

ACQUÉRIR DES BIENS

Vous souhaitez :

- identifier des biens situés dans des zones à enjeux
- maîtriser durablement ces biens et leur devenir

LES OUTILS SAFER À VOTRE SERVICE

■ LA VEILLE FONCIÈRE

• POURQUOI ?

Connaître en temps réel les projets de ventes sur des zones à enjeux

Comprendre les mouvements fonciers d'un territoire

Réagir et se porter candidat

• DE QUOI S'AGIT-IL ?

Toutes les informations sur les projets de cession de biens et de parts de sociétés : prix, surface, localisation, nature, référence cadastrale et identité des vendeurs et acquéreurs.

• COMMENT ÇA MARCHE ?

Les Safer transmettent aux collectivités signataires d'une convention de veille foncière ces informations qu'elles ont reçues de la part des notaires (cessions de biens ou droits mobiliers ou immobiliers) ou bien des CER, avocats ou cédants (cessions de parts ou d'actions de sociétés), comme prévu par la loi.

Les notifications sont généralement mises à disposition dans le portail cartographique en ligne Vigifoncier.fr

Sur Vigifoncier.fr, les projets de vente sont géolocalisés. Certains zonages (aires d'alimentation de captage, espaces naturels sensibles, zones humides, etc.) peuvent aussi être intégrés pour suivre des enjeux précis. Des alertes préviennent lorsqu'une zone qui présente des enjeux importants est vendue.

Grâce à la veille foncière, la collectivité peut anticiper ses actions foncières et éventuellement se porter candidate à l'**acquisition** de biens.

Références : art. L. 141-1, I, 4° et L. 141-1-2 du code rural et de la pêche maritime (CRPM)

■ L'ACQUISITION

• POURQUOI ?

Maîtriser durablement le foncier dans des zones à enjeux, et son devenir

■ L'ACQUISITION AMIABLE

• DE QUOI S'AGIT-IL ?

La Safer prospecte des biens ou repère des projets de vente grâce à la veille foncière, négocie pour les acquérir puis les revend après appel à candidature.

• COMMENT ÇA MARCHE ?

La Safer négocie avec des propriétaires l'acquisition de leur bien situé dans une zone à enjeu environnemental.

La Safer peut aussi identifier des projets de vente grâce à la **veille foncière** et rencontre alors le vendeur et l'acquéreur pour leur présenter les enjeux de préservation et les risques de perte de valeur vénale du bien.

Dans les deux cas, elle négocie l'acquisition du bien puis le revend au prix agréé par l'Etat, après appel à candidature, à un candidat dont le projet est compatible avec les enjeux environnementaux.

La collectivité peut être un de ces candidats.

La Safer peut associer à la vente un **cahier des charges à clauses environnementales**. Ce cahier des charges pourra se convertir en **bail rural à clauses environnementales** s'il s'agit d'un bien agricole dont l'acquéreur n'est pas exploitant.

Références : art. L. 141-1, II, 1° du CRPM

■ L'ACQUISITION PAR PRÉEMPTION

• DE QUOI S'AGIT-IL ?

A défaut d'accord amiable, la loi accorde aux Safer un droit de préemption pour acquérir en priorité un bien agricole ou rural permettant ainsi de favoriser un projet répondant aux enjeux environnementaux de la zone.

• COMMENT ÇA MARCHE ?

La Safer a 2 mois pour exercer son droit de préemption à partir de la notification de la vente (environ 1 cas sur 100). La préemption pour motif environnemental permet d'intervenir dans une zone présentant un enjeu environnemental.

La Safer soumet au préalable le projet pour avis à la DREAL et à ses Commissaires du Gouvernement qui représentent l'Etat.

La préemption peut être simple (achat par la Safer aux conditions et prix fixés dans la notification de vente initiale) ou avec révision de prix (proposition d'un nouveau prix d'achat par la Safer).

La Safer procède ensuite à un appel à candidature pour l'attribution du bien. La collectivité peut être demandeuse de la préemption et se porter candidate. Les candidatures sont examinées dans les instances Safer et le projet le plus compatible avec les enjeux environnementaux est retenu.

Un **cahier des charges à clauses environnementales** peut être ajouté à l'acte de vente ainsi qu'un **bail rural à clauses environnementales** pour l'éventuel exploitant.

Toutes les décisions sont contrôlées par l'Etat.

Remarque : le droit de préemption n'est pas exclusif à la Safer. D'autres acteurs disposent d'un droit de préemption. Celui-ci est également cadré et s'applique dans des conditions spécifiques.

Références : art. L. 143-1 et L. 143-2 du CRPM

■ LE RECUEIL DE PROMESSES DE VENTE

• POURQUOI ?

Acquérir des biens directement, sans appel à candidature, dans une zone à enjeux

Résilier des baux >>>

- **DE QUOI S'AGIT-IL ?**

Une prestation de négociation avec un partenaire public, en son nom et pour son compte.

- **COMMENT ÇA MARCHE ?**

Uniquement dans le cadre d'une politique publique d'une collectivité, la Safer agit comme un prestataire de service auprès de celle-ci.

Elle négocie des promesses de vente auprès des propriétaires pour que la collectivité acquière directement le foncier dans le périmètre concerné sans avoir à suivre la procédure classique d'**acquisition** avec appel à candidature.

Elle peut également négocier des engagements de résiliation de bail de la part des exploitants.

Références : art. L. 141-5 et R. 141-2 du CRPM

■ LA RÉSERVE FONCIÈRE

- **POURQUOI ?**

Faciliter et organiser des échanges ou des compensations

- **DE QUOI S'AGIT-IL ?**

La constitution d'un stock de terres en dehors d'une zone à enjeux environnementaux à échanger à plus ou moins long terme contre des terres dans la zone à enjeux.

- **COMMENT ÇA MARCHE ?**

Dans le cadre de conventions avec la collectivité pour la réalisation d'un projet précis, la Safer peut être amenée à acheter et stocker temporairement des terres situées en dehors de la zone à enjeux. Celles-ci serviront à réaliser des **échanges parcellaires** avec les exploitants implantés dans la zone à enjeux.

Le stockage foncier est limité à une durée de 5 ans, renouvelable une fois (deux fois sous certaines conditions).

Le stockage représentant un coût, il est nécessaire d'avoir un financeur pour réaliser le portage (garanties de bonne fin).

Références : art. L. 142-4 du CRPM

■ L'ÉCHANGE PARCELLAIRE

- **POURQUOI ?**

Adapter les pratiques culturales à la protection de l'environnement sur les zones à enjeux environnementaux

Compenser les pertes de foncier

Restructurer les exploitations

- **DE QUOI S'AGIT-IL ?**

Un échange de terres entre propriétaires et/ou exploitants situés dans une zone à enjeux environnementaux avec des propriétaires et/ou exploitants situés à l'extérieur de la zone, plus enclins à respecter les enjeux environnementaux de la zone.

- **COMMENT ÇA MARCHE ?**

La Safer rencontre les différents propriétaires et exploitants concernés par le périmètre de protection pour connaître les structures d'exploitation et leurs modes de production. >>>

La Safer peut ensuite leur proposer des échanges de terres dans la zone protégée avec des terres à l'extérieur de la zone pour mettre en place des modes de production plus respectueux de l'environnement dans la zone de protection : agriculture biologique, élevage extensif, non-utilisation de produits phytosanitaires, etc.

Ces échanges de terres sont aussi l'opportunité de restructurer les exploitations autour de leur siège, limitant les déplacements et facilitant l'exploitation.

Les collectivités peuvent échanger des terres qu'elles possèdent à l'extérieur de la zone pour en acquérir à l'intérieur de la zone et maîtriser ensuite leur usage par un **bail rural à clauses environnementales** par exemple.

Références : art. L. 142-4 du CRPM

La Safer vous accompagne dans la définition et la mise en œuvre de votre stratégie foncière.



- Retrouvez ces informations sur la page « [je préserve l'environnement sur mon territoire](#) » du site www.safer.fr
- Contactez votre Safer régionale : coordonnées sur www.safer.fr