

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 avril 2018	N° 2018-292

Convocation du 20 avril 2018

Aujourd'hui vendredi 27 avril 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphane DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:


M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Maribel BERNARD à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Nicolas BRUGERE à Mme Dominique IRIART
M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphane DELAUX
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Didier CAZABONNE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
M. Bernard JUNCA à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET
M. Pierre LOTHAIRE à M. Eric MARTIN
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Patrick BOBET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Christophe DUPRAT à M. Michel DUCHENE à partir de 12h10
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h10
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE à partir de 12h20
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS à partir de 11h30
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h10
M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15
M. Marik FETOUH à Mme Chantal CHABBAT à partir de 12h32
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h00
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Magali FRONZES de 10h à 11h05
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE jusqu'à 10h55
M. Benoît RAUTUREAU à M. Daniel HICKEL à partir de 11h20
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 10h40
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 11h55
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 avril 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de la nature	N° 2018-292

Engagement d'achat de terres agricoles et d'une jalle pour un projet de restauration agro-environnementale, communes d'Ambarès-et-Lagrave et de Saint-Louis-de-Montferrand - Décision - Autorisation de signature

Madame Béatrice DE FRANÇOIS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1 – Eléments de contexte

1.1 – Rôle de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

Bordeaux Métropole développe son projet métropolitain par une reconquête de l'espace public et de la nature en milieu périurbain. Il s'agit d'abord, sur l'agglomération bordelaise, de protéger la part de son territoire en zone naturelle (N) ou agricole (A) au Plan local d'urbanisme (PLU), d'environ 50 %. La démarche vise aussi la restauration du bon fonctionnement écologique du territoire, dans un objectif de biodiversité, notamment celui des zones humides, ainsi que la mise en valeur usagère de son patrimoine naturel. Enfin, suite à une forte déprise agricole sur son territoire, Bordeaux Métropole souhaite redynamiser cette activité économique, par une identification de son potentiel foncier agricole réel, par le soutien aux porteurs de projets économiques dans ce domaine, et par le développement de circuits courts pour la commercialisation des productions locales.

Bordeaux Métropole a passé différentes conventions de partenariat avec les acteurs locaux de l'agriculture et a adopté les principes d'un nouveau partenariat avec la SAFER Aquitaine Atlantique (délibération n° 2017-312 du 19 mai 2017). Ces principes visent à établir une veille foncière sur le territoire métropolitain et une capacité de mise en réserve foncière. Cette convention de « constitution de réserve foncière » permet à Bordeaux Métropole de se porter acquéreur de biens et de parcelles naturelles ou agricoles. A noter que Bordeaux Métropole n'a pas institué de droit de préemption sur la presqu'île d'Ambès, lequel appartient à la SAFER.

1.2 – Opportunité de restauration écologique et de valorisation agro-environnementale du lot foncier

En 2017, le propriétaire d'un lot foncier situé sur les communes de Saint-Louis-de-Montferrand et d'Ambarès-et-Lagrave, a décidé de réorienter son activité agricole et de mettre en vente une partie de ses terres agricoles, qui a donc été proposée à Bordeaux Métropole.

Le foncier en vente est un lot de parcelles agricoles non bâties de 202 hectares, 40 ares et 83 centiares.

L'acquisition de ces parcelles permettrait de mettre en place un projet transversal de restauration agro-environnementale de ce foncier :

- en développant un nouveau projet agricole, plus en adéquation hydraulique et écologique avec cette zone de marais ;
- en valorisant le potentiel écologique et patrimonial de ces parcelles situées en plein cœur du site Natura 2000 des « Marais du Bec d'Ambès » ;
- tout en proposant une gestion hydraulique cohérente de ce lot foncier, situé sur un point bas de la presqu'île d'Ambès et composé exclusivement de zones humides dégradées ainsi que d'une des principales jalles du secteur, la jalle de Peychaud.

1.3 – Cohérence de ce projet métropolitain avec les autres politiques territoriales de la presqu'île d'Ambès

Ce territoire, où se côtoient des zones humides « réservoir de biodiversité » et une agriculture intensive de type céréalière, fait l'objet de divers zonages environnementaux : Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO). Un des enjeux forts de la renaturation de ce secteur est d'assurer une connexion fonctionnelle entre deux « noyaux de biodiversité » identifiés dans le document d'objectifs du site Natura 2000 : le « Petit Marais » et le « Grand Marais ». A noter que la régulation des espèces nuisibles (sangliers et ragondins notamment) devra être maintenue sur l'ensemble du lot foncier.

Les réaménagements de terrain nécessaires au bon fonctionnement hydraulique, avec gestion des niveaux d'eau, seront de maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole. En ce sens, l'acquisition de la jalle de Peychaud rentre totalement dans le cadre du projet de plan de gestion des jalles de la presqu'île d'Ambès, porté par Bordeaux Métropole et le Syndicat de protection contre les inondations de la Presqu'île Ambès (SPIPA). De manière générale, la gestion de l'eau sera au cœur de ce projet de renaturation, et sera réfléchi de manière concertée et transversale. L'ensemble de la jalle de Peychaud sera entretenue par le propriétaire actuel, jusqu'à ce qu'un transfert de gestion vers Bordeaux Métropole soit négocié. Car cet entretien rentre pleinement dans la compétence Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI). Les terres agricoles seront entretenues par l'exploitant en place, qui à ce titre bénéficie des subventions européennes de la Politique agricole commune (PAC).

A l'instar du projet « Olives » sur la commune de Parempuyre, c'est bien une restauration écologique par l'agriculture qui est envisagée et qui prendra en compte les composantes faune-flore, hydrauliques, pédologiques, sociales et agricoles du secteur.

Une première étude affinera ces grands axes d'aménagements pré-identifiés. Ce travail comportera des inventaires faunistiques et floristiques, ainsi qu'une expertise des potentialités agronomiques et de la qualité des sols, afin de nourrir les réflexions sur l'implantation des futurs couverts végétaux et des éléments fixes du paysage (prairies, haies, etc.). Des interactions vertueuses entre les différents exploitants agricoles du secteur, notamment au niveau de la filière élevage, seront également étudiées. Une ouverture au public d'une partie du site sera également envisagée, avec un volet pédagogique et sensibilisation. Une connexion avec les différents itinéraires pédestres, existants ou en projet, sera étudiée.

2 – Caractéristiques du bien en vente

Ce foncier non bâti est constitué des parcelles cadastrales AB3 (lieu-dit Caillau), AC1, AC2 et AD10 (lieu-dit Marais de Peychaud) sise sur la commune d'Ambarès-et-Lagrave, ainsi que des parcelles AC17 (lieu-dit Beaumont), AD138 et AD139 (lieu-dit Peychaud) sise sur la commune de Saint-Louis-de-Montferrand. Ce lot représente une surface totale de 202 hectares, 40 ares et 83 centiares.

Les parcelles agricoles sont localisées sur la presqu'île d'Ambès à l'extrémité nord de la commune d'Ambarès-et-Lagrave, et le linéaire de jalle traverse la commune de Saint-Louis-de-Montferrand, reliant ainsi hydrauliquement les parcelles à la Garonne.

Le lot foncier est localisé en zone agricole réservoir de biodiversité (Zone Ab) au Plan local d'urbanisme (PLU). Il est situé en zone rouge du Plan de prévention contre le risque d'inondation (PPRI). Dans le projet de futur PPRI, ces parcelles sont classées intégralement en zone grenat (aléas très fort).

3 – Proposition et modalités d'acquisition

Considérant l'intérêt que présente ce bien, tel que décrit ci-dessus, Bordeaux Métropole souhaite acquérir ce lot et ce par l'intermédiaire de la SAFER.

La réitération par acte authentique de la promesse unilatérale d'achat est envisagée pour le 31 octobre 2018, lorsque les études préliminaires auront été rendues.

Etant ici précisé qu'en outre la vente sera assortie d'un pacte de préférence et d'une clause résolutoire au profit de la SAFER en cas de non-respect de l'affectation du bien pendant un délai précis.

4 – Eléments financiers

Ce bien a fait l'objet d'une estimation de la Direction immobilière de l'Etat en date du 12 mars 2018 sous les références 2018-33003V0157.

Le prix de vente de ces parcelles est de 2 000 000 €. En cela il est conforme à ladite estimation. A ce prix s'ajoutent les frais de portage de la SAFER estimés à 120 000 €, soit un montant total d'acquisition par Bordeaux Métropole estimé aujourd'hui à 2 120 000 €, hors frais d'actes d'achat.

Cette dépense sera imputée sur le budget lié à la politique foncière de Bordeaux Métropole.

Un cofinancement auprès de l'Agence de l'eau Adour-Garonne a été sollicité pour l'acquisition de ce lot foncier, dans le cadre de sa politique de préservation des zones humides. Celui-ci pourrait atteindre jusqu'à 1 286 400 € maximum.

L'Agence de l'eau Adour-Garonne sera à nouveau sollicitée, afin de cofinancer les études complémentaires à venir, qui seront nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de cette restauration agro-écologique. De même, d'autres partenaires pourront être sollicités en cofinancement des diverses opérations prévues (Département de la Gironde, Région Nouvelle-Aquitaine, etc.). En plus du prix de l'acquisition foncière, le coût prévisionnel total de ce projet de restauration (comprenant les volets écologique, hydraulique, agricole et pédagogique) est évalué à environ 400 000 € sur cinq ans.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU l'article L.141-1 du Code rural,

VU la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,

VU la convention de constitution de réserve foncière entre Bordeaux Métropole et la SAFER autorisée par délibération métropolitaine n° 2012/0044 du 20 janvier 2012,

VU la délibération métropolitaine n° 2017-312 du 19 mai 2017 relative à la convention de partenariat entre Bordeaux Métropole et la SAFER Aquitaine Atlantique au service de la préservation des espaces naturels et agricoles,

VU l'estimation de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 12 mars 2018 sous les références 2018-33003V0157,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt de restaurer et valoriser les espaces naturels et agricoles remarquables sur Bordeaux Métropole, ainsi que l'intérêt métropolitain de restaurer et préserver les zones humides et les jalles situées en zones inondables,

DECIDE

Article 1 : Monsieur le président est autorisé à signer la promesse unilatérale d'achat de la SAFER valant engagement d'achat par Bordeaux Métropole et ce dans les conditions susvisées, du lot foncier composé des

parcelles cadastrales AB3 (lieu-dit Caillau), AC1, AC2 et AD10 (lieu-dit Marais de Peychaud) sise sur la commune d'Ambarès-et-Lagrave, ainsi que des parcelles AC17 (lieu-dit Beaumont), AD138 et AD139 (lieu-dit Peychaud) sise sur la commune de Saint-Louis-de-Montferrand, d'une superficie totale de 202 ha 40 a 83 ca, moyennant le prix de 2 000 000 euros, auquel prix s'ajouteront les frais de portage de la SAFER estimés à 120 000 euros.

Article 2 : Monsieur le Président est autorisé à signer l'acte authentique de vente à Bordeaux Métropole, du bien sus désigné ainsi que tout autre document afférent à cette opération.

Article 3 : Monsieur le Président est autorisé à solliciter tout établissement ou collectivités partenaires, dont l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Gironde, en cofinancement pour les études complémentaires à venir, qui seront nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de ce projet agro-environnemental.

Article 4 : Les dépenses correspondantes seront imputées sur le budget principal de l'exercice 2018, en section d'investissement chapitre 21, article 2111, fonction 515.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 avril 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 MAI 2018	Pour expédition conforme, la Conseillère déléguée, Madame Béatrice DE FRANÇOIS
PUBLIÉ LE : 18 MAI 2018	

ANNEXE : nom du propriétaire

Propriétaire du lot foncier composé des parcelles situées :

- XXXXXXXXXXXXXX sur la commune d'Ambarès-et-Lagrave
- et XXXXXXXXXXXXXX sur la commune de Saint-Louis-de-Montferrand

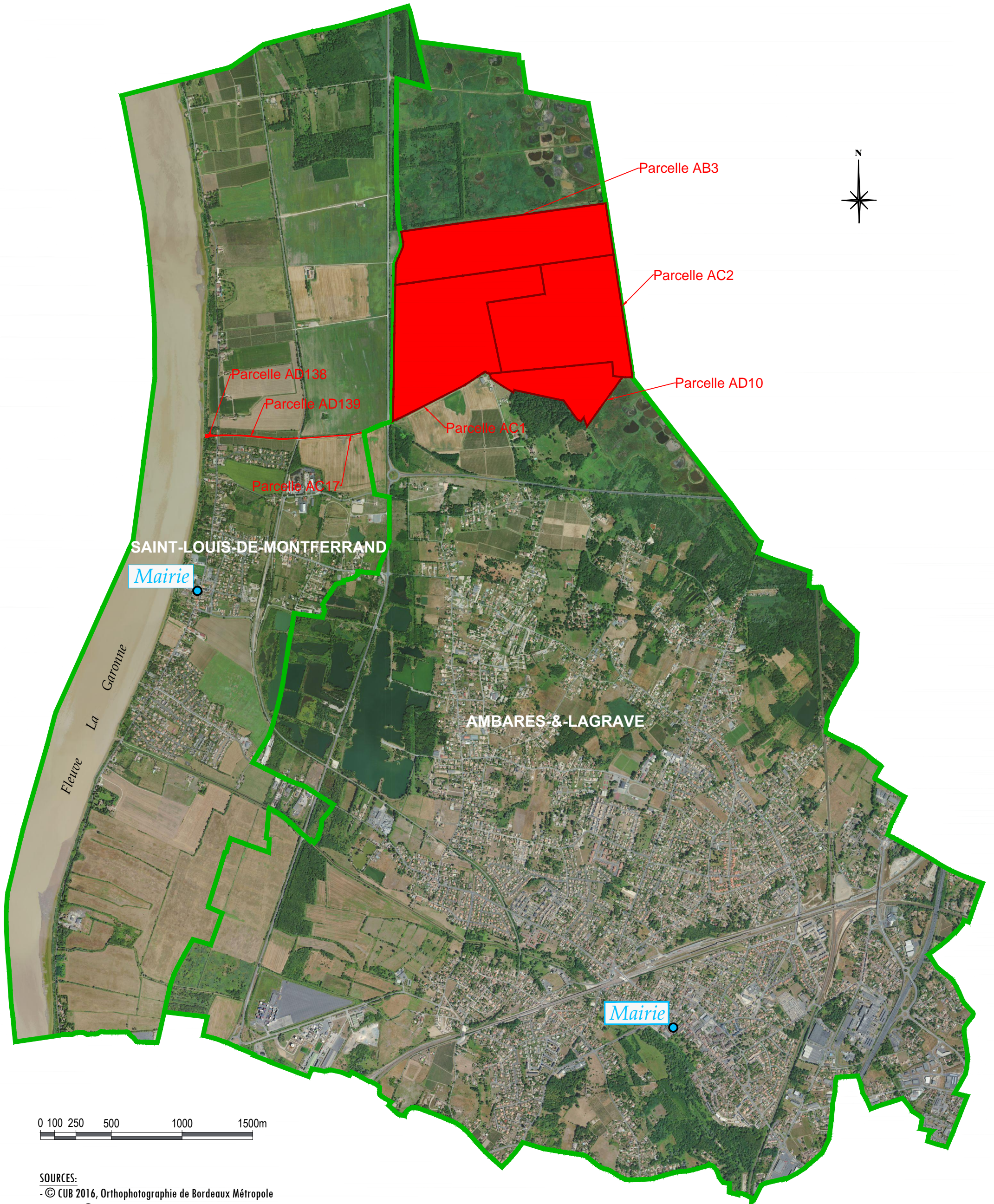
NOM : XXXXXXXXXXXXX

LES MARAIS DE PEYCHAUD

003-Commune d'Ambarès-et-Lagrave
(Parcelles AB3, AC1, AC2 et AD 10)
434-Commune de Saint-Louis-de-Montferrand
(Parcelles AC17, AD138 et AD139)

PLAN DE SITUATION

Date : 09 février 2018
Classement : Les Marais de Peychaud-Plan de situation-09 02 2018



SOURCES:
- © CUB 2016, Orthophotographie de Bordeaux Métropole
- Cadastre © DGFIP 2016
- SIG - Bordeaux Métropole 2017



**SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL
AQUITAINE ATLANTIQUE**

Société Anonyme au capital de 1 574 640 euros
RCS Pau 63 B 37 - SIRET 096 380 373 00058 – NAF 4299 Z
Site internet : www.saferaa.fr

PROMESSE D'ACHAT

Service Départemental de la Gironde

16 avenue de Chavailles
CS 10235
33525 Bruges Cédex
Tél : 05 56 69 29 99

Siège Social

18 avenue Louis Sallenave
CS 90605
64006 Pau Cédex

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

avec faculté de substitution (biens d'origine amiable)

DISPOSITIONS GENERALES

Les soussignés,

ci-après dénommés « LES PROMETTANTS »

et dont l'identité et l'élection de domicile sont précisées dans les dispositions particulières des présentes, promettent, en s'obligeant solidairement, d'acheter :

à LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL SAFER Aquitaine-Atlantique, Société anonyme au capital de 1.574.640 €, dont le Siège Social est à PAU(64), 18 avenue Sallenave, inscrite au registre du commerce et des Sociétés de PAU, sous le numéro 63 B 37, numéro SIRET 096 380 373 00058.

ci-après dénommée « LA SAFER »,

un fonds immobilier dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées dans les dispositions particulières, ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits, notamment de mitoyenneté, pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées dans les dispositions particulières,

La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens meubles décrits dans les dispositions particulières.

A - DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT - LEVEE D'OPTION

En conséquence de la présente promesse, les PROMETTANTS s'engagent à acheter lesdits biens à la SAFER, si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception adressée aux PROMETTANTS, au domicile élu dans les dispositions particulières au plus tard à la date indiquée dans les dispositions particulières sous la rubrique « levée d'option », le cachet de la poste expéditrice faisant seul foi, celui de la poste distributrice ne pouvant en aucun cas être pris en considération.

Les PROMETTANTS s'engagent pareillement à acheter lesdits biens directement au propriétaire actuel si la SAFER lui en fait la demande au moyen de la substitution prévue à l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime.

B - FACULTE DE SUBSTITUTION

Dans le délai prévu au paragraphe « levée d'option », la SAFER pourra, de sa seule initiative, proposer aux promettants de procéder à l'acquisition des biens désignés dans la présente promesse, au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les PROMETTANTS s'engagent, dès que la SAFER lui aura fait part de sa décision de procéder à la vente par substitution, à réaliser la levée d'option qui sera concrétisée selon les termes d'un Avenant de substitution.

Les engagements pris aux termes de la présente resteront inchangés étant ici précisé que le prix de vente sera alors décomposé tel que décrit dans l'Avenant de substitution.

C - RUPTURE DES ENGAGEMENTS

Au cas où, après levée d'option, les PROMETTANTS, pour quelque motif que ce soit, ne respecteraient pas les engagements décrits dans la présente, la SAFER pourrait soit poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, soit demander la résolution de plein droit un mois après mise en demeure, moyennant une indemnité à la charge des PROMETTANTS, à titre de clause

pénale, correspondant au montant prévu au paragraphe acompte des dispositions particulières.

D - PRIX DE RETROCESSION

Si la réalisation de l'achat est demandée par la SAFER, les PROMETTANTS paieront le prix fixé dans les dispositions particulières, prix qui devra être versé comptant à la SAFER à la date d'exigibilité du prix indiqué dans les dispositions particulières, et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de rétrocession, dont les frais restent à la charge des PROMETTANTS en sus du prix..

Si, pour quelque cause que ce soit, ce paiement n'a pas pu avoir lieu à la date d'exigibilité, le prix indiqué sera majoré d'un intérêt calculé au jour le jour, au taux annuel mentionné dans les dispositions particulières sur la partie du prix qui restera due. D'une manière générale toute somme (acompte, etc ...) qui n'aurait pas été versée par les PROMETTANTS aux dates fixées à cet effet, sera majorée dans les mêmes conditions.

E - TRANSMISSION DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Les présentes et leurs dispositions particulières ne sauraient en aucune manière emporter transmission de propriété.

En cas de levée d'option par la SAFER, et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1138, 1583, 1589 du Code Civil, les PROMETTANTS ne deviendront propriétaires des biens vendus qu'au moyen de l'acte authentique qui réitérera les présentes et leurs dispositions particulières.

Ceux-ci auront la jouissance des immeubles par la prise de possession réelle, ou par la perception des fermages le cas échéant, à compter du même jour, sauf stipulation contraire figurant dans les dispositions particulières.

F - CONDITIONS DE RETROCESSION

F1 - CONDITIONS GENERALES

Au cas où, à la demande de la SAFER, la présente promesse se réaliserait, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, les PROMETTANTS s'engagent :

- à prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent sans aucune garantie quant à l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, quant aux erreurs sur la désignation et sur la contenance indiquée dans les présentes, toute différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire leur profit ou leur perte ;

- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la SAFER, dans la situation juridique qui sera la leur au jour de la rétrocession, qu'ils soient libres de toute occupation, ou éventuellement occupés de la manière qui est exposée dans les dispositions particulières;

- à payer à compter de la date fixée dans les dispositions particulières ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau etc ..., relatifs aux immeubles. Si la SAFER a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par les PROMETTANTS dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui leur en sera fait ;

- à souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis ;

- à faire leur affaire personnelle de tous abonnements ou traités pouvant exister pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone et à en faire, le cas échéant, opérer la mutation à leur nom dans les plus brefs délais ;

- à faire assurer l'ensemble des biens, objet des présentes, contre tous les risques obligatoirement couverts, au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou le cas échéant à l'entrée en jouissance et, dans cette hypothèse, au titre des risques locatifs. La SAFER précise à cet effet que tous les contrats d'assurances qu'elle détient, cesseront de produire leurs effets à la date de signature dudit acte ;

- à supporter les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaires des présentes si l'achat se réalise, et notamment les frais d'acte et éventuellement de prêt.

F2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que, s'agissant de biens attribués par une SAFER, l'acte de vente inclura, outre un pacte de préférence au profit de la SAFER, des conditions particulières comportant les engagements suivants auxquels les PROMETTANTS seront tenus pour une durée de **10 ans (ou 15 ans si décision du Comité de Direction)**, sous peine de la résolution de plein droit de la vente (ou du règlement d'une clause pénale ou du délaissement du bien en cas de substitution).

CONDITIONS PARTICULIERES - CAHIER des CHARGES

- **S'il s'agit d'une installation** : justifier dans les six mois de l'acte de vente, du statut de chef d'exploitation – ne pas morceler, ni lotir, ni aliéner (à titre onéreux ou par donation entre vifs), ni apporter en société le bien vendu, sauf autorisation accordée par la SAFER – conserver au bien vendu une destination agricole.

- **S'il s'agit d'un agrandissement** : Conserver au bien vendu une destination agricole ou forestière – ne pas morceler ou lotir le bien vendu, ni l'aliéner (à titre onéreux ou par donation entre vifs) – exploiter personnellement le bien vendu.

- **S'il s'agit d'un achat par un bailleur** : Conserver au bien vendu une destination agricole ou forestière – s'engager à louer à un agriculteur agréé par la SAFER - ne pas morceler ou lotir le bien vendu, ni l'aliéner (à titre onéreux ou par donation entre vifs).

- **Pour les autres cas (activités rurales ou environnementales notamment)** : Maintenir le bien dans la destination pour laquelle les PROMETTANTS en ont requis l'attribution. ne pas morceler ou lotir le bien vendu, ni l'aliéner (à titre onéreux ou par donation entre vifs).

Toutes dérogations à ces conditions particulières nécessiteront un agrément préalable de la SAFER. A défaut, le délaissement ou une clause pénale (ou la résolution de la vente) pourra être demandée par la SAFER.

F3 - CONDITIONS SPECIALES

Contrôle des structures

En application des articles L.331-2-III et R.331-4 du Code Rural de la Pêche Maritime, l'avis favorable donné à la rétrocession par le Commissaire du Gouvernement représentant le Ministre chargé de l'agriculture vaut autorisation d'exploiter. La Safer se charge de procéder aux formalités requises.

Droits à paiement de base (DPB)

Les droits à paiement de base seront éventuellement transmis conformément à la législation en vigueur.

Reprise des contrats

Les PROMETTANTS s'engagent à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite des contrats dont la reprise est obligatoire, tels qu'ils sont mentionnés dans les dispositions particulières.

Consistance des lieux

Les PROMETTANTS déclarent parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités ou fait visiter ou contrôler. Ils ne formulent aucune réserve quant à la consistance sauf celles précisées dans les dispositions particulières.

Conformité des bâtiments

Les PROMETTANTS déclarent être parfaitement informés de la situation des bâtiments, telle que décrite dans les dispositions particulières, vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire, d'installations classées, de l'amiante, du plomb, de l'état parasitaire, et d'état des charpentes. Ils déclarent que cette situation constitue un élément essentiel du prix accepté par eux et s'engagent, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à leurs frais.

Conformité du matériel

Seul le matériel conforme pourra faire l'objet d'une cession à titre onéreux.

F4 - CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être exigée par les PROMETTANTS après la levée d'option par la SAFER, si celle-ci ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble et faire publier son titre au bureau des hypothèques, ou si la rétrocession au profit des promettants n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER ou enfin si l'autorisation prévue à l'alinéa « Contrôle des Structures » des Conditions Spéciales n'était pas obtenue.

Dès la levée d'option, la SAFER encaissera des PROMETTANTS un acompte dont le montant est fixé au paragraphe acompte des conditions particulières.

Le défaut de règlement effectif de cet acompte, dans les huit jours de la levée d'option, entraînera la résolution de la vente et l'application de la clause pénale conformément au paragraphe "Rupture des engagements – Clause pénale".

G - REGIME FISCAL DE LA RETROCESSION

Les différents régimes fiscaux et leurs assiettes, applicables à l'acte subséquent, sont décrits dans les dispositions particulières. Le régime fiscal dit « régime SAFER » ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Il implique le respect par les PROMETTANTS du maintien de la destination agricole, forestière ou rurale du bien pendant 10 ans, sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article 1840 G du Code Général des Impôts, à savoir acquittement à première réquisition des droits et taxes dont l'acquisition est exonérée et des intérêts de retard.

Les immeubles qui ne pourraient bénéficier de ce régime fiscal particulier font l'objet d'une désignation et d'une estimation spéciale précisées dans les dispositions particulières.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

CARACTÉRISTIQUES

IDENTITE DU PROMETTANT

BORDEAUX METROPOLE, représentée par Monsieur le Président Alain JUPPE

ou toute personne morale dont le candidat serait associé majoritaire

Siège : Esplanade Charles de Gaulle - 33076 - BORDEAUX

Téléphone : 05 56 99 85 36

ELECTION DE DOMICILE

Etude de Maître : DE GIACOMONI Jean-Baptiste

Adresse : 24 AVENUE JEAN JAURES 33150 CENON

SURFACE TOTALE DES IMMEUBLES

Commune principale du fonds : GIRONDE(33) : AMBARES-ET-LAGRAVE, SAINT-LOUIS-DE-MONTFERRAND

Superficie totale : 202 ha 40 a 83 ca.

PRIX

Prix HT : 2 000 000,00 € (DEUX MILLIONS D'EUROS)

Prix TTC : 2 000 000,00 €

Ce prix n'inclut pas les frais d'acte de rétrocession.

CHARGES ACCESSOIRES DUES A LA SAFER EN SUS DU PRIX

Montant HT : 100 000,00 €

Montant TVA : 20 000,00 €

Montant TTC : 120 000,00 €

MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX – REGULARISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Le prix fixé est valable pour un paiement comptant effectué à la date du : 31/10/2018, date prévisionnelle de signature de l'acte.

ACOMPTE (après levée d'option)

Dépôt à titre d'acompte (après levée d'option) : Néant

LEVÉE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le : 31/10/2018

Destinataire de la levée d'option : Maître DE GIACOMONI Jean-Baptiste

CONTRAT TYPE DE VENTE

Vente à un Bailleur - Contrat-type Bailleur

Exploitant : EARL DE GAJUS

Le cahier des charges correspondant à ce contrat est précisé aux dispositions générales

DESIGNATION DU BIEN

La propriété vendue consiste en une parcelle agricole sur la commune de d'AMBARES ET LAGRAVE et une jalle sur la commune de SAINT LOUIS DE MONTFERRAND, ainsi que du matériel essentiellement constitué de deux rampes hippodrome et de pompes.

Commune : AMBARES-ET-LAGRAVE

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	NR	NRD	Engagement (1)
CAILLAU	AB	0003				55 ha 32 a 55 ca	L	MARAI	<input checked="" type="checkbox"/>
MARAIS DE PEYCHAUD	AC	0001				65 ha 72 a 04 ca	L	MARAI	<input checked="" type="checkbox"/>
MARAIS DE PEYCHAUD	AC	0002				60 ha 84 a 76 ca	L	MARAI	<input checked="" type="checkbox"/>
MARAIS DE PEYCHAUD	AD	0010				20 ha 00 a 60 ca	L	MARAI	<input checked="" type="checkbox"/>

Total surface : 201 ha 89 a 95 ca pour la commune de AMBARES-ET-LAGRAVE

Commune : SAINT-LOUIS-DE-MONTFERRAND

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	NR	NRD	Engagement (1)
BEAUMONT	AC	0017				13 a 66 ca	E		<input checked="" type="checkbox"/>
PEYCHAUD	AD	0138				10 a 36 ca	E		<input checked="" type="checkbox"/>
PEYCHAUD	AD	0139				26 a 86 ca	E		<input checked="" type="checkbox"/>

Total surface : 50 a 88 ca pour la commune de SAINT-LOUIS-DE-MONTFERRAND

(1) Le promettant prend l'engagement de conserver la destination prévue à l'article L 141-1 du Code Rural.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : Fonds libre

Entrée en jouissance : au jour de la signature de l'acte authentique

RISQUES POTENTIELS

Plan de prévention des risques naturels et technologiques, naturels prévisibles, de sismicité (art. L 125-5 du Code de l'Environnement)

Le Propriétaire a déclaré que les biens objet des présentes étaient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, de risques naturels prévisibles, de sismicité. Les fiches communales d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques des communes de SAINT LOUIS DE MONTFERRAND (annexe1) et d'AMBARES ET LAGRAVE (annexe 2), sont annexées aux présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Droit à Paiement de Base

Les Droits à Paiement de base ne sont pas compris dans la présente vente.

2. Engagement de location

Les PROMETTANTS s'engagent à mettre à disposition ou à louer au moins 80 % des terres objet des présentes à l'EARL DE GAJUS pendant une durée d'au moins 10 ans.

Il pourra être prévu dans ce titre de location ou d'occupation des clauses permettant d'imposer un mode de culture ou même l'absence de culture à la société qui va exploiter. Le prix de loyer devra être encadré par l'arrêté préfectoral déterminant le prix des fermages.

Les PROMETTANTS s'engagent à ce que les pratiques imposées dans le cadre du titre de location ou d'occupation, permettent à l'exploitant de faire valoir des droits à paiement de base sur, au moins, 80 % des surfaces vendues.

3. Servitudes existantes

A – Servitude écoulement des eaux et de pompage

Dans l'acte reçu par Me GERBAULT, Notaire à AMBARES ET LAGRAVE, le 13 février 1975, publié au 3^e Bureau des Hypothèques de Bordeaux le 27 février 1975 volume 7887 n°29, contenant vente de la propriété dont s'agit par Monsieur de DOMPIERRE d'HORNOY au GROUPEMENT AGRICOLE DE LA POMERIE, l'un des précédent propriétaires, il avait été stipulé concernant les parcelles sises à SAINT LOUIS DE MONTFERRAND, section AC n°17, section AD n°138 et 139, ce qui suit littéralement rapporté :

1- *« Il est expressément convenu que M. de DOMPIERRE d'HORNOY, vendeur, pourra continuer à faire écouler les eaux de la propriété restant lui appartenir, dans la jalle sise à SAINT LOUIS DE MONTFERRANT sus désignée, et pomper dans ladite jalle l'eau nécessaire à ces besoins, sans qu'il en résulte pour la société acquéreur une obligation de prendre l'eau au fleuve, le tout sans indemnité quelconque, ni participation aux frais d'entretien de la jalle, ce à quoi consent expressément M. BOUCHER es qualité (lequel agissant pour le compte du dit groupement foncier alors acquéreur).*

La servitude ainsi concédée sera exercée par M. de DOMPIERRE d'HORNOY, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de la propriété appartement actuellement à M. de DOMPIERRE d'HORNOY

2- *Il est en outre rappelé que l'immeuble présentement vendu est grevé d'une servitude d'écoulement des eaux au profit du domaine de DURANDEAU appartenant actuellement aux héritiers de Mme DE ROFFIGNAC.*

Ainsi qu'il résulte d'un jugement rendu par le tribunal de première instance de BORDEAUX le 17 décembre 1869../.. »

B – Servitude de passage de canalisation Gaz

Aux termes d'un acte administratif en date du 8 mars 1957, publié au troisième bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 17 juin 1967, volume 5040 n°6, il a été constitué une servitude de passage d'une canalisation au profit de Gaz Du Sud-Ouest, sur la parcelle sise à SAINT LOUIS DE MONTFERRAND actuellement cadastrée section AD n°139.

C – Servitude de passage de canalisation d'hydrocarbure

Aux termes d'un acte reçu par Me GERBAULT, notaire à AMBARES ET LAGRAVE, le 9 mars 1977, publié au troisième bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 18 mars 1977, volume 8833 n°31, il a été constitué une servitude de passage d'une canalisation d'hydrocarbures au profit de la SA TRANSPORT PAR PIPELINE AMBES BASSENS, sur la parcelle sise à SAINT LOUIS DE MONTFERRAND actuellement cadastrée section AD n° 139.

D – Servitude de transformateur électrique

Dans l'acte d'acquisition des parcelles objet des présentes par l'EARL DE CAJUS et SCEA SAINT en date du 12 mai 2006, avait été constituée une servitude telle que reprise ci-dessous :

« Le VENDEUR constitue au profit de l'ACQUEREUR, une servitude réelle d'implantation d'un transformateur électrique se trouvant dans le bâtiment conservé par le VENDEUR, bâtiment auquel il aura accès pour l'entretien du transformateur. Cette servitude s'éteindra dans le cas de remplacement ou de non usage dudit transformateur.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

Que le fonds servant figure au plan cadastral rénové de la commune d'AMBARES ET LAGRAVE, sous le n°9 de la section AD pour 1 ha 40 a 90 ca, et appartient au VENDEUR en vertu de l'acte reçu par Maître GERBAULT, Notaire à AMBARES ET LAGRAVE le 7 janvier 1988 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BORDEAUX le 4 mars 1988, volume 14491 n°25.

Que le fonds dominant figure au plan cadastral rénové de la commune d'AMBARES ET LAGRAVE, section AC n°1 et 2, AD n°10 et section AB n°3 objet de la présentes acquisition. »

4. Jalle

Le vendeur a déclaré avoir toujours utilisé la jalle située à la confrontation des parcelles sis à AMBARES ET LAGRAVE actuellement cadastrée section AC n°1 (objet des présentes) et des parcelles sis à AMBARES ET LAGRAVE actuellement cadastrée section AD 5, AD 77, AD 75 et AD 9, pour l'écoulement des eaux provenant des parcelles vendues et pour le pompage de l'eau nécessaire à l'irrigation des parcelles vendues, des parcelles restant la propriété du PROMETTANT, ainsi que des parcelles exploitées au titre d'un bail par le PROMETTANT et propriété des consorts DE PONTAC.

5. Droit de chasse

Le vendeur a déclaré ne pas avoir consenti de droit de chasse sur la propriété vendue, il a déclaré en outre que des chasses sont régulièrement organisées sur cette propriété.

6. Drainage.

Le vendeur a déclaré que l'ensemble des parcelles vendues sont drainées, il déclare en outre que les collecteurs, dont les linéaires sont approximativement représentées dans l'annexe 3, ont été réalisés à l'aide de pneumatiques.

DISPOSITIONS FISCALES

Immeubles non assujettis à TVA	Montant (€)
Biens fonciers et autres éléments non assujettis à TVA matériel ou immobilière	2 000 000,00

Les biens visés à la colonne 'Engagement' de la désignation pour lesquels le promettant s'engage à conserver la destination prévue à l'article L 141-1 du Code Rural dont le prix de rétrocession s'élève à 2 000 000,00 € seront enregistrés sans perception de droit par le Trésor.

Le promettant reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales de la promesse d'achat, ci-après annexées, et des engagements et obligations qui en résultent comme faisant partie intégrante du

contrat. En conséquence, il s'engage à ne pas remettre en cause la présente promesse pour quelque motif que ce soit.

Fait en trois exemplaires,

A :

Le :

Signature du promettant, précédée de la mention manuscrite : "Bon pour Promesse d'Achat"