

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 18 décembre 2023

N°105/18-12-2023

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 28

Absent : 0

Procurations : 1

Date de convocation : 08 Décembre 2023

Date d'affichage : 08 Décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit décembre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle Marianne de la Maison Commune en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Jean-Pierre OLIVARES, Zohra DIRHOUSI, Frédéric WOILLET, Nathalie VERDIER, Franck FIANDINO, Cléo FERRON, Christophe CELIÉ, Katy KRETZ, Joël VEZINHET, Christine MAJOREL, Marie-Louise WATTELIER, Mostafa MARCHOUD, Jean-Loup RICHE, Betty THIMON, Sylvie CARMONA, Mourad DEROUCHE, Najat MOGHEL, Marie-Sarha MONTAGNE, Vérane ALBEROLA-LAMARRE, Evelyne MATHAN-PARET, Nicole ANSIDEI, Monsieur Pascal HEYMES, Florence MARCHETTI, Thomas GERACI, Régis MORVAN, François ROUMANOS, Nicolas LEFEUVRE.

Procurations :

Madame Sona BIJANZADEH-ASTARAÏ à Madame Nathalie VERDIER ;

Absent :

Néant.

Secrétaire de séance : Madame Evelyne MATHAN-PARET.

AFFAIRE N°7

TRANSITION ECOLOGIQUE - Convention de concours avec la SAFER Occitanie relative au marché foncier local via VIGIFONCIER - approbation et autorisation de signature

La Commune de Grabels collabore ponctuellement avec la SAFER Occitanie afin d'œuvrer à l'installation de nouveaux agriculteurs ou permettre le développement de leur foncier pour ceux qui sont déjà installés. En effet le principal obstacle au déploiement de l'activité agricoles réside dans l'accès au foncier et au détournement d'usages par les candidats à l'achat (spéculation, activités commerciales et ou de loisirs, cabanisation pour habitat privé, ...).

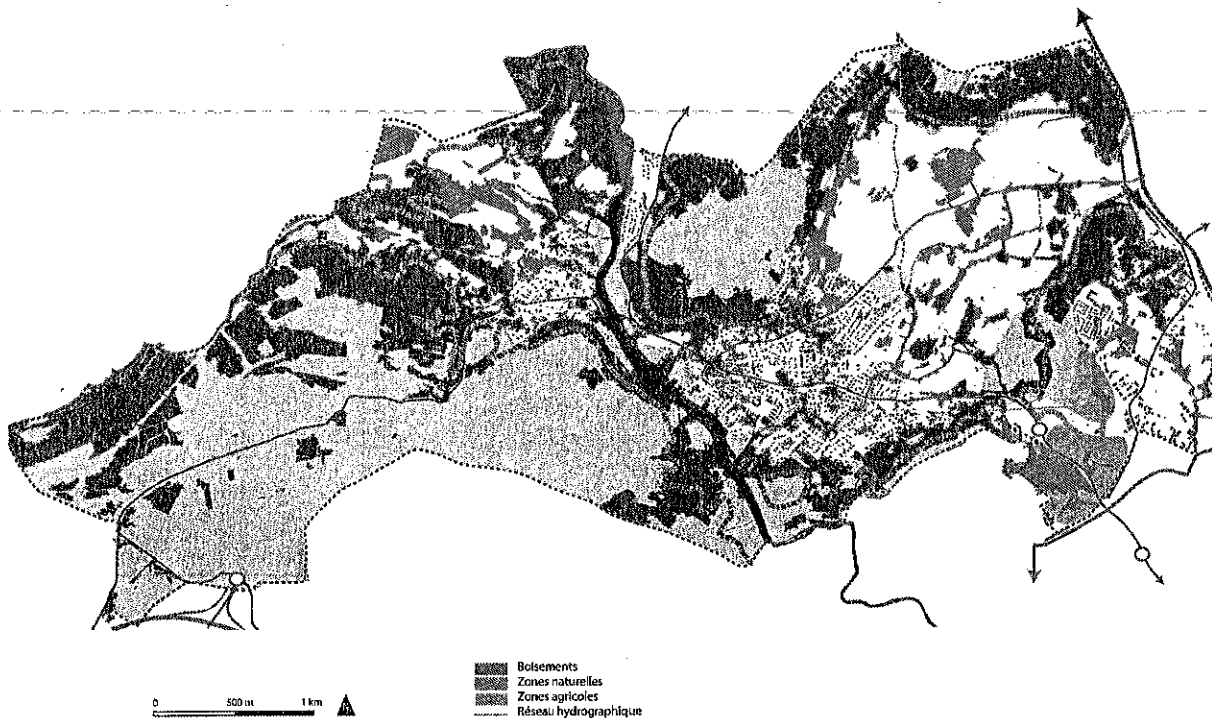
Suite à la réunion avec la SAFER, du 27 septembre 2023, le dispositif permettant d'améliorer la fluidité et la réactivité de nos échanges dans la gestion des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) par la mise en place et le partage d'une veille foncière a été présenté.

Cet outil permet :

- ◆ « de connaître en temps réel, sur un périmètre donné, toutes les mutations à titre onéreux portées à la connaissance de la Safer,

- ◆ d'être informé des transactions opérées par la Safer dans le cadre de son activité foncier,
- ◆ d'appréhender les changements possibles d'utilisation des sols et de combattre certaines évolutions en termes d'usage (cabanisation, mitage, dégradation des paysages, changement de vocation ...),
- ◆ de protéger l'environnement et les sites sensibles de son territoire,
- ◆ de suivre la consommation et l'orientation des espaces naturels, agricoles et forestiers de son territoire,
- ◆ d'avoir accès à des indicateurs clés de la dynamique des territoires (occupation et consommation des sols, marchés fonciers...). ».

Le périmètre porterait sur l'ensemble des zones agricoles, naturelles et forestières de Grabels ainsi que par les terrains et les biens immobiliers à usage et vocation agricole dans les zones urbaines et à urbaniser soit 1292 hectares environ dont 270 en espaces agricoles et 1022 en espaces naturels.



Source rapport présentation du PLU 2013.

Une convention de concours technique organise le détail de la mise en place de l'observatoire foncier, dont le projet est joint en annexe de la note de synthèse.

Cette convention rappelle les trois possibilités dont dispose la SAFER pour effectuer une préemption conforme aux orientations de gestion territoriale d'une commune :

« 1. La préemption se fondant sur des objectifs "classiques" de restructuration d'exploitation agricole, d'installation d'agriculteurs, etc., permet d'assurer un usage agricole pérenne du foncier concerné (bâti et non bâti) en l'attribuant à un exploitant agricole soumis à un cahier des charges sur une durée d'au-moins dix ans.

La commune peut éventuellement se voir attribuer ce bien, sous réserve qu'elle consente un bail à long terme à un exploitant choisi par les instances de la Safer.

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature Cachet

2. *La préemption motivée par "la lutte contre la spéculation foncière", c'est-à-dire la proposition d'un prix beaucoup plus modéré par la Safer, le vendeur ayant la possibilité, en cas de désaccord, de retirer son bien de la vente (ou de faire fixer le prix par le tribunal compétent).*

Cette possibilité permet une action de fond efficace dans la durée, sur des zones dont la commune souhaite préserver le caractère d'espace naturel et rural, en décourageant de fait toute tentative de recherche d'acquéreurs ayant pour projet de réorienter l'affectation du foncier (installation de cabane, de caravane ...).

3. *La préemption fondée sur "la protection de l'environnement" pour éviter des opérations susceptibles d'affecter l'environnement dans des secteurs délimités ayant fait l'objet d'une enquête d'utilité publique et se traduisant par l'inscription de dispositions spécifiques de protection dans le PLU (zone N ou ND, par exemple), pour le cas de figure le plus simple.*

Ces possibilités d'intervention peuvent se traduire, soit par une attribution au profit d'un exploitant agricole (soumis à un cahier des charges environnemental), soit par une attribution directe à la Collectivité. »

Le coût financier du développement de ce dispositif selon article 7 de la convention se ventile entre :

- **Coûts de la Veille Foncière et de l'Observatoire Vigifoncier :**

- Coût d'installation / formation : forfait uniquement la 1ère année 250 € HT (1)

- Coût d'abonnement : lié au nombre de DIA transmises, par an 20 € HT/ DIA transmise (en moyenne il y en a 11 par an, soit 220 €, le montant est réajustable au regard du nombre effectif de notifications transmises).

- Coût d'hébergement et de maintenance de l'outil : forfait annuel à partir de la 2ème année 50 € HT /an (3) ; **Soit un coût d'environ 470 € HT la première année et de 270 € HT les années suivantes** (montant réajustable au regard du nombre effectif de notifications transmises).

- **Coût des interventions par préemption en cas rétrocession ou retrait préemption :**

- Cas de la rétrocession à la Collectivité suite à l'exercice de la préemption : Prix d'Acquisition + frais notarié d'acquisition Safer + les autres frais réels (s'ils existent) + frais de stockage + rémunération Safer (12% du prix principal).

- Cas des retraits de vente suite à une préemption avec contre-offre de prix : frais de dossier 700 € HT

- **Coût de l'enquête complémentaire et de la concertation :** En cas de demande de compléments d'informations sur une notification de vente transmise via Vigifoncier, la réalisation d'une enquête de terrain et la concertation avec la Collectivité demanderesse, seront facturées 250 € HT.

La SAFER dispose au sein d'une convention cadre d'autres modules comme la mission de repérage de biens vacants et sans maître, la mission de repérage de friches agricoles que la Commune n'envisage pas pour le moment de développer.

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature

Cachet

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **décide à l'unanimité** :

- D'accepter les termes et le périmètre de la convention de concours technique relative au marché foncier local via VIGIFONCIER entre la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Occitanie et la Commune ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention ;
- De Charger Monsieur le Maire de transmettre la délibération à la SAFER Occitanie ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
René Revol



Acte rendu exécutoire :
Après envoi en préfecture le :
Et publication ou notification le :
ID :

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr . Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature Cachet