

La Safer, Opérateur foncier des Collectivités

*Acteur de la régulation du foncier
rural*

*Pour concourir à la diversité des
paysages, à la protection des
ressources naturelles et au
maintien de la diversité biologique*

16^{ème} Forum Rivières – CPIE Val de Gartempe

05/11/2021

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

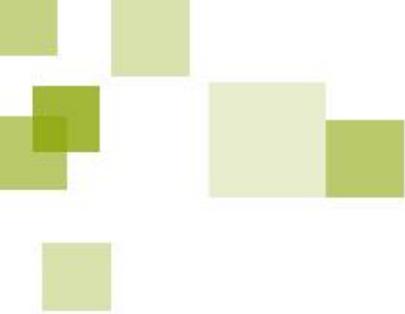


Forme juridique :

- Société anonyme à **but non lucratif**
- Conseil d'administration composé de 3 collèges : **Agricole / Collectivité / Autres actionnaires, Société civile, Environnement**
- Investie d'une **mission de service public**, aucun financement public
- Dotée d'une prérogative de puissance publique : **le droit de préemption agricole et environnemental**

Spécificités du statut des Safer :

- Soumise à l'agrément des pouvoirs publics, chaque SAFER exerce son activité sous le contrôle :
 - **du Ministère de l'Agriculture** (DRAAF Nouvelle-Aquitaine)
 - **du Ministère des Finances** (DRFIP Nouvelle-Aquitaine)



Les missions des Safer

(art. L141-1 du Code Rural)

- **Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers**
- **Concours à la diversité des paysages, la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique**
- **Contribution au développement durable des territoires ruraux**
- **Transparence du marché foncier**

La gouvernance de la Safer

- Un Conseil d'Administration réparti en 3 collèges

Collège agricole

8 administrateurs + 8 censeurs

- Chambre régionale d'agriculture
- Syndicats représentatifs à l'échelle régionale : FNSEA, JA, Coordination rurale, Confédération Paysanne
- Organisations professionnelles agricoles proposées par les chambres d'agriculture

Collège collectivités

8 administrateurs + 8 censeurs

- Région
- Départements
- EPCI
- Autres collectivités

Actionnaires - Société civile

8 administrateurs + 8 censeurs

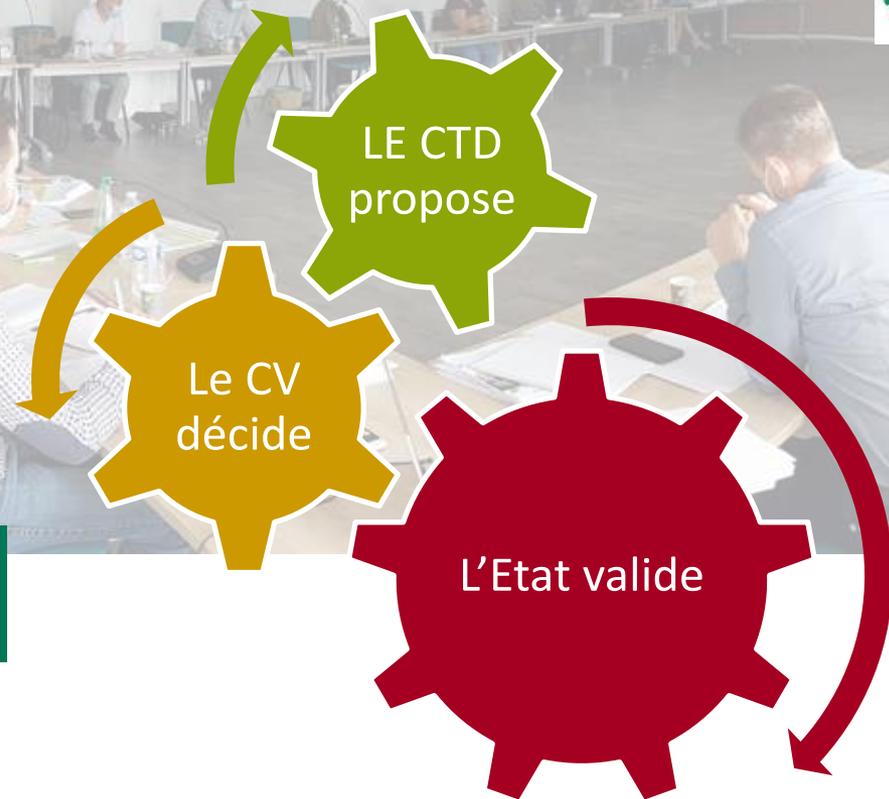
- ASP
- Terre d'Europe - Scafr (FNSafer)
- Deux associations agréées de protection de l'environnement : CEN, fédération régionale des chasseurs
- Président de la Safer
- Crédit Agricole, Groupama d'Oc
- Propriété privée, forestiers
- Structures économiques, filières

Obligation : 30 % minimum de chaque sexe

Rechercher la représentation équilibrée femmes / hommes

Age maximum : 70 ans - Mandat : 4 ans

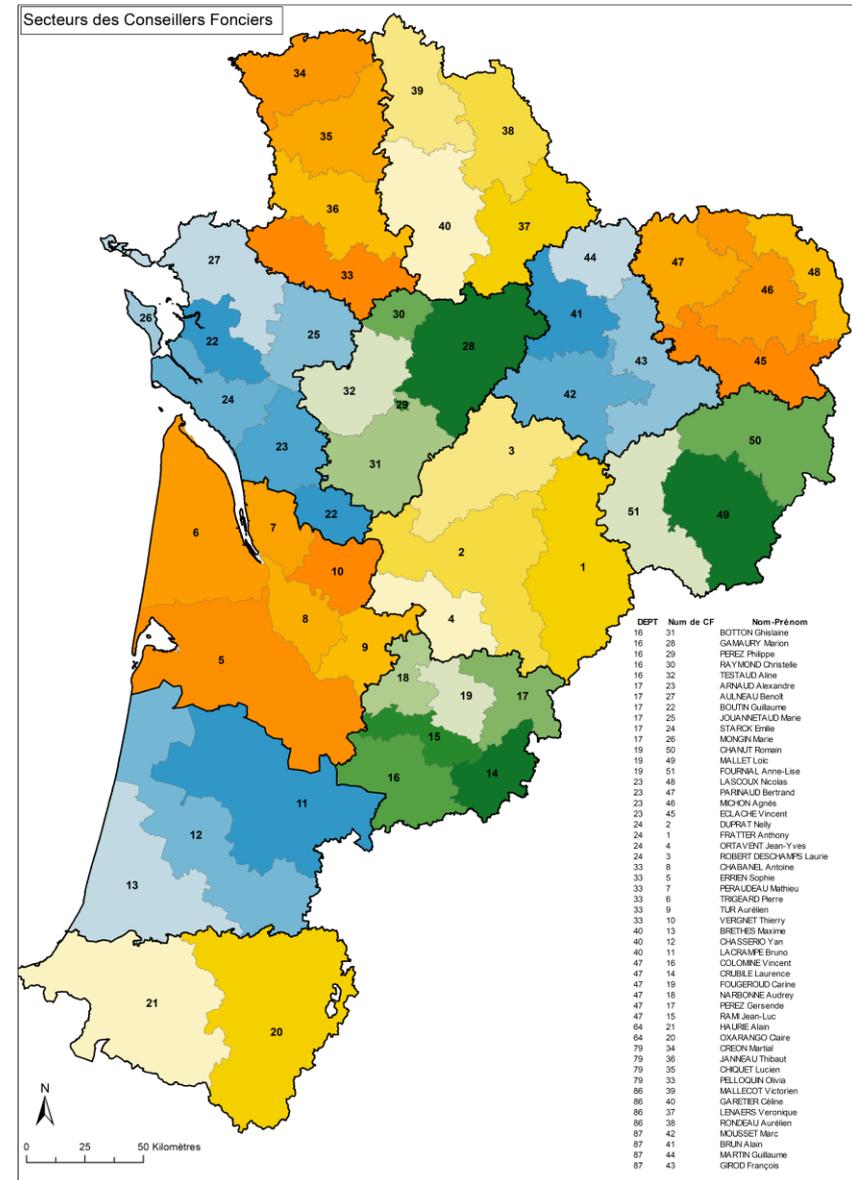
Les Comités Techniques Départementaux



CT : Comité technique
CV : Comité de validation
Etat : Commissaires du gouvernement
(Finance et Agriculture)

La Safer Nouvelle-Aquitaine

- **Création de la Safer NA en juin 2019** (fusion des ex-Safer POC/MLI/AA)
- **Environ 160 collaborateurs** répartis sur 12 départements
- Un réseau **d'une cinquantaine de Conseillers fonciers de secteur**
- Un réseau **Environnement - Collectivités** composé du Service régional Env-Coll. (9 personnes) et de Conseillers fonciers spécialisés.



La Safer Nouvelle-Aquitaine

RÉSEAU Environnement et Collectivités de la Safer nouvelle-Aquitaine

SERVICE RÉGIONAL ENVIRONNEMENT ET COLLECTIVITÉS



Edouard BORDELAIS
RESPONSABLE DU SERVICE
06 42 78 84 39
e.bordelais@saferna.fr



Claudie COIRIER
ASSISTANTE RÉGIONALE
05 49 77 32 76
c.coirier@saferna.fr



Margaux MILLARD
JURISTE
05 56 69 61 64
m.millard@saferna.fr
*En charge des procédures foncières spécifiques :
biens sans maître, terres incultes, rédaction des
actes administratifs, ...*



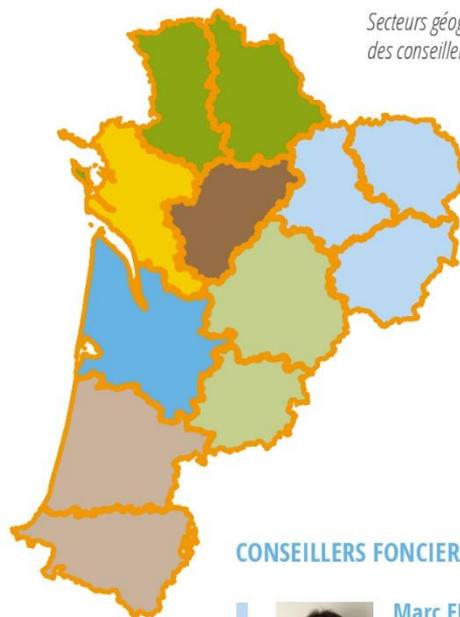
Charlotte NADALIE
ASSISTANTE FORÊT - BIENS SANS MAÎTRE
05 56 69 29 77
n.nadalie@saferna.fr



Nathalie PERELLE
INGÉNIEUR CHARGÉE D'ÉTUDES ET DU SUIVI
DES OPÉRATIONS FONCIÈRES
05 49 77 32 77 - 06 01 23 57 65
n.perelle@saferna.fr



Marine ALIX
MÉDIATEUR FONCIER
05 56 69 29 99
m.alix@saferna.fr
En charge des Démarches Alimentaires de Territoire



Secteurs géographiques
des conseillers fonciers

CONSEILLERS FONCIERS RÉGIONAUX



Marc EMERY
ENVIRONNEMENT & COLLECTIVITÉS
05 55 48 09 41 - 06 47 01 20 83
m.emery@saferna.fr



Till WARIN
ENVIRONNEMENT & COLLECTIVITÉS
06 01 23 71 78
t.warin@saferna.fr



Roxanne COCATRIX
ENVIRONNEMENT & COLLECTIVITÉS
07 89 98 03 17
r.cocatrix@saferna.fr

CONSEILLERS FONCIERS DÉPARTEMENTAUX



Nicolas MOGUEN
ENVIRONNEMENT & COLLECTIVITÉS
06 74 71 98 29
n.moguen@saferna.fr



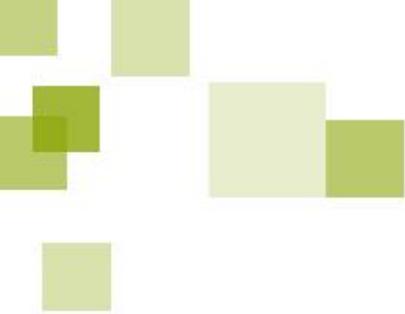
Marie MONGIN
ENVIRONNEMENT & COLLECTIVITÉS
05 46 93 62 86 - 06 01 23 46 57
m.mongin@saferna.fr



Frédéric LAREUZE
ENVIRONNEMENT & COLLECTIVITÉS
05 45 61 90 29 - 06 01 23 65 39
f.lareuze@saferna.fr



Hélène DUMAS
INSTALLATION & COLLECTIVITÉS
06 78 40 78 16
h.dumas@saferna.fr



Les attributions de foncier par la Safer en 2020

- **13 900 ha attribuées pour 244,7 M€**
 - 47% à la consolidation et au remaniement des exploitations agricoles
 - 36% à l'installation agricole
 - 13% à l'environnement et opérations forestières
 - 4% au développement local
 - **3 096 candidatures examinées**
 - 66% retenues (partielles ou totales)
 - Dossiers à concurrence : 3,2 candidats en moyenne par dossier (jusqu'à plus de 20)
- 



Les outils Safer au
service de la
protection de la
ressource en eau et
des milieux
aquatiques

Le foncier : la clé de vos projets

Comment être informé
des mutations foncières ?

Connaitre

Comment connaitre les
attentes des propriétaires et
exploitants ?

Quel prix pour le
foncier ?

Où trouver du
foncier ?

Maitriser

Comment maitriser
le foncier ?

LE FONCIER

Comment gérer le foncier
dans l'attente de la
réalisation d'un projet ?

Comment choisir un fermier
?

Comment se
positionner sur du
foncier ?

Gérer

Comment entretenir mon
patrimoine ?

La Safer, opérateur foncier des collectivités

Etudes, pré-opérationnel

- Veille foncière / Observatoire
- Etude foncière et agricole / Dureté foncière
- Animation foncière
- Groupe foncier territorial
- Appréhension des biens sans maître

Foncier opérationnel

Maîtrise foncière, hors emprise :

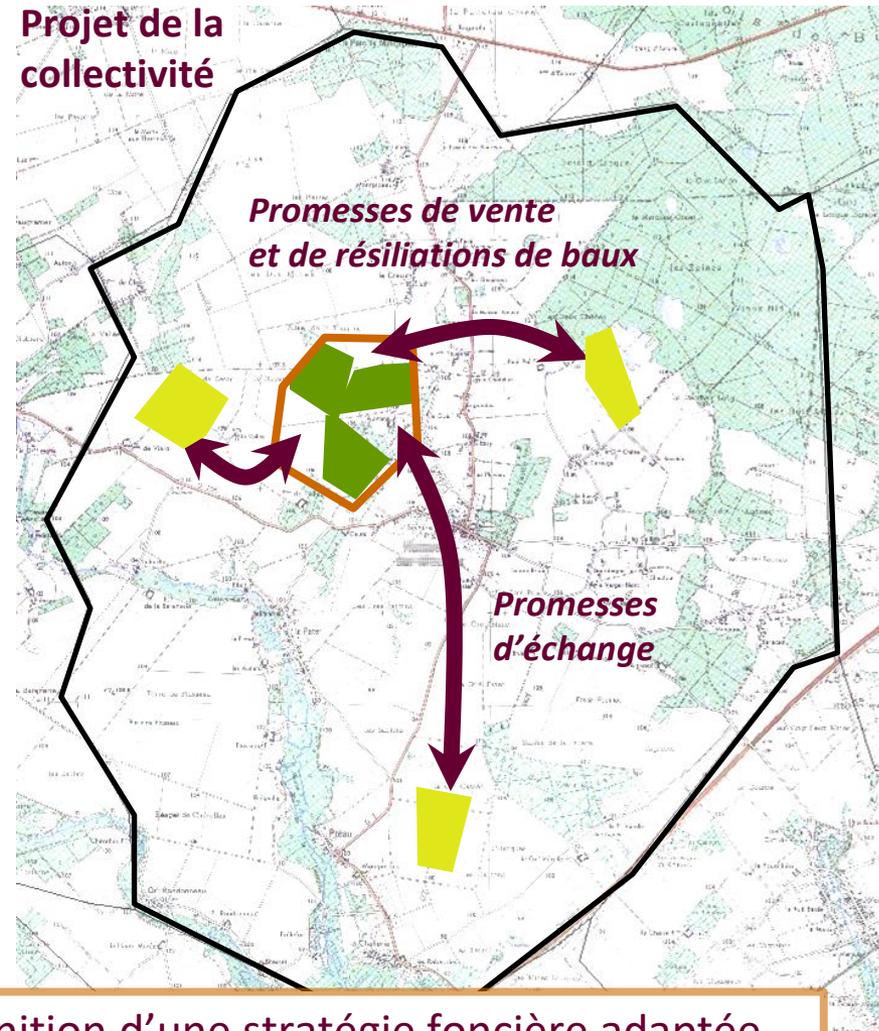
- Constitution de réserves foncières agricoles et/ou environnementales

Maîtrise foncière, dans l'emprise :

- Recueil de promesses de vente et de résiliation de baux
- Recueil de promesses d'indemnisation ou d'échanges pour libérer l'emprise

Gestion foncière :

- Précaire (CMD/Baux Safer, COPP)
- Intermédiation locative
- Bail rural environnemental
- Obligation Réelle Environnementale



Définition d'une stratégie foncière adaptée, concertée et d'un conventionnement Safer

La Safer, opérateur foncier des collectivités

VIGIFONCIER

Veille foncière

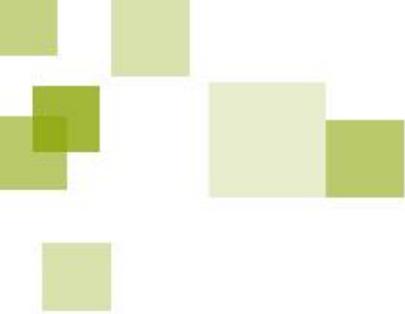
Connaître en temps réel les projets de ventes de biens sur votre territoire grâce au service de VEILLE FONCIÈRE

The screenshot displays the Vigifoncier web application interface. On the left, there is a navigation menu with icons for home, search, and other functions. The main area is divided into two sections: a map on the left and a notification details panel on the right.

Map Section: The map shows a rural landscape with various parcels outlined in orange. A specific parcel is highlighted in green, with a blue arrow pointing to it from a text box that reads "Visualisation des parcelles concernées". The map includes a scale bar (1/8400) and coordinates (lat: 43.0098284, long: -0.6562614).

Notification Details Panel: The panel is titled "NO 64 20 3120 01 - Vente - Informations de la notification". It contains the following information:

Informations générales		Parcelles	Puits de données
Numéro de dossier	NO 64 20 3120 01		
Commune	Osse-en-Aspe (64433)		
Date de réception	10/11/2020		
Modalité et objet de la cession	Vente amiable biens immobiliers		
Type de droits cédés	Pleine propriété		
Surface notifiée	5 ha 44 a 51 ca		
Présence de bâti	Non		
Valeur des biens immobiliers cédés	32 000 €		
Prix moyen / ha des biens immobiliers cédés (si non bâti)	5 877 € / ha		
Nature cadastrale prédominante	Prés		
Situation locative	Libre		
Date de fin du bail	-		
Fermier acquéreur	Pas de fermier		
Exemption ou priorité au droit de préemption de la Safer	Pas d'exemption ni de priorité		
Vendeur / Cédant			
Identité	LES TROIS MAISONS GRANGE TURON LEES ATHAS 64490 Lées-Athas		
Pays de domiciliation	FRANCE		
CSP ou forme juridique	SCEA - Société civile d'exploitation agricole		
Acquéreur / Cessionnaire			
Identité	ARNOUX Olivier 33120 Arcachon		
Pays de domiciliation	FRANCE		
CSP ou forme juridique	Employé (auxiliaire, aide, assistant, vendeur, serveur...)		



La Safer, opérateur foncier des collectivités

VIGIFONCIER

**Un outil cartographique en ligne
réservé aux collectivités abonnées :**

- **Alerte par courriel à chaque nouvelle publication**
 - **Disponibilité des informations sur une période de 3 ans**
 - **Mises à jour quotidienne**
 - **Possibilité d'ajouter des couches cartographiques (PLU, ...)**
 - **Exports de données et impression**
- 

La Safer, opérateur foncier des collectivités

L'acquisition, 2 outils distincts

■ La négociation amiable (L 141-1 CRPM)

la Safer négocie directement avec le propriétaire vendeur

→ + 90% des surfaces acquises par la Safer

■ Le droit de préemption (L 143-1 CRPM)

- Le notaire informe la Safer de tous compromis de vente signés entre un vendeur et un acheteur

- 8^{ème} objectif de préemption :

« 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 »

La Safer NA en quelques chiffres (2020) :

- 56 323 notifications de vente,
- Acquisitions amiables : 12 742 ha
- Acquisitions par préemption : 672 ha
- Rétrocessions : 13 900 ha

Achat et vente de biens fonciers

AMIABLE

Prise de contact vendeur/ Conseiller Foncier SAFER

Promesse de vente



Appel à candidature (publicité en mairie, journaux officiels, site internet)
Contact terrain

Demande accord aux :
Commissaire du Gouvernement Finances
Commissaire du Gouvernement Agriculture



Candidat(s) à l'acquisition
Promesse d'achat

Concertation :

Avis local de la profession (si concurrence)
Comité Technique (Département)
Comité de Validation (Région)

Autorisation d'exploiter
(CDOA)

Attribution : respect cahier des charges Safer



Achat et vente de biens fonciers

PREEMPTION

Entente entre un vendeur et un acquéreur



Signature sous-seing privé chez notaire

DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) du notaire à la Safer



2
m
o
i
s

Demande de préemption

Concertation :
Locale, Départementale
Régionale

Demande accord Commissaires
Gouvernement Finances et
Agriculture



Pas de réponse

Pas de motivation valable
et/ou refus des Commissaires

Motivation valable

Préemption
au prix

Préemption en
révision de prix

Préemption
partielle

Signature acte authentique



Attribution à porteur de projet
respectant objectifs

Respect cahier des charges Safer

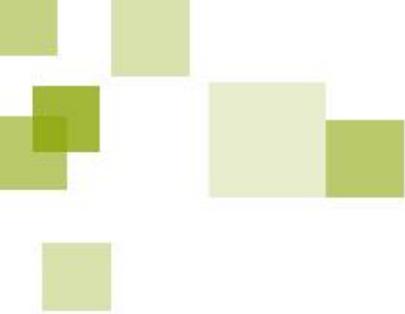
Accord vendeur

Retrait du bien
de la vente



La préemption environnementale

- **1999** : Création du 8^{ème} objectif de préemption qui permet aux Safer de préempter en faveur de la protection de l'environnement
- L'objectif 8 ne peut être invoqué qu'après avoir recueilli **l'avis du directeur de la DREAL**, ou du directeur du Parc National / 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** représentant **le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances**
- Principales interventions Safer :
 - Protection d'aires d'alimentation de captages d'eau potable
 - Enjeux « milieux ou espèces » (NATURA 2000, Programme LIFE)
 - Protection des zones humides
 - Mesures compensatoires environnementales ...



La Safer, opérateur foncier des collectivités

En zone A, N

■ Constitution de réserves foncières compensatoires

Dans un périmètre défini, la Safer :

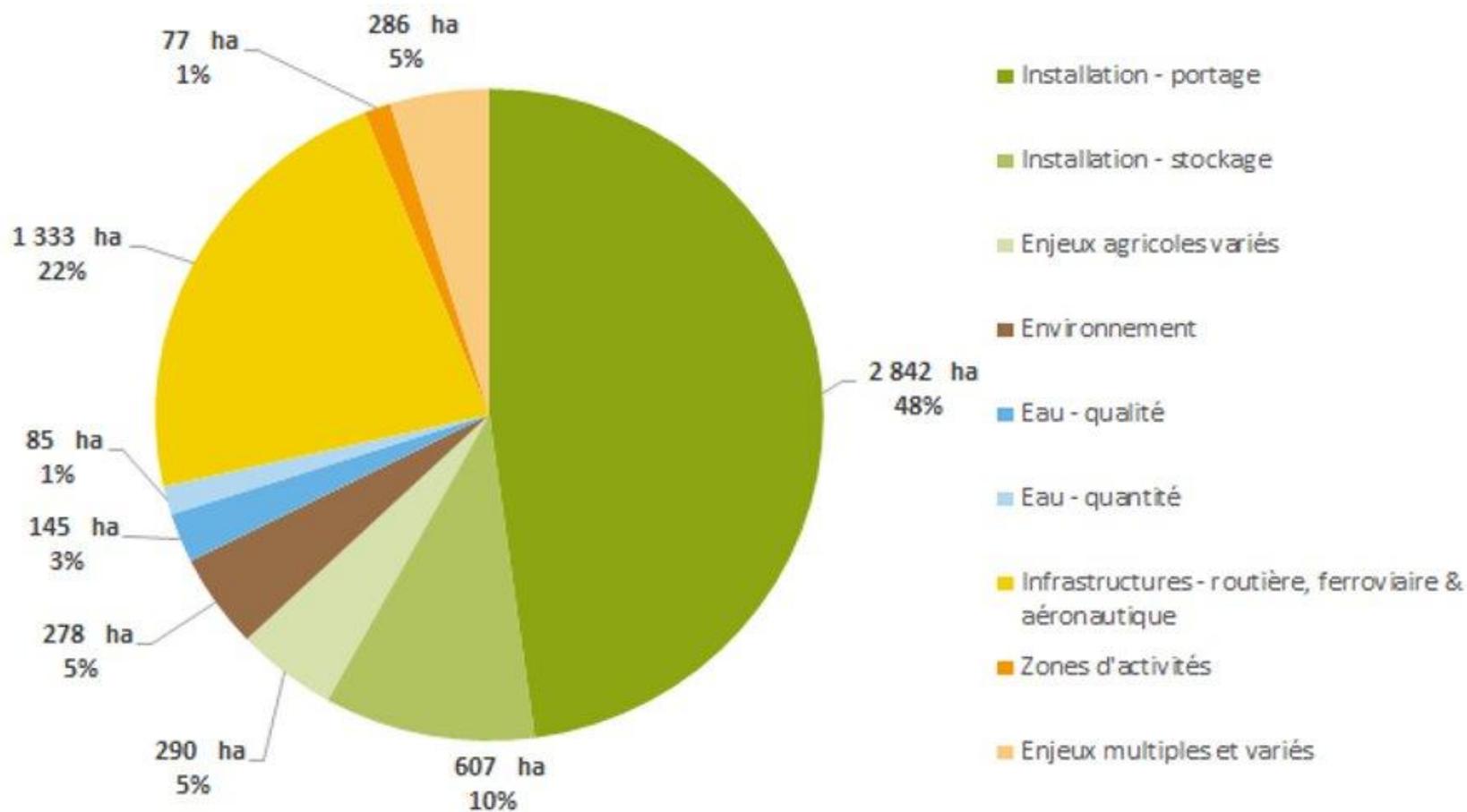
- achète des terres qu'elle stocke,
- gère le foncier dans l'attente d'un projet d'aménagement.

Ces terres seront ensuite vendues à la collectivité (sous l'emprise du projet), ou serviront de compensation pour les propriétaires et exploitants impactés.



La Safer, opérateur foncier des collectivités

Le stock foncier Safer (au 31/12/2020) : 5 934 ha (33 M€)



La Safer, opérateur foncier des collectivités

Si zonage avec
DP Collectivité

■ **Négociation pour le compte des collectivités** (D 141-2 2° CR)

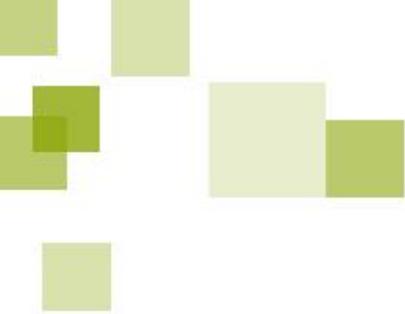
La Safer

- évalue les biens à acquérir
- convient d'une stratégie avec la collectivité
- négocie avec les propriétaires et les exploitants
- peut rechercher des compensations foncières

Objectifs :

- **Concertation** entre les collectivités et le monde agricole
- **Limitier l'impact du projet** sur les exploitations agricoles

Accompagnement de la collectivité jusqu'à la signature de l'acte de vente à son profit



La Safer, opérateur foncier des collectivités

▪ L'appréhension des biens sans maître

Une opportunité pour les collectivités dans la conduite des politiques foncières

3 types de BSM, procédure complexe pour les communes :

- 1) Succession ouverte depuis plus de 30 ans + aucun successible ne s'est présenté.
- 2) Sans propriétaire connu + la TFPB n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers depuis plus de 3 ans.
- 3) Sans propriétaire connu + la TFPNB n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers depuis plus de 3 ans. (Catégorie isolée par la Loi d'avenir du 13 octobre 2014).

La Safer accompagne les communes et EPCI dans la mise en œuvre de la procédure d'appréhension des BSM.



La Safer, opérateur foncier des collectivités

■ La Convention de mise à disposition (CMD) (L142-6 CRPM)

Un propriétaire confie à la Safer la gestion de terres pour une durée limitée.



Convention de Mise
à Disposition (CMD)



Durée de 1 à 6 ans renouvelable une seule fois, résiliable à chaque échéance annuelle.

Bail
SAFER



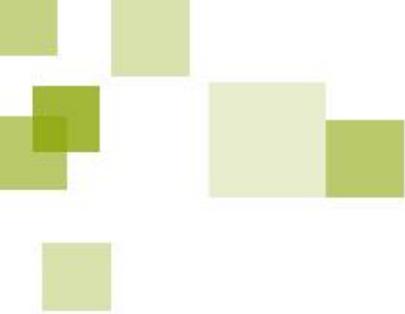
Durée de 1 à 6 ans, résiliable à chaque échéance annuelle.

- Dérogatoire au statut du fermage
- Clause de reprise annuelle
- Obtention de l'Autorisation d'exploiter (Pas de passage en CDOA)
- Arbitrage Safer si concurrence

La Safer, opérateur foncier des collectivités

- **La Convention d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP)**
La SAFER est propriétaire du foncier et décide de louer les terres exploitables
 - Location précaire annuelle
 - Aucune indemnité versée
 - Dérogatoire au statut du fermage





La Safer, opérateur foncier des collectivités

- **L'intermédiation locative** (dispositions du 4° du II de l'article L. 141-1 du CRPM)

Outil permettant de mobiliser du foncier à la location, avec l'accord du propriétaire : le propriétaire confie à la Safer le soin de rechercher un preneur par bail rural/bail environnemental pour exploiter sa propriété.

- **La négociation et la rédaction de :**

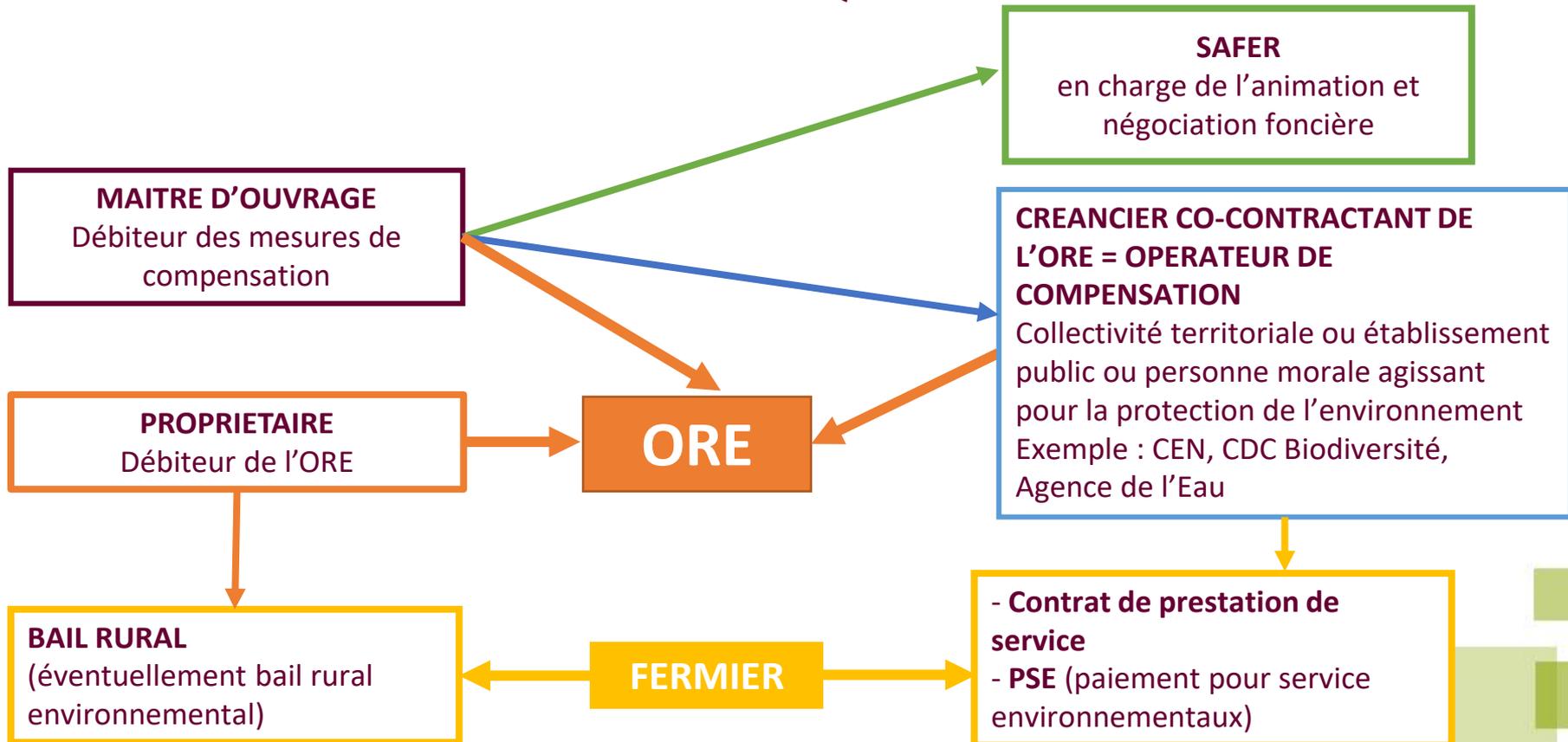
- ✓ **Baux ruraux / Baux environnementaux**
 - ✓ **ORE – Obligations réelles environnementales**
- 

Les Obligations réelles environnementales

Article L. 132-3 du code de l'environnement

▪ Un contrat authentique ayant pour finalité :

MAINTIEN, CONSERVATION, GESTION OU RESTAURATION D'ÉLÉMENTS DE LA BIODIVERSITÉ OU DE FONCTIONS ÉCOLOGIQUES.



A collage of various colored squares (blue, green, yellow, orange, brown) and silhouettes of a tree, a butterfly, a cow, a bee, and people, arranged in a scattered pattern on the left side of the slide.

**Merci de votre
attention**