

# SAFER du Centre

## Service Etudes et Développement

Société  
d'Aménagement  
Foncier et  
d'Etablissement  
Rural

28 novembre  
2017

*« Actions foncières en vallées alluviales »*

# Qui sont les SAFER ?

La SAFER du CENTRE

# Les SAFER :

- **créées par la Loi d'Orientation Agricole du 5 août 1960,**  
*(art. L. 141-1 à 5 du Code Rural)*
- **sociétés anonymes à but non lucratif,**  
*(art. L. 147-7 du Code Rural)*
- **soumises à l'agrément du Ministre de l'Agriculture et du Ministre de l'Économie et des Finances.**  
*(art. R. 141-9 du Code Rural)*
- **Accompagnent les collectivités en tant que prestataire de service sur les questions foncières.**



# Quelles missions pour les SAFER ?

Un cadre fixé par le code rural: Article L141-1  
Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014

# Les SAFER : quelles missions?

Un objectif : l'approche globale de l'espace rural et la gestion durable de ses équilibres

## Quatre missions (LAAF 2014):

### **1/ Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers:**

*Installation, consolidation et amélioration du parcellaire, diversification des systèmes de production*

### **2/ Diversité des paysages, protection des ressources naturelles, maintien de la diversité biologique**

### **3/ Développement durable des territoires ruraux**

**(Economie, Tourisme, ...)**

### **4/ Transparence du marché foncier rural (Veille, Observation, Intervention)**



# La SAFER du Centre: organisation

**Siège social : Blois**

**Services départementaux :**

**Chartres**

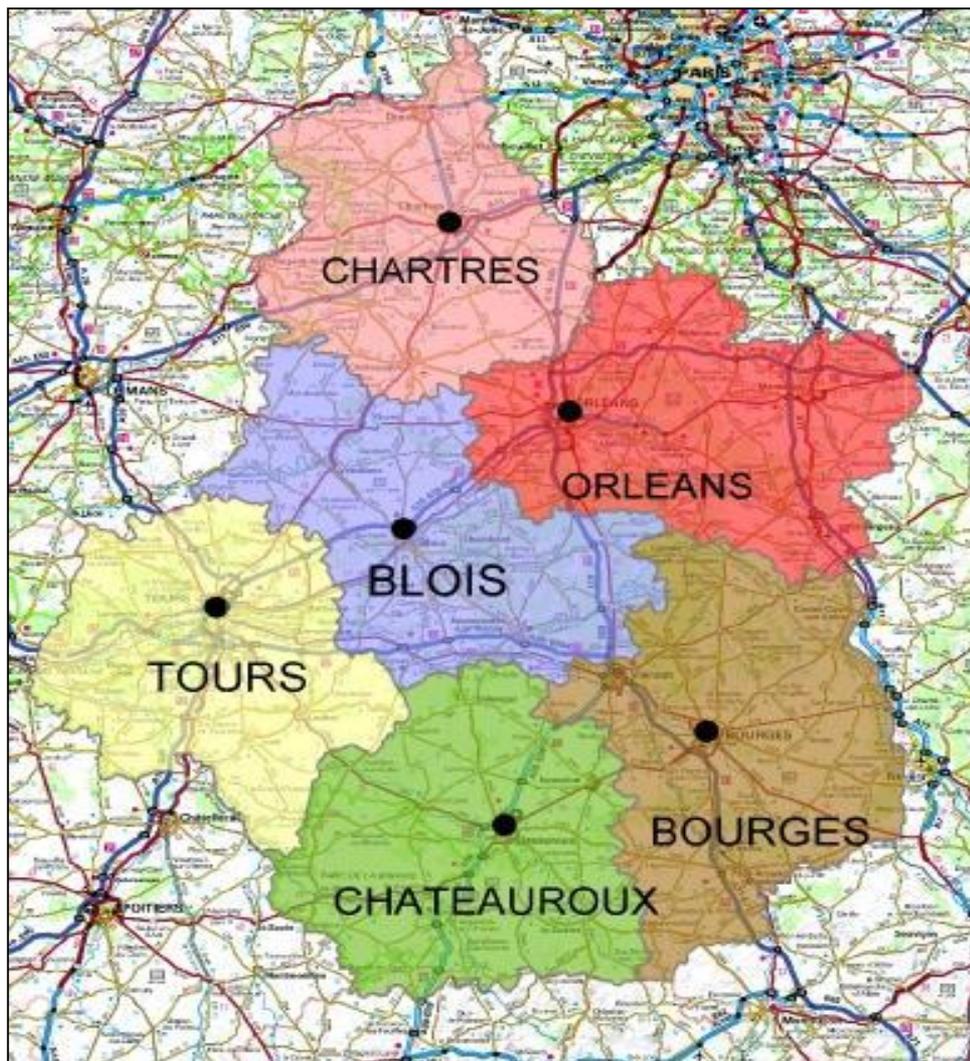
**Orléans**

**Blois**

**Chambray les Tours**

**Châteauroux**

**Bourges**





# ***Le service études et l'accompagnement des collectivités***

***« De l'observation à la gestion du foncier »***

Observation du foncier - Vigifoncier

Animation foncière

Etude du foncier délaissé (Biens vacants sans maître)

Maîtrise foncière

Gestion du patrimoine foncier



# Le contexte foncier

---

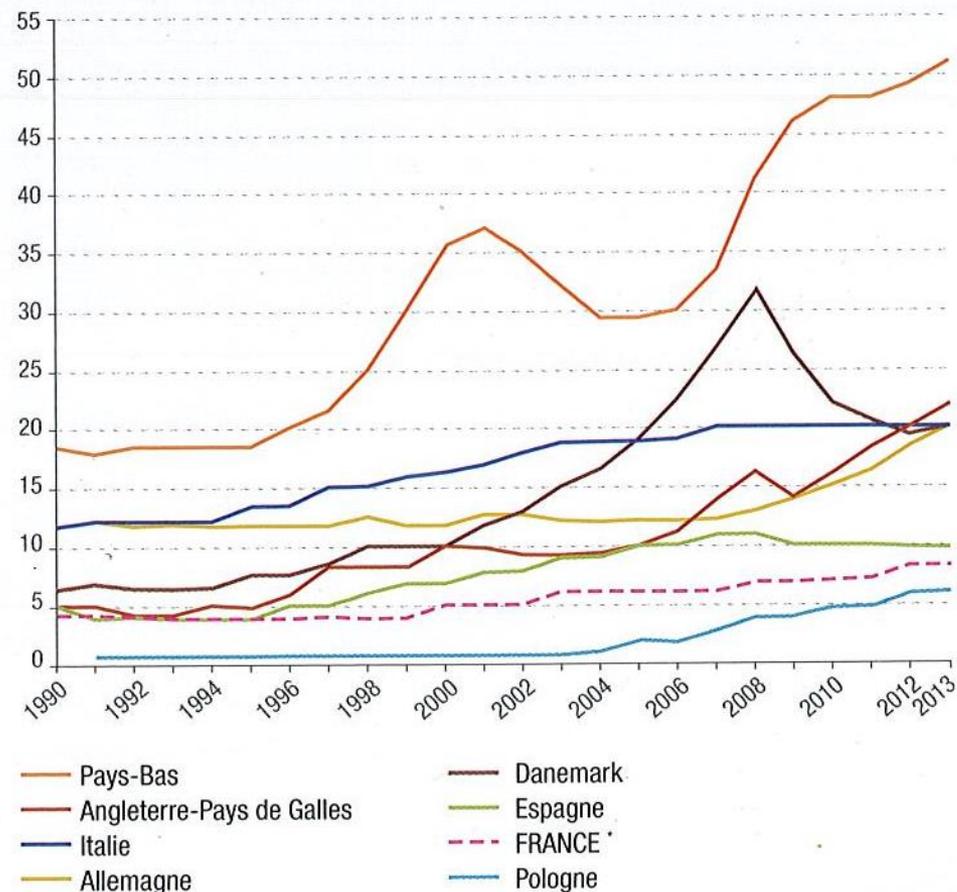


# Impact du contexte Foncier National et Européen

REFERENCE 2013	Prix des terres agricoles
	€ / ha
France ( Terres Libres)	5 900
Allemagne	20 000
Angleterre	22 000
Italie	19 000
Pays-Bas	52 000

Evolution du prix des terres agricoles entre 1990 et 2013

En milliers d'euros/ha

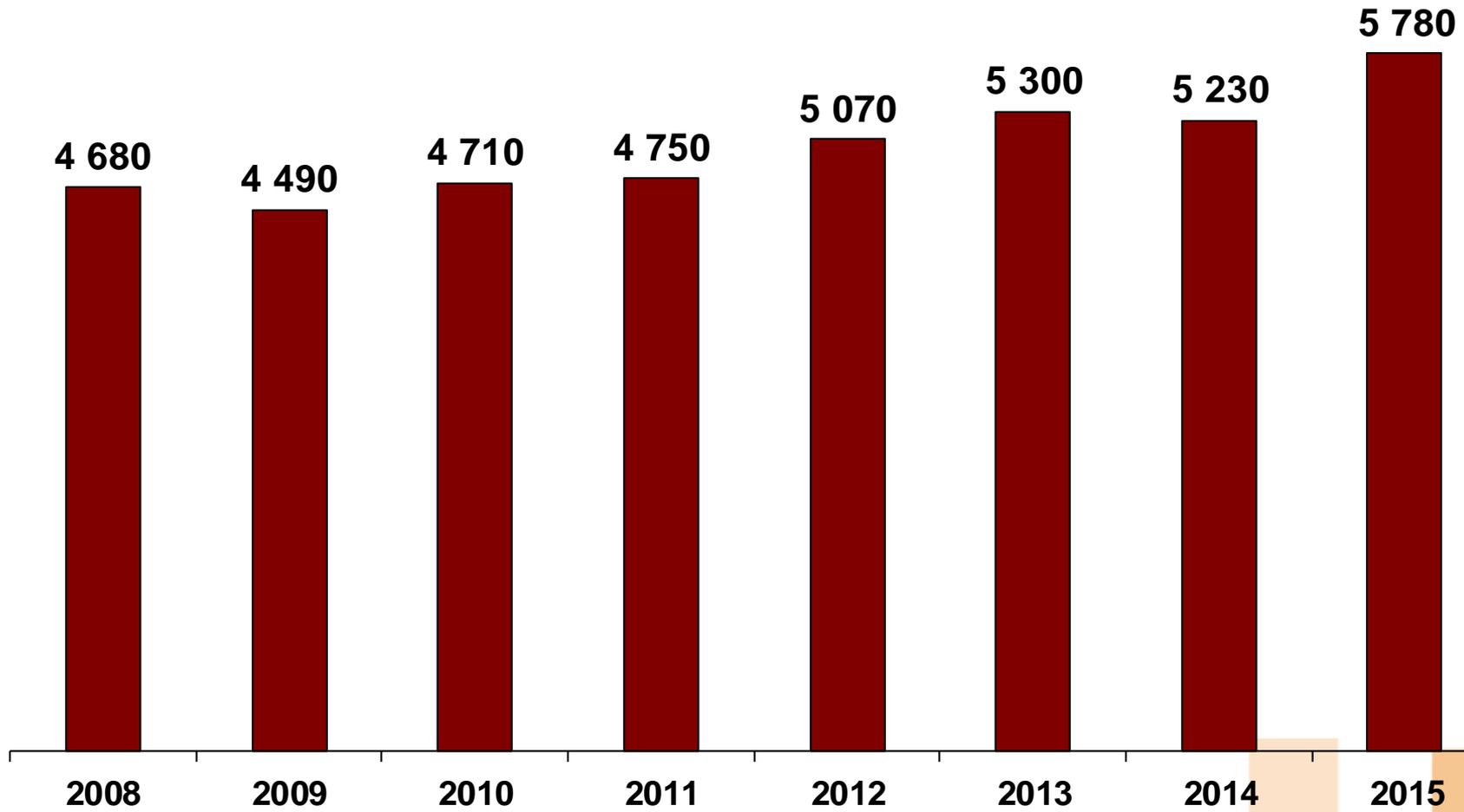


# Centre-Val de Loire



Source : Sofres-SSP-Terres d'Europe-Scagri.

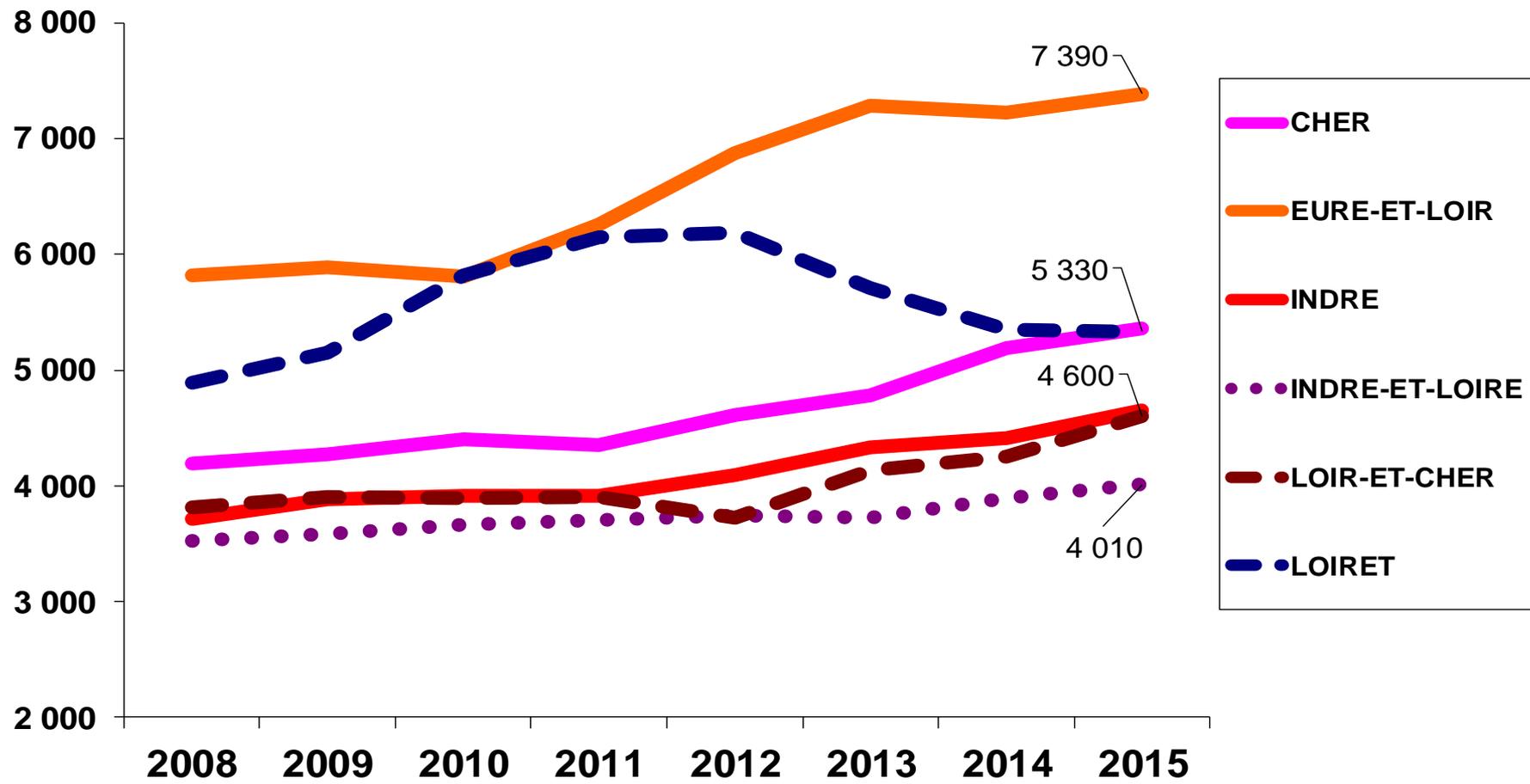
Prix des terres  
en région Centre  
( terres libres )



Prix moyen des terres & prés

LIBRES NON-BATIS

# Evolution par département



# Une concurrence de l'usage du foncier agricole

Quel est le niveau de pression foncière localement ?

Quels sont les conflits d'usages existants ?

Dans des secteurs où les candidats au foncier sont nombreux (pour des installations agricoles ou des confortations d'exploitations existantes) et où d'autres usagers entrent en concurrence également (pression de l'urbanisation, des loisirs, ...), il sera d'autant plus difficile d'engager un projet de maîtrise foncière par la collectivité.



# Vigifoncier



**Vigifoncier,  
un outil d'intervention foncière et  
d'observation du foncier rural**





## ■ Une information unique et facile d'accès pour:

- **Connaître en temps réel les projets de vente sur votre territoire**
- **Pour se doter d'une capacité d'intervention foncière**
- **Disposer d'indicateurs sur la consommation des espaces naturels et agricoles et sur les marchés fonciers**

 ***Pour plus de réactivité, d'anticipation dans vos projets d'aménagement***

# Quels biens font l'objet d'une DIA SAFER?

art. L 141-1-1 code rural et de la pêche maritime

*Voir guide de la notification SAFER 2016*

- Comme conséquence de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (13 octobre 2014), les SAFER se sont vues confirmer leur mission d'observation du marché foncier rural.

**Dans ce cadre, elles sont amenées à être informées de toutes les opérations portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ; que ces biens soient détenus ou non dans le cadre d'une société; et quelle que soit la forme de la cession et la qualité de l'acquéreur: vente en pleine propriété ou en démembrement, cession de droits sociaux, donation, échange, apport en société.**

- Certaines de ces opérations sont soumises au droit de préemption de la SAFER, et d'autres non. **Cependant, toutes doivent faire l'objet d'une notification à la SAFER.**
- La notification doit indiquer les nom, prénoms, date de naissance, domicile et profession des vendeurs.

# La veille foncière : Vigifoncier

## Qu'est-ce que c'est ?

### ➤ Un portail cartographique d'information foncière :

Afin de connaître votre territoire et d'anticiper vos projets d'aménagement.

### ➤ La veille foncière :

- Accès en temps réel à l'information détaillée** sur le marché foncier de la collectivité : prix de vente, caractéristiques des biens vendus, des vendeurs et des acquéreurs, avec un historique d'un an, alerte courriel pour chaque mairie sous 5 jours = capacité d'intervention foncière pour la collectivité
- Localisation cartographique immédiate** des parcelles vendues, possibilité de consulter le plan cadastral sur le territoire de la collectivité avec les fonds Scan 25 et Orthophoto de l'IGN.
- **L'observatoire du foncier (indicateur de suivi dans le cadre du SCoT, de PLUi, ...)**
- Suivi de l'évolution de votre marché foncier rural** : évolution de la destination des biens, des types d'acquéreurs, etc...
- Indicateur sur la consommation de vos espaces agricoles, naturels et forestiers** (nombre d'hectares consommé par année, taux d'évolution annuel des surfaces urbanisées, agricoles et naturelles,

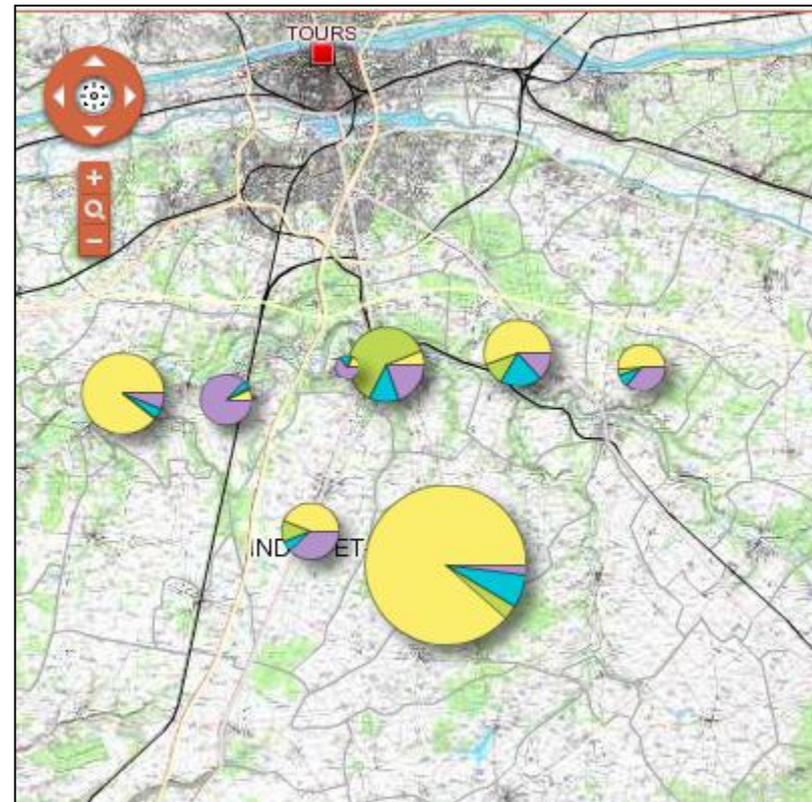
The screenshot displays the Vigifoncier website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo 'Vigifoncier Centre' and a tagline: 'L'observatoire Safer pour une meilleure gestion foncière de votre territoire'. The main navigation includes 'Découvrir', 'Veille foncière', and 'Observatoire'. Below the navigation, there are tabs for 'Notifications', 'Appels à candidature', 'Avis de préemption', 'Retractions', and 'Mode d'emploi'. The central part of the page features a search results table with the following data:

Recherche	Dossiers	Fiche
Numéro de dossier	41 12 0272 01	
Commune	Milancay (41140)	
Date de réception	03-02-2012	
Mode de vente	Amiable	
Surface notifiée	53,8965 ha	
Présence de bâti	Non	
Prix de vente HT	400 000 €	
Prix moyen par hectare (biens non bâtis uniquement)	7 421 €	
Situation locative	Libre	
Nature cadastrale prédominante	Pas de nature prédominante	
Exemption	0 - Pas d'exemption, ni priorités	
Vendeur	SO DE VILLECHENAY Villechenay 41200 Milancay	
Pays du vendeur	France	
Catégorie Socio-Professionnelle du vendeur	B2 - Société industrielle, commerciale, immobilière	

To the right of the table is a satellite map showing a parcel highlighted in green with a red border. The map includes a scale bar (0 to 200 m) and a compass. At the bottom of the map, it says '© Safer du Centre - © IGN - Copie 2012' and 'Carton des couches et outils'.

# Vigifoncier

- **Accessible partout** (une simple connexion Internet suffit) ;
- **Simple à utiliser et pratique** : interface instinctive, possibilité d'éditer et de conserver une fiche PDF par vente ;
- **Connaissance du marché foncier local**  
(destination et situation géographique des biens vendus, prix, caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs) ; à terme données sur les valeurs foncières (urbain et rural)



Période d'analyse : 2011-2015	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-47 ha	-0.3 %	-11.7 ha/an
Surface naturelle	-22 ha	-0.4 %	-5.5 ha/an
Surface non cadastrée	-1 ha	-0.1 %	-0.2 ha/an
Surface urbanisée	69 ha	2.3 %	17.3 ha/an

- **Intégration des données Demandes de Valeurs Foncières (DVF)** = transactions immobilières réalisées sur les 5 dernières années (maisons, appartements, terrains...)

Collectivités territoriales, services déconcentrés de l'Etat,  
acteurs de l'aménagement, de l'urbanisme, de la gestion de l'eau

## Bienvenue sur Vigifoncier votre service d'information foncière

### Abonnés

Accédez à votre compte en vous  
connectant ci-dessous :

Connexion à votre espace

Votre identifiant

..... Ok

[Mot de passe oublié?](#)

### Visiteurs

Découvrez Vigifoncier,  
le service d'information foncière  
proposé par la Safer :

► [Présentation de Vigifoncier](#)

Page créée le 01/03/2011

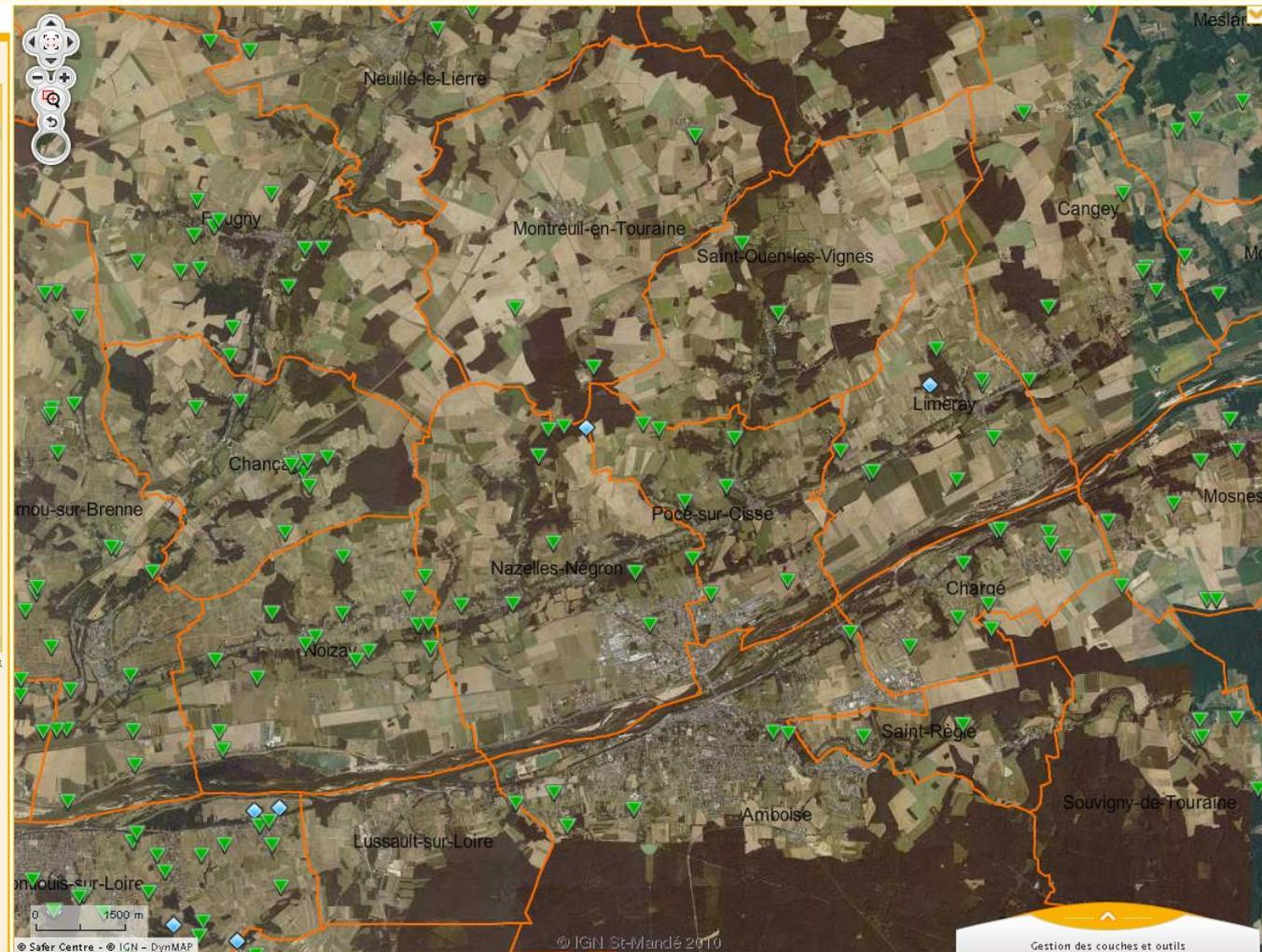
Liste complète des notifications

Date	Commune	N° de dossier	
09-09-11	Lignac	<a href="#">36 11 1761 01</a>	
09-09-11	Lucay-le-Male	<a href="#">36 11 1762 01</a>	
09-09-11	Ardentes	<a href="#">36 11 1763 01</a>	
09-09-11	St Christophe En Bazelle	<a href="#">36 11 1764 01</a>	
09-09-11	Sacieres-Saint-Martin	<a href="#">36 11 1765 01</a>	
09-09-11	Ardentes	<a href="#">36 11 1766 01</a>	
09-09-11	Gournay	<a href="#">36 11 1767 01</a>	
09-09-11	La Perouille	<a href="#">36 11 1768 01</a>	
09-09-11	Assay	<a href="#">37 11 2135 01</a>	
09-09-11	Channay Sur Lathan	<a href="#">37 11 2136 01</a>	
09-09-11	Chemille Sur Dame	<a href="#">37 11 2137 01</a>	
09-09-11	Ciere Les Pins	<a href="#">37 11 2138 01</a>	
09-09-11	Cravant Les Coteaux	<a href="#">37 11 2139 01</a>	
09-09-11	Franueil	<a href="#">37 11 2140 01</a>	
09-09-11	Larcay	<a href="#">37 11 2141 01</a>	
09-09-11	Lemere	<a href="#">37 11 2142 01</a>	
09-09-11	Restigne	<a href="#">37 11 2143 01</a>	
09-09-11	Restigne	<a href="#">37 11 2144 01</a>	
09-09-11	Saint Branches	<a href="#">37 11 2145 01</a>	
09-09-11	Tournon Saint Pierre	<a href="#">37 11 2146 01</a>	

13795 résultat(s)  
Page 2 sur 690

Navigation: << 1 2 3 4 5 6 >>  
Affichage par 20

[Liste complète](#)



Recherche	Dossiers	Fiche
Numero de dossier	37 11 2141 01	
Commune	Larcay (37124)	
Date de réception	09-09-2011	
Mode de vente	Amiable	
Surface notifiée	5,1556 ha	
Présence de bâti	Non	
Prix de vente HT	36 000 €	
Prix moyen par hectare (biens non bâtis uniquement)	6 983 €	
Situation locative	Occupé	
Nature cadastrale prédominante	Terres et Prés	
Exemption	0 - Pas d'exemption, ni priorités	
Vendeur	<b>SAFAR SAVER MARIN</b> 42 boulevard du Temple 75011 Paris 11	
Pays du vendeur	France	
Catégorie Socio-Professionnelle du vendeur	73 - Cadre et profession intellectuelle supérieure	
Acquéreur	<b>LES TRAVERSEINES</b> 71 avenue de Wagram 75017 Paris 17	
Pays de l'acquéreur	France	
Catégorie Socio-Professionnelle de l'acquéreur	72 - Artisan, commerçant	

### Parcelles concernées

Commune	Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface en ha à ca	Nature	PDS/PLU
Larcay (37124)	LE VOISINET	0001 ZC0178*	01 69 33	T	#
Larcay (37124)	LE VOISINET	0004 ZC0172	00 53 63	T	#
Larcay (37124)	LE VOISINET	0015 ZC0176	01 66 37	T	#
Larcay (37124)	LE VOISINET	0049 ZC0174	00 01 09	T	#
Larcay (37124)	LES BABOUINS	0045 B1413	00 35 36	P	#
Larcay (37124)	LES TRAVERSEINES	ZC0023	01 76 49	T	#
Larcay (37124)	LES TRAVERSEINES	ZC0052	00 03 43	BT	#
Larcay (37124)	LES TRAVERSEINES	ZC0056	00 05 50	BT	#
Larcay (37124)	LES TRAVERSEINES	ZC0061	00 03 64	BT	#
Larcay (37124)	LES TRAVERSEINES	ZC0072	00 02 52	BT	#
Larcay (37124)	LES TRAVERSEINES	ZC0073	00 05 46	BT	#
Larcay (37124)	LES TRAVERSEINES	ZC0074	00 09 00	BT	#





# Observer/connaître

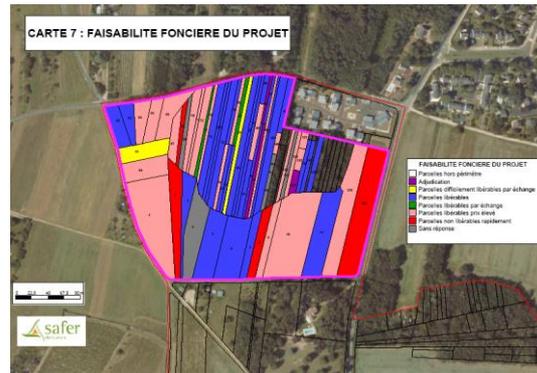
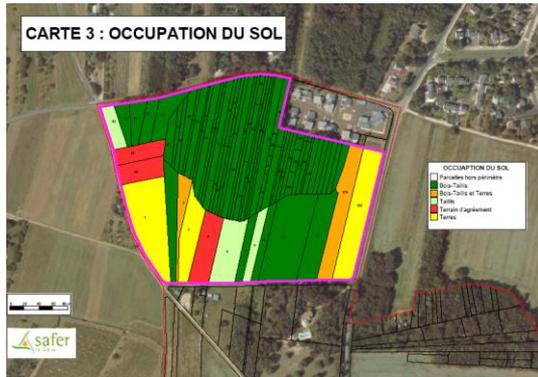


- **Recueil de données**
- **Visites de terrain**
- **Rencontres des acteurs**
- **Réalisation de cartes**

- Insérer au mieux le projet dans les structures foncières et agricoles existantes,
- Mesurer l'impact sur l'activité agricole
- Assurer l'interface et la médiation entre la collectivité et les acteurs locaux.

- **Remise d'un rapport écrit détaillé :**

- avec l'ensemble des cartes,
- l'évaluation du coût foncier,
- la conclusion quant à la faisabilité et au coût du projet,
- la proposition de solutions opérationnelles.



- **Restitution à la Collectivité.**

## ▪ **Evaluation du coût foncier**

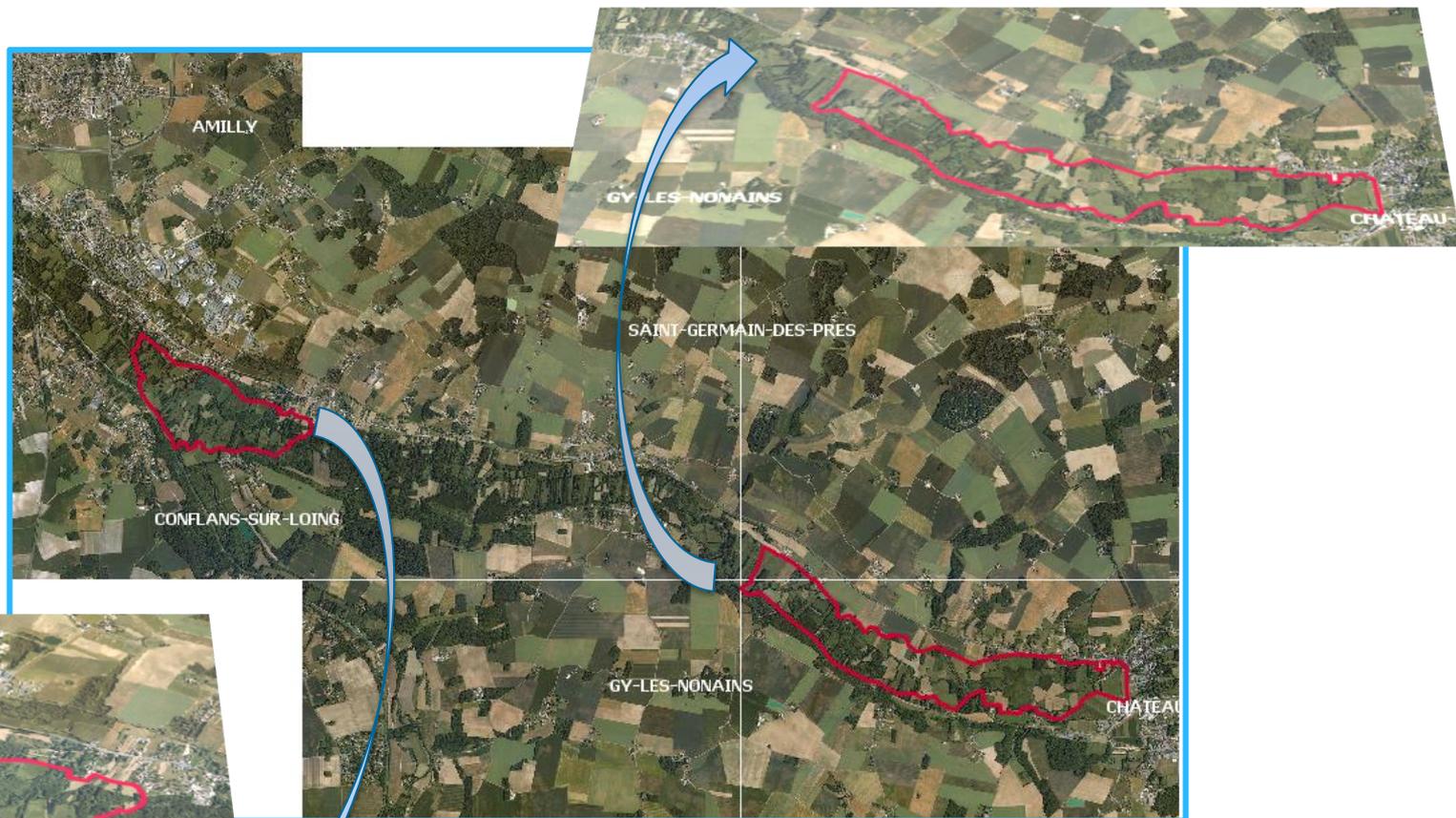
Evaluation par nos services et par France Domaine pour plus de transparence

		Marché des Terres et Prés	Marché des Espaces de Loisirs
MONTLOUIS SUR LOIRE	Nombre de vente	19	59
	Surface concernée (ha a ca)	25 75 12	7 00 13
	Prix moyen €/ha non bâti	9 955 €	32 698 €
	Prix moyen €/m <sup>2</sup> non bâti	1,00 €	3,27 €

**Evaluer la faisabilité opérationnelle du projet et si nécessaire accompagnement dans les solutions à apporter**

# Etude de Faisabilité Foncière et/ou Maîtrise Foncière

## Le Syndicat de rivière de la vallée du Loing



501 comptes de propriétés  
1319 parcelles  
377 hectares  
5 communes

# Rappel de la mission confiée à la SAFER :

## Elaboration d'un diagnostic foncier

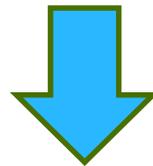
Repérer les possibilités de maîtrise du foncier pour l'acquisition des parcelles par les collectivités locales, territoriales, le syndicat de rivière et la Fédération de pêche.



Réaliser une animation foncière auprès des propriétaires et exploitants du périmètre défini, afin de les informer du projet de préservation des zones humides et de recueillir un maximum d'informations sur les possibilités de maîtrise du foncier,  
Estimer la valeur du foncier

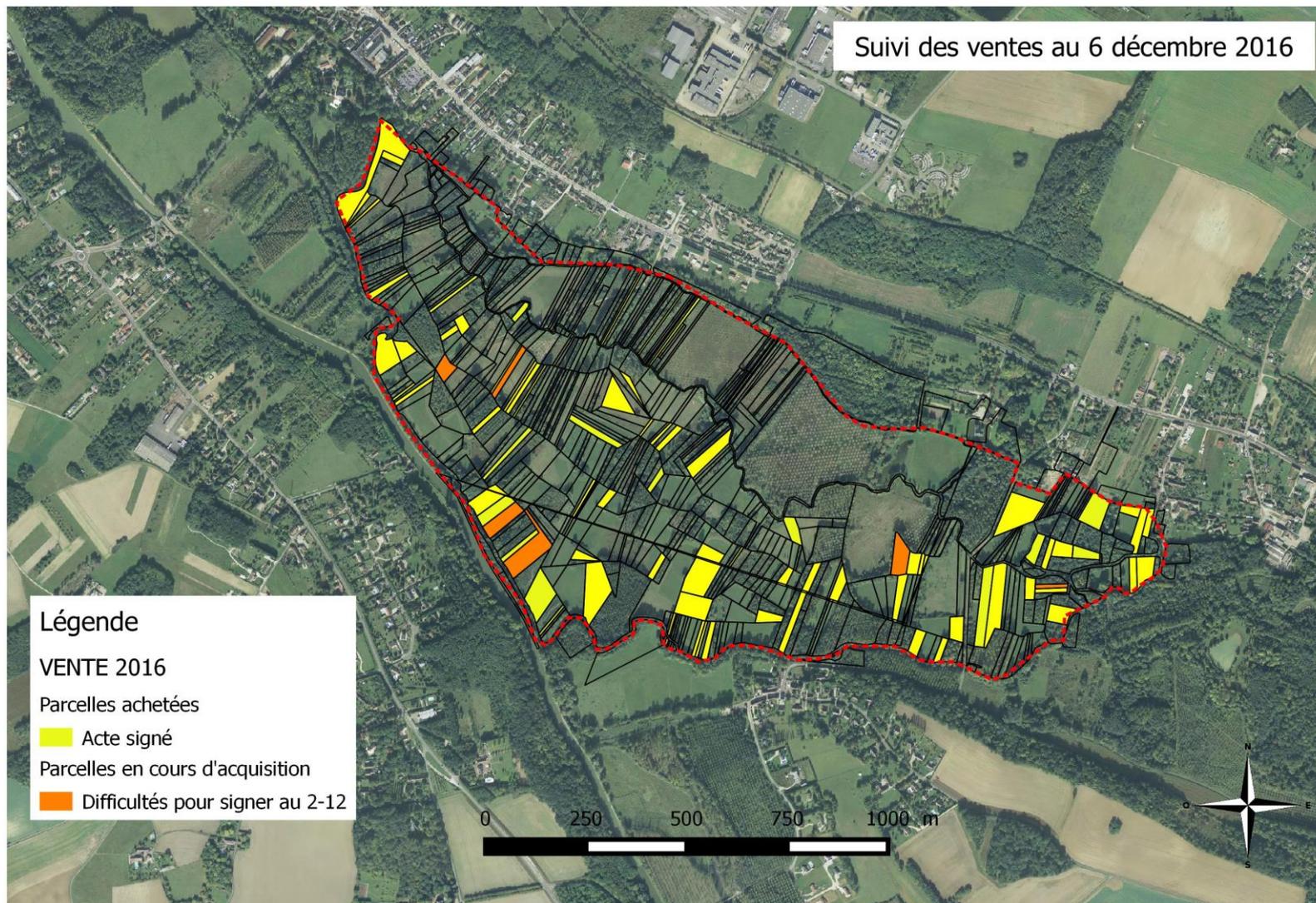


Mettre en évidence des pistes d'actions, des secteurs d'intervention prioritaires.



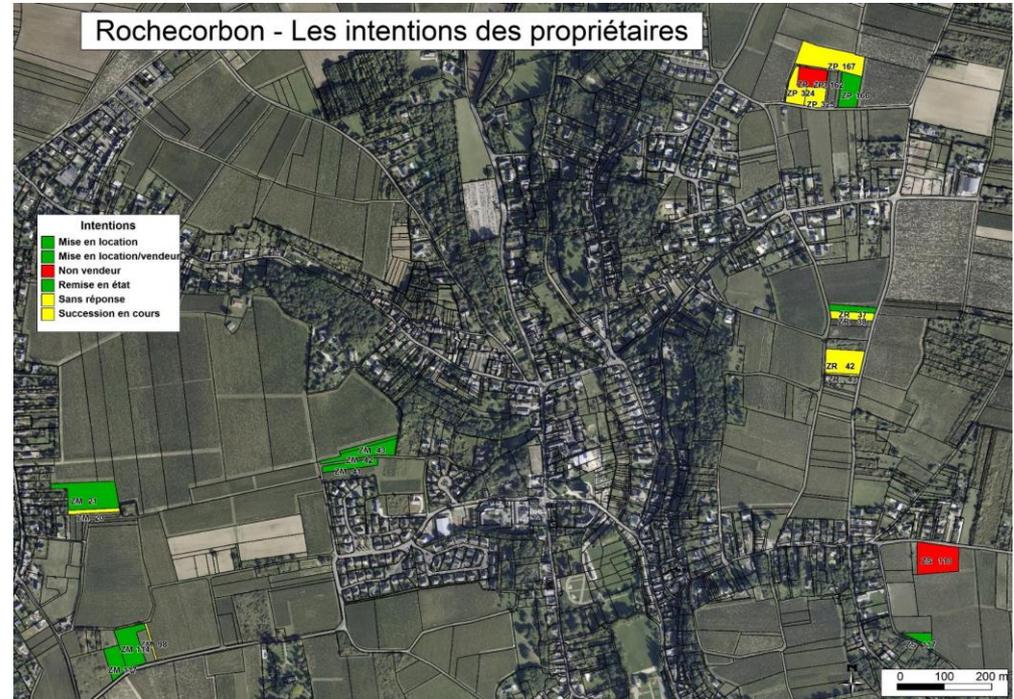
Proposer des pistes d'actions concrètes, détaillées et si possibles chiffrées, pour répondre à l'enjeu de la maîtrise foncière.

# Zone d'étude du diagnostic foncier : Périmètre et contexte



## Objectifs:

- ✓ Lutter contre l'enfrichement et le mitage, pour une reconquête agricole et paysagère,
- ✓ Agir sur la restructuration parcellaire,
- ✓ Constitution d'un patrimoine communal (échange parcellaire, ressources financières pour financer les projets communaux).



## La SAFER vous accompagne:

- Identification des parcelles présumées Bien Vacant et Sans Maître, Etude préalable et assistance administrative.
- Animation foncière auprès des propriétaires et des exploitants





# Maîtriser le foncier



# L'appui à la maîtrise foncière

*La constitution de réserves foncières,  
en amont du projet, facilite la maîtrise foncière*

## La SAFER:

- évalue les biens à acquérir et les éventuelles indemnités à verser,
- cale une stratégie d'intervention avec la collectivité (achat par la collectivité ou par la SAFER),
- négocie avec les propriétaires et exploitants agricole pour le compte de la collectivité, (Promesse de vente et d'échange, promesse de résiliation de bail),
- recherche des compensations foncières,
- assure le suivi des accords jusqu'à la signature de l'acte authentique ou la revente à la collectivité

❑ exemple: Suite à une **Etude Faisabilité Foncière sur deux périmètres distincts**, la SAFER négocie pour le compte de la collectivité **la Maîtrise Foncière sur un site**.

❑ Animation foncière : **8 acquisitions - 4 échanges**

=> constitution d'une structure d'exploitation de 4 ha environ, groupée.



### Études liées à la protection de l'environnement

- **Conservatoire des Espaces Naturels du Loiret (45)** - Diagnostic foncier agricole Zones humides Vallée du Loing
- **Conservatoire des Espaces Naturels du Loiret (41)** - Prairies du Fouzon
- **Ville d'Orléans**- Etude de dynamisation agricole en zone de captage
- **Région Centre**- Accompagner les communes sur les parcelles présumées biens vacants et sans maître
- **Conseil Général d'Indre et Loire (37)** – ENS de l'étang du Louroux sur 70ha et ENS du Val de Choisille sur 15ha ;
- **SIAEP Châteauneuf sur Cher (18)**- Identifier les besoins fonciers des exploitants impactés par la zone de captage
- **SIAEP / Commune de Foecy (18)** – Mise en place de périmètre de protection des captages en eaux potables
- ...

# ***Rappel du droit de préemption SAFER***

- Périmètre d'intervention composé de l'ensemble des secteurs naturels et agricoles des documents d'urbanisme ainsi que les terrains situés en zone U et AU ayant un usage/une vocation agricole**
- Sur les biens immobiliers à utilisation agricole et les biens mobiliers qui leurs sont attachés, ainsi que sur tous terrains à vocation agricoles (parts sociales LAAF 2014)**
- Utilisé dans un objectif agricole ou environnemental**
- Soumis à l'agrément des tutelles agricoles et finances de la SAFER du Centre**
- Une collectivité peut solliciter la SAFER pour l'exercice de son droit de préemption.**

# **ACHATS PAR PREEMPTION**

## **de la SAFER du Centre (en nombre)**

	2014	2015	2016
<b>Nombre de transactions</b>	<b>12 311</b>	<b>12 857</b>	<b>15 457</b>
<b>Demandes de préemption</b>	<b>45</b>	<b>52</b>	<b>45</b>
<i>Favorables</i>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>26</b>
<i>Défavorables</i>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>19</b>
<b>Achats SAFER</b>	<b>356</b>	<b>356</b>	<b>391</b>
<b>Dont par préemption</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>17</b>



# Gérer le foncier



# ***La convention de mise à disposition***

## *Qu'est-ce que c'est ?*

### **Une formule originale de location :**

Les conventions de mise à disposition « SAFER » permettent **d'assurer l'exploitation d'un fonds de manière temporaire.**

## *Comment ça marche ?*

- Le propriétaire **confie par contrat** (la **Convention de Mise à Disposition**) la gestion de son bien à la SAFER,
- La SAFER **recherche un exploitant** « sous locataire » qui mettra en valeur les biens mis à sa disposition,
- La SAFER prend en charge toutes les **formalités** (état des lieux, rédaction des conventions, mise en place éventuelle d'un cahier des charges).

# La convention de mise à disposition

## ➤ **Souplesse :**

La durée de mise à disposition est choisie par le propriétaire : 1 à 6 ans renouvelable une fois. Il n'y a pas de limite de superficie des biens mis à disposition.

## ➤ **Liberté :**

Le propriétaire retrouve son bien libre de location et entretenu au terme de la convention. Les conventions de mise à disposition et les baux qui en sont la conséquence **ne sont pas soumis au statut du fermage** : le contenu en est libre (sous réserve que le loyer facturé par la SAFER aux exploitants respecte les minimas et maximas du montant des fermages définis par arrêté préfectoral) et cette liberté contractuelle autorise par exemple des clauses imposant des pratiques agricoles respectueuses du milieu naturel.



## ➤ **Garantie :**

La SAFER assure la gestion locative et s'engage à verser au propriétaire la redevance annuelle.

# La convention de mise à disposition

## Exemple : prairies humides – commune de Déols (Indre)

- Le CEN Centre – Val de Loire met à disposition 18 ha de prairies au profit de la SAFER via une CMD de 6 ans, renouvelable.
- La SAFER conclut un bail SAFER avec un éleveur caprin
- Un cahier des charges spécifique, élaboré par le CEN, est appliqué à l'exploitation agricole des biens afin de répondre à l'objectif opérationnel « Améliorer et maintenir la mosaïque de milieux bocagers (prairies, haies, boisements alluviaux, mares) nécessaires aux espèces qui y sont inféodées ».



# Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

## Contact SAFER :

Yohann QUINTIN  
*Directeur Service Etudes*

44, bis avenue de Châteaudun  
CS 23321  
41033 BLOIS CEDEX

**Tel :** 02 54 57 65 73

**Mail :** [yquintin@saferducentre.fr](mailto:yquintin@saferducentre.fr)

[www.saferducentre.com](http://www.saferducentre.com)

