Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

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

MODELE

Communauté de communes Mellois en Poitou

Mai 2025

SAFER Nouvelle-Aquitaine,
BRUGES (33525) – 16, Avenue de Chavailles

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

Sommaire

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION 8

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION 9

1. Le périmètre de veille foncière 9
2. Le périmètre d'intervention foncière 9

CONNAITRE SON TERRITOIRE – Missions pré-opérationnelles 9

ARTICLE 3 : ETUDE PREALABLE ET ANIMATION FONCIERE 9

1. Etude foncière pré-opérationnelle 9
2. Evaluation de biens 10
3. Accompagnement dans la procédure d'appréhension des biens sans maître 10
4. Animation d'un groupe foncier territorial et mise à disposition du Système d'Information sur la Transmission et l'Installation en Agriculture (SINTIA) ..... **Erreur ! Signet non défini.**

ARTICLE 4 : VIGIFONCIER 11

1. La veille foncière 11
2. La veille foncière « active » ..... **Erreur ! Signet non défini.**
3. Accès pour les communes membres d'un EPCI co-contractant 11

MAITRISER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles 12

ARTICLE 5 : L'USAGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER 12

1. Objectifs et motivations de la préemption 12
2. Modalités de préemption 12

ARTICLE 6 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE la Communauté de communes Mellois en Poitou 13

ARTICLE 7 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE 14

1. Modalités d'acquisition 14

7-1-1 Acquisition amiable 14

7-1-2 Acquisition par voie de préemption 14

7-1-3 Modalités de préfinancement 14

2. Modalités de revente des biens acquis par la SAFER 15

7-2-1 Prix de rétrocession des biens préfinancés 15

7-2-2 Prix de rétrocession des biens non préfinancés 15

7-2-3 Garantie de bonne fin des acquisitions 16

ARTICLE 8 : CAS PARTICULIERS 16

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

1. Echange de biens mis en stock par la SAFER ..... **Erreur ! Signet non défini.**
2. Rédaction d'actes administratifs ..... **Erreur ! Signet non défini.**

GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles 17

ARTICLE 9 : GESTION FONCIERE DES BIENS 17

1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la Communauté de communes Mellois en Poitou 17
2. Gestion temporaire des biens propriété de la Communauté de communes Mellois en Poitou : La Convention de Mise à Disposition 17
3. Intermédiation locative 17

DISPOSITIONS GENERALES 17

ARTICLE 10 : REMUNERATION DE LA SAFER 17

1. Pour les études préalables et l'animation foncière 17
2. Pour l'accompagnement à la procédure d'appréhension des biens sans maître 18
3. Pour l'abonnement au site internet VIGIFONCIER 18
4. Pour les demandes d'intervention par préemption 18
5. Pour la négociation de conventions pour le compte de la Communauté de communes Mellois en Poitou 18
6. Pour les rétrocessions d'immeubles 19
7. Pour la gestion foncière des biens 19
8. Pour les cas particuliers 19

ARTICLE 11 : REVISION DES REMUNERATIONS 19
ARTICLE 12 : MODALITE DE PAIEMENT 19
ARTICLE 13 : COMMUNICATION ET PROMOTION 19
ARTICLE 14 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 20
ARTICLE 15 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION 20
ARTICLE 16 : DIFFICULTES D'APPLICATION 20
ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE 21

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

ENTRE :

La Communauté de communes Mellois en Poitou, domiciliée 2 place de Strasbourg Les Arcades, 79500 MELLE, numéro SIRET 200 069 755 00011, représentée par M. Fabrice MICHELET, Président, en application de la délibération du

d'une part,

ET :

La SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL, « S.A.F.E.R. » NOUVELLE-AQUITAINE, Société anonyme, au capital de 4 143 056,00 Euros, dont le siège social est à BRUGES (33525) – 16, Avenue de Chavailles CS 10235 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 096 380 373 00033, numéro SIREN 096 380 373 Agréée par arrêté interministériel du 3 décembre 2018, publié au journal officiel du 8 décembre 2018 et représentée par Monsieur Fabien JOFFRE, Président Directeur Général

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.

Dans son Programme Pluriannuel d'Activités 2022-2028, la SAFER Nouvelle-Aquitaine a identifié sept axes d'intervention prioritaires :

- la régulation du marché foncier, la valorisation de la forêt,
- la transparence du marché foncier rural,

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

- le renouvellement des générations,
- l'accompagnement des autres projets en milieu rural,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles et la prévention des risques naturels et industriels,
- l'amélioration de la résilience des exploitations.

La protection des sols et l'usage du foncier constituent des enjeux essentiels pour l'aménagement des territoires. Ces questions sont au centre de nombreux débats publics. La SAFER se donne, entre autres objectifs, d'affirmer son rôle d'opérateur pluridisciplinaire de l'espace rural :

- en permettant, grâce à sa connaissance du terrain et à la réflexion collective des acteurs qu'elle rassemble, d'orienter au mieux l'usage du foncier, et en veillant ainsi à une prise en compte équilibrée et complémentaire de l'ensemble des enjeux des territoires (agriculture, environnement, développement local),
- en s'impliquant sur l'ensemble des problématiques émergentes : besoins énergétiques, agroécologie, réflexion ERC (éviter, réduire, compenser),
- en renforçant ses capacités d'observation, d'analyse, et l'usage de ses outils (cahiers des charges, etc.).

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'objectif de la convention est de permettre à la Communauté de communes Mellois en Poitou de constituer des réserves foncières compensatoires pour ses projets ou pour réaliser des projets liés à ses politiques en matière de développement économique, d'habitat ou d'environnement.

Par la présente convention, la Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou de :

1. Connaître, sur un périmètre donné, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), également appelées « notifications de projets de cessions », portées à la connaissance de la SAFER et les appels à candidature de la SAFER ;
2. Prendre connaissance du contexte foncier préalablement à l'engagement des opérations de négociations foncières, notamment par la réalisation d'animations, d'études de faisabilité ou de mobilité foncière ;
3. Réaliser un diagnostic foncier de son patrimoine, évaluer des biens en prévision de leur vente ou acquisition ;
4. 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 … ;
5. 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 ;
6. Préserver l'environnement, la biodiversité et les ressources naturelles de son territoire ;
7. 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 ;
8. Assurer la maîtrise foncière et/ou la libération d'un site par négociation SAFER, pour le compte de la Communauté de communes Mellois en Poitou, 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 ou en faveur d'actions environnementales ;
   - acquérir des réserves foncières pouvant concourir à des équipements nécessaires à son développement économique, en particulier sur les Zones d'Activités Économiques (ZAE) ;
9. Constituer des réserves foncières compensatoires permettant de limiter l'impact des projets évoqués ci-dessus sur les exploitations agricoles et sur l'environnement ;
10. Trouver des exploitants agricoles ou des porteurs de projets répondants aux attentes de la Communauté de communes Mellois en Poitou, 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou,**

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

➢ **L'acquisition et le portage par la SAFER de réserves foncières pour le compte de la Communauté de communes Mellois en Poitou,**
➢ **La mise en gestion de biens agricoles portés par la Communauté de communes Mellois en Poitou.**

ARTICLE 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

1. Le périmètre de veille foncière

Par défaut, la veille foncière définie dans la présente convention porte sur le territoire de compétence de la Communauté de communes Mellois en Poitou.
Un (ou plusieurs) compte(s) pourra faire l'objet d'une veille foncière plus ciblée (alerte mail). Le cas échéant, la Communauté de communes Mellois en Poitou devra fournir à la Safer un fichier SIG du périmètre souhaité.

2. Le périmètre d'intervention foncière

L'intervention foncière définie dans la présente convention porte sur tout le territoire de compétence de la Communauté de communes Mellois en Poitou.

Les périmètres sont constitués par l'ensemble des zones naturelles et agricoles du territoire de la Communauté de communes Mellois en Poitou énoncé 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 : ANIMATION ET EXPERTISES FONCIERES PREALABLES

1. Animation, étude foncière pré-opérationnelle

Afin d'appréhender au mieux l'ensemble de la problématique foncière, la Communauté de communes Mellois en Poitou pourra mandater la SAFER pour la réalisation d'expertises foncières préalables et nécessaires aux acquisitions potentielles.

Pour ce faire, la Communauté de communes Mellois en Poitou peut solliciter la SAFER dans le cadre d'une lettre de commande pour réaliser un diagnostic, une animation foncière, une étude pré-opérationnelle 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 Communauté de communes Mellois en Poitou et de l'avis du Pôle d'évaluation domanial,
- Établir une expertise éventuelle des biens pouvant être sollicités par voie d'échange.

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

Régulièrement, une réunion technique sera organisée avec la Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou,
- des biens en projet d'acquisition par la Communauté de communes Mellois en Poitou qui ne seraient pas soumis à l'évaluation du Pôle d'évaluation domanial,

La Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Bâtis (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-Bâtis (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 bien 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 :

1ère étape - Prise de contact avec la commune :

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

2nd étape - Réunion d'information :

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

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

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

3ème 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.

ARTICLE 4 : VIGIFONCIER

1. La veille foncière

La Communauté de communes Mellois en Poitou sera ainsi informée, par l'outil VIGIFONCIER, en temps réel des projets de vente de biens sur le périmètre de veille foncière défini à l'article 1, de connaître leur nature, de visualiser les parcelles sur une carte, d'anticiper les projets d'aménagement et de contacter rapidement la SAFER pour mettre en œuvre une action opérationnelle (Cf. Conditions d'utilisations de Vigifoncier en Annexe 1).

Un courriel d'alerte est envoyé automatiquement pour avertir la Communauté de communes Mellois en Poitou dès lors qu'une ou plusieurs nouvelles informations ou mises à jour des informations déjà publiées, concernant le territoire surveillé, sont enregistrées sur le site Internet Vigifoncier.
Cette transmission est faite aux services de la Communauté de communes Mellois en Poitou par courrier électronique aux adresses électroniques suivantes :

- attractivite@melloisenpoitou.fr

- urbanisme@melloisenpoitou.fr

La Communauté de communes Mellois en Poitou informera la SAFER de toute modification d'adresse.

2. Accès pour les communes membres d'un EPCI co-contractant

Dans le cas où la partie co-contractante est un EPCI, la SAFER donne la possibilité aux communes membres de cet EPCI d'ouvrir gratuitement un accès personnel à Vigifoncier sur son territoire si celui-ci est concerné par le périmètre de veille foncière de la convention (Cf. Conditions d'utilisations de Vigifoncier en Annexe 1). A cette fin, la commune devra signer avec la SAFER un protocole d'accord relatif à l'accès à Vigifoncier.

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

ARTICLE 5 : 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Ier 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 représentants 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 Communauté de communes Mellois en Poitou portant sur la diffusion de la déclaration d'intention d'aliéner, la Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou s'engagera à réaliser l'acquisition :

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

- 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 6 : PRESTATION DE NEGOCIATION FONCIERE ET DE RECUEIL DE CONVENTION POUR LE COMPTE DE la Communauté de communes Mellois en Poitou

La Communauté de communes Mellois en Poitou peut confier, par lettre de commande, à la SAFER les missions suivantes :
⬧ Négocier auprès des propriétaires les conditions de vente à la Communauté de communes Mellois en Poitou de leurs biens situés dans le périmètre retenu,
⬧ Conseiller la Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou.

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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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.

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

ARTICLE 7 : MISSION DE CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE

1. Modalités d'acquisition

Les réserves foncières que réalisera la SAFER pour le compte de la Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou, 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.

7-1-1 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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.

7-1-2 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.

7-1-3 Modalités de préfinancement

La Communauté de communes Mellois en Poitou pourra procéder au versement d'avances financières aux fins d'acquisition des immeubles.

La Communauté de communes Mellois en Poitou 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.

MODELE

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

- À tout moment, après accord écrit de la Communauté de communes Mellois en Poitou 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

La Communauté de communes Mellois en Poitou 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 aux articles 7-2-1 et 7-2-2 de la présente convention.

Les candidatures de la Communauté de communes Mellois en Poitou seront examinées dans le respect du cadre légal et réglementaire qui s'applique à toutes les attributions réalisées par la SAFER.
Ainsi la SAFER procèdera, 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 Communauté de communes Mellois en Poitou, 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 Communauté de communes Mellois en Poitou, 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.

7-2-1 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 10-6.
- 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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.

7-2-2 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 :

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

- Les frais financiers de stockage au taux de **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.

7-2-3 Garantie de bonne fin des acquisitions

La Communauté de communes Mellois en Poitou **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 8 : CAS PARTICULIERS DES ECHANGES DE BIENS MIS EN STOCK PAR LA SAFER

La SAFER pourra, à tout moment, proposer à la Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou en application du présent article, la Communauté de communes Mellois en Poitou 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 10-8 de cette convention.

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

GERER SON TERRITOIRE – Missions opérationnelles

ARTICLE 9 : GESTION FONCIERE DES BIENS

1. Gestion temporaire des biens acquis par la SAFER pour le compte de la Communauté de communes Mellois en Poitou

Conformément aux dispositions des articles L. 142-4 et L. 411-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, **l**a 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 Communauté de communes Mellois en Poitou : 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou.

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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 10 : REMUNERATION DE LA SAFER

1. Pour les études préalables et l'animation foncière

Pour les animations foncières, études et diagnostics pré-opérationnels, évaluations de biens, le montant de la prestation sera établi sur devis, dans le cadre d'une lettre de commande (base 700€ HT/jour).

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

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 2nd étape de la procédure, la SAFER adressera une facture d'un montant de 700€ H.T. par commune,
- Lorsqu'il est décidé de poursuivre la procédure avec le concours de la SAFER à l'issue de la 2nd étape, la SAFER adressera une seconde facture d'un montant de 2100€ H.T., à l'issue de la 3ème 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 2800€ H.T. par commune, à l'issue de la 3ème étape d'incorporation des biens sans maître dans le patrimoine communal.

3. Pour l'abonnement au site internet VIGIFONCIER

L'accès à VIGIFONCIER est facturé annuellement, par année civile, sur la base de…6000.....€ H.T. (**46 712 habitants, RGP 2021**) ; La SAFER adressera une facture à la Communauté de communes Mellois en Poitou intégrant la base forfaitaire pour l'année en cours (Cf. Barèmes en Annexe 1).
La première année, la somme due sera calculée au prorata de la période allant de la date de signature de la présente convention et de son annexe ~~du premier jour de l'installation~~ au 31 décembre de l'année considérée.

4. 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.

5. Pour la négociation de conventions pour le compte de la Communauté de communes Mellois en Poitou

En rémunération de la prestation de négociation foncière, la Communauté de communes Mellois en Poitou versera à la SAFER des frais d'intervention calculés en appliquant le barème opérateur foncier suivant : (pourcentages appliqués sur les montants dues 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 …).

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

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 Communauté de communes Mellois en Poitou. La SAFER transmettra alors à la Communauté de communes Mellois en Poitou 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.

6. 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.

7. Pour la gestion foncière des biens

Pour la gestion temporaire des biens en propriété de la Communauté de communes Mellois en Poitou (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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 700 € HT la journée).

8. 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.

ARTICLE 11 : 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 12 : MODALITE DE PAIEMENT

Le paiement des sommes dues au titre de la présente convention se fera au nom de la SAFER, à BRUGES (33525) – 16, Avenue de Chavailles, 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 Communauté de communes Mellois en Poitou 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 13 : COMMUNICATION ET PROMOTION

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

La Communauté de communes Mellois en Poitou 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 Communauté de communes Mellois en Poitou avant de communiquer sur un projet conduit avec ce dernier.

ARTICLE 14 : 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 15 : MODALITES DE COLLABORATION ET DUREE DE LA CONVENTION

La Communauté de communes Mellois en Poitou 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 2033.

ARTICLE 16 : 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.

MODELE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 079-200069755-20250613-C05_06_2025_13-DE

ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

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

Coordonnées de la Communauté de communes Mellois en Poitou :

2 place de Strasbourg
Les Arcades
79500 Melle
Tel :

Coordonnées de la SAFER Nouvelle-Aquitaine :

BRUGES (33525) –
16, Avenue de Chavailles

Service départemental des Deux-Sèvres

347 avenue de Limoges
CS 68 640
79026 Niort Cedex

Fait à Verneuil sur Vienne, le

Le Président de la Communauté de communes Mellois en Poitou	**Le Président Directeur Général de la SAFER Nouvelle-Aquitaine**
M. Fabrice MICHELET	M. Fabien JOFFRE

MODELE