son cabinet par courrier électronique, aux adresses électroniques suivantes : [jc.giabiconi@biguglia.corsica](mailto:jc.giabiconi@biguglia.corsica) et [dircab@biguglia.corsica](mailto:dircab@biguglia.corsica)

La Commune informera la SAFER de toute modification d'adresse électronique.

La personne ressource est : Monsieur Cyril GIUNTINI

La Commune disposera d'un délai de 5 jours pour solliciter une enquête complémentaire par la SAFER sur une DIA.



- Décharge de responsabilité

Les informations diffusées sur le site Internet Vigifoncier, module « Veille foncière » ne sauraient être considérées comme une proposition de vente ou d'achat. Les informations du site Internet Vigifoncier Corse sont non contractuelles et peuvent contenir des inexactitudes techniques, omissions ou des erreurs typographiques que la SAFER Corse s'engage à régulariser dans les meilleurs délais dès qu'elle en aura connaissance.

La SAFER Corse n'est ainsi tenue **que d'une simple obligation de moyens** concernant les informations qu'elle met à disposition de Commune qui accède au site Internet Vigifoncier Corse.

La SAFER Corse ne peut également encourir aucune responsabilité du fait d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions, sur les résultats qui pourraient être obtenus de l'usage de ces informations par Commune.

## 2. Observatoire foncier

En appui à la définition des politiques foncières et à l'établissement des documents d'urbanisme, la SAFER Corse pourra réaliser un observatoire foncier qui constitue un outil de connaissance au service de l'action de la prospective et de l'évaluation des politiques d'aménagement.

Cet observatoire aura pour but de quantifier les flux immobiliers sur une période rétroactive (5-10 ans) relatifs aux transferts de propriété ; il s'agira de faire apparaître les dynamiques spatiales, les changements de valeur et différenciation d'attractivité des territoires, changements d'usages (fonctions des territoires et durabilité environnementale, sociale et économique).

Les objectifs de l'observatoire devront être bien définis selon qu'il s'intéresse à un phénomène particulier ou de manière plus transversale à l'évolution d'un territoire.

Dès lors la connaissance des marchés fonciers nécessitera au préalable de les caractériser et de les segmenter en fonction de la finalité de l'observation.

## ⑤ AIDER A LA MISE EN ŒUVRE ET AU SUIVI DES POLITIQUES FONCIERES EN ZONE RURALE

### 1. Etudes et diagnostics fonciers

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

- Effectuer un diagnostic foncier, agricole et environnemental complet (Identification des propriétaires, inventaire des exploitations agricoles et Identification des zonages réglementaires et informatifs) ;
- 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 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 (prospection, 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.**

## 2. Procédure d'appréhension des Biens sans maître

La commune a sollicité la SAFER afin d'appréhender les biens sans maître sur son territoire. Cette procédure d'appréhension se déroulera en 3 étapes :

- Première étape consistant en une analyse de la base de données cadastrales pour identifier les possibles biens sans maître avec édition du parcellaire, des propriétaires, des surfaces et du ou des plans cadastraux correspondants.

- Deuxième étape :

- La SAFER procédera en concertation avec les élus à l'identification des Biens sans maître intéressants la Commune.
- Une enquête préalable pour chaque bien bâti ou non bâti à appréhender sera réalisée par la SAFER en collaboration avec la commune.
- La Safer assurera le suivi administratif de la procédure d'incorporation du Bien dans le patrimoine communal.

- Troisième étape :

- A l'issue de l'incorporation du bien dans le patrimoine communal ou de Commune, la SAFER pourra accompagner la commune en vue de la revente éventuelle du Bien à des tiers.

## 3. Identification et mobilisation des terres en fiches

La SAFER mettra à la disposition d'un technicien référencé de la commune son application Open Friche Map Corsica ; celui-ci sera en mesure de réaliser un recensement des terres en friches en priorisant les espaces stratégiques agricoles et les zones péri-urbaines.

Cette saisie viendra alimenter la base de données de la SAFER qui pourra dans un premier temps procéder à une animation foncière auprès des propriétaires afin de libérer ce foncier.

La SAFER mobilisera dans un second temps, tous les outils fonciers dont elle dispose pour en assurer la maîtrise : animation, négociation foncière, recueil de promesse de vente, exercice du droit de préemption, veille foncière, etc.

#### 4. Biens ruraux

La mission confiée aux Safer dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, consiste à servir d'appui à tout projet pouvant contribuer au maintien de l'équilibre démographique, de l'organisation sociale, spatiale et collective, ainsi qu'au maintien de l'activité économique dans les zones rurales.

La Safer contribue au développement durable des territoires ruraux dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 du CRPM :

1° Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier ;

2° Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;

3° Maintenir et développer les productions agricole et forestière, tout en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles et en intégrant les fonctions sociales et environnementales de ces activités, notamment dans la lutte contre l'effet de serre grâce à la valorisation de la biomasse, au stockage durable du carbone végétal et à la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre ;

3° bis Maintenir et développer les secteurs de l'élevage et du pastoralisme en raison de leur contribution essentielle à l'aménagement et au développement des territoires ;

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.

Elle est pour cela autorisée à acquérir des biens ruraux, bâti et foncier, pour les revendre à des acheteurs dont les projets s'inscrivent dans les politiques de développement local que les collectivités se fixent.

La SAFER, dans le respect de la politique de transparence qu'elle entend mener, tiendra la commune informée, conformément aux articles L.143-7-2 et R 142-3 du code rural et de la pêche maritime, de toute opération qu'elle souhaite mettre en œuvre.

L'article R. 141-1 du code rural fait expressément référence à la condition permettant aux SAFER de procéder à l'attribution par cession ou substitution de biens ruraux au bénéfice de personnes dont le projet satisfait aux objectifs de l'article L. 111-2 du même code.



Ces projets, même s'ils sont présentés par des personnes privées n'exerçant pas la profession agricole, doivent relever de l'intérêt général et, à ce titre, recueillir l'agrément de commune.

Dans le cadre de cette démarche de biens ruraux, la Safer recueillera l'avis de commune qui sera réputé tacite sous quinze jours.

## 5. Evaluation foncières

La SAFER pourra effectuer, à la demande de la commune, des évaluations foncières portant sur biens fonciers bâtis ou non-bâtis. Les biens bâtis n'auront pas nécessairement un usage ou une vocation agricole.

## ART. 4 – PREFINANCEMENT DES OPERATIONS FONCIERES

- La commune pourra préfinancer les opérations d'acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption que projette de réaliser la SAFER Corse.

- La SAFER Corse informera la commune par anticipation au moins 1 mois avant l'engagement définitif d'acquérir par voie amiable ou préemption un bien immobilier. Ce préfinancement sera conforme au prix total de rétrocession de la SAFER Corse et devra préalablement faire l'objet d'une décision par délibération express du Conseil Municipal ou accord du Maire.

Cette délibération ou accord qui comportera l'ensemble des engagements devra impérativement parvenir à la SAFER Corse avant la fin du délai de forclusion qui sera précisé dans le dossier joint à la commune et qui comportera :

- Situation du bien (référence cadastrale, surface, nature, etc.) ;
- Prix de rétrocession total ;
- Délai de réalisation – forclusion ;
- Demande d'accord en cas de préfinancement

Si la commune accepte de préfinancer l'opération projetée par la SAFER Corse, elle devra verser à la SAFER Corse après sollicitation de cette dernière la somme correspondante dans le délai de 45 jours.

## ART. 5 - MISSION D'INTERVENTION PAR PREEMPTION

### 5.1. EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

Conformément à l'objet de la Convention, la commune pourra demander à la SAFER d'intervenir dans le cadre des ART. L143.1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

L'intervention de la SAFER par exercice du droit de préemption comprend trois modalités de mise en œuvre par :

1. **Préemption au prix**
2. **Préemption assortie d'une demande de révision de prix, si celui-ci s'avère exagéré.**
3. **Préemption partielle**

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 et environnementaux.

En conséquence, et en tant que de besoin, la commune 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.

Rappel générique de la préemption partielle : « lorsque la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural fait part au vendeur de de son intention de préempter qu'une partie des biens mis en vente, le propriétaire peut exiger qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés ».

En fonction de certaines typologies de biens et des objectifs de protection et de valorisation des terres agricoles la Communauté de Communes Sud Corse pourrait demander à la SAFER Corse de se porter acquéreur de l'ensemble des biens aliénés.

Dans tous les cas de préemption, la commune, doit apporter toutes les garanties financières de bonnes fins de l'opération envisagée en sécurisant financièrement l'intervention de la SAFER Corse.

La SAFER contribue au développement durable des territoires ruraux dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 du CRPM, notamment pour maintenir et développer des activités économiques en milieu rural mais aussi en favorisant le maintien de l'équilibre démographique entre rural et urbain. En vertu de quoi la SAFER peut être amenée à acquérir puis rétrocéder des **biens ruraux** (bâti + foncier) rentrant dans le cadre de l'article L.111-2 du CRPM.

## 5.2. MODALITE DE MISE EN ŒUVRE

Dans un délai maximum d'une semaine à réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la commune devra faire savoir à la SAFER si elle entend solliciter l'usage de son droit de préemption. A cet effet, la commune devra justifier d'un projet agricole ou environnemental précis. Toutefois, la SAFER décidera seule de l'opportunité d'une intervention par préemption, conformément aux objectifs qui régissent cette prérogative d'ordre public.

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 s'engage :

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

**Dans le cas d'une fixation judiciaire du prix, la commune s'engage à acheter au prix fixé, majoré des frais d'intervention (éventuellement des frais de justice et/ou dommages et intérêts et indemnités).**

**Dans le cas d'une préemption partielle la commune sera préalablement consultée par la SAFER Corse afin de connaître ses intentions ou avis, à savoir si elle souhaite se porter candidate ultérieurement sur le tout ; si tel était le cas la commune devra apporter toutes les garanties d'usage de la bonne fin d'opération voire dans le cadre de préfinancement (Art.4).**

Son acquisition pourrait éventuellement s'effectuer sur la base d'un nouveau prix négocié avec le vendeur.

Dans tous les cas, la commune devra veiller à proposer à la SAFER :

- Un objectif d'intervention strictement conforme aux objectifs définis par la loi ;

- Une garantie financière de bonne fin de l'opération ou de préfinancement du prix total de rétrocession, par délibération du Conseil Municipal ;

Les préemptions notamment celles en révision de prix et partielles qui n'aboutissent pas en raison d'un retrait de la vente ou un refus de vente partiellement seront soumises à des frais d'instruction de dossier.

## ART. 6 - LES RETROCESSIONS

### 6.1. MODALITES DE MISE EN OEUVRE

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

Si les biens sont attribués à des personnes autres que la commune - celle-ci sera remboursée à hauteur des avances ou préfinancements éventuellement engagés.

En tout état de cause, en l'absence de candidats aux conditions couvrant le prix de revient, la commune 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.

Observation : la SAFER Corse ne peut s'engager à rétrocéder directement tout immeuble (bâti ou non) à la commune. Cette dernière devra formuler son projet dans le cadre de l'appel à candidature puis la décision de rétrocession sera prise par le Comité Technique départemental voire par le Conseil d'Administration de la SAFER Corse.

### 6.2. CALCUL DU PRIX DE RETROCESSION

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.

c1. Les frais financiers devraient être exceptionnels du fait de la mise à disposition d'avances par la commune.



c2. 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. 7 - MODALITES FINANCIERES

### ① L'ASSISTANCE ET LA MISE EN ŒUVRE DES DROITS DE PREEMPTION

Proportionnellement au temps passé : 800€HT/jour. Un devis sera soumis à l'approbation de la commune avant tout instruction des dossiers. Dans certains cas ils pourront être forfaitisés.

### ② NEGOCIATION DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES

1) 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 :

- Moins de 7500 €HT : forfaitaire 1000€HT
- 7 500 €HT à moins de 75 000 €HT : 12%
- 75 000 à moins de 150 000 €HT : 10%
- 150 000 à moins de 300 000 €HT : 8%
- 300 000 et plus €HT : 6 %

2) 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.

Dans ce cadre, le temps passé nécessaire à l'aboutissement des négociations sera facturé 800€ HT/jour :

- Conclusion ou résiliation de baux ;
- Gestion des droits à produire ;
- États juridiques des biens ;
- Résolution administrative (CU, Note d'urbanisme, diagnostic d'experts, géomètre, etc.)

3) Les préemptions notamment celles en révision de prix et partielles qui n'aboutissent pas en raison d'un retrait de la vente ou un refus de vente partiellement seront soumises à des frais d'instruction de dossier. Ils seront facturés de manière forfaitaire 1000€HT.

### ③ GESTION DU PATRIMOINE FONCIER

Le montant de la rémunération de la SAFER comprend :

- Des frais de gestion administrative prélevés directement sur les montants des fermages ;
- Des frais d'état des lieux pouvant varier en fonction de l'étendue géographique.

Un prévisionnel financier sera préalablement adressé à la commune.

### ④ OBSERVER LE FONCIER

#### 1. Veille foncière : Vigifoncier

Cette convention permet la connexion, d'un seul poste à la fois au site Internet cartographique Vigifoncier Corse.

La commune s'engage à n'utiliser son accès que pour son usage interne. Les modalités financières supportées par la commune sont les suivantes :

\* Paramétrage du compte utilisateur : **100,00 €HT** la première année ;

\* Maintenance du portail cartographique : **5%/an du prix de l'abonnement au service ;**

\* Réalisation d'une formation à l'utilisation de Vigifoncier d'une heure environ dans les locaux de la Commune : **100,00 €HT.**

\* Le forfait annuel à la charge de la Commune est lié à sa démographie, soit la somme de **2 000,00 €HT.** Pour l'année 2022 le forfait annuel sera facturé au prorata temporis en fonction de la date de signature de la présente convention.

**Soit un total de :**

**La première année : 2 300 €HT**

**Années suivantes : 2 100 €HT**

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

#### 2. L'observatoire foncier

En fonction des thématiques spécifiques qui seront retenues et de l'étendu du périmètre un devis préalable sera soumis à l'approbation de la commune.

⑤ AIDER A LA MISE EN ŒUVRE ET AU SUIVI DES POLITIQUES FONCIERES EN ZONE RURALE

1. Etudes et diagnostics fonciers

En fonction des thématiques spécifiques qui seront retenues et de l'étendu du périmètre un devis sera soumis à l'approbation de la commune.

2. Procédure d'appréhension des Biens sans maître

Chaque étape relative à la procédure des biens sans maître figurant à l'Art. 3 de la présente convention (2. Procédure d'appréhension des biens sans maître), fera l'objet d'un devis préalable qui sera soumis à l'approbation de la commune.

3. Identification et mobilisation des terres en fiches

Un devis sera soumis à l'approbation de la commune.

4. Evaluations foncières

Un devis sera soumis à l'approbation de la Commune.

ART. 8 - MODE DE PAIEMENT

Conformément au Décret n° 2008-1355 du 19 décembre 2008 de mise en œuvre du plan de relance économique dans les marchés publics - Chapitre II - article 33 relatif à la « mise en œuvre des délais de paiement des Collectivités territoriales », Commune 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.

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. 9 - OBLIGATIONS DES PARTIES

### 9.1. OBLIGATION DU « MANDATAIRE »

Conformément à l'Art. D 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.

### 9.2. 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. 10 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

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

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. 11 – REPRESENTATION OPERATIONNELLE DES PARTIES

Dans le cadre des échanges réguliers afin de faciliter la transmission d'informations et de documents, les interlocuteurs de la présente convention seront :

- Pour la SAFER Corse
  - o Service référent : Siège Social SAFER Corse  
Adresse électronique : [direction@safer-corse.com](mailto:direction@safer-corse.com)
  - o Personne ressource : Monsieur Pasquale MATTEI  
Adresse électronique : [pasquale.mattei@safer-corse.com](mailto:pasquale.mattei@safer-corse.com)
- Pour la Commune :
  - o Elu référent : Monsieur Jean-Charles GIABICONI
  - o Personne ressource : Monsieur Cyril GIUNTINI  
Adresse électronique : [dircab@biguglia.corsica](mailto:dircab@biguglia.corsica)

Les parties se tiendront informées de toute modification de personne ressource et/ou d'adresse électronique.

## ART. 12 – ELECTION DE DOMICILE

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

- La « SAFER », en son Siège Social : Route du stade - Lieudit Petraolo - 20215 VESCOVATO
- La Commune de Biguglia – Casatorra, Piazza di l'Albore, 20620 Biguglia

## ART. 12 – AGREMENT DE MESSIEURS LES COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT

La présente convention est soumise à l'avis de Messieurs **Les Commissaires du Gouvernement**.

**Pour la Commune**

**Le Maire**

**M. Jean-Charles GIABICONI**

**Pour la SAFER**

**Le Président**

**M. Christian ORSUCCI**

Fait à ....., le .....

En trois exemplaires dont un remis à la commune.