

**CHARENTE MARITIME**

COMMUNE D'ARVERT

Membres en exercice : 21

Membres présents : 19

Membres ayant pris part au vote : 20

**PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU 20 OCTOBRE 2022**

L'an deux mille vingt deux le vingt octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame PERAUDEAU Marie-Christine, Maire

Présents : Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,

**Absents ayant donné pouvoir :**

Monsieur Christophe CANTET à Madame Béatrice BRICOU

**Absente :** Laure RAISON,

**Absents excusés :**

**Secrétaire de Séance :** Manuela BOISSEAU

Date de convocation : 11 octobre 2022

**DE 096-2022- ARRET DU PROCES VERBAL DE LA PRECEDENTE REUNION**

Les membres du Conseil Municipal seront appelés à prendre connaissance du procès-verbal de la réunion du 26 SEPTEMBRE 2022 joint en annexe de la présente délibération.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

**DE 097-2022-3-1-1 INTEGRATION AU DOMAINE PUBLIC DES VOIES, RESEAUX et BASSIN DE GESTION DES EAUX PLUVIALES  
DU LOTISSEMENT LE BELLEVUE 1**

Rapporteur Monsieur PICON

Monsieur DAUDET Dimitri, habitant du lotissement, ne participe pas au vote.

L'association syndicale concernant le lotissement le BELLEVUE 1 par l'intermédiaire de son Syndic, a sollicité de la commune le classement dans le domaine public communal des voies et réseaux, ainsi que de la parcelle sur laquelle est aménagé un bassin de rétention des eaux pluviales.

Après instruction de cette demande, il s'avère possible de répondre favorablement à cette demande. La voirie cadastrée section H 3069 (2540 m<sup>2</sup>) et H 3068 (78 m<sup>2</sup>) est d'ores et déjà ouverte à la circulation publique et seraient donc classés

dans le domaine public communal, ainsi que les réseaux d'eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales, qui s'y trouvent en sous-sol. Le bassin de rétention, servant à récolter les eaux de pluie du réseau, serait également intégré au domaine public.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique étant compétente pour la gestion des réseaux eau potable, eau pluviale et eaux usées, il est prévu que le conseil communautaire délibère également pour les intégrer.

Conformément à l'article L. 141-3 du code de la voirie routière : « Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. [...] Les délibérations concernant le classement [...] sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. » En l'espèce, la voie à classer est d'ores et déjà ouverte à la circulation publique et dessert l'ensemble des habitations du lotissement. Après classement, son usage sera identique. Dès lors, aucune enquête publique n'est nécessaire pour procéder à ce classement. Par ailleurs, ledit classement ne pouvant être envisagé qu'en cas d'entente amiable et unanime des propriétaires desdits terrains et voies, l'assemblée générale de l'Association Syndicale Libre des Propriétaires du Bellevue 1 doit prochainement se réunir pour approuver cette rétrocession, qui interviendrait sans contrepartie financière.

Discussion :

Madame BRICOU rappelle qu'il n'y a pas obligation pour les collectivités de reprendre les voies et réseaux des lotissements réalisés sous maîtrise d'ouvrage privée. Quand les personnes construisent dans ces lotissements, ils connaissent les implications financières que cela représente (maintien voirie, éclairage public...).

Monsieur PICON répond que les voies et réseaux des lotissements sont en parfait état et qu'elles ne nécessitent pas d'intervention de la Commune sur les 20 ans à venir. Il prend pour exemple ce qui se passe actuellement à savoir des divisions de terrain successives sur les rues des Aigrettes et des Tourterelles. 12 maisons vont être construites sur des terrains découpés non viabilisés. 24 tranchées vont être réalisées. Les deux voies vont par conséquent, être particulièrement impactées par ces travaux et la commune aura obligation de les remettre en état. C'est donc la commune qui va payer pour une opération privée.

Madame BRICOU conclut en indiquant qu'il faut changer les règles.

Monsieur PICON passe au vote

Après en avoir délibéré,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme travaux réunie le 4 octobre 2022

Entendu l'exposé ci-avant

Les membres du Conseil Municipal sous la condition suspensive de l'approbation unanime de l'assemblée générale des copropriétaires

Par 16 voix pour et 3 abstentions

- approuvent l'acquisition gratuite des parcelles cadastrées section H 3069 et H 3068
- approuvent leur intégration au domaine public communal ;
- autorisent le maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir, ainsi que tous les documents que cette opération nécessiterait. Les frais de l'acte seront à la charge de l'association syndicale.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	16	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Christophe CANTET
Contre	0		
abstentions	3	Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT,	
exprimés	16		

Majorité	9
----------	---

## DE 098-2022-3-1-1 INTEGRATION AU DOMAINE PUBLIC DES VOIES, RESEAUX DU LOTISSEMENT LES LOGIS DU PERTUIS

Rapporteur : Monsieur PICON

L'association syndicale concernant le lotissement les LOGIS DU PERTUIS a sollicité de la commune le classement dans le domaine public communal des voies et réseaux.

Après instruction de cette demande, il s'avère possible de répondre favorablement à cette demande. La voirie cadastrée section H 2899 (450 m<sup>2</sup>) est d'ores et déjà ouverte à la circulation publique et serait donc classée dans le domaine public communal, ainsi que les réseaux d'eaux usées, d'eau potable et d'eaux pluviales, qui s'y trouvent en sous-sol. Il est précisé que la parcelle appartient à Madame BECHADE Emmanuelle qui est à l'origine du lotissement. Cette dernière a donné son accord pour la cession et le paiement des frais d'acte.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique étant compétente pour la gestion des réseaux eau potable, eaux pluviales et eaux usées, il est prévu que le conseil communautaire délibère également pour les intégrer.

Conformément à l'article L. 141-3 du code de la voirie routière : « Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. [...] Les délibérations concernant le classement [...] sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. » En l'espèce, la voie à classer est d'ores et déjà ouverte à la circulation publique et dessert l'ensemble des habitations du lotissement. Après classement, son usage sera identique. Dès lors, aucune enquête publique n'est nécessaire pour procéder à ce classement.

Discussion :

Madame BRICOU demande s'il n'y avait pas un problème d'éclairage public dans ce lotissement. Elle pense que la demande sera déposée par les propriétaires. Monsieur TELLO Y VAZQUEZ considère que, compte-tenu du contexte actuel, ce n'est pas opportun d'ajouter des points lumineux. Monsieur PICON précise que cela pourrait être un point lumineux. Il précise que la Commune a engagé des travaux sur plusieurs voies (rue des Lauriers, de la Source et impasse de la Garenne) pour enfouir des réseaux déjà existants et modifier l'éclairage. Un point lumineux est donc une opération qui ne va pas spécialement peser sur les finances de la commune.

Après en avoir délibéré,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme travaux réunie le 4 octobre 2022

Entendu l'exposé ci-avant

Les membres du Conseil Municipal sous la condition suspensive, de l'approbation unanime de l'assemblée générale des copropriétaires

Par 17 voix pour et 3 abstentions

- approuvent l'acquisition gratuite des parcelles cadastrées section H 2899
- approuvent leur intégration au domaine public communal ;
- Autorisent le maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir, ainsi que tous les documents que cette opération nécessiterait. Les frais de l'acte seront à la charge de la propriétaire.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	17	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Dimitri DAUDET, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Christophe CANTET
Contre	0		
abstentions	3	Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT,	
exprimés	17		

Majorité	9
----------	---

**DE 099-2022-3-1-1 CONVENTION PREALABLE D'INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT « Treuillebois »**

Rapporteur Monsieur PICON

Par délibération en date du 4 octobre 2021, le Conseil Municipal a décidé de céder deux terrains communaux cadastrés E 385 et E 384 à PRIM ACCESS-Coopérative Vendéenne du Logement pour la réalisation de 4 maisons individuelles pour primo accédants.

Pour mémoire, ce projet concernera les primo accédants qui louent pendant un ou deux ans le logement. Ces locations sont un apport dans le cadre de la réalisation des emprunts pour acheter. Si après cette période, le primo accédant peut supporter la dépense, il devient propriétaire de l'habitation. Les habitations sont comptabilisées en logement social pendant six ans.

Le permis de construire n° PC 017021 21 A0094 a été accordé le 13 juin 2022.

Selon les dispositions des articles R 431-24 R 442-8 du Code de l'Urbanisme, il est possible de conclure une convention avec une personne morale de droit public prévoyant le transfert direct dans le domaine public de cette personne morale de la totalité des terrains et équipements communs, une fois les travaux achevés.

Il est précisé que cette incorporation interviendra sous réserve :

- de la réalisation et de la réception de la totalité des équipements et ouvrages communs prévus à l'arrêté du Permis de Construire et de ses éventuels permis modificatifs ;
- de fournir à la commune les documents techniques nécessaires à la rétrocession dans le délai de 45 jours suivant le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à accepter le principe du transfert et du classement dans son domaine privé des dits équipements et ouvrages communs dans les conditions fixées par convention jointe à la présente délibération.

Après en avoir délibéré,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme travaux réunie le 4 octobre 2022

Entendu l'exposé ci-avant

Les membres du Conseil Municipal à l'unanimité

ARTICLE 1

ADOPTENT le projet de convention tel que joint à la présente délibération

ARTICLE 2

AUTORISENT Madame le Maire à signer la dite convention.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		

abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

## DE 100-2022-3-1-1 INTEGRATION AU DOMAINE PUBLIC DES VOIES, RESEAUX PERMIS GROUPE SARL LMA DIDONNE

Rapporteur Monsieur PICON

Par délibération en date du 16 décembre 2019, le Conseil Municipal avait émis un avis favorable pour l'intégration de la voirie créée, sur la parcelle cadastrée H 3660 (1843 m2).

Les conditions fixées alors étaient les suivantes :

- accepter à l'euro symbolique la rétrocession des voiries et réseaux de cette opération sous réserve de la production des certificats de conformité de la réalisation des différents réseaux et de la réalisation d'une voirie conformément aux normes en vigueur
- préciser que la citerne gaz enterrée sous les emprises des espaces verts et les réseaux gaz ne font pas partie des biens transférés

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique étant compétente pour la gestion des réseaux eau potable, eau pluviale et eaux usées, il est prévu que le conseil communautaire délibère également pour les intégrer.

Conformément à l'article L. 141-3 du code de la voirie routière : « Le classement et le déclassé des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. [...] Les délibérations concernant le classement [...] sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. » En l'espèce, la voie à classer est d'ores et déjà ouverte à la circulation publique et dessert l'ensemble des habitations du lotissement. Après classement, son usage sera identique. Dès lors, aucune enquête publique n'est nécessaire pour procéder à ce classement.

Après en avoir délibéré,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme travaux réunie le 4 octobre 2022

Entendu l'exposé ci-avant

Après avoir reçu l'intégralité des certificats sollicités pour la reprise de la voirie, les membres du conseil municipal

A l'unanimité

- Approuvent l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle cadastrée section H 3660p (emprise de la citerne exclue) conformément au plan joint en annexe de la présente délibération
- Approuvent leur intégration au domaine public communal
- Confirment que la citerne gaz enterrée sous les emprises des espaces verts ne fait pas partie des biens transférés
- Demandent par conséquent une division de terrain de manière à exclure de l'espace repris l'emprise de la citerne qui devra être confiée à HABITAT 17
- Précisent que le transfert ne concerne pas le réseau gaz qui reste la propriété d'HABITAT 17
- Disent que les frais relatifs à cette division sont à la charge du lotisseur
- Autorisent le maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir, ainsi que tous les documents que cette opération nécessiterait. Les frais de l'acte seront à la charge du lotisseur.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe	Monsieur CANTET Christophe

		MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

## **DE 101-2022-1-1-19 AUTORISATION SIGNATURE MARCHE AMENAGEMENT LOTISSEMENT LES FORGES**

Rapporteur : Monsieur MADRANGES

La Commune d'Arvert a décidé d'aménager le lotissement communal Les Forges composé de 5 terrains à bâtir. Pour la réalisation de ces travaux, la Commune d'Arvert a lancé une consultation d'entreprises par procédure adaptée. Le marché de travaux comporte UN LOT UNIQUE dénommé Lot VRD.

Il comprend :

- La réalisation de voirie (chaussée, parkings, bordures),
- Les tranchées communes pour réseaux souples : téléphone, électricité, éclairage, eau potable,
- L'assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées.
- La signalisation horizontale et verticale et le récolement des travaux réalisés

Les travaux d'aménagement de cette opération seront à réaliser en 2 phases ;

Phase 1 : Viabilisation des lots, réalisation des plateformes de voirie, parkings et accès et assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales...

Phase 2 ou phase de finitions : réalisation des bordures, des couches de finitions, signalisation horizontale et verticale...

L'ensemble des travaux du lot VRD a été estimé à : **108.000,00 € HT.**

L'appel d'offres s'est déroulé ainsi :

Date d'envoi de l'avis à la publication : **20 Juin 2022**

sur le site : [www.marches.securises.fr](http://www.marches.securises.fr)

**date de parution sur le site internet de la Commune : 21 juin 2022**

**date de parution sur le journal SUD OUEST : 23 juin 2022**

**date d'affichage en mairie : 21 juin 2022**

La date limite de réception des offres a été fixée au **mercredi 13 Juillet 2022 à 12h00.**

### **ENTREPRISES AYANT DEMANDE DES DOSSIERS**

Les entreprises ayant répondu à la consultation, sont les suivantes :

**EUROVIA**

**AREV**

**PICOULET**

**TRANSTERRASSEMENT**

Les 4 entreprises ont répondu à la solution de base, il n'y a pas eu de variante proposée hormis les prix en variante ci-dessous compris dans l'offre de base.

Critères d'attribution du marc

***Récapitulatif du montant des offres et notation :***

Une note sur 60 est calculée selon la formule suivante :

**$Np = 60 \times (\text{montant de l'offre la moins disante}) / (\text{montant de l'offre examinée})$**

***Récapitulatif des critères du mémoire technique :***

Un mémoire technique est demandé. Il est noté sur 40 selon les critères suivants :

- Reconnaissance du site,
- Moyens humains et matériels,
- Détails des fournitures et matériaux mis en œuvre,
- Sécurité-hygiène du chantier
- Note environnementale comprenant la gestion des déchets.

Une note sur 40 est calculée selon la formule suivante :

$Nt = 40 \times (\text{nombre de points maximum obtenu}) / (\text{nombre de points de l'offre examinée})$

#### Tableau de notation sur 100 et classement

Entreprises	Prix	Mémoire	Total	Classement
Entreprise EUROVIA	50.09	40.00	90.09	4
Entreprise AREV	57.82	39.00	96.82	2
Entreprise PICOULET	60.00	39.00	99.00	1
Entreprise TRANSTERRASSEMENT	51.13	40.00	91.13	3

L'entreprise retenue pour la réalisation des travaux VRD pour l'aménagement du lotissement « Les Forges » à ARVERT est PICOULET **101 222.50 €**

Les membres du Conseil Municipal

Après en avoir délibéré,

Entendu l'exposé ci-avant

Vu l'avis de la commission technique réunie le 31 août 2022

Après avoir reçu l'intégralité des certificats sollicités pour la reprise de la voirie, les membres du conseil municipal

A l'unanimité

- Approuvent la consultation menée
- Approuvent le classement des entreprises
- Retiennent la proposition de l'entreprise PICOULET
- Autorisent Madame le Maire ou son représentant à signer le contrat à intervenir

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

#### DE 102-2022-3-1-1 CONVENTION CADRE RELATIVE A LA SURVEILLANCE ET A LA MAITRISE FONCIERE SAFER

Rapporteur : Madame le Maire

La convention existante entre la Safer et la commune d'ARVERT arrive à échéance en décembre. La commune a désormais accès gratuitement à la veille foncière à travers la convention Safer/CARA, dans le cadre d'un protocole Vigifoncier qui permet d'informer la commune sur les projets de vente de biens, de connaître leur nature et de visualiser les parcelles.

Il est possible de maintenir parallèlement une convention avec la Safer pour avoir accès au reste des outils Safer (réserve foncière, étude foncière, préemption, etc.) dont les fonctionnalités sont les suivantes :

- des études de marché foncier,
- des analyses foncières, des médiations, des arbitrages préalables à un projet d'aménagement,
- une veille foncière permettant des interventions et un suivi des évolutions du marché foncier,
- la communication d'informations relatives aux déclarations d'intention d'aliéner,
- la constitution de réserves foncières et la réalisation d'échanges,
- la gestion du patrimoine foncier des personnes publiques ou privées,
- l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières des collectivités publiques et établissements publics en zone rurale,
- l'aide à la réflexion, la mise en œuvre et le suivi des projets de la collectivité dans les domaines de l'urbanisme, l'environnement, la maîtrise d'œuvre des projets d'aménagement, d'études réglementaires et techniques.

Le coût actuel de la convention est de 720 € par an. Les membres du bureau municipal souhaitent poursuivre la collaboration avec la SAFER notamment dans le cadre de la révision du PLU à intervenir.

Madame le Maire précise que le bureau municipal a souhaité maintenir cette adhésion bien que la CARA ait une convention avec la SAFER afin d'avoir plus de réactivité. Elle donne pour exemple un document reçu ce matin, qui prévoit la vente de claires ostréicoles à des non professionnels. Elle va donc intervenir pour informer les professionnels de cette vente.

Les membres du Conseil Municipal

Où l'exposé ci avant

A l'unanimité

#### ARTICLE 1

DECIDENT de signer la convention cadre relative à la surveillance et à la maîtrise foncières

#### ARTICLE 2

APPROUVENT les termes de la convention jointe en annexe

#### ARTICLE 3

AUTORISENT Madame le Maire ou son représentant à signer la dite convention.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

**DE 103-2022-3-1-1 INCORPORATION DANS LE DOMAINE DE LA COMMUNE DANS LES SIX MOIS APRES IDENTIFICATION DU CARACTERE SANS MAITRE DE TERRAINS**

Rapporteur : Madame CHARLES

Madame Denise Ezilda Marie GIRAUD, domiciliée en son vivant à ARVERT (17530) 3 impasse des Fougères est décédée le 4 février 1994 VAUX SUR MER (17640). Depuis son décès, aucun héritier ne s'est manifesté.

La Commission Communale des impôts directe a été consultée lors de sa réunion du 30 Mars 2022, sur l'existence éventuelle d'héritiers et sur le paiement des taxes foncières. La surface des terrains et leur valeur étant peu importante, aucune taxe n'est perçue sur les dits terrains.

Un arrêté municipal en date du 30 mars 2022 a fait l'objet d'un affichage continu depuis le 12 avril 2022 sur les terrains cadastrés :

- F252 : Fief du Maine Geay
- F 1344 : LERPINE
- G 1115 : Les Forges
- G 1133 : Les Forges
- G 1208 : Le Pissot
- ZE 33 : Les Francs d'Arse

L'arrêté a fait l'objet d'une transmission aux services du contrôle de légalité, le 26 avril 2022 et d'un affichage en mairie depuis le 30 mars 2022.

Le Conseil Municipal,

Vu les démarches réalisées dans le cadre de la recherche d'identification du propriétaire des terrains,  
Vu la Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux « Libertés et responsabilité locales », et notamment son article 147 ;  
Vu les articles L. 1123-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques ;  
Vu l'article 713 du Code civil ;

A l'unanimité

DECIDE d'incorporer les terrains suivants dans le domaine privé de la Commune en ce que ceux-ci sont sans maître

- F252 : Fief du Maine Geay – 1105 m2
- F 1344 : LERPINE – 570 m2
- G 1115 : Les Forges – 80 m2
- G 1133 : Les Forges- 110 m2
- G 1208 : Le Pissot – 330 m2
- ZE 33 : Les Francs d'Arse – 2470 m2

DECIDE D'EVALUER les biens à 2578 € pour les terres agricoles (source Chambre Agriculture Charente Maritime) et 2420 € pour le terrain situé en zone Ub soit une valeur totale de 4 998 €.

AUTORISE Madame le Maire à procéder à toutes les formalités nécessaires à la reconnaissance de cette situation.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		

exprimés	20		
Majorité	11		

**DE 104-2022-2-2-8 AUTORISATION DE DEPOT D'UN PERMIS D'AMENAGER POUR LA REALISATION DU LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA SOURCE**

Rapporteur Madame le Maire

Lors de la réunion du 31 août, les membres du Conseil Municipal ont pris connaissance du projet de division de terrains rue de la Source afin d'accueillir la construction de bâtiments pour les professions de santé et pour la commune. Après discussions, viendront s'installer :

- les infirmières
- la podologue/pédicure
- deux locaux communaux comprenant notamment le Centre Médico Psychologique, la sage femme et le point d'accueil social.

Il est donc proposé de diviser le terrain en 4 lots :

- lot 1 : 192 m2 à destination de la podologue/pédicure
- lot 2 : 191 m2 à destination des infirmières
- lot 3 : 502 m2 commune d'ARVERT
- lot 4 : 375 m 2 – lot libre de construction.

Le conseil municipal est appelé à se prononcer sur le projet de permis d'aménager.

Les membres du Conseil Municipal

VU le code général des collectivités territoriales

A l'unanimité

APPROUVENT le projet de permis d'aménager LA SOURCE

AUTORISENT Madame le Maire ou son représentant à poser le dit permis d'aménager

AUTORISENT Monsieur PICON à signer le permis à intervenir.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

**DE 105-2022-8-1-5 ADMISSION EN NON VALEUR :**

Rapporteur Monsieur MADRANGES

Monsieur le TRESORIER a présenté une demande d'admission en non valeur pour un montant de 25,05 € pour une dette cantine datant de 2019.

Toutes les procédures juridiques de recouvrement dont il dispose ayant été mises en oeuvre, il est proposé aux membres du

Conseil Municipal d'admettre en non valeur cette recette.

VU le code Général des Collectivités Territoriales

VU la présentation de demandes en non valeur exposée ci-avant

CONSIDERANT que toutes les opérations visant à recouvrer ces créances ont été diligentées par Monsieur le Trésorier

CONSIDERANT que cette créance ne pourra faire l'objet d'un recouvrement

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal à l'unanimité

DECIDENT d'admettre en non valeur le titre de recette pour un montant de 25,05 €

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

**DE 106-2022-4-4-1 AFFILIATION DU SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT DES DIGUES DE LA GIRONDE AU CENTRE DE GESTION DE LA CHARENTE MARITIME**

Rapporteur : Monsieur BAHUON

Le Syndicat Mixte pour l'aménagement des digues de la Gironde a sollicité son affiliation volontaire au CDG17.

Conformément au code général de la fonction publique et au décret 85-643 du 26 juin 1985, la consultation des collectivités et établissements publics affiliés au CDG17 est nécessaire préalablement à l'acceptation de cette demande d'affiliation au 1er janvier 2023.

Il convient que le Conseil Municipal donne son avis sur cette demande d'affiliation

Les membres du Conseil Municipal

OUI l'exposé ci-avant

À l'unanimité

DECIDENT d'émettre un avis sur cette demande.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		

exprimés	20	
Majorité	11	

#### DE 107-2022-4-4-1 AIDE AU FINANCEMENT DE PROTHESES AUDITIVES

*Rapporteur Monsieur MADRANGES*

Un agent communal reconnu travailleur handicapé doit porter des prothèses auditives compte-tenu de son emploi. Ces prothèses peuvent faire l'objet d'un financement via le fonds pour l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique, géré par la Caisse des dépôts et consignations.

Par courrier en date du 6 octobre, la Commune a reçu une aide de 1600 €. Madame le Maire propose de verser cette aide à l'agent concerné afin de le dédommager du coût des prothèses financé par ce dernier.

Les membres du Conseil municipal  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité

DECIDENT de verser la dite aide à l'agent concerné.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

#### DE 108-2022-5-3-3 CARA COMMISSION DE TRAVAIL ET DE REFLEXION CONTRAT LOCAL DE SANTE – DESIGNATION DE REPRESENTANTS

*Rapporteur Madame le MAUX*

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2121-22 et L 5211-1

VU L'arrêté préfectoral 17-2019-12-27-005 du 27 décembre 2019 portant modification statutaire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique à compter du 1er janvier 2020, dans lequel figure, au titre de ses compétences « l'action sociale »

Vu la délibération CC 220923-M1 du 23 septembre 2022 par laquelle le Conseil Communautaire a modifié l'intérêt communautaire de la compétence action sociale

VU la délibération CC 221014-I6 portant création d'une commission de travail et de réflexion « Contrat local de santé »

CONSIDERANT que la dite commission est composée d'un membre titulaire et d'un membre suppléant, désignés par chaque conseil municipal de chacune des 33 communes membres de la CARA

Les membres du Conseil Municipal

À l'unanimité

DESIGNENT

Madame BAUD Annie en qualité membre titulaire

Madame LEMAUX Marie Pierre en qualité de membre suppléant

pour siéger au sein de la dite commission.

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

### **DE 109-2022-9-1-2 RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES – EXERCICE 2021**

Rapporteur : Monsieur BAHUON

Monsieur BAHUON rappelle que tous les ans conformément à l'article L2224-5 du Code des collectivités territoriales, le rapport sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique doit faire l'objet d'une communication au Conseil Municipal, en séance publique.

Il reprend le document joint en annexe qui est une synthèse du fonctionnement du service proposée par les services de l'agglomération.

Il précise que la réutilisation des eaux traitées fait actuellement l'objet d'une étude afin de les utiliser dans le cadre des exploitations agricoles. Le projet qui est prévu est de collecter les eaux de la station de ST PALAIS pour les amener par tuyau à GEMOZAC, lieu où le besoin est le plus fort. Il précise également que la réutilisation de cette eau sera à destination des céréaliers et ne doit pas concerner les productions type maraîchères qui nécessiteraient un traitement complémentaire coûteuse.

Il précise qu'outre le tuyau d'approvisionnement, sera prévue une aire de stockage de l'eau.

Les membres du Conseil Municipal prennent acte du rapport présenté.

### **DE 110-2022-9-1-2 RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DU SERVICE PUBLIC D'EAU POTABLE POUR L'ANNEE 2021**

Rapporteur Monsieur BAHUON

Conformément aux dispositions de l'article L2224-5 du Code général des collectivités territoriales, le rapport sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique doit faire l'objet d'une communication au Conseil Municipal, en séance publique.

Le service public de l'eau est assuré par EAU 17, et l'exploitant sur le territoire de la CARA est la CER (Compagnie des Eaux de Royan), qui sera remplacée par la SEpra (Société de l'Eau Potable Royan Atlantique) au 1er janvier 2023.

Principales données d'EAU 17 en 2021, concernant le département de la Charente-maritime :

Volume d'eau produit	41 802 648 m3
Origine de l'eau	31 % eau de surface 69 % eau souterraine
Nombre de communes du périmètre EAU 17	432
Nombre total d'abonnés	308608

Volume consommé par les abonnés	29 595 611 m3
Montant total des recettes au CA 2021	42 110 000 euros HT
Montant total des dépenses au CA 2021	27 647 000 euros HT
Prix du service pour 120 m3 consommés par an (abonnement inclus, au 1er janvier 2021)	2,17 euros TTC/m3

Sur le territoire de la CARA, 11 000 000 d'euros de travaux sont prévus d'ici à 2026, dans le cadre du schéma directeur départemental, pour assurer une distribution plus importante d'eau potable :

mise en service d'un nouveau forage du côté de Médis, avec une capacité de production de 9000 m3/j.

construction d'un complexe sur la commune du Chay, comprenant 2 nouveaux réservoirs

permettant de stocker 12 000 m3 d'eau supplémentaires pour répondre à la demande estivale.

du côté de Breuillet, un château d'eau sera érigé, ainsi qu'un réservoir au sol, pour le

stockage de 2500 m3 d'eau.

Près de 20 000 000 d'euros seront consacrés au remplacement des conduites vieillissantes.

Sur le territoire de la CARA, le volume d'eau potable consommé en 2021 est de 2 840 134 m3 pour 27 802 branchements, ce qui donne une consommation de : 102,15 m3/branchement/an.

En 2020, la consommation était de 2 621 044 / 27 295 : 96 m3/branchement/an.

Le tableau ci-après montre l'évolution d'une facture d'eau, sur notre secteur, pour un abonné ayant un compteur Dn 15 mm, et une consommation annuelle d'eau potable de 120 m3. Les chiffres sont en euros HT, sauf le total qui est TTC, en appliquant une TVA de 5,5 %.

Année	01/01/21	01/01/22
Abonnement Part Syndicat départemental	25,67	25,67
Abonnement Part CER	35,94	36,96
Consommation Part Syndicat départemental	66,6	68,4
Consommation Part CER	55,7	56,83
Préservation ressources en eau (Agence de l'eau Adour-Garonne)	6,46	12,96
Lutte contre la pollution (Agence de l'eau Adour-Garonne)	39,6	39,6
Total facture (euros TTC)	242,64	253,64

Concernant la qualité de l'eau potable distribuée sur notre commune, les résultats des analyses des nitrates, des pesticides, des métaux lourds, et des bactéries, sont inférieurs aux seuils fixés, signes d'une eau de bonne qualité.

Les membres du Conseil Municipal prennent acte du rapport présenté.

#### **DE 111-2022-4-1-7 TABLEAU DES EFFECTIFS**

Rapporteur : Monsieur MADRANGES

Les membres du Conseil Municipal seront appelés à se prononcer sur la création de deux postes d'adjoint administratif principal 2ème classe pour l'un à partir du 1<sup>er</sup> novembre et pour l'autre à partir du 15 décembre 2022.

Un agent du service administratif en charge de la gestion de la paie et de la comptabilité, a demandé à bénéficier d'une disponibilité pour une période d'un an, à compter du 1er janvier 2023. Compte-tenu de la spécificité de ce poste, il avait été présenté aux membres de la commission finances affaires générales, la nécessité de prévoir un recrutement d'un titulaire de la fonction publique territoriale. Une offre d'emploi est parue et la personne pressentie bénéficie du grade d'adjoint administratif principal 2ème classe.

Le second poste permet à un agent communal de bénéficier d'un avancement de grade dans le cadre de l'application des règles relatives à l'ancienneté.

Les membres du Conseil Municipal,

Vu l'avis favorable de la commission personnel finances en date du 13 septembre 2022

à l'unanimité

ADOPTENT le tableau des effectifs tel que présenté ci-après :

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS
Pour	20	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Agnès CHARLES, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Marie-Pierre LEMAUX, Annie BAUD, Thierry GUILLON, Bertrand ROCHE, Georges RIGA, Sandrine SAGOT, Denis PIERRE, Manuela BOISSEAU, Dimitri DAUDET, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Philippe MAISSANT, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX,	Monsieur CANTET Christophe
Contre	0		
abstentions	0		
exprimés	20		
Majorité	11		

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 00

## **RELEVÉ DE DECISIONS**

— De prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants lorsque les crédits sont inscrits au budget. » dans la limite du seuil en dessous duquel les candidats à un marché public sont dispensés de publicité et autres formalités administratives (seuil publié au Journal officiel le 13 décembre 2019 : 40 000 € HT)

Fournisseur	Montant	Date signature	Objet
AREV ENVIRONNEMENT	16 320,00 €	03/10/22	Démolition bâtiment

- de prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières ;

N° concession	Date accord	Durée	montant
1564-A2	07/09/22	50 ans	245

— De demander à tout organisme financeur, dans les conditions fixées par le conseil municipal, l'attribution de subventions ; demande de subvention dans le cadre du programme LEADER pour la réalisation d'un pump track dans les conditions suivantes :

— renoncement à l'exercice du droit de préemption

<b>N°Dossier</b>	<b>Nom et Adresse du demandeur</b>	<b>Surface totale du terrain</b>	<b>Objet de la vente</b>
<b>Date dépôt</b>		<b>Surface habitable</b>	
DIA 017021 22 A0091	Maître Frantz DORE Notaire	612 m <sup>2</sup>	Habitation
28/07/2022	9 Place Brassaud 70057 17320 MARENNES	72 m <sup>2</sup>	dont mobilier
DIA 017021 22 A0092	Maître Philippe LESTRILLE Notaire	869 m <sup>2</sup>	TAB
01/08/2022	2 Rue de la Granderie 17750 Étaules		dont mobilier
DIA 017021 22 A0093	Maître Julie BOURDERY-ROME Notaire	388 m <sup>2</sup>	Habitation
01/08/2022	64 Boulevard Joffre 90061 17390 LA TREMBLADE		dont mobilier
DIA 017021 22 A0094	Dominique LESTRILLE Notaire	339 m <sup>2</sup>	Habitation
04/08/2022	2 Rue de la Granderie 17750 Étaules		dont mobilier
DIA 017021 22 A0095	Dominique LESTRILLE Notaire	20 m <sup>2</sup>	Jardin
04/08/2022	2 Rue de la Granderie 17750 Étaules		
DIA 017021 22 A0096	Dominique LESTRILLE Notaire	66 m <sup>2</sup>	Voie d'accès
04/08/2022	2 Rue de la Granderie 17750 Étaules		
DIA 017021 22 A0097	Maître Eric BABUCHON Notaire	59 m <sup>2</sup>	Habitation
04/08/2022	47 avenue de la Grande Côte 17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER	92,76 m <sup>2</sup>	dont mobilier
DIA 017021 22 A0098	Maitre Dominique LESTRILLE Notaire	6770 m <sup>2</sup>	Habitation
05/08/2022	2 Rue de la Granderie 17750 Étaules	70 m <sup>2</sup>	dont mobilier
DIA 017021 22 A0099	VIGNARD Joel (SAS NOT'ATLANTIQUE) NOTAIRE	590 m <sup>2</sup>	terrain lot M6-H Les Justices
11/08/2022	1 Boulevard de Cordouan 17200 Royan		
DIA 017021 22 A0100	Maître Caroline CHARPIAT Notaire	978 m <sup>2</sup>	Habitation
16/08/2022	1 rue Félix Vieuille CS 30016 17600 SAUJON	165 m <sup>2</sup>	
DIA 017021 22 A0101	Maître Laurent DALLET Notaire	90 m <sup>2</sup>	Habitation
23/08/2022	79 avenue de Korb BP 70022 16230 MANSLE	110,54 m <sup>2</sup>	dont mobilier

DIA 017021 22 A0102	Maitre Philippe NAVET Notaire 24/08/2022 1 Boulevard de Cordouan CS40038 17204 ROYAN	947 m <sup>2</sup>	dont mobilier
DIA 017021 22 A0103	Maitre Frantz DORÉ Notaire 25/08/2022 9 place Brassaud 70057 17320 MARENNES	2225 m <sup>2</sup>	Habitation dont mobilier
DIA 017021 22 A0104	SCP HATTABE OGIER - Colette HATTABE- DUDOIGNON Notaire 25/08/2022 13 Rue le Terme 17320 Marennes-Hiers-Brouage	555 m <sup>2</sup>	Habitation 1
DIA 017021 22 A0105	Me Philippe LESTRILLE NOTAIRE 31/08/2022 4 Rue de la Granderie 17750 Étaules	566 m <sup>2</sup>	TAB dont mobilier
DIA 017021 22 A0106	Me Philippe LESTRILLE NOTAIRE 31/08/2022 4 Rue de la Granderie 17750 Étaules	363 m <sup>2</sup> 0	TAB dont mobilier
DIA 017021 22 A0107	Maitre Stéphane LAPEGUE Notaire 07/09/2022 13-19 Avenue Charles Régazzoni 17200 Royan	257 m <sup>2</sup> 88 m <sup>2</sup>	Habitation dont mobilier
DIA 017021 22 A0108	POISSON DOMINIQUE NOTAIRE 08/09/2022 111 Rue Champlain 17600 Le Gua	561 m <sup>2</sup>	terrain à bâtir dont mobilier
DIA 017021 22 A0109	Maitre Charles-Louis PROUST Notaire 09/09/2022 79 avenue de Korb 70022 16230 MANSLE	916 m <sup>2</sup>	terrain à bâtir dont mobilier
DIA 017021 22 A0110	Maitre Colette HATTABE-DUDOIGNON Notaire 14/09/2022 13 rue Le Terme 17320 MARENNES	6962 m <sup>2</sup>	à bâtir
DIA 017021 22 A0111	Maitre Bruno GICQUEL Notaire 19/09/2022 5 Place Foch 17100 SAINTES	638 m <sup>2</sup> 148 m <sup>2</sup>	Habitation dont mobilier
DIA 017021 22 A0112	Philippe LESTRILLE Notaire 21/09/2022 2 Rue de la Granderie 17750 Étaules	430 m <sup>2</sup>	Habitation dont mobilier
DIA 017021 22 A0113	LESTRILLE Dominique 2 Rue de la Granderie 17750 Étaules 23/09/2022	290 m <sup>2</sup>	TAB dont mobilier
DIA 017021 22 A0114	Dominique LESTRILLE NOTAIRE 26/09/2022 2 Rue de la Granderie 17750 Étaules	599 m <sup>2</sup>	Habitation dont mobilier
DIA 017021 22 A0115	Maitre Philippe LESTRILLE NOTAIRES 27/09/2022 2 et 4 rue de la Granderie 17750 ÉTAULES	329 m <sup>2</sup> 0	Habitation dont mobilier
DIA 017021 22 A0116	Maitre OGIER-LAGOUANELLE Notaire 30/09/2022 13 rue Le Terme 17320 MARENNES	498 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	Habitation dont mobilier

DIA 017021 22 A0117	LESTRILLE Philippe NOTAIRE 2 et 4 rue de la Granderie 17750 ÉTAULES	540 m <sup>2</sup>	TAB dont mobilier
06/10/2022			
DIA 017021 22 A0118	SELARL LESTRILLE ET ASSOCIES NOTAIRES 4 Rue de la Granderie 17750 Étaules	386 m <sup>2</sup>  0	Habitation dont mobilier
06/10/2022			
DIA 017021 22 A0119	LESTRILLE Philippe NOTAIRES 4 Rue de la Granderie 17750 Étaules	316 m <sup>2</sup>	Habitation dont mobilier
06/10/2022			
DIA 017021 22 A0120	Maitre Dominique LESTRILLE Notaire 2 Rue de la Granderie 17750 Étaules	56 m <sup>2</sup>	Commerce dont mobilier
10/10/2022			

**CONVENTION PREALABLE D'INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC DE LA  
COMMUNE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS COMMUNS  
DU LOTISSEMENT « Treuillebois »**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Commune de Arvert représentée par Madame Marie-Christine PERAUDEAU, Maire, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « *La Commune* »,

**D'UNE PART,**

La COOPERATIVE VENDEENE DU LOGEMENT dont le siège social est situé 6 rue du MARECHAL FOCH 85 0003 LA ROCHE SUR YON, immatriculée Greffe du Tribunal de Commerce de la Roche-surYon, sous le numéro RC 545850448, représentée par Monsieur Damien MARTINEAU, Directeur Général,

Ci-après dénommée « *Le Lotisseur* »,

**D'AUTRE PART,**

Préalablement à la convention, il est rappelé ce qui suit :

**EXPOSE**

Le lotisseur réalise une opération de 4 logements en accession sociale à la propriété, dénommée « Arvert - Treuillebois » qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire n° PC 017021 21 A0094 accordé le 13 juin 2022. Ce permis porte sur les parcelles cadastrées E384 et E385, sises rue de Treuillebois.

Selon les dispositions des articles R 431-24 R 442-8 du Code de l'Urbanisme, il est possible de conclure une convention avec une personne morale de droit public prévoyant le transfert direct dans le domaine public de cette personne morale de la totalité des terrains et équipements communs, une fois les travaux achevés.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

**article 1 : rétrocession des équipements collectifs**

Sous réserve :

- de la réalisation et de la réception de la totalité des équipements et ouvrages communs prévus à l'arrêté du Permis de Construire et de ses éventuels permis modificatifs ;
- de fournir à la commune les documents techniques nécessaires à la rétrocession dans le délai de 45 jours suivant le dépôt de la DAACT.

« La Commune » accepte le principe du transfert et du classement dans son domaine desdits équipements et ouvrages communs.

Cette procédure de classement interviendra dans le cadre des dispositions :

- de la loi n° 65-503 du 29 juin 1965 relative à certains déclassements, classements et transferts de propriétés, de dépendances domaniales et des voies privées ;
- du décret n° 67-302 du 31 mars 1967 pris pour son application.

**article 2 : assurance**

Le lotisseur déclare qu'il fera intervenir des entreprises ayant souscrit une assurance garantie décennale pour la réalisation des travaux de structure de voirie et les divers réseaux. Une attestation de ladite garantie sera demandée à chaque intervenant avant tout commencement de travaux.

Si elle le souhaite, la collectivité sera destinataire des copies et des attestations d'assurance de responsabilité décennale souscrite par les entreprises dans le cadre des travaux du permis de construire

**article 3 : modalités de transfert**

Le transfert pourra s'opérer à compter de la délivrance du certificat de non contestation de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT) prévu à l'article R 462-1 du Code de l'Urbanisme constatant l'exécution complète des travaux prescrits à l'arrêté du permis d'aménager.

La délivrance dudit certificat vaudra accord de « La Commune » pour le transfert et le classement dans le domaine public.

A compter de cette date, le Lotisseur subroge la Commune dans ses droits à l'égard des concessionnaires des différents réseaux et des entreprises ayant concouru à la réalisation des travaux.

La cession des terrains et équipements communs aura lieu moyennant l'Euro symbolique et sera constatée par acte authentique dressé par le notaire chargé de l'opération aux frais exclusifs du Lotisseur.

En application des dispositions de la 2<sup>ème</sup> partie de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme et en vertu de la présente convention, le Lotisseur est dispensé de constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots.

**article 4 : approbation de la convention**

La présente convention est établie sous réserve de son approbation par délibération du Conseil Municipal. Fait en triple exemplaire, à Arvert, le \_\_\_\_\_

« La Commune »,

« Le Lotisseur »,

**CONVENTION CADRE RELATIVE A LA SURVEILLANCE  
ET A LA MAITRISE FONCIERE**

**CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE**  
Conclue en application des articles L.141-5 et R.141-2  
du Code Rural et de la Pêche Maritime

**COMMUNE D'ARVERT**

SAFER Nouvelle-Aquitaine,  
Les Coreix, BP 2, 87430 VERNEUIL-SUR-VIENNE

## Sommaire

<u>ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION..</u>	<u>6</u>
<u>ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION..</u>	<u>6</u>
1. <u>Le périmètre de veille foncière.</u>	<u>6</u>
2. <u>Le périmètre d'intervention foncière.</u>	<u>7</u>
<u>CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles.</u>	<u>7</u>
<u>ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE.</u>	<u>7</u>
1. <u>Etude foncière pré-opérationnelle.</u>	<u>7</u>
2. <u>Evaluation de biens.</u>	<u>7</u>
3. <u>Accompagnement dans la procédure d'appréhension des biens sans maître.</u>	<u>8</u>
<u>MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles.</u>	<u>9</u>
<u>ARTICLE 4 : L'USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER.</u>	<u>9</u>
1. <u>Objectifs et motivations de la préemption.</u>	<u>9</u>
2. <u>Modalités de préemption.</u>	<u>9</u>
<u>ARTICLE 5 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE D'ARVERT.</u>	<u>11</u>
<u>ARTICLE 6 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE.</u>	<u>11</u>
1. <u>Modalités d'acquisition.</u>	<u>11</u>
6-1-1 <u>Acquisition amiable.</u>	<u>11</u>
6-1-2 <u>Acquisition par voie de préemption.</u>	<u>12</u>
6-1-3 <u>Modalités de préfinancement.</u>	<u>12</u>
2. <u>Modalités de revente des biens acquis par la SAFER.</u>	<u>12</u>
6-2-1 <u>Prix de rétrocession des biens préfinancés.</u>	<u>12</u>
6-2-2 <u>Prix de rétrocession des biens non préfinancés.</u>	<u>13</u>
6-2-3 <u>Garantie de bonne fin des acquisitions.</u>	<u>13</u>
<u>ARTICLE 7 : CAS PARTICULIERS.</u>	<u>13</u>
1. <u>Echange de biens mis en stock par la SAFER.</u>	<u>13</u>
2. <u>Rédaction d'actes administratifs.</u>	<u>14</u>
<u>GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles.</u>	<u>14</u>
<u>ARTICLE 8 : GESTION FONCIERE DES BIENS.</u>	<u>14</u>
1. <u>Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la commune d'Arvert.</u>	<u>14</u>
2. <u>Gestion temporaire des biens propriété de la commune d'Arvert : La Convention de Mise à Disposition</u>	<u>14</u>
3. <u>Intermédiation locative.</u>	<u>14</u>
<u>DISPOSITIONS GENERALES.</u>	<u>15</u>
<u>ARTICLE 9 : REMUNERATION DE LA SAFER.</u>	<u>15</u>
1. <u>Pour les études préalables et l'animation foncière.</u>	<u>15</u>
2. <u>Pour l'accompagnement à la procédure d'appréhension des biens sans maître.</u>	<u>15</u>
3. <u>Pour les demandes d'intervention par préemption.</u>	<u>15</u>
4. <u>Pour la négociation de conventions pour le compte de la commune d'Arvert.</u>	<u>15</u>
5. <u>Pour les rétrocessions d'immeubles.</u>	<u>16</u>
6. <u>Pour la gestion foncière des biens.</u>	<u>16</u>
7. <u>Pour les cas particuliers.</u>	<u>16</u>
<u>ARTICLE 10 : REVISION DES REMUNERATIONS.</u>	<u>17</u>
<u>ARTICLE 11 : MODALITE DE PAIEMENT.</u>	<u>17</u>
<u>ARTICLE 12 : COMMUNICATION ET PROMOTION..</u>	<u>17</u>
<u>ARTICLE 13 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.</u>	<u>17</u>
<u>ARTICLE 14 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION..</u>	<u>17</u>
<u>ARTICLE 15 : DIFFICULTES D'APPLICATION..</u>	<u>18</u>
<u>ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE.</u>	<u>18</u>

**ENTRE :**

**LA COMMUNE D'ARVERT**, domicilié(e) ....., représenté(e) par ....., numéro SIRET....., en application d'une délibération du ..... en date du ....., d'une part,

**ET :**

**La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, « S.A.F.E.R. NOUVELLE-AQUITAINE**, société anonyme, au capital de 4 143 056 Euros dont le siège social est à VERNEUIL SUR VIENNE 87430– Lieudit « Les Coreix », agréée par arrêté interministériel du 3 décembre 2018, publié au journal officiel du 8 décembre 2018, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le numéro B 096 380 373, numéro SIREN 096 380 373 et représentée par Monsieur Patrice COUTIN, Président Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 20 juin 2019, d'autre part,

**PREAMBULE :**

La **SAFER** dont l'action s'inscrit dans une gestion multifonctionnelle de l'espace agricole et forestier, contribue à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et du développement durable du territoire rural ainsi qu'à la protection de la nature et de l'environnement dans le cadre des objectifs définis aux articles L.141-1 et L.111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Parmi ses missions, la SAFER peut apporter son concours aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés ainsi qu'à l'Etat pour la réalisation d'opérations foncières (art. L.141-5 et R.141-2 du Code rural et de la pêche maritime), notamment par la constitution de réserves favorisant les objectifs généraux d'aménagement agricole ou d'une manière plus générale, pour favoriser le développement rural ainsi que la protection des espaces naturels et de l'environnement.

Pour conduire son activité dans le cadre de ses missions qui lui ont été ainsi assignées, la SAFER peut proposer à ses partenaires différentes prestations :

- des études de marché foncier,
- des analyses foncières, des médiations, des arbitrages préalables à un projet d'aménagement,
- une veille foncière permettant des interventions et un suivi des évolutions du marché foncier,
- la communication d'informations relatives aux déclarations d'intention d'aliéner,
- la constitution de réserves foncières et la réalisation d'échanges,
- la gestion du patrimoine foncier des personnes publiques ou privées,
- l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières des collectivités publiques et établissements publics en zone rurale,
- l'aide à la réflexion, la mise en œuvre et le suivi des projets de la collectivité dans les domaines de l'urbanisme, l'environnement, la maîtrise d'œuvre des projets d'aménagement, d'études réglementaires et techniques.

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

Par la présente convention, **la commune d'Arvert** et la SAFER définissent les modalités d'un dispositif d'information et d'intervention foncière, ainsi que les modalités de négociation, d'acquisition, de gestion par la SAFER et les conditions de rémunération correspondantes permettant à **la commune d'Arvert** de :

1. Réaliser un diagnostic foncier de son patrimoine, évaluer des biens en prévision de leur vente ou acquisition ;
2. Appréhender les biens sans maître de son territoire afin de lutter contre l'enfrichement et le mitage de son territoire, de mener une restructuration foncière, de constituer une réserve foncière ou un patrimoine pour le louer ou le vendre ... ;
3. Solliciter l'exercice du droit de préemption de la SAFER dans le respect des objectifs définis par l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
4. Préserver l'environnement, la biodiversité et les ressources naturelles de son territoire ;
5. Anticiper et combattre certaines évolutions (mitage, dégradation des paysages, cabanisation, changement de vocation des sols...), pour assurer le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;
6. Assurer la maîtrise foncière et/ou la libération d'un site par négociation SAFER, pour le compte de **La commune d'Arvert**, de conventions de vente, de résiliations de baux ou toutes autres conventions ou contrats,

dans l'objectif de :

- maîtriser l'action foncière au cœur du programme local de l'habitat,
  - acquérir des réserves foncières pouvant concourir à des équipements nécessaires à son développement économique ;
  - mettre en place ou préserver une agriculture périurbaine et de proximité ;
7. Solliciter une assistance de la SAFER pour la rédaction d'actes administratifs de ventes et d'échanges de petites parcelles ;
8. Constituer des réserves foncières compensatoires permettant de limiter l'impact des projets évoqués ci-dessus sur les exploitations agricoles et sur l'environnement ;
9. Trouver des exploitants agricoles ou des porteurs de projets répondants aux attentes de la commune d'Arvert, notamment par le biais de la procédure d'Intermédiation Locative.

**Les projets doivent être en adéquation avec le document d'urbanisme et les zonages en vigueur.**

**Les parties déclarent que les modalités de leur collaboration ne pourront être d'aucune façon contraire aux dispositions des articles L.141-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. La commune d'Arvert s'interdira d'intervenir seule sur le marché foncier agricole (zones A et N du PLU(i)) sans concertation préalable avec la SAFER.**

**La convention s'articule autour de quatre actions :**

- La veille et l'observation foncière,
- La prestation de négociation foncière et de recueil de promesse de vente pour le compte de la commune d'Arvert,
- L'acquisition et le portage par la SAFER de réserves foncières pour le compte de la commune d'Arvert,
- La mise en gestion de biens agricoles portés par la commune d'Arvert.

## ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

### 1. Le périmètre de veille foncière

L'accès à la veille foncière se fera via la convention entre la Safer et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

### 2. Le périmètre d'intervention foncière

L'intervention foncière définie dans la présente convention porte sur le territoire suivant :

Les périmètres sont constitués par l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire de la commune d'Arvert énoncée ci-dessus, ainsi que par les terrains à vocation agricole et biens immobiliers à utilisation agricole dans les zones urbaines et à urbaniser dudit territoire.

Toutes modifications, extensions de ces périmètres ou toutes créations de nouveaux périmètres seront portées à la connaissance de la SAFER pour que les dispositions de la présente convention puissent s'y appliquer.

## CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles

## ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE

### 1. Etude foncière pré-opérationnelle

Afin d'appréhender au mieux l'ensemble de la problématique foncière, la commune d'Arvert pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'expertises foncières préalables et nécessaires aux acquisitions potentielles.

Pour ce faire, la commune d'Arvert peut solliciter la SAFER dans le cadre d'une lettre de commande pour réaliser un diagnostic foncier notamment afin de :

- ♦ Rencontrer les propriétaires concernés,
- ♦ Rencontrer les exploitants concernés et analyser la situation juridique liée à l'occupation (résiliation du bail

et renonciation au droit de préemption),

- ♦ Identifier les intentions foncières (ventes, échanges),
- ♦ Actualiser l'expertise des biens au regard des emprises proposées par la commune d'Arvert et de l'avis du Pôle d'évaluation domanial,
- ♦ Établir une expertise éventuelle des biens pouvant être sollicités par voie d'échange.

Régulièrement, une réunion technique sera organisée avec la commune d'Arvert afin de préciser l'état d'avancement des opérations en cours et conseiller le maître d'ouvrage sur différents projets pouvant émerger ; à ce titre, un tableau de synthèse lui sera remis.

## 2. Evaluation de biens

Les évaluations peuvent porter sur :

- des éléments de patrimoine de la commune d'Arvert,
- des biens en projet d'acquisition par la commune d'Arvert qui ne seraient pas soumis à l'évaluation du Pôle d'évaluation domanial,

La commune d'Arvert pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'une évaluation de biens ou d'un diagnostic foncier de son patrimoine dans le cadre d'une lettre de commande afin d' :

- ♦ Etablir un état des lieux et une cartographie des biens objets de l'évaluation et/ou de sa propriété,
- ♦ Identifier les zonages d'urbanisme et environnementaux existants sur cette propriété,
- ♦ Analyser l'occupation potentielle des biens, notamment agricole au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG),
- ♦ Evaluer les biens au regard des zonages en vigueur et des références de prix du secteur (base de données SAFER), notamment suite à l'arrêt des consultations du Pôle d'évaluation domanial dans certains cas.

## 3. Accompagnement dans la procédure d'appréhension des biens sans maître

Aux termes de l'article L. 1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les biens sans maître se définissent comme :

- Des biens dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession.
- Des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé (ou payé par un tiers ou en-dessous du seuil de recouvrement) depuis plus de trois ans.
- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Non-Bâties (TFPNB) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé (ou payé par un tiers ou en-dessous du seuil de recouvrement) depuis plus de trois ans.

Conformément à l'article 713 du Code Civil, « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés ». Ainsi, les communes sont les principales bénéficiaires de la procédure d'appréhension des biens sans maître.

Toutefois, l'EPCI peut jouer un rôle majeur pour permettre aux communes de mieux connaître cette procédure et promouvoir ainsi l'intérêt de sa mise en œuvre. De plus, l'EPCI peut occuper un rôle de coordination d'une stratégie de maîtrise foncière dans le cadre de projets portés à l'échelle intercommunale (Projets Alimentaires de Territoires, reconquête des friches, compétence Gémapi, compensations environnementales, restructuration forestière ...).

L'appréhension de ces biens sans maître dans le patrimoine communal permet d'en retrouver la maîtrise et préserve ainsi de l'action en responsabilité relative à ces biens dont elle a la charge. Cette procédure vise à lutter contre le mitage du territoire et l'enfrichement grâce à une remise en valeur économique du foncier. Elle recouvre tout son intérêt dans le cadre d'une stratégie globale de restructuration foncière.

L'accompagnement de la Safer se déroule en trois étapes :

1<sup>ère</sup> étape - Prise de contact avec la commune :

- Présentation du potentiel via un résumé,
- Présentation de l'accompagnement de la SAFER Nouvelle-Aquitaine.

2<sup>nd</sup> étape - Réunion d'information :

- Définition des biens sans maître et présentation en détail de la procédure,

- Cartographie et liste des parcelles présumées sans maître,
- Premier tri des parcelles présumées sans maître en séance.

3<sup>ème</sup> étape - Déroulement de la procédure d'appréhension :

- Accompagnement dans la réalisation des démarches complémentaires confirmant l'absence de propriétaire,
- Conseil et suivi nécessaire au bon déroulement de la procédure (relance et suivi des délais),
- Aide à la rédaction des délibérations et arrêtés municipaux liés à la procédure,
- Accomplissement des formalités postérieures liées à la publication au Service de la Publicité Foncière de l'arrêté municipal d'incorporation et/ou du procès-verbal d'incorporation.

Suite à la première étape, la SAFER pourra être mandatée par les collectivités (communes, EPCI) dans le cadre d'une lettre de commande afin de les accompagner dans la mise en œuvre de cette procédure. Dans le cas d'une intervention conjointe entre les communes et l'EPCI, cette lettre de commande détaillera notamment les prises en charges respectives de chacune des collectivités.

## MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

### ARTICLE 4 : L'USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

#### 1. Objectifs et motivations de la préemption

Afin que la SAFER puisse engager un dossier de préemption, la commune d'Arvert devra lui proposer un projet conforme aux objectifs définis par la loi (article L. 143-2 et suivant, du Code Rural et de la Pêche Maritime), rappelés ci-après :

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,
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 de 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 des conventions passées avec l'Etat en application de l'article L 512-6 du code forestier,
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, 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 et naturels périurbains, dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

**La SAFER doit motiver sa décision de préempter et indiquer en quoi la préemption répond à l'un ou à plusieurs des objectifs énoncés ci-dessus**, étant précisé que l'objectif 8 ne peut être invoqué qu'après avoir recueilli l'avis du directeur de la DREAL, du directeur du Parc National ou Régional compétent ou du directeur du Conservatoire du Littoral.

La décision de préemption ne peut être prise qu'avec l'accord des deux Commissaires du Gouvernement représentant le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances.

#### 2. Modalités de préemption

**Dans les 10 jours à compter de la communication de l'information via le portail cartographique Vigifoncier à la commune d'Arvert portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner, La commune d'Arvert fera savoir à la SAFER, par écrit (courrier postal ou électronique), si elle entend que celle-ci examine la possibilité d'exercer son droit de préemption.**

Les demandes pourront conduire à la constitution de dossiers de préemption éventuellement assortis d'une proposition de révision de prix, si celui-ci paraît supérieur au marché foncier local.

Dans l'hypothèse **d'une préemption avec révision de prix**, la commune d'Arvert s'engagera à réaliser l'acquisition :

En cas de demande de fixation du prix, sur la base du prix définitif fixé par le Tribunal compétent majoré des frais liés à l'intervention de la SAFER définis à l'article 7-2.

En cas de retrait de vente suivi d'une négociation avec le(s) vendeur(s), sur la base d'un nouveau prix négocié avec le(s) vendeur(s) majoré des frais liés à l'intervention de la SAFER définis à l'article 7-2.

Dans l'hypothèse **d'une préemption au prix**, la commune d'Arvert s'engage à l'acquisition sur la base du prix de rétrocession de la SAFER défini à l'article 7-2.

Dans certains cas, la SAFER est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés (**préemption partielle**), essentiellement lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés,

Des bâtiments situés en zones agricoles, naturelles, non urbanisées, ayant eu un usage agricole dans les 5 ou 20 ans en fonction des cas,

Des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Lorsque la SAFER aura exercé son droit de préemption, la commune d'Arvert ne pourra plus remettre en cause sa demande ; s'appliqueront alors les dispositions de l'article 7-2-3 de la présente convention relative à la garantie de bonne fin des acquisitions.

**Pendant un délai minimum de 15 ans, la commune d'Arvert s'engage à donner aux biens qu'elle pourrait acquérir à la suite du droit de préemption de la SAFER une destination agricole et/ou environnementale conformément aux objectifs définis à l'article L.143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.**

ARTICLE 5 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE D'ARVERT

La commune d'Arvert peut confier, par lettre de commande, à la SAFER les missions suivantes :

- ♦ Négocier auprès des propriétaires les conditions de vente à la commune d'Arvert de leurs biens situés dans le périmètre retenu,
- ♦ Conseiller la commune d'Arvert sur le prix d'achat qui peut être proposé et sur l'indemnité éventuellement due aux locataires, notamment au regard des protocoles établis par les Chambres d'Agriculture,
- ♦ Recueillir, au nom de la commune d'Arvert les conventions ou promesses de vente (au prix et conditions validées par le Pôle d'évaluation domanial si nécessaire),
- ♦ Obtenir des fermiers ou autres occupants les engagements de libération des lieux,
- ♦ Rechercher et proposer dans la mesure du possible aux propriétaires et aux fermiers qui le souhaitent des possibilités de compensation foncière ou de réinstallation,
- ♦ Transmettre à la commune d'Arvert les conventions ou promesses de vente et autres engagements recueillis,

Pour ce faire, la SAFER procédera avec chaque propriétaire et exploitant concerné à la signature de conventions ou de promesses de vente, d'échange, de constitution de servitude et de conventions d'indemnisation pour le compte de la commune d'Arvert.

La SAFER s'engage à renoncer de façon anticipée, à titre gracieux, à l'exercice de son droit de préemption dès réception des DIA relatives aux opérations foncières évoquées ci-dessus.

La commune d'Arvert et la SAFER lorsqu'elle souhaite intervenir sur le projet d'acte, s'attachent à ce que toute observation sur ledit projet, qu'elle qu'en soit la nature, soit adressée au notaire rédacteur, au plus tard deux semaines avant la date de signature de l'acte authentique.

ARTICLE 6 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE

### 1. Modalités d'acquisition

Les réserves foncières que réalisera la SAFER pour le compte de la commune d'Arvert en application de la présente convention pourront être constituées d'immeubles acquis à l'amiable ou par voie de préemption.

Les « outils fonciers » de la convention cadre SAFER - Région Nouvelle-Aquitaine, destinés à faciliter l'installation et la transmission des exploitations agricoles sur le territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine, pourront être également mobilisés avec accord de la commune d'Arvert, notamment le stockage qui permet à la SAFER d'acquérir un bien à la vente et de le stocker afin de disposer de suffisamment de temps pour pouvoir trouver un repreneur souhaitant s'installer en tant qu'agriculteur.

#### 6-1-1 Acquisition amiable

Pour les opérations d'acquisitions amiables, la SAFER présentera une note précisant les biens qu'elle se propose d'acquérir, leur situation locative et les conditions financières de l'acquisition envisagée.

La commune d'Arvert devra se prononcer sur l'opportunité des acquisitions dans le mois qui suit leur présentation par la SAFER.

La SAFER devra recueillir, pour chaque vente, l'accord des Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances sur le prix. Cet accord entrainera automatiquement l'accord sur le prix de la commune d'Arvert pour l'incorporation des valeurs en stock.

Lorsqu'elles le jugeront utile, les parties pourront convenir dans le cadre d'opérations réalisées à l'amiable, de faire usage de la faculté de substitution prévue par les dispositions du II 2° de l'article L.141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Dans ce cas, après l'accomplissement de l'ensemble des formalités de mise en réserve et de rétrocession prévues aux articles 1 et 2, l'acte de vente interviendra directement entre le propriétaire cédant et la commune d'Arvert sous le contrôle de la SAFER.

Les dispositions ci-dessus ne pourront être appliquées lors d'opérations d'attributions consécutives à l'exercice du droit de préemption de la SAFER.

#### 6-1-2 Acquisition par voie de préemption

Les acquisitions par voie de préemption se feront dans les conditions de l'ARTICLE 5.

Dans tous les cas, les mises en réserve foncière seront constatées au jour de leur acquisition par la SAFER.

#### 6-1-3 Modalités de préfinancement

La commune d'Arvert pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

La commune d'Arvert recevra, préalablement à la signature des acquisitions, des demandes de préfinancement correspondant au montant du prix principal et des frais d'acquisition.

A compter de leur date d'encaissement, les avances financières versées ne donneront pas lieu à l'application des frais financiers prévus à l'article 7-2-2 et viendront s'imputer sur le prix de revente lors de la signature de l'acte.

La commune d'Arvert pourra, à tout moment, demander à la SAFER de mettre en attribution tout ou partie des biens, le cas échéant en posant elle-même sa candidature. Elle s'engage alors à garantir à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées à l'article 2 de la présente convention.

La SAFER pourra procéder à l'attribution de tout ou partie des biens :

- À tout moment, après accord écrit de la commune d'Arvert ou sur demande de cette dernière.
- En tout état de cause, six mois avant l'expiration du délai maximum de détention prévu aux articles L. 142-4, 142-5 et R. 142-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

## 2. Modalités de revente des biens acquis par la SAFER

Les candidatures de La commune d'Arvert seront examinées dans le respect du cadre légal et réglementaire qui s'applique à toutes les attributions réalisées par la SAFER.

Ainsi la SAFER procédera, si nécessaire, aux formalités réglementaires d'appel de candidatures préalables à l'attribution des biens stockés.

Les différentes candidatures, au même titre que celle de La commune d'Arvert, seront examinées par les Instances Consultatives et de décision de la SAFER qui décideront du choix de l'attributaire, validé par les Commissaires du Gouvernement.

Dans le cas d'attribution à La commune d'Arvert, l'acte de vente sera ensuite dressé sous la forme authentique et sera régularisé à la première demande de l'une ou l'autre des parties.

#### 6-2-1 Prix de rétrocession des biens préfinancés

Le prix de rétrocession de chaque bien acquis par la SAFER, préfinancé (**avant le jour d'acquisition par la SAFER**) et mis en réserve foncière est constitué des éléments suivants :

- Prix principal d'acquisition (éventuellement révisé à la hausse sur la base de l'estimation du Pôle d'évaluation domanial suite à une modification de zonage dans le document d'urbanisme en vigueur)
- Frais d'acquisition (comprenant les frais d'actes notariés calculés sur la base du barème Bruno Langloÿs de l'année d'acquisition ainsi que les frais annexes et complémentaires « géomètre, cadastre, commissions d'intermédiaires, et indemnités éventuelles de libération des lieux payées au locataire sortant et autres »)
- Rémunération de la SAFER due au titre des prestations d'acquisitions réalisées dans le cadre de la présente convention fixée à l'article 10-5.
- La T.V.A. selon la législation en vigueur
- Les impôts fonciers réglés par la SAFER au cas où celle-ci n'aurait pas trouvé de locataires précaires durant la période où elle sera restée propriétaire.

Dans le cas des biens préfinancés par la commune d'Arvert dont l'attribution ne sera pas faite à son profit, les sommes versées dans le cadre de ce préfinancement lui seront restituées pour tout ou parties conformément à l'article 7-2-3.

#### 6-2-2 Prix de rétrocession des biens non préfinancés

Le prix de rétrocession de chaque bien acquis par la SAFER, non préfinancé et mis en réserve foncière, est constitué des éléments listés dans l'article 7-2-1, auxquels s'ajoutent :

- Les frais financiers de stockage au taux de 3,6 % annuel décomptés par jour plein, du jour de l'acquisition de l'immeuble jusqu'à la date de paiement effectif et calculés sur la base de la valeur en principal du bien et des frais d'acquisition

Si la Collectivité souhaite, dans le cas où elle n'opterait pas pour le versement des avances financières prévues à l'article 7-1-3 de la présente convention, elle pourra chaque année, sur demande expresse adressée à la SAFER, se libérer des frais financiers encourus sur tout ou partie des stocks constitués.

#### 6-2-3 Garantie de bonne fin des acquisitions

La commune d'Arvert s'oblige :

- A accepter l'attribution par la SAFER et à acquérir, dans les conditions fixées ci-avant l'ensemble des parcelles devenues propriété de la SAFER dans le cadre des opérations prévues par la présente convention.
- Dans tous les cas et notamment dans le cas de revente à des tiers, à garantir à la SAFER le prix de rétrocession dans les conditions fixées aux articles 7-2-1 et 7-2-2 de cette convention, par le versement, si nécessaire, d'une indemnité compensatrice Hors Taxes couvrant l'écart entre le prix effectif de revente et le prix de rétrocession précité.

Préalablement à toute attribution ou échange, la SAFER respectera les obligations légales et réglementaires applicables en matière d'attribution.

### ARTICLE 7 : CAS PARTICULIERS

#### 1. Echange de biens mis en stock par la SAFER

La SAFER pourra, à tout moment, proposer à la commune d'Arvert des échanges, avec ou sans soulte, de biens mis en réserve foncière, contre des biens situés dans le périmètre concerné. Ces échanges seront soumis au régime de l'accord préalable prévu à l'article 1 de la présente convention.

Dans le cas où des échanges préalables auront été réalisés à la demande de la commune d'Arvert en application du présent article, la commune d'Arvert prendra en charge le coût des frais d'actes notariés et, le cas échéant, des frais de géomètres ainsi que la rémunération hors taxe de la SAFER fixée à l'article 10-7 de cette convention.

#### 2. Rédaction d'actes administratifs

Dans certains cas, notamment lors de l'acquisition, l'échange (bilatéral, multilatéral) de petites parcelles, et lors de la mise en œuvre de la procédure des biens « sans maître » pour une commune, la commune d'Arvert peut mandater la SAFER, par lettre de commande, pour la rédaction d'actes administratifs. Dès lors, la

commune d'Arvert prendra en charge la rémunération forfaitaire hors taxe de la SAFER fixée à l'article 10-7 de cette convention.

## GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

### ARTICLE 8 : GESTION FONCIERE DES BIENS

#### 1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la commune d'Arvert

Conformément aux dispositions des articles L. 142-4 et L. 411-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la SAFER assurera, pendant la période où elle sera propriétaire, la gestion des terrains détenus en portefeuille et pourra décider de leur mise en location sous le régime habituel des **conventions d'occupation provisoire et précaire**, lesquelles ne sont pas soumises au statut du fermage en ce qui concerne la durée, le droit au renouvellement et le droit de préemption. Elle en acquittera les charges et en percevra les produits.

#### 2. Gestion temporaire des biens propriété de la commune d'Arvert : La Convention de Mise à Disposition

Conformément aux dispositions des articles L. 142-6 et 142-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime, La commune d'Arvert pourra, si elle le souhaite, mettre à disposition de la SAFER, par convention, des parcelles agricoles libres d'occupation dont elle est propriétaire.

Sur les parcelles qui auront été mises à sa disposition, la SAFER consentira, au profit d'agriculteurs, des baux non soumis aux dispositions du statut du fermage, éventuellement assortis de cahiers des charges établis à la demande de la commune d'Arvert.

#### 3. Intermédiation locative

D'un commun accord, les parties pourront, si elles le souhaitent, convenir d'un autre mode de gestion, notamment par application des dispositions du 4° du II de l'article L. 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime relatif à l'intermédiation locative.

Lors de cette prestation, la commune d'Arvert confie à la SAFER le soin de rechercher un preneur par bail rural pour exploiter sa propriété. Cette prestation fera l'objet d'une lettre de mission spécifique.

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 9 : REMUNERATION DE LA SAFER

#### 1. Pour les études préalables et l'animation foncière

Pour les études foncières pré-opérationnelles, les évaluations de biens, l'animation d'un groupe foncier territorial, le montant de la prestation sera établi sur devis, suite à une lettre de commande (base 650 € HT la journée).

#### 2. Pour l'accompagnement à la procédure d'appréhension des biens sans maître

L'intervention de la SAFER fait suite à la signature d'une lettre de commande qui détaille le montant de la prestation et les étapes accompagnées. En cas d'intervention conjointe entre des communes et l'EPCI, celle-ci précise la prise en charge de chacune des collectivités concernées.

Le montant de la prestation se décompose comme suit :

- Suite à la 2<sup>nd</sup> étape de la procédure, la SAFER adressera une facture d'un montant de 650€ H.T. par commune,

- Lorsqu'il est décidé de poursuivre la procédure à l'issue de la 2<sup>nd</sup> étape, la SAFER adressera une seconde facture d'un montant de 1850€ H.T., à l'issue de la 3<sup>ème</sup> étape d'incorporation des biens sans maître dans le patrimoine communal.

Dans le cas où la SAFER intervient sur l'ensemble de la procédure, la SAFER adressera une seule facture d'un montant de 2500€ H.T. par commune, à l'issue de la 3<sup>ème</sup> étape d'incorporation des biens sans maître dans le patrimoine communal.

### 3. Pour les demandes d'intervention par préemption

Pour chaque dossier constitué et quelle qu'en soit l'issue, sur présentation d'une facture, la SAFER percevra une rémunération de 700 € hors taxe.

### 4. Pour la négociation de conventions pour le compte de la commune d'Arvert

En rémunération de la prestation de négociation foncière, la commune d'Arvert versera à la SAFER des frais d'intervention calculés en appliquant le barème opérateur foncier suivant : (pourcentages appliqués sur les montants dus par négociation, auprès des propriétaires et des exploitants) :

- de 0 à 25 000€ : 10% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 25 001€ à 50 000€ : 9% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 50 001€ à 75 000€ : 8% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 75 001€ à 100 000€ : 7% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- de 100 001€ à 150 000€ : 6% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants ;
- au-delà de 150 000€ : 5% hors taxe sur les sommes dues aux propriétaires et aux exploitants.

Pour les échanges réalisés en prestation, le barème ci-dessus est appliqué sur la valeur cumulée en principal de l'ensemble des lots constitutifs de l'échange, sans pouvoir être inférieure à 800,00 € hors taxe.

Un montant minimum de 800,00 € hors taxe sera facturé par promesse ou convention de vente, d'échange, convention de constitution de servitude, convention de passage, convention d'indemnisation, convention de renonciation au droit de préemption et/ou résiliation de bail signée ; ainsi que pour tous autres engagements signés (commodat, bail rural, bail environnemental, obligation réelle environnementale ...).

Un montant de 500,00 € hors taxe sera facturé par dossier, dans le cas où un accord amiable ne pourrait être obtenu, ainsi que lors de l'abandon du projet par la commune d'Arvert. La SAFER transmettra alors à la commune d'Arvert le dossier comprenant notamment les offres faites, les prétentions des intéressés, et les motifs de leur refus.

Les paiements, majorés de la TVA au taux en vigueur, interviendront sur facturation lors de la remise des dossiers par la SAFER.

### 5. Pour les rétrocessions d'immeubles

La rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à 10% hors taxe à l'amiable (y compris dans le cadre de substitution) et 15% hors taxe en préemption, du prix principal d'acquisition précité, sans pouvoir être inférieure à 950,00 € hors taxe par dossier d'acquisition.

### 6. Pour la gestion foncière des biens

Pour la gestion temporaire des biens en propriété de la commune d'Arvert (mise en place de Conventions de Mise à Disposition), le montant des fermages qui seront perçus par la SAFER dans les limites de l'arrêté préfectoral applicable en la matière, sera reversé pour moitié, sous forme de redevance, chaque fin d'année, à la commune d'Arvert qui pourra en demander la justification au moyen d'un état récapitulatif.

Pour la mise en œuvre de la procédure d'Intermédiation locative, le montant de la prestation sera établi sur devis, suite à une lettre de commande (base 650 € HT la journée).

### 7. Pour les cas particuliers

Pour les échanges de biens mis en stock par la SAFER, la rémunération de la SAFER représente 10% hors taxe de la valeur du lot le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 950,00 € hors taxe.

Pour la rédaction d'actes administratifs d'acquisition ou d'échange, la rémunération hors taxe de la SAFER s'établit à : (hors coût de publicité foncière et formalités hypothécaires)

	Acte administratif (forfait hors taxe)	Acte administratif, avec droits de préférence et de délaissement (forfait hors taxe)
--	---	--

Acquisition	365€/acte	435€/acte
Echange bilatéral	530€/acte	630€/acte
Echange multilatéral	265€/compte de propriété	315€/compte de propriété

#### ARTICLE 10 : REVISION DES REMUNERATIONS

Les rémunérations définies dans la présente convention pourront faire l'objet de mises à jour par décision annuelle d'un Conseil d'Administration de la SAFER ; un avenant sera alors établi.

#### ARTICLE 11 : MODALITE DE PAIEMENT

Le paiement des sommes dues au titre de la présente convention se fera au nom de la SAFER, Les Coreix, 87430 VERNEUIL SUR VIENNE à la Caisse Régionale du Crédit Agricole au n° 11706 – 00031 – 00025926000 – 58, dès enregistrement et publication de l'acte opérant le transfert de propriété et sur production par la SAFER d'un mémoire justificatif des sommes dues.

Il est convenu que la commune d'Arvert mettra en place pour le paiement du prix, la procédure dite « rapide » sur certificat du notaire et conforme aux décrets n°55-604 du 20/05/1955 et n°88/74 du 21/01/1988.

#### ARTICLE 12 : COMMUNICATION ET PROMOTION

La commune d'Arvert bénéficiaire d'une intervention SAFER (rétrocession, substitution, négociation pour le compte de, intermédiation locative...) s'engage à mentionner dans tous documents de communication et d'information la participation active de la SAFER Nouvelle-Aquitaine et le cas échéant d'y faire figurer son logo type.

De son côté, la SAFER s'assurera de l'accord de la commune d'Arvert avant de communiquer sur un projet conduit avec ce dernier.

#### ARTICLE 13 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Conformément à l'article R. 141-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la SAFER justifie avoir souscrit :

- Une garantie financière forfaitaire d'un montant de 30 000 € résultant d'un engagement de caution fourni par la Caisse Régionale du Crédit Agricole de Charente-Maritime Deux-Sèvres.
- Une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle suivant le contrat n° 05553752, souscrite auprès de la société GROUPAMA CENTRE ATLANTIQUE.

#### ARTICLE 14 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION

La commune d'Arvert et la SAFER conviennent qu'une rencontre annuelle pourra être organisée afin d'étudier l'avancée des projets et, au besoin, d'ajuster les modes opératoires ou les objectifs poursuivis.

La présente convention prendra effet le jour de sa signature et se terminera dès sa dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par simple lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de **3 mois**, après régularisation des opérations en cours et au plus tard **le 31 décembre 2027**.

#### ARTICLE 15 : DIFFICULTES D'APPLICATION

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties afin de trouver une solution amiable.

A défaut, la partie la plus diligente saisira le Tribunal territorialement compétent, à savoir celui de la localisation des biens objets de la convention.

#### ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

---

**Coordonnées de la commune d'Arvert :**

[Adresse complète](#)

CP VILLE

Tel :

**Coordonnées de la SAFER Nouvelle-Aquitaine :**

Siège social : Les Coreix

BP 2

87 430 VERNEUIL-SUR-VIENNE

Tél : 05 49 77 32 89

Service départemental : 10 rue des vacherons

CS 20080

17103 SAINTES cedex 3

Tel : 05 46 93 16 90

**Fait à Verneuil sur Vienne, le**