



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 21 novembre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 33

Extrait de la délibération affiché le **24 novembre 2022**.

L'an deux mille vingt-deux, **le vingt et un novembre à dix-huit heures** par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 15 novembre 2022, le Conseil Municipal s'est réuni dans la Salle La Minot à la Maison de l'Enfance et de la Famille, sous la présidence de Monsieur **Jérôme DUBOST**, Maire.

Présent(e)s : 29

Jérôme **DUBOST**, Fabienne **MALANDAIN**, Nicolas **SAJOUS**, Agnès **SIBILLE**, Damien **GUILLARD**, Pascale **GALAIS**, Yannick **LE COQ**, Christel **BOUBERT**, Sylvain **CORNETTE**, Véronique **BLONDEL**, Gilles **BELLIERE**, Cédric **DESCHAMPS-HOULBREQUE**, Isabelle **NOTHEAUX**, Éric **LE FEVRE**, Edith **LEROUX**, Nicolas **BERTIN**, Thierry **GOUMENT**, Jean-Luc **HEBERT**, Aurélien **LECACHEUR**, Aline **MARECHAL**, Catherine **OMONT**, Aliko **PERENDOUKOU**, Virginie **VANDAELE**, Corinne **CHOUQUET**, Laurent **GILLE**, Virginie **LAMBERT**, Agnès **MONTRICHARD**, Nicole **LANGLOIS**, Arnaud **LECLERRE**.

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : 4

Sandrine **VEERAYEN** donne pouvoir à Catherine **OMONT**
Jean-Pierre **LAURENT** donne pouvoir à Agnès **SIBILLE**
Isabelle **CREVEL** donne pouvoir à Edith **LEROUX**
Aline **MARECHAL** donne pouvoir à Sylvain **CORNETTE**

Secrétaire de séance

Aurélien **LECACHEUR** est désigné Secrétaire de séance

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 21 novembre 2022

2022.11/163

TRANSITION ÉCOLOGIQUE - FONCIER – MISE A DISPOSITION PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA SCIC « CEINTURE VERTE LE HAVRE SEINE » D'UNE PARTIE D'UNE PARCELLE A VOCATION AGRICOLE POUR INSTALLATION DE 3 FERMES MARAÎCHÈRES BIO – AUTORISATION – SIGNATURE

Madame MALANDAIN, 1^{ère} Adjointe au Maire en charge de l'environnement et des transitions écologiques – La Ville de Montivilliers a délibéré le 28 février 2022 pour montrer son intérêt à l'installation de 3 fermes maraîchères bio sur l'emprise du futur éco-quartier.

Le 9 mai 2022, le Conseil Municipal a approuvé l'entrée au Collège des Collectivités territoriales et leurs groupements de la SCIC Ceinture Verte Le Havre Seine.

La présente délibération a pour objet de poursuivre le soutien relatif à l'agriculture périurbaine de proximité en mettant à disposition de la SCIC Le Havre Seine un foncier pour implanter les trois premières fermes maraîchères bio de ce modèle en Normandie.

Plus précisément, les parcelles que je vous propose d'allouer à cette installation se situent dans sur l'emprise de la Zone Agricole de l'Eco-quartier « Les Jardins de la Ville ». Elles sont cadastrées section BE n° 984 et BE n°986 et présentent une surface de 74 789 m², soit environ 7,5 ha.

Les parcelles appartiennent au domaine privé de la Ville, ce qui engage donc la mise en place d'un contrat de droit privé. Aussi, je vous propose que cette mise à disposition prenne la forme d'un bail emphytéotique prévu par les articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, conférant un droit réel au preneur et comprenant les clauses spécifiques suivantes :

- Durée : 50 ans, à compter du 1er décembre 2022, sans reconduction tacite ;

- Spécificités environnementales : La mise en place d'une labellisation biologique sur les parcelles concernées ou tout autre clause permettant de garantir la bonne gestion environnementale des parcelles ;

- Canon emphytéotique : Le bail est consenti et accepté moyennant règlement d'une redevance annuelle fixée selon l'occupation au moment de la prise à bail, sur la base suivante de 145 euros par hectare (tarif polyculture)

A la date de conclusion des présentes, et sous réserve des clauses de révision, la redevance de base s'établit à la somme 1 087,50€ hors taxe sur cinquante ans.

- L'établissement, la construction, l'extension, l'entretien, la réparation et la mise aux normes des réseaux de toute nature, nécessaires aux constructions et aménagement élevés sur le BIEN ou à l'exercice de l'ACTIVITE, sont à la charge exclusive du PRENEUR.

- Engagement à construire : le preneur s'engage à édifier les constructions et installations pour lesquelles il a obtenu un permis de construire en date du 30 septembre 2022, n° PC 075 447 22 C0022 visant la construction d'un complexe maraîcher bio d'une surface de plancher de 5 338 m², comprenant trois serres de type « multichapelle », trois serres de type « tunnel matériel », ainsi qu'un bâtiment commun de conditionnement avec sanitaire et salle de repos, l'ensemble permettant d'accueillir trois maraîchers en activité ;

- Le preneur peut édifier toutes les constructions ou installations et réaliser tous les aménagements nécessaires à son ACTIVITÉ, à l'exception des constructions ou installation à usage d'habitation ou de gardiennage, dans la limite des droits et obligations stipulés au présent, et sous réserve de l'obtention des autorisations ou des déclarations administratives et d'urbanisme afférentes auprès des autorités compétentes. Le PRENEUR conçoit et exécute ces constructions, installations ou aménagements à ses frais, sans aucune indemnité du BAILLEUR et sans réduction du canon [...]

- Contrôle et visite des lieux : Le preneur est tenu de subir et de faciliter les inspections des représentants du BAILLEUR effectuées dans le but de vérifier la bonne conservation du bien ou la bonne exécution des termes du présent bail.

Remise en état – démolition des constructions – garantie financière : À la fin du bail, y compris en cas de résiliation anticipée, le preneur s'oblige à remettre le bien en état. Les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article L. 451-7 du code rural et de la pêche maritime en ce qu'à l'issue du BAIL les constructions légères établies sur le bien doivent être démolies ou retirées par le preneur.

Le PRENEUR restitue le bien libre de toute construction légère et dans l'état initial tel que constaté à l'état des lieux d'entrée.

Droit d'option – conservation et remise des constructions – mise aux normes : Le bailleur peut renoncer à la remise en état du bien par le preneur susmentionné. Cette option est notifiée au preneur au plus tard 5 années avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen lui conférant date certaine. En cas de cessation anticipée du bail, les parties peuvent se mettre d'accord pour que le bailleur renonce sans délai à la remise en état du bien. Si le bailleur opte pour la conservation et la remise des constructions, le preneur lui abandonne à la cessation du BAIL toutes les constructions, augmentations et améliorations qui existeront sans indemnité d'aucune sorte. [...]

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le budget primitif de l'exercice 2022 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU les articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime ;

VU la délibération du 28 février 2022 adoptant l'intérêt à l'installation de 3 fermes maraîchères bio.

VU la délibération du 9 mai 2022 adoptant la souscription de parts sociales, entrée au Collège des Collectivités territoriales et leur groupement de la SCIC Ceinture Verte Le Havre Seine ;

VU l'arrêté du 27 août 2021 portant sur la fixation de l'indice de fermage dans le département de la Seine Maritime pour l'année 2021.

CONSIDÉRANT

- Que la Conseil Municipal doit autoriser Monsieur le Maire à signer un bail emphytéotique ;
- Que l'installation des trois premières fermes maraîchères Bio de la SCIC Le Havre Seine entre dans le cadre de la Transition Ecologique communale ;
- Que la ville de Montivilliers souhaite agir notamment sur le volet agricole à l'échelle communale ;
- Que la ville de Montivilliers poursuit son action de valorisation et de préservation de ses terres agricoles ;
- Que dans ce cadre, il convient de mettre à disposition de la SCIC Le Havre Seine les parcelles cadastrées BE n° 984 et BE n°986 d'une surface de 74 789 m², soit environ 7,5 ha pour l'exploitation des trois fermes sus évoquées par la conclusion d'un bail emphytéotique ;
- Que le montant de la redevance du bail emphytéotique sera conforme au tarif pratiqué dans le cadre de l'arrêté portant sur la fixation de l'indice de fermage dans le département de la Seine Maritime pour l'année 2021 ;
- Que le contrat de bail emphytéotique devra comprendre, dans le respect du code rural et de la pêche maritime, les clauses spécifiques sus visées :

Sa commission municipale n°3, *transition écologique et vie quotidienne* réunie le 14 novembre 2022, consultée ;

VU le rapport de Madame la 1^{ère} Adjointe au Maire, en charge de l'enfance et de la vie éducative, de la jeunesse, de l'environnement et des transitions écologiques ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- **De mettre à disposition de la SCIC Le Havre Seine des parcelles cadastrées BE n° 984 et BE n°986 d'une surface de 74 789 m², soit environ 7,5 ha pour l'implantation et l'exploitation de trois fermes maraichères bio par la conclusion d'un bail emphytéotique ayant les caractéristiques essentielles suivantes :**
 - **Un bail emphytéotique régi par les articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime**
 - **Une durée de 50 années sans reconduction tacite possible**
 - **Des obligations en matière environnement s'imposant au preneur, telle par exemple la labellisation Bio ;**
 - **Une redevance annuelle, dite canon emphytéotique, définie par référence à l'arrêté préfectoral du 27 août 2021, de 145,00 € par hectare, hors révision**
 - **La mise à la charge du preneur des réseaux nécessaires ;**
 - **L'engagement à construire conformément au permis de construire du 30 septembre 2022, n° PC 075 447 22 C0022 ;**
 - **Le droit d'édifier toutes constructions ou installations, sauf à usage d'habitation, dans le respect des règles en vigueur et sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme ou administratives requises ;**
 - **Le droit de contrôle et de visite du bailleur ;**
 - **En fin de bail, même anticipée, l'obligation du preneur de remettre en état le bien en démolissant le bâti léger, sauf option du bailleur pour sa conservation sans indemnité.**
- **D'autoriser Monsieur le maire à négocier et conclure le bail emphytéotique une fois établi.**

Imputation budgétaire

Exercice

Budget

Budget annexe assujetti à TVA

Sous-fonction et rubriques : 90 interventions économiques

Nature et intitulé : 752 revenus des immeubles

Montant de la recette annuelle (hors revalorisation) : 1 087.50 euros

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 33

Contre : 0

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.