



D.2019.12.11.6.16

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 11 Décembre 2019

6-PROJETS TERRITORIALISES**6-16 – Téléo - Convention d'intervention foncière pour la maîtrise du foncier destiné à de la compensation environnementale liée au Projet du Téléo avec la SAFER et NEO**

L'an deux mille dix-neuf, le onze décembre à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

	PRESENTS	POUVOIR	ABSENTS EXCUSES
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X		
AUJOLAT Michel	X (à compter du point 8.1)		X (jusqu'au point 7.11 inclus)
BRIAND Sacha	X		
CARNEIRO Grégoire		X (M. Briand)	
CHOLLET François	X		
DEL BORRELLO Marc	X		
GRASS Francis	X		
KELLER Bernard	X		
LAGLEIZE Jean-Luc		X (Mme Marti)	
LATTES Jean-Michel	X		
MARTI Marthe	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine		X (M. André)	
SICOVAL			
AREVALO Henri	X		
LAFON Arnaud			X
SITPRT			
BACOU Denis	X		
GUYOT Philippe	X		
MURETAIN AGGLO			
ROUCHON Adeline	X (à compter du point 2.1)		X (jusqu'au point 1.21 inclus)
SUAUD Thierry	X (à compter du point 2.1)		X (jusqu'au point 1.21 inclus)

Exposé de Monsieur le Président :

Par délibération D.2012.07.12.6.1 du 12 juillet 2012, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a approuvé le programme de l'opération Téléphérique urbain Sud (TELEO) pour la desserte de l'Oncopole, du CHU Rangueil, et de l'Université Paul Sabatier.

Par délibération D.2012.10.3.7.3 du 3 octobre 2012, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités (SMTC) a confié par mandat, la maîtrise d'ouvrage de cette opération à Tisséo Ingénierie (SMAT).

Par arrêté préfectoral n°31-2019-06 du 16 juillet 2019, le préfet a autorisé la demande de dérogation aux interdictions de destruction, perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées, de destruction, altération, dégradation de sites de reproductions ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées, dans le cadre de l'aménagement du Téléo.

Par délibération du 15 octobre 2019, la région Occitanie a approuvé le dossier de demande d'autorisation de modification de l'état ou de l'aspect et de travaux en réserve naturelle régionale.

Dans le cadre du projet TELEO, il convient de compenser l'impact résiduel dû au risque de dérangement en phase exploitation, de l'avifaune (dont Milan noir, Aigle botté et les Ardéidés) et des chiroptères, en lien avec le fonctionnement du téléphérique, la pollution lumineuse et l'impact relatif à l'altération du corridor garonnais.

Cette mesure bénéficiera aux espèces fréquentant les boisements de pentes des coteaux de Pech David en phase de reproduction. A plus large échelle, elle visera également l'ensemble des espèces utilisant le couloir garonnais en tant que corridor principal en procurant des zones refuges préservées à proximité de la Garonne.

Ainsi, pour la réalisation de ce projet, Tisséo, la Safer Occitanie et l'association NEO (Nature En Occitanie) s'associent en vue de l'identification, l'acquisition et la gestion de parcelles compensatoires dans le périmètre d'opportunité de la Réserve Naturelle Régionale Confluence Garonne-Ariège.

La Safer Occitanie se voit confier le volet de recherche foncière de la mise en œuvre de ces mesures compensatoires,

L'association NEO a pour mission :

- dans un 1er temps, un veiller à ce que le foncier proposé par Safer soit conforme aux obligations de compensation validées par les instances dans les dossiers CNPN et RNR (mesure compensatoire MC1) ;
- dans un 2ème temps, afin d'assurer la pérennité des engagements environnementaux, de devenir propriétaire des parcelles (moyennant financement par Tisséo) ;
- dans un 3ème temps, d'assurer l'intégration de ce foncier dans le périmètre de la RNR, puis sera chargée de son éventuelle remise en état et de sa gestion.

Tisséo Collectivités, maître d'ouvrage du projet de téléphérique, sera tiers payeur pour l'acquisition du foncier (cout du foncier et frais annexes) permettant à NEO de devenir propriétaire des biens pour lesquels il aura été retenu candidat par la Safer dont le montant d'acquisition ne devra pas dépasser les 200 000€.

Le montant des missions de recherche est évalué à 25 000€ HT.

Accusé de réception en préfecture 031-253100986-20191216-20191211-6-16D- DE Date de télétransmission : 16/12/2019 Date de réception préfecture : 16/12/2019

Il est précisé que dès que les recherches foncières auront aboutie, le montant de l'acquisition de ces parcelles fera l'objet d'une délibération spécifique..

Il est donc proposé au Comité Syndical d'autoriser la dépense correspondante et la signature de ladite convention avec la SAFER et l'association NEO.

Le Comité Syndical :
Entendu l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

ARTICLE 1 : AUTORISE Tisséo Ingénierie à signer avec la SAFER et l'association NEO la convention d'intervention foncière pour la maîtrise du foncier destinée à de la compensation environnementale liée au Projet du Téléo pour un montant de 25 000 € HT.

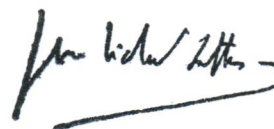
ARTICLE 2 : AUTORISE la dépense correspondante

ARTICLE 3 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,

Le Président,

Jean-Michel LATTES





**CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE
POUR LA MAITRISE DE FONCIER
DESTINE A DE
LA COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE
LIEE AU PROJET DE TELEO**

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- **Tisséo Collectivités** (Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine) , 7 esplanade Compans Caffarelli BP 11120 31011 TOULOUSE Cedex 6 représenté par son mandataire TISSEO INGENIERIE (Société de la Mobilité de l'Agglomération Toulousaine), Société Publique Locale au capital de 4 590 000 € inscrite au Registre du Commerce sous le numéro B 408 370 740 et dont le numéro Siret est 408 370 00024, sise 21 boulevard de la Marquette BP10416 31004 TOULOUSE CEDEX 6, représentée par son président Monsieur Francis GRASS, dûment autorisé par une délibération du comité syndical de TISSEO COLLECTIVITES en date du _____ et désignée ci-après par "**Tisséo**"

D'une part,

- **Nature En Occitanie**, dont le siège est 14 rue de Tivoli 31000 TOULOUSE, représentée par son Président, Monsieur Marc SENOUQUE, agissant en vertu de la délibération en date du 15/10/2019 ci-annexée, et désignée ci-après par "**NEO**",

D'autre part,

Et,

- La **Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Occitanie**, 10, chemin de la Lacade 31320 AUZEVILLE TOLOSANE, représentée par son Directeur Général Frédéric ANDRE agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 30 mai 2017, et désignée ci-après par le sigle "**Safer**",

D'autre part.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20191216-20191211-6-16D-
DE
Date de télétransmission : 16/12/2019
Date de réception préfecture : 16/12/2019

PREAMBULE

Au terme de la délibération du 14 octobre 2015, le Comité Syndical de Tisséo Collectivités a approuvé le programme de l'opération TELEO (anciennement Téléphérique Urbain Sud dit TUS) consistant à relier, en mode téléporté, les trois sites de l'Oncopole, du CHU Rangueil et de l'Université Paul Sabatier (UPS), sur une longueur totale de 3 km. Ce programme a été actualisé par délibération du 3 octobre 2018.

Il s'agit d'un projet de transport à haut niveau de service garantissant à l'usager un confort, une disponibilité, une fréquence, une amplitude horaire comparables à ceux du métro toulousain.

En site propre intégral, TELEO permettra un temps de parcours de 10 minutes entre l'Oncopole et l'UPS à l'heure de pointe, apportant ainsi une nette amélioration de la desserte de ce secteur de l'agglomération.

Ainsi, le projet de téléphérique basé sur la technologie 3S (3 câbles : 2 câbles porteurs et 1 câble tracteur) comprend :

- 3 stations : Oncopole, CHU Rangueil, UPS.
- 5 pylônes : un en rive gauche et quatre en rive droite
- Des opérations d'accompagnement notamment un parking relais de 500 places à la station Oncopole disposant d'un parking-vélo et de places dédiées à l'autopartage, des liaisons adaptées pour les modes doux, ...

La maîtrise d'ouvrage du projet a été confiée par mandat de Tisséo Collectivités à Tisséo Ingénierie pour les phases d'études et de travaux.

Conformément au cadre législatif et réglementaire, en raison de l'impact écologique de ce projet (perte d'habitats d'espèces faunistiques patrimoniales), des **mesures compensatoires doivent être mises en œuvre** dans le cadre de l'autorisation préfectorale de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (dossier « CNPN »).

Le projet impacte le corridor écologique de la Garonne partiellement dans le périmètre de la Réserve Naturelle Régionale Confluence Garonne Ariège, impliquant un besoin de surfaces compensatoires de 20 ha en nature de bois. La compensation vise en priorité les espèces et habitats d'espèces sur lesquels des impacts résiduels persistent malgré les mesures d'évitement et de réduction proposées. Les mesures ont été définies en priorisant les actions relatives à la sécurisation foncière de parcelles d'intérêt pour la faune impactée, conformément aux différents échanges avec la DREAL, la Région Occitanie, le CSRPN, et le gestionnaire de la Réserve Naturelle Régionale (Nature En Occitanie) durant les procédures d'instruction respectives du dossier de demande de dérogation pour destruction d'individus, déplacement d'espèces et destruction/altération d'habitats d'espèces (arrêté préfectoral du 16 juillet 2019 - dossier « CNPN ») d'une part, et du dossier de « Demande d'autorisation de modification de l'état ou de l'aspect et de travaux en réserve naturelle régionale (délibération du 15 octobre 2019 -dossier « RNR ») d'autre part .

La mesure vise à compenser l'impact résiduel dû au risque de dérangement en phase exploitation de TELEO, pour l'avifaune (dont Milan noir, Aigle botté et les Ardéidés) et les chiroptères, en lien avec le fonctionnement du téléphérique, la pollution lumineuse et l'impact relatif à l'altération du corridor garonnais. Cette mesure bénéficiera aux espèces fréquentant les boisements de pente des coteaux de Pech David en phase de reproduction. A plus large échelle, elle visera également l'ensemble des espèces utilisant le couloir garonnais en tant que corridor principal en procurant des zones refuges préservées à proximité de la Garonne.

Ainsi, pour la réalisation de ce projet, Tisséo, la Safer Occitanie et NEO s'associent en vue de **l'identification, l'acquisition et la gestion de parcelles compensatoires dans le périmètre d'opportunité de la Réserve Naturelle Régionale Confluence Garonne-Ariège.**

ARTICLE 1 – PRINCIPES D'ACTION DES PARTENAIRES

1.1 Principes d'actions de la Safer Occitanie

La Safer Occitanie se voit confier le volet de recherche foncière de la mise en œuvre de ces mesures compensatoires,

La Safer Occitanie intervient dans le cadre de cette convention suivant les articles ci-après :

- Art. L 141.2 "sous réserves des dispositions de l'article L. 121-6, les Safer peuvent effectuer, pour le compte des tiers, toutes études étant liées à l'aménagement foncier ou à la mise en valeur de sol et être associées à la réalisation des travaux correspondants".
- Art. R 141-1- I.2° et 3° "En application des art. L 141 à L 141.5, les Safer peuvent notamment (...) réaliser sur des immeubles appartenant à des tiers, des études liées à l'aménagement foncier ou à la mise en valeur des surfaces et être associées à la réalisation des travaux correspondants".

L'implication de la Safer Occitanie sur le territoire et la valorisation de ses outils d'intervention seront un point clé pour la réussite du projet. Pour ce faire, la Safer valorisera ses connaissances des marchés fonciers et ses compétences de médiateur afin d'assurer les maîtrises foncières en veillant à la **complémentarité des usages et en évitant la spéculation foncière.**

Le traitement des opérations foncières se fera dans le cadre des procédures légales de la Safer, permettant d'assurer une totale transparence des transactions : réalisation des appels à candidature pour tous les biens pour lesquels des promesses de vente sont détenues, passage en commissions consultatives locale (commissions locales et comité technique départemental) et décisionnelle (conseil d'administration).

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, à l'avis préalable et favorable des Commissaires du Gouvernement des Ministères de tutelles de la Safer Occitanie.

Il est rappelé que, conformément au courrier de la SAFER du 5 juin 2019, repris dans les engagements de Tisséo dans les dossiers CNPN et RNR susvisés, le montant de l'acquisition ne devra pas dépasser 200.000€.

1.2 Principes d'actions de NEO

NEO a une double mission :

- Dans un 1^{er} temps, elle veille à ce que le foncier proposé par Safer soit conforme aux obligations de compensation validées par les instances dans les dossiers CNPN et RNR (mesure compensatoire MC1).
- Dans un 2^{ème} temps, afin d'assurer la pérennité des engagements environnementaux, elle deviendra propriétaire des parcelles (moyennant financement par Tisséo),
- Dans un 3^{ème} temps, elle assurera l'intégration de ce foncier dans le périmètre de la RNR, puis sera chargée de son éventuelle remise en état et de sa gestion.

Reception en préfecture
031-253100986-20191216-20191211-6-16D-
DE
Date de télétransmission : 16/12/2019
Date de réception préfecture : 16/12/2019

1.3 Principes d'actions de Tisséo

Tisséo Collectivités est le maître d'ouvrage du projet de téléphérique, à ce titre, il est responsable de la mise en œuvre des mesures compensatoires présentées dans les dossiers CNPN et RNR et validées au travers des autorisations correspondantes.

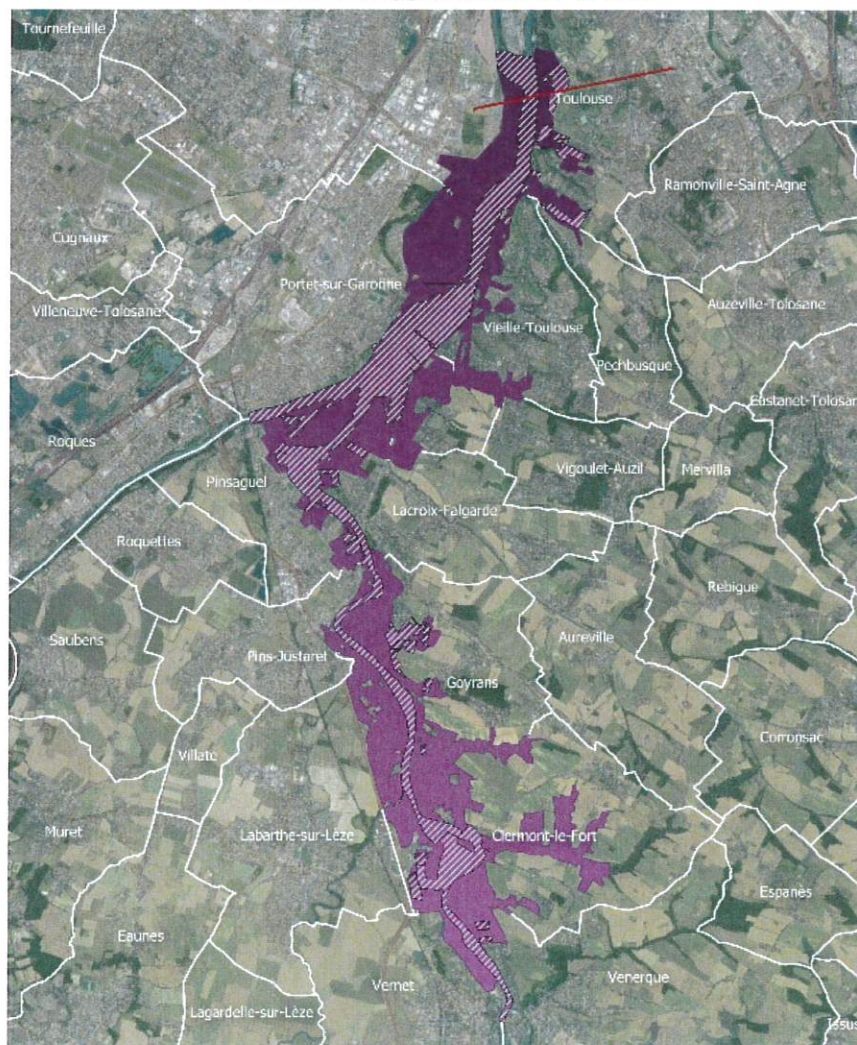
Dans le cadre de la présente convention, Tisséo sera tiers payeur pour l'acquisition du foncier (cout du foncier et des frais annexes) permettant à NEO de devenir propriétaire des biens pour lesquels il aura été ~~retenu~~ candidat retenu par la Safer.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

La présente convention porte sur **un territoire contigu à celui de la Réserve Naturelle Confluence Garonne-Ariège appelé périmètre d'opportunité** (cf carte ci-dessous) **qui s'étire sur une quinzaine de kilomètres** de la commune de Venerque le long des rives de l'Ariège jusqu'à sa confluence et de la Garonne jusqu'à l'entrée de Toulouse.

Le site comprend de nombreux milieux liés à la présence des cours d'eau (berges, ripisylves) et fait partie de leur plaine d'inondation. Il inclut également des coteaux molassiques et des vallons boisés en rive droite.

Périmètre d'opportunité de la RNR



— Axe du TUS
▨ périmètre RNR
■ périmètre d'opportunité



Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20191216-20191211-6-16D-DE
Date de télétransmission : 16/12/2019
Date de réception préfecture : 16/12/2019

ARTICLE 3 – MISSIONS CONFIEES AUX PARTENAIRES

3.1 Orientation de l'action foncière : analyse des enjeux agricoles et fonciers

Pour permettre à la Safer d'avoir connaissance des secteurs pouvant répondre aux enjeux de compensation environnementale, NEO lui fournira **la délimitation de zones prioritaires pour la mise en œuvre des mesures compensatoires.**

A l'intérieur de ces zones d'actions prioritaires ciblées proposées par NEO, la Safer procédera à l'analyse des **enjeux agricoles et de la propriété foncière afin de définir les secteurs à éviter et ceux à prospecter prioritairement afin de limiter les conflits d'usage.**

Un dire d'expert sur les enjeux locaux, au regard de leur situation et des problématiques locales permettra de **localiser les zones de pression foncière, les dynamiques agricoles, les demandes locales connues pour l'installation agricole ou le renforcement d'exploitation**, les complémentarités des filières en place avec les enjeux environnementaux seront précisées pour argumenter le maintien ou l'abandon d'un site de prospection.

Safer veillera à ne pas faire de prospection foncière en secteur agricole à fort potentiel agronomique, en zone irriguée et /ou en zone d'appellation, en secteur présentant un marché foncier tendu et sur les parcelles faisant l'objet d'une déclaration PAC (source RGP 2017).

A contrario, Safer priorisera les espaces agricoles d'intérêt environnemental (par exemple en lien avec la protection des captages d'eau potable, les risques d'inondation, les zones de fonctionnalité des zones cours d'eau et des zones humides...).

Un état des lieux de la propriété foncière sera réalisé par la Safer afin d'analyser la répartition de la **propriété privée et de la propriété publique** (source DGFIP 2017). En cas d'intérêt environnemental avéré sur des biens en propriété publique, NEO pourra discuter directement avec les propriétaires afin de négocier avec eux des contrats de mises en gestion par conventionnement à long terme ou de l'instauration d'Obligations Réelles Environnementales.

La résultante de ces croisements sera **une carte localisant les espaces les plus propices à la prospection foncière sur les propriétés privées**. Ces zones seront caractérisées pour donner des pistes de hiérarchisation (en particulier en lien avec le nombre de propriétaires, la surface moyenne des parcelles et des comptes) avant de lancer la seconde phase qui consistera en un contact avec les propriétaires concernés.

Avant le lancement de la phase de faisabilité foncière, **NEO pourra proposer des priorités d'intervention au regard des enjeux environnementaux.**

Une proposition de prix de négociation, par type de biens, sera également faite selon les types de biens rencontrés, au regard des éléments de marché (références de prix existants).

Tisséo sera invité à la réunion de restitution de cette phase de faisabilité afin d'être informé des zones ciblées pour le démarchage auprès des propriétaires et des perspectives de maîtrise foncière.

3.2 Surveillance des projets de vente, faisabilité et négociation foncière

A l'intérieur des zones ciblées précédemment, la mise en œuvre des actions s'appuiera sur 3 moyens complémentaires :

- La surveillance des déclarations d'intention d'aliéner via Vigifoncier,
- La transmission par la Safer d'information sur des projets de vente dont elle a la connaissance,
- La prise de contact auprès des propriétaires ciblés et la négociation de leur foncier,

Ces différents modes d'actions sont détaillés ci-après.

3.2.1 Surveillance des projets de vente via Vigifoncier

Les modalités du dispositif de veille foncière permettant de connaître en temps réel, sur le périmètre ciblé, toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) portées à la connaissance de la Safer, sont décrites dans la convention qui lie la Safer à NEO (convention Vigifoncier n° 31 17 006 signée le 9 janvier 2018).

Cette surveillance des DIA sur les secteurs ciblés (les plus favorables à la mise en place des mesures compensatoires) entraînera éventuellement l'utilisation du droit de préemption, selon les règles qui s'imposent (art L. 143-2 de la Loi du 8 août 1962 modifiée, rappels en **annexe 1** ci-après).

Les informations seront transmises aux personnes en charge du projet, aux adresses suivantes :

m.orth@natureo.org
a.nars@natureo.org
sabrina.bisinotto@tisseo-ingenierie.fr
eric.jelen@tisseo-ingenierie.fr

En lien avec les missions confiées par NEO et Tisséo, deux cas sont possibles :

- une ou plusieurs des parcelles qui font l'objet de la DIA ne sont pas en secteurs prioritaires et l'occupation du sol n'est pas favorable à la mise en place des mesures compensatoires : **pas de demande d'intervention auprès de la Safer.**
- **une ou plusieurs parcelles faisant l'objet d'une DIA et ouvertes au droit de préemption Safer sont en secteurs prioritaires** : dans ce cas, une **analyse de contexte foncier sera réalisée par la Safer** (analyse des enjeux locaux, surface, potentiel agricole, valeurs des biens selon le prix du marché agricole, besoins à dire d'expert, des exploitants voisins). Elle sera complétée par une **analyse des enjeux environnementaux** réalisée par NEO (intérêt compensatoire, gain écologique possible, continuité écologique apportée).

Ces 2 approches apporteront les informations nécessaires à NEO et Tisséo pour leur permettre de faciliter leur prise de décision respective concernant la suite à donner au projet de vente notifié :

- demande **d'exercice du droit de préemption** dans le respect des dispositions des articles L.143-1 et suivants du CRPM. NEO et/ou Tisséo devront donc veiller à proposer à la Safer un projet conforme aux objectifs définis auxdits articles (rappel en annexe 1 ci-après),
- demande de **médiation et d'accompagnement des vendeurs et/ou acquéreurs notifiés** pour la **mise en place de solutions compatibles avec une gestion pérenne** (agricole et /ou environnementale) **des biens** si ceux-ci présentent les caractéristiques requises,
- demande **d'abandon des démarches** au regard du contexte local.

3.2.2 Information amont des projets de vente connus par la Safer :

Sur le périmètre d'application de la convention, la Safer informera NEO et Tisséo des projets de vente dont elle a connaissance et qu'elle pourrait être amenée à maîtriser : le plus en amont possible, afin de permettre à NEO de procéder à **l'évaluation écologique du foncier pour la mise en œuvre des mesures compensatoires** (au regard de sa situation précise, de son voisinage, de sa nature, de l'enjeu écologique et des potentialités de conservation ou de récréation de milieux favorables...), de prendre ses dispositions pour une potentielle candidature et d'obtenir l'accord et l'engagement financier par Tisséo en tant que tiers payeur.

Un **premier tri des projets de vente connus sera fait à dire d'expert par la Safer** ; ainsi, les projets de vente pour lesquels les enjeux agricoles seront prégnants (potentiel d'installation avéré, résorption d'enclave, production en place de qualité et recherchée par des structures économiques, tension foncière agricole forte, ...) ne seront pas présentés, ni NEO ni à Tisséo.

Une fois purgés ces cas, les opportunités de vente recensées seront cartographiées puis portées à la connaissance de NEO pour qu'elle puisse réaliser l'évaluation des enjeux écologiques à l'échelle parcellaire.

Une fiche navette, descriptive du bien (cf. annexe 2) sera chaque fois produite par la Safer et transmise à NEO et à Tisséo qui **seront alors en mesure de se prononcer sur la suite à donner**. Tisséo pourra alors éventuellement se porter candidat à l'acquisition lors de la future mise en publicité du bien.

Le traitement des opérations foncières se fera dans le cadre des procédures légales de la Safer, permettant d'assurer une totale transparence des transactions.

Après recueil de la promesse de vente ou maîtrise du bien par la voie de la préemption, la Safer réalisera la publicité légale d'appel à candidature, puis elle présentera le dossier et les candidatures afférentes (dont la candidature éventuelle de Tisséo ou de toute personne qui s'y substituerait) en Comité Technique Départemental Safer. Ce dernier donnera un avis d'attribution ou non des terrains à NEO dans la mesure où elle aura présenté sa candidature lors de la période de mise en publicité.

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, à l'avis préalable et favorable des Commissaires du Gouvernement des Ministères de tutelles de la Safer Occitanie.

Dans le cas d'une attribution à NEO ou à toute personne qui s'y substituerait, la Safer établira la promesse d'achat et préparera l'ensemble des documents administratifs nécessaires et utiles à la finalisation de l'acquisition : établissement des éventuels documents d'arpentage et accomplissement de toutes formalités nécessaires, transmission au rédacteur de l'acte des pièces requises, vérification de la conformité des projets d'acte aux engagements, organisation du rendez-vous avec le notaire pour la signature de l'acte notarié.

3.2.3 Faisabilité foncière en zones ciblées

Cette phase démarrera par **la réalisation d'un mailing auprès des propriétaires privés**, permettant des prises de contact afin de les sensibiliser aux enjeux de compensation et d'appréhender leurs souhaits de mobilité foncier.

A l'issue de cette phase de contacts, **un bilan de la mobilité foncière** sera réalisé et une restitution sera faite à NEO et Tisséo. La **stratégie de négociation et/ou la relance d'une deuxième série de courriers** (propriétaires en zone moins prioritaire) sera alors décidée,

3.2.4 Négociation foncière sur les secteurs retenus

La négociation avec les propriétaires privés sera ensuite mise en œuvre via des rencontres individuelles et des déplacements sur le terrain : il s'agira d'aboutir à la maîtrise des biens ciblés par promesse de vente et ou d'échange si besoin. La Safer procédera à la négociation des conditions de vente et effectuera les démarches et formalités permettant d'aboutir aux mises en publicités et aux attributions, dans le cadre des procédures légales de la Safer, comme décrit à l'article 1.2. et ci-dessus en article 3.2.2.

ARTICLE 4 – COUTS DES MISSIONS ET MODALITES DE PAIEMENT

Les actions menées par la Safer seront rémunérées par Tisséo sur présentation d'une facture et d'un justificatif de réalisation, selon les principes suivants :

4.1 Principes de rémunération de la Safer :

4.1.1 Orientation de l'action foncière : analyse des enjeux agricoles et fonciers

- **Analyse des tensions foncières, état de la propriété foncière, délimitation des zones prioritaires d'actions, dire d'expert sur les prix de négociation** : 700 € HT par jour de travail

4.1.2 Surveillance des déclarations d'intention d'aliéner via Vigifoncier :

- **Surveillance des DIA** : selon les termes de la convention Safer – Association Nature En Occitanie n° 17 006
- **Analyse des enjeux et contexte fonciers** : forfait de 350€ HT par DIA

- **Exercice du droit de préemption** : Tisséo procédera au paiement du prix de la rétrocession dans les meilleurs délais, ce prix comprenant :
 - le prix d'acquisition (approuvé par les commissaires du gouvernement) ;
 - les frais réels d'acte notarié d'acquisition Safer ;
 - les éventuels autres frais réels et justifiés (préemption par voie d'huissier) ;
 - la rémunération de la Safer, égale à 12% HT du prix d'acquisition (avec un minimum de 300 € HT par dossier).

A ce coût pourront s'ajouter les éventuels frais de stockage (au taux Euribor 3 mois +1,5) dans la mesure où la Safer serait amenée à "porter" le foncier (calcul pour la période allant du jour de l'acquisition par la Safer au jour du paiement par la collectivité).

En cas de retraits de vente suite à une préemption avec offre d'achat, si le propriétaire vendeur opte pour un retrait de vente, Tisséo prendra à sa charge **les frais de dossier fixés à 500 € HT**.

En cas d'un contentieux intenté par le propriétaire, en contestation du prix proposé par la Safer, Tisséo s'engage à acquérir au prix qui sera fixé éventuellement par le Tribunal et à prendre en charge tout ou partie des frais de contentieux.

- **Médiation et accompagnement de l'acquéreur et du vendeur** : forfait de 350€ HT par DIA

4.1.3 Information amont des projets de vente connus par la Safer :

- **Transmission d'un projet de vente** : forfait de 700€ HT par fiche navette
- **Traitement des opérations foncières amiables** : rémunération de la Safer, en cas d'attribution du bien à NEO, via la marge opérationnelle à un taux réduit de 6%HT du prix principal (avec un minimum de 300€ HT par dossier).

4.1.3 Faisabilité foncière en zones ciblées :

Une fois les enveloppes foncières connues, la Safer pourra chiffrer le temps de travail selon les principes de calcul précisés ci-après.

- **Mise au point courrier et réalisation mailing** : 700 € HT par jour de travail
- **Envoi courrier et premier contact propriétaire** : 30€ par compte de propriété
- **Rendez-vous individuels en permanence** : 350 € HT par permanence de demi-journée
- **Traitement des retours d'enquêtes et réalisation du bilan de la mobilité foncière** : 700 € HT par jour de travail
- **Réunion de travail** : 350 € HT par réunion

4.1.4 Négociation foncière sur les secteurs retenus :

- **Rendez-vous individuel** : forfait de 200€HT par compte
- **Négociations et attribution du bien** : rémunération via la marge opérationnelle, en cas d'attribution du bien à Tisséo, à un taux réduit de 6%HT du prix principal (avec un minimum de 300€ HT par dossier). **Coût non compris dans le cout des missions précisées ci-dessous.**

4.2 Coût des missions :

Un devis détaillé sera présenté à Tisséo préalablement à la mise en œuvre des missions d'analyse des enjeux agricoles et fonciers (mission 3.1), de faisabilité foncière (mission 3.2.3) et de négociation foncière (mission 3.2.4),

Le lancement successif de ces différentes missions interviendra après signature de chacun des devis correspondant et accord de Tisséo.

Le cout global lié à l'ensemble des missions décrites ci-dessus est fixé à 25 000 € HT (ce montant ne prend pas en compte les couts des marges foncières Safer qui viendront en sus : couts spécifiques liés attributions des biens négociés à l'amiable ou par préemption).

Tout dépassement de ce montant fera l'objet **d'un avenant à ladite convention.**

4.3 Modalités de paiement :

Tisséo se libèrera des sommes dues à la Safer Occitanie, au titre de la présente, et sur présentation de factures, par virement au compte ouvert au nom de ladite Société en les portant au crédit du compte bancaire présentation de facture, par virement au nom de la **Safer Occitanie** sur le compte **Crédit Agricole du Languedoc** – code banque : **13506** – code guichet : **10000** - numéro de compte : **00183725000** – clé RIB : **01**
IBAN : FR76 1350 6100 0000 1837 2500 001.

ARTICLE 5 - ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention de partenariat est établie pour une durée de 36 mois, à compter de la signature de la convention. 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.

Fait en 3 exemplaires,

La Safer Occitanie
représentée par son Directeur Général
Frédéric ANDRE

SAFER OCCITANIE
10 Chemin de la Lacade
Auzeville-Tolosane
BP 22125
31321 CASTANET-TOLOSAN Cedex

Tisséo Ingénierie
représentée par son Président
Francis GRASS

Nature En Occitanie
représentée par son Président
Marc SENOUCHE

NATURE EN OCCITANIE
14, Rue de TIVOLI
31000 TOULOUSE
05 34 31 97 90 – contact@natureo.org

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20191216-20191211-6-16D-
DE
Date de télétransmission : 16/12/2019
Date de réception préfecture : 16/12/2019

Annexe 1 : Droit de préemption de la Safer

Rappel des principes et objectifs légaux

■ Principes de mise en œuvre :

En l'état des réglementations, on doit insister sur le fait que, **dans tous les cas, la Safer exerce par définition son droit de préemption sur un bien ayant conservé une vocation agricole ou sur des terrains situés dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme (art L 143-1).**

Les différents objectifs devant servir de base à une préemption de la Safer sont rappelés en page suivante.

La Safer dispose de trois possibilités pour effectuer une **préemption** conforme aux orientations de gestion territoriale d'une commune ou d'une communauté de communes :

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.

2. La préemption motivée par **"la lutte contre la spéculation foncière"** induisant la réalisation d'une "offre d'achat", 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 Tisséo.

■ **Les objectifs du droit de préemption de la Safer (article L 143-2 et suivants du CRPM) :**

Les objectifs du droit de préemption sont définis par la loi. Il s'agit de :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.
2. La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L 331-2 du Code rural.
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public.
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation.
5. La lutte contre la spéculation foncière.
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et bâtiments d'habitation ou d'exploitation.
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre de conventions préalablement passées avec l'État.
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les Collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent Code ou du Code de l'environnement.
- 9- La protection et la mise en valeur des espaces agricoles (dans les Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbain).

Annexe 2 : Fiche navette en cas de soumission de bien à la vente

COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE LIEE AU PROJET DE TELEO



Soumission d'un projet de vente

Dossier x : Propriété x **(commune x)**

I. Présentation du dossier foncier

❖ Informations géographiques :

- ✓ situation sur la commune (Cf. carte 1),
- ✓ zonage environnemental éventuel (Cf. carte 2),
- ✓ description du foncier / de l'ilot/ surface (Cf. cartes 3 et 4).

CARTE 1

CARTE 2

CARTE 3

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20191216-20191211-6-16D-
DE
Date de télétransmission : 16/12/2019
Date de réception préfecture : 16/12/2019

1. Contexte et enjeux agricoles

1.1 Présentation de la propriété

Le vendeur est xxxxx représenté par xxxxxxxxxxxx.

Projet du vendeur

La répartition de l'occupation du sol est la suivante (Cf. carte 5 et Annexe 1) :

Descriptif +

CARTE 5

1.2 Les candidatures recensées

A ce jour :

Les publicités légales d'appel à candidature démarreront le :

2. Enjeux écologiques (à compléter par l'association Nature En Occitanie)

Proposition de positionnement pour Nature En Occitanie / Tisséo :

II. Etat prévisionnel des conditions financières d'achat

Le prix global d'acquisition s'élèverait à environ x€.

L'expertise foncière donne les valeurs moyennes suivantes (Cf. Annexe 1) :

III. Etat prévisionnel des conditions financières de remise en état

(à compléter par l'association Nature En Occitanie / Tisséo)

Si Tisséo prend la décision de se porter candidat à l'acquisition et si elle est retenue pour acheter le bien, les coûts des travaux de remise en état seront estimés à partir d'au moins 3 devis sollicités auprès d'entreprises de travaux agricoles.

Pour avoir une base de réflexion, les coûts seraient de l'ordre de :

Descriptif selon travaux à réaliser : cout/ha

Conclusion : décision de NEO/ Tisséo