



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 2022-71

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept septembre, à 21h00.

Le Conseil communautaire dûment convoqué le 21 septembre 2022, s'est réuni en session ordinaire, à Montagny, sous la présidence de Madame Françoise GAUQUELIN, Présidente.

Le secrétaire de séance désigné est : Mme Corinne Jeanjean

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 37

Nombre de conseillers communautaires présents : 32

Nombre de conseillers communautaires absents et représentés : 3

Nombre de conseillers communautaires absents : 2

PRESENTS :

MM. Jean-Luc BERARD, Serge BERARD, MM. Guy BOISSERIN, Jean-Marc BUGNET, Lionel BRUNEL, Mme Josiane CHAPUS, Damien COMBET, Mme Christiane CONSTANT, MM. Jérôme CROZET, Thierry DILLENSEGER, Mmes Marie DECHESNE, Clémence DUCASTEL, MM. Ernest FRANCO, Pierre FOUILLAND, Pierre FRESSYNET, Mme Françoise GAUQUELIN, MM. Jean-Louis GERGAUD, Jean-Philippe GILLET, Mme Patricia GRANGE, Valérie GRILLON, Corinne JEANJEAN, MM. Guillaume LEVEQUE, Mmes Christine MARCILLIERE, Pascale MILLOT, Audrey PLATARET, MM. Jean-François PERRAUD, Grégory NOWAK, Daniel SERANT, Mme Claire REBOUL, Céline ROTHEA, Anne-Claire ROUANET, Catherine STARON

ABSENTS REPRESENTES :

Mme Agnès BERAL donne pouvoir à M. Pierre FREYSSINET

Mme Laurence BEUGRAS donne pouvoir à M. Lionel BRUNEL

M. Dominique CHARVOLLIN donne pouvoir à Mme Patricia GRANGE

ABSENTS :

M. Martial GILLE

M. Erwan LE SAUX

Délibération publiée le 3 octobre 2022

Objet : Prémption [REDACTED] Mise en place de conventions permettant la réalisation d'une opération de prémption et de portage par la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural)

Vu le rapport par lequel Monsieur Jérôme CROZET expose ce qui suit :

Contexte :

La CCVG, dans le cadre de sa convention avec la Safer, a été informée de la vente d'une propriété située sur la commune de Montagny, secteur du Garon. La propriété comporte une habitation et un terrain cadastré en Landes, classés en zone Naturelle au PLU.

Classée par arrêté préfectoral en périmètre de protection éloignée de puits de captage exploités par le MIMO, située au droit du Garon, la propriété concernée représente des enjeux très forts pour préserver la qualité de la nappe alluviale, et plus largement, en termes de qualité de l'eau, de prévention des inondations et de préservation de l'environnement. Ces parcelles sont également situées sur un secteur identifié comme stratégique par le Sidesol, dans le cadre de son projet de création d'un nouveau champ captant en aval de la nappe. Ce projet nécessitera la création de périmètres de protection, qui concerneront cette propriété.

Compte tenu de ces enjeux, il s'est révélé indispensable de parvenir à une maîtrise publique du terrain non bâti, afin d'en maîtriser l'usage et d'en garantir la préservation.

Cette parcelle pourrait ainsi retrouver un usage conforme aux enjeux environnementaux sur le secteur, au règlement du PPRNI Garon et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°99-3726 portant déclaration d'utilité publique les captages d'eau destinés à la consommation humaine sur les communes de Montagny et de Millery ainsi que leurs périmètres de protection et servitudes afférentes, exploités par le Syndicat de distribution des eaux de la région Millery-Mornant.

Les vendeurs ayant la possibilité de demander une réquisition totale du bien faisant l'objet de la vente, il a été convenu avec la Safer, la CCVG, la commune de Montagny et le SMAGGA de mettre en place deux conventions :

- Entre la Safer et la CCVG permettant de préciser les modalités et les conditions de la préemption et du portage du bien par la Safer (avec l'hypothèse d'une réquisition totale du bien en vente) et les modalités de prise en charge du coût de l'opération par la CCVG, la Safer ne souhaitant avoir qu'un seul interlocuteur sur cette opération ;
- Entre la CCVG, le SMAGGA et la commune de Montagny, permettant de préciser les modalités de financement du coût de l'opération par les trois parties prenantes et les modalités d'acquisition et de gestion de la parcelle AD78 suite à sa rétrocession à la commune de Montagny par la Safer.

Les étapes de l'opération :

L'opération se déroulera selon les étapes suivantes :

Etape 1 : au plus tard le 19 septembre, la Safer notifie au notaire en charge de la vente l'exercice partiel de son droit de préemption sur la parcelle AD78.

Etape 2 : dans les 6 mois qui suivent, les vendeurs informent la Safer de leur acceptation de la préemption partielle ou de leur demande de réquisition totale du bien.

Etape 3 :

3.1. Dans l'hypothèse d'une réquisition totale :

- La Safer acquière les lots préempté et non préempté et procède à leur rétrocession dans le cadre d'appels à candidature.
- La commune de Montagny candidate sur le lot préempté, avec l'objectif de le mettre en location pour un usage agricole conforme aux enjeux environnementaux de cette parcelle ;
- Hypothèse d'une rétrocession par la Safer du lot préempté à la commune de Montagny : un appel à candidature est lancé par la Safer, qui intègre les critères de sélection appliqués par la CCVG et les communes membres, afin de sélectionner l'agricultrice ou l'agriculteur qui exploitera la parcelle ;
- La commune de Montagny devient propriétaire de la parcelle et met en place une gestion agro-environnementale conformes avec les règlements applicables sur cette parcelle (PLU de la commune, PPRNI Garon, protection de captage) avec la personne qui aura été retenue suite à l'appel à candidature.

3.2. Dans l'hypothèse d'une préemption partielle acceptée par les vendeurs :

- La Safer acquière le lot préempté et procède à sa rétrocession dans le cadre d'un appel à candidature.
- La commune de Montagny candidate, avec l'objectif de le mettre en location à une agricultrice ou un agriculteur selon des modalités conformes aux enjeux environnementaux de la parcelle ;
- Dans l'hypothèse d'une rétrocession par la Safer du lot préempté à la commune de Montagny : un appel à candidature est lancé par la Safer, qui intègre les critères de sélection appliqués par la CCVG et les communes membres, afin de sélectionner l'agricultrice ou l'agriculteur qui exploitera la parcelle ;
- La commune de Montagny devient propriétaire de la parcelle et met en place une gestion agro-environnementale avec la personne qui aura été retenue suite à l'appel à candidature.

Engagements de la CCVG

- La CCVG sollicite l'exercice du droit de préemption de la Safer sur la parcelle AD78 ;
- La CCVG signe une convention de portage avec la Safer dans laquelle elle s'engage vis-à-vis de la Safer à assumer la prise en charge de la totalité du coût final de l'opération de préemption partielle et de portage du bien en cas de réquisition totale ;
- La CCVG apporte un appui technique à la commune de Montagny pour sélectionner l'agricultrice ou l'agriculteur à qui sera confiée l'exploitation de la parcelle AD78 et pour la mise en place des modalités d'exploitation agro-environnementales de la parcelle ;
- La CCVG sollicite le SMAGGA et la commune de Montagny à hauteur de **33%** chacun du coût final de l'opération.

Estimation du coût final de l'opération

L'estimation suivante, fournie par la Safer, est basée sur l'hypothèse d'une réquisition totale du bien et d'un portage de ce bien par la Safer sur une période **d'un an**.

Il s'agit d'une estimation, le coût final pourra varier en fonction de la durée du portage et du prix final de revente par la Safer du lot non préempté. Dans cette estimation, le prix final de revente du lot non préempté est estimé à 336 674€.

Ce montant est fourni à titre **indicatif**. Le coût final total de l'opération à prendre en charge par les parties prenantes à la convention pourra être plus ou moins élevé en fonction du prix de revente du lot non préempté et de la durée du portage assumé par la Safer.

	PRIX TOTAL	Lot préempté (Safer 12%HT)	Lot non préempté (Safer 6%HT)
A- Prix de vente	339 000,00 €	2 326,00 €	336 674,00 €
B- Frais de Notaire (Langloÿs)	5 440,00 €	37,33 €	5 402,67 €
C- Frais d'agence (à la charge de l'acquéreur)	16 558,00 €	113,61 €	16 444,39 €
D- Autres frais (géomètre)			
PRIX DE REVIENT A+B+C+D	360 998,00 €	2 476,94 €	358 521,06 €
E- Rémunération (12% ou 6% du prix de revient)	21 808,50 €	297,23 €	21 511,26 €
F- Frais de gestion (3% l'an du prix de revient)	10 829,94 €	74,31 €	10 755,63 €
G- Frais de stockage (2% l'an du prix de revient)	7 219,96 €	49,54 €	7 170,42 €
PRIX DE RETROCESSION HT A+B+C+D+E+F+G	400 856,40 €	2 898,02 €	397 958,38 €
H- TVA SUR MARGE à 20 % (appliquée sur B+C+D+E+F+G)	9 059,68 €	91,68 €	8 968,00 €
I- PRIX DE RETROCESSION TTC A+B+C+D+E+F+G+H	409 916,08 €	2 989,70 €	406 926,38 €
COÛT FINAL DE L'OPERATION I-A	48 405,32 €		

A titre indicatif, le coût final de l'opération, dans l'hypothèse d'une revente séparée du lot préempté et du lot non préempté, dans un délai maximal d'un an, est de **48 405 euros**.

Financement de l'opération :

Chaque partie prenante à cette convention s'engage à contribuer au financement du coût final de l'opération à hauteur de **33%** chacune.

La CCVG assume la prise en charge de la totalité du coût final de l'opération vis-à-vis de la Safer. Elle sollicite les autres parties prenantes à la présente convention à hauteur de **33%** chacune du coût final de l'opération.

Sur la base du coût estimatif final, le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

Dépenses en € TTC		Recettes en € TTC	
Intervention Safer	48 405,32 €	CCVG	16 135,11 €
Lot préempté	3 413,02 €	Commune de Montagny	16 135,11 €
		Commune de Montagny	3 413,02 €
		SMAGGA	16 135,11 €
DEPENSES TOTALES	51 818,33 €	RECETTES TOTALES	51 818,33 €

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants

APPROUVE l'engagement de la CCVG dans la réalisation de cette opération de préemption ;

AUTORISE la présidente à solliciter une subvention auprès de l'Agence de l'eau ou de tout autre organisme privé ou public pour la réalisation de cette opération et à signer tous les documents afférents ;

DIT que les crédits sont inscrits au budget ;

AUTORISE la présidente à signer les conventions jointes en annexe.

Extrait certifié conforme,
La présidente,
Françoise GAUQUELIN

Signé le, 30/09/2022,
GAUQUELIN Françoise

A circular official stamp of the Tribunal Administratif de Lyon is positioned to the left of a handwritten signature in black ink that reads "F. Gauquelin". The stamp contains the text "TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON" around the perimeter and "LE 30/09/2022" in the center.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Lyon par le biais d'une requête sous format papier ou déposée sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa réception. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)