

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA DOMBES DU 13 JUIN 2024

Nombre de membres :

En exercice : 59

Présents : 36

Pouvoirs : 8

Votants : 32

Date de convocation et d'affichage :

27 mai 2024

Numéro :

D20240613_170

Objet :

Intervention de la SAFER AURA en préemption avec garantie de bonne fin assurée par la Communauté de Communes de la Dombes

L'an deux mille vingt-quatre, le 13 juin, à 19 heures 30 minutes, le Conseil de la Communauté de Communes de la Dombes, légalement convoqué, s'est réuni à l'Espace Culturel de Rencontre à Châtillon-la-Palud, sous la présidence de Madame Isabelle DUBOIS

COMMUNES	DELEGUES		Présent(s)	Absent(s)	Donne pouvoir à
ABERGEMENT-CLEMENCIAT	Daniel	BOULON		x	
BANEINS	Jean-Pierre	GRANGE	x		
BIRIEUX	Cyril	BAILLET		x	
BOULIGNEUX	Laurent	COMTET		x	
CHALAMONT	Roseline	FLACHER	x		
	Thierry	JOLIVET	x		
	Stéphane	MERIEUX		x	
CHANEINS	Patrice	FLAMAND		x	
CHATENAY	Evelyne	BERNARD	x		
CHÂTILLON LA PALUD	Gilles	DUBOIS	x		
	Chantal	BROUILLET	x		
CHATILLON SUR CHALARONNE	Patrick	MATHIAS	x		
	Sylvie	BIAJOUX	x		
	Michel	JACQUARD	x		
	Fabienne	BAS-DESFARGES	x		
	Pascal	CURNILLON	x		
	Bernadette	CARLOT-MARTIN		x	S. BIAJOUX
	Jean-François	JANNET	x		
CONDEISSIAT	Stephen	GAUTIER	x		
CRANS	Françoise	MORTREUX	x		
DOMPIERRE SUR CHALARONNE	Didier	MUNERET		x	
LA CHAPELLE DU CHATELARD	Cyrille	RIMAUD		x	JP. GRANGE
LAPEYROUSE	Gilles	DUBOST		x	P. MATHIAS
LE PLANTAY	Philippe	POTTIER	x		
MARLIEUX	Jean-Paul	GRANDJEAN	x		
MIONNAY	Henri	CORMORECHE		x	
	Émilie	FLEURY	x		
	Jean-Luc	BOURDIN		x	

			Reception par le préfet : 19/06/2024	Publication : 19/06/2024	
MONTHIEUX	Philippe	PAILLASSON			
NEUVILLE LES DAMES	Michel	CHALAYER	x		
	Rachel	RIONET	x		
RELEVANT	Christiane	CURNILLON		x	
ROMANS	Jean-Michel	GAUTHIER		x	
SAINT ANDRE DE CORCY	Ludovic	LOREAU	x		
	Evelyne	ESCRIVA	x		
	Pascal	GAGNOLET	x		
	Claude	LEFEVER	x		
SAINT ANDRE LE BOUCHOUX	Alain	JAYR		x	S. PERI
SAINT GEORGES SUR RENON	Sonia	PERI	x		
SAINT GERMAIN SUR RENON	Christophe	MONIER		x	JP. COURRIER
SAINT MARCEL EN DOMBES	Dominique	PETRONE	x		
SAINT NIZIER LE DESERT	Jean-Paul	COURRIER	x		
SAINTE OLIVE	Thierry	PAUCHARD	x		
SAINT PAUL DE VARAX	Cédric	MANCINI	x		
	Evelyne	ABRAM-PASSOT	x		
SAINT TRIVIER SUR MOIGNANS	Marcel	LANIER		x	
	Martine	MOREL-PIRON		x	
SANDRANS	Audrey	CHEVALIER	x		
SULIGNAT	Alain	GENESTOUX		x	
VALEINS	Frédéric	BARDON	x		
VERSAILLEUX	Gérard	BRANCHY		x	A.CHEVALIER
VILLARS LES DOMBES	Pierre	LARRIEU	x		
	Isabelle	DUBOIS	x		
	François	MARECHAL	x		
	Marie Anne	ROUX		x	F. MARECHAL
	Didier	FROMENTIN	x		
	Agnès	DUPERRIER		x	D. FROMENTIN
	Jacques	LIENHARDT		x	
VILLETTE SUR AIN	Jean-Pierre	HUMBERT		x	

Secrétaire de séance élue : **Audrey CHEVALIER**

Rapporteur : **Isabelle DUBOIS**

1. Contexte

1.1 Rappel de la stratégie agricole foncière de la CC Dombes

Selon la délibération du conseil du 14 septembre 2023, au regard de ses compétences, de son projet de territoire et des enjeux agricoles locaux, la CCD a un rôle important à jouer dans la gestion du foncier agricole.

Deux problématiques associées, la transmission des exploitations et la maîtrise du foncier (hors transmission et lors des transmissions) doivent être prises en compte dans les différents programmes de la CCD. Il s'agit d'intervenir concrètement dans ce domaine.

Il est donc proposé de mener une politique d'accompagnement en faveur de l'installation et du renouvellement des agriculteurs en menant une politique foncière agricole en partenariat avec les acteurs départementaux.

La CCD ne prétend ni révolutionner, ni régenter l'ensemble de ce secteur, mais apporter sa pierre à l'édifice. Elle souhaite impulser des initiatives fortes et prendre sa part sur un sujet essentiel pour notre territoire par l'organisation d'actions concrètes. La CCD n'intervient que lorsque c'est nécessaire en décidant « au cas par cas » de valider ou pas l'engagement et son niveau d'intervention.

Ceci est mis en place en complément des initiatives déjà lancées afin de contribuer à la mise en place du Plan Alimentaire Territoriale et du maintien de l'économie agricole à travers le dispositif d'accompagnement à la transmission.

1.2 Principes d'intervention de la Safer

Tout en sachant que l'essentiel du travail de la Safer et du partenariat mis en place avec la CC Dombes se déroule hors du champ de la préemption, il apparaît parfois nécessaire de l'activer.

Selon les articles L 143-1 et suivants du code rural, la Loi donne aux Safer la possibilité de disposer d'un droit de préemption, afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions. Elles sont systématiquement informées des projets de vente de biens ruraux par les notaires et peuvent acheter prioritairement le bien en lieu et place de l'acquéreur initial. Le but est de revendre à un autre attributaire, choisi par la commission locale de la Safer, dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagement locaux.

Avec quels objectifs ?

- Toujours dans un but d'intérêt général ;
- Pour maintenir la vocation agricole d'un bien ;
- Pour éviter la surenchère des prix ;
- Pour favoriser le développement local ;
- Pour protéger l'environnement.

En 2021, en France, les Safer ont exercé 3 040 préemptions.

2. Présentation du site

Site visé : lieu-dit les Onzuères, Chalamont

- 2,6 ha comprenant la surface bâtie et le jardin
 - Soit 2.2 ha de terrain agricole (libre d'occupation), actuellement en prairie.
 - Terrain dombiste au sol limono-argileux classique, offrant des zones plus ou moins séchantes entourant le bâti.
- Ancienne ferme traditionnelle avec un bâti sain dont le gros œuvre est en bon état
 - Maison de 100 m² habitable en l'état + dépendance (aménageable) avec chaufferie + 1 bâtiments stockage (120 m²) + 1 ancienne stabulation (100m²)
- Prix d'acquisition : 295 000 €

Actuellement le projet de l'acquéreur est de faire de la pension de chevaux et de réaliser un gîte. Ce projet présente différentes limites : l'acheteur n'a pas le statut agricole, l'activité de pension n'est pas une activité agricole et la création de gîte ne peut se faire sur une ferme non agricole que si la ferme est fléchée au PLU comme pouvant changer de destination ; ce qui n'est pas le cas.

De nombreuses fermes avec quelques hectares partent actuellement en pâturage équin. Malgré l'intérêt de la prairie dans ce type de projet, il semble nécessaire d'intervenir quand un projet agricole alimentaire nouveau est possible.

Atouts du site pour une intervention dans le cadre de la stratégie foncière agricole :

- Situé dans un hameau agricole avec ferme laitière à proximité ;
- Bâti et surface du site adaptés à une exploitation en maraîchage (+ compléments d'activité sur une partie) ;
- Zone géographique favorable pour la ressource en eau ;
- Le potentiel pour le maraîchage en Dombes existe, en lien avec les besoins du PAT et du bassin de population ;
- Le coût est abordable ;
- L'investissement en travaux de rénovation sur les bâtiments apparaît modéré (comparativement à d'autres biens de ce type mis en évidence par la veille foncière).

3. Suites qui seraient données à la délibération

- Prémption effective de la Safer dans un délai de 2 mois, avec portage du bien, suite à la notification, soit avant le 6 juillet 2024 ;
- Appel à candidatures pour une acquisition d'un porteur de projet agricole viable ;
- Un délai d'un an est envisageable pour disposer d'un projet agricole pertinent et adapté au bien.

Enjeux financiers

La Communauté de Communes de la Dombes, dans le cadre de cette intervention en préemption, doit garantir l'acquisition du bien en cas d'absence d'acquéreur appelée « garantie de bonne fin »

- Prix d'acquisition : 295 000 €
- Frais de notaire pour l'acquisition par la SAFER : 4 500 €
- Frais SAFER en préemption fixés à 12% sur les biens préemptables et 6% sur les biens non préemptables 18500 €

De plus la Safer sollicite un préfinancement comme détaillé à la lettre de mission annexée, pour un versement par an, au maximum pendant 5 ans. Concrètement, La prise de risque est limitée à la vue du marché de l'immobilier en Dombes et du niveau d'investissement nécessaire. Si toutefois, il n'y avait pas de projet sur l'ensemble satisfaisant, il restera la possibilité à la Safer d'effectuer une vente des terres pour une destination agricole pérenne et de proposer le bien immobilier dans une vente complémentaire.

Par ailleurs, il existe des possibilités d'intervention par des associations portant l'acquisition de foncier agricole du type de la foncière Terre de liens. Cette association a la possibilité d'acquérir une fois le bien préempté en assumant ensuite l'investissement que ne portera pas l'agriculteur mis en location (sur les terres et le bâti).

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- De soutenir l'activation du droit de préemption de la Safer pour le bien présenté dans la présente délibération,
- D'apporter une garantie de bonne fin à la SAFER, si elle ne trouve pas d'acquéreur qui garantisse le maintien d'une activité agricole,
- D'assurer un préfinancement de l'acquisition par un versement annuel de 63 600 € et de payer les frais de stockage à raison de 3% par an HT de la valeur du bien stocké,
- D'autoriser Madame la Présidente à signer les documents liés à cette opération.

Le Conseil communautaire

après en avoir délibéré, décide par 26 voix pour, 6 voix contre et 12 abstentions :

- **De soutenir** l'activation du droit de préemption de la Safer pour le bien présenté dans la présente délibération,
- **D'apporter** une garantie de bonne fin à la SAFER, si elle ne trouve pas d'acquéreur qui garantisse le maintien d'une activité agricole,
- **D'assurer** un préfinancement de l'acquisition par un versement annuel de 63 600 € et de payer les frais de stockage à raison de 3% par an HT de la valeur du bien stocké,
- **D'autoriser** Madame la Présidente à signer les documents liés à cette opération.

Ainsi fait et délibéré, le 13 juin 2024

La Présidente,
Isabelle DUBOIS

