

OUTILS DES SAFER AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE L'EAU

Webinaire – Centre de ressources Captages
10 septembre 2024

1 Les Safer en bref.

Composition et fonctionnement

17 Safer*** (13 en métropole, 4 en outre-mer)



Une gouvernance autour de **3 collèges**
(8 membres pour chaque)

1. toutes les organisations professionnelles agricoles représentatives, chambre d'agriculture, ...
2. les collectivités territoriales,
3. les autres acteurs du territoire rural : Etat, acteurs de l'environnement,

- Les **Commissaires du Gouvernement**, représentant les ministères de l'agriculture et des finances, participent au conseil d'administration

Nos missions

En qualité d'opérateur foncier, l'Etat nous a dotés de 4 missions d'intérêt général prévues par le code rural et de la pêche maritime.

DYNAMISER

L'AGRICULTURE ET LA FORÊT

- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs
- Aider des exploitants à consolider leurs exploitations
- Préserver l'usage des terres agricoles
- Restructurer et transmettre les forêts pour mieux produire

AGIR

EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- Préserver les paysages et les ressources naturelles
- Lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation
- Contribuer à la diversité des systèmes de production et favoriser toutes les pratiques respectueuses de l'environnement

ACCOMPAGNER

LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Guider les collectivités dans leurs réflexions et actions foncières dans un contexte de sobriété
- Apporter aux collectivités les outils opérationnels pour répondre aux enjeux à venir
- Apporter des solutions foncières aux porteurs de projets

RÉGULER

LE MARCHÉ FONCIER RURAL ET ASSURER LA TRANSPARENCE DES PRIX

- Assurer l'observation foncière, la veille foncière et la transparence du marché
- Alerter les pouvoirs publics et leur fournir des indicateurs nationaux
- Transmettre aux collectivités les informations sur les mouvements fonciers

2 L'action des **Safer**.

Principes d'intervention

**Observation du
marché foncier**
(via l'analyse des DIA)

**Acquisition
foncière**

Rétrocession

*Via le comité technique et
un cahier des charges*

90 %
Acquisitions
à **l'amiable.**

Environ
100 000 ha
vendus.

Le droit de préemption Safer

- **Le droit de préemption Safer** (L1431CRPM)
 - ✓ 2 mois à partir de la notification de vente sur les biens concernés.
 - ✓ Périmètre : ensemble des espaces agricoles et naturels du territoire
 - ✓ Ex motifs : installation agricole, lutte contre la spéculation foncière, **protection de l'environnement**, ...



Droit de préemption des collectivités locales

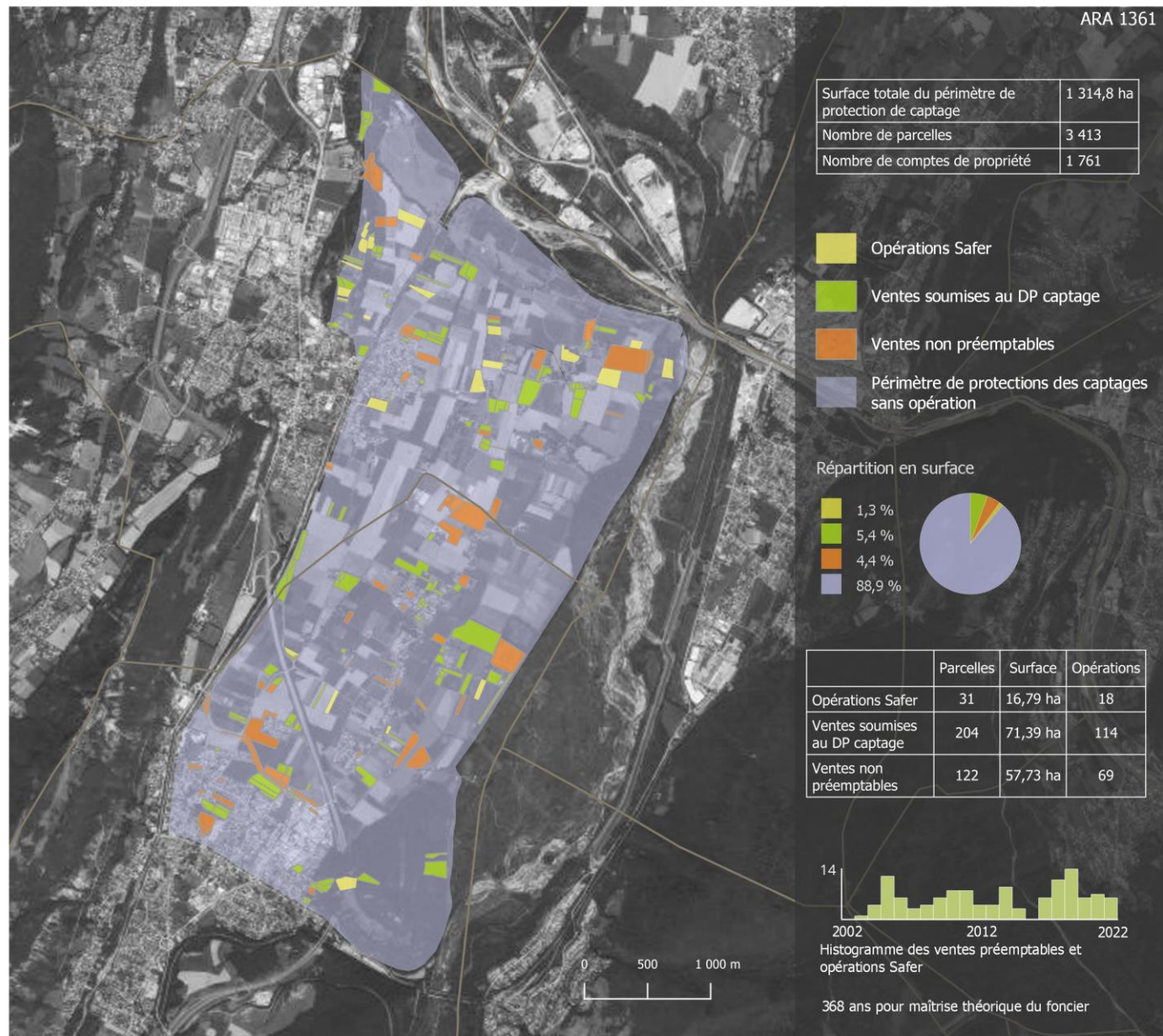
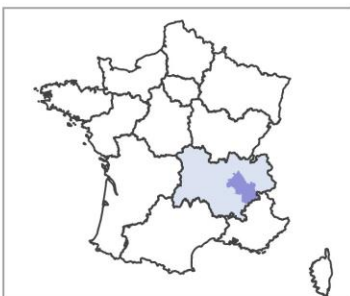
- **Droit de préemption dans les AAC** (Décret du 10/09/22, suite à la Loi Engagement et proximité de 2019 et la Loi 3DS de 2022 ; articles R 218-1 à R 218-21 du code de l'urbanisme).

Intérêt et limites du **droit de préemption**.



Activité foncière
dans un périmètre de
captages de Grenoble-
Alpes-Métropole, de 2002
à 2022

Région: Auvergne-Rhône-Alpes
Département: Isère
EPCI: Grenoble-Alpes-Métropole





LES OUTILS FONCIERS DES SAFER

La boîte à outils fonciers

**Définition d'une
stratégie foncière
adaptée et concertée**

Phase pré-opérationnelle

- Veille foncière / Observatoire
- Diagnostic foncier et agricole
- Etude de faisabilité foncière
- Appréhension des biens sans maître

Phase opérationnelle

Maîtrise foncière

- Animation foncière et négociation amiable, préemption environnementale
- Constitution de réserves foncières (pour créer de la mobilité foncière (échanges))

Gestion foncière et maîtrise d'usage

- Location temporaire :CMD (Baux Safer)
- Location pérenne :Intermédiation locative (Bail rural environnemental)
Le cahier des charges à clauses environnementales dans l'acte
- Obligation Réelle Environnementale

Vigifoncier, la connaissance en temps réel des mutations

Comment être informé du **foncier accessible** ?

Comment **se positionner** sur du foncier ? (à l'amiable, par **préemption**)

- Être informé des **appels à candidatures** de la Safer pour vous porter **candidat à l'achat**
- Solliciter l'intervention de la Safer par **préemption agricole** et **environnementale**, en fonction des 9 objectifs légaux justifiant la préemption Safer.

The screenshot displays a satellite map of a rural area with various agricultural plots. A specific parcel is highlighted in orange. To the right of the map, there is a yellow header 'FICHE' and a white information panel for 'APPEL À CANDIDATURES N°AA 17 16 8951 01'. Below this, there is a table of 'PARCELLES CONCERNÉES'.

Commune	Lieu-dit	Réf. cadastre	Surface ha a ca	Nature	POS/PLU	Div.
Clerac (17110)	LES CAVAILLES	E 0806	00 06 55	L	#	

Additional details from the information panel:

- Numéro de dossier: AA 17 16 8951 01
- Commune: Clerac (17110)
- Échéance de la publicité: 29-09-2018
- Surface totale: 0,9655 ha
- Situation locative: Fonds libre
- Présence de bâti: Aucun bâtiment
- Contact Safer: Guillaume BOUTIN

Map details at the bottom: N°: 0349, SECTION: 0E, DEPT: 17, COMMUNE: Clérac. Scale: 1:5100.

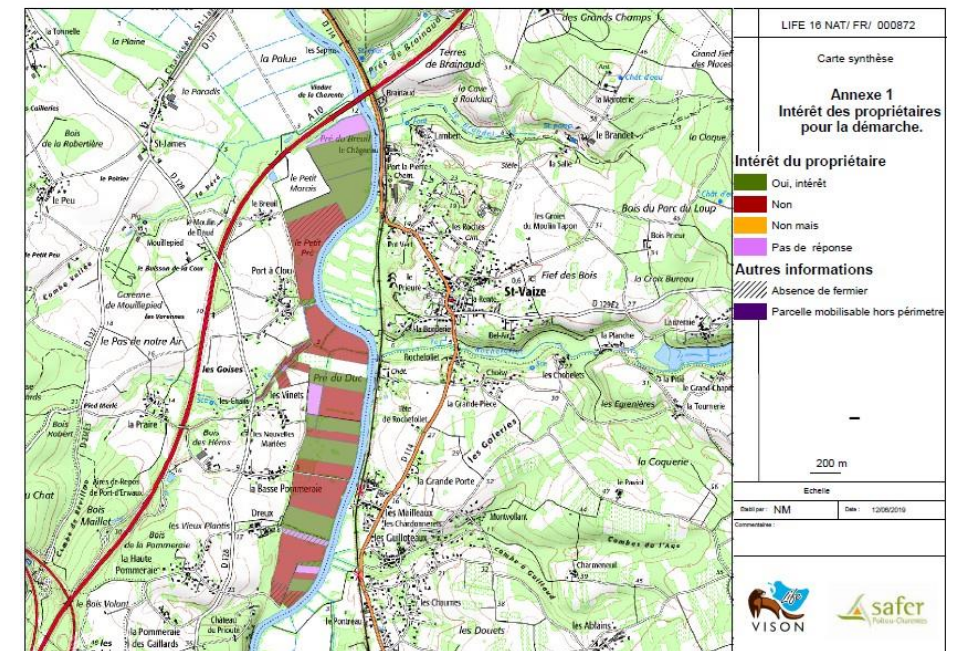
Appréhender la problématique foncière en phase pré-opérationnelle

Diagnostic foncier et agricole

- Etude générale des composantes foncières locale :
 - ✓ Occupation et usage des terres,
 - ✓ Propriété foncière,
 - ✓ Spatialisation des enjeux du territoire,
 - ✓ Particularités : BPSM, échanges de cultures ...

Etude de faisabilité foncière

- Identifier l'impact sur les propriétaires et exploitants ; les conditions de faisabilité du projet (sur une emprise limitée et ciblée)
 - ✓ Rencontre des propriétaires et des exploitants,
 - ✓ Bilan des attentes et de la mobilité foncière,
 - ✓ Choix des outils à mobiliser, estimation des coûts, priorisation



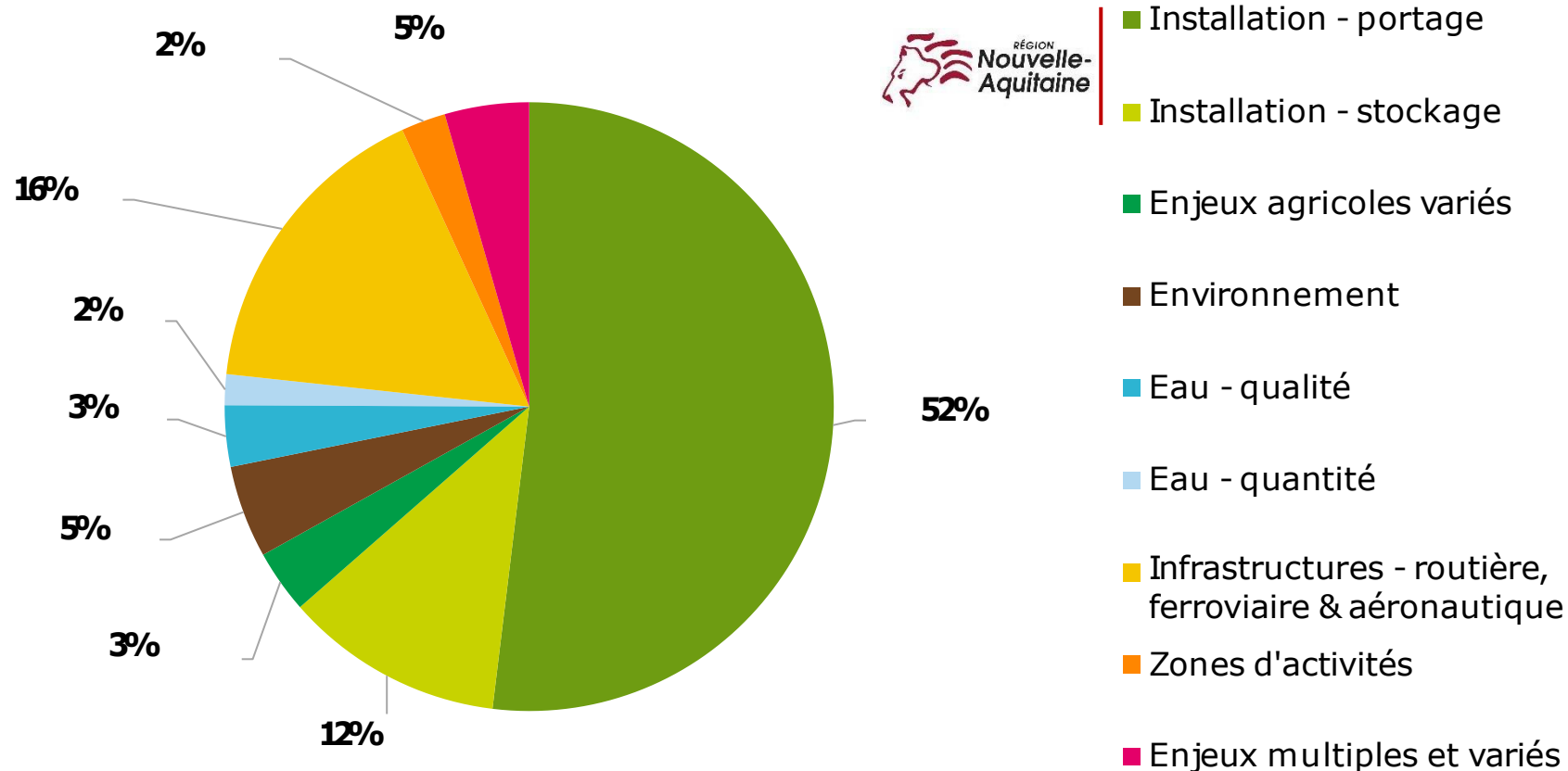
Exemple : Diagnostic foncier et agricole (LIFE Vison d'Europe - 17)

La constitution de réserves foncières

Exemple en Nouvelle-Aquitaine

Pour assurer de la mobilité foncière via des échanges :

- Échanges en propriété (bilatéraux, multilatéraux)
- Procédures d'aménagement foncier (AFAFE, ECIR)



Gestion temporaire : la Convention de Mise à Disposition (CMD)

Comment faire exploiter mon foncier de façon temporaire ? (pour mettre à l'essai un exploitant, régulariser une occupation, en attente d'un dispositif pérenne)

- Cadre juridique clair sur le statut de la mise disposition (article L142-6 du CRPM)
- **Résiliable annuellement** par les deux parties
- Contrat de 1 à 6 ans, renouvelable 1 fois
- Possibilité d'ajouter des **clauses environnementales**

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



Gestion pérenne : l'intermédiation locative (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.
- **Le bail rural environnemental (BRE) :**
 - ✓ bail rural introduisant des clauses environnementales en matière de préservation de certaines ressources et de prévention de certains risques
 - ✓ Clauses proposées par le Code Rural

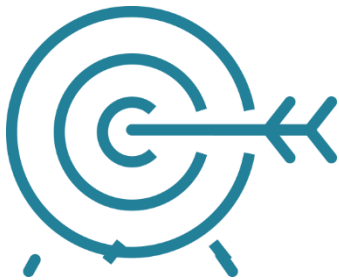
Le cahier des charges à clauses environnementales dans l'acte (R142-1 alinéa 4 du CRPM)

- **Pourquoi ?**
 - ✓ Maitriser **l'usage d'un bien vendu**
 - ✓ Garantir le respect des enjeux environnementaux, agricoles, ...

- **De quoi s'agit-il ?**
 - ✓ Un contrat d'une **durée de 10 à 30 ans**
 - ✓ Qui engage l'acquéreur

- **Comment ça marche ?**
 - ✓ Ajouté dans l'acte de vente lors de la signature notariée de l'acte
 - ✓ Peut préconiser des modes de production, des pratiques agricoles ou des enjeux environnementaux à respecter
 - ✓ Si l'acquéreur n'est pas l'exploitant, les clauses à faire figurer au **bail rural environnemental** pourront être prévues dans le cahier des charges
 - ✓ Possibilité d'associer une **Obligation Réelle Environnementale**
 - ✓ En cas de non-respect du cahier des charges, les sanctions peuvent aller jusqu'à l'annulation de la vente.

Des outils en faveur de stratégies foncières



- **Panel d'outils** disponibles
- **Conventions et partenariats** avec les partenaires
- **Coordination et anticipation**

Construire des stratégies foncières en faveur de la préservation de la ressource et du maintien de l'activité agricole



4

QUELQUES EXEMPLES

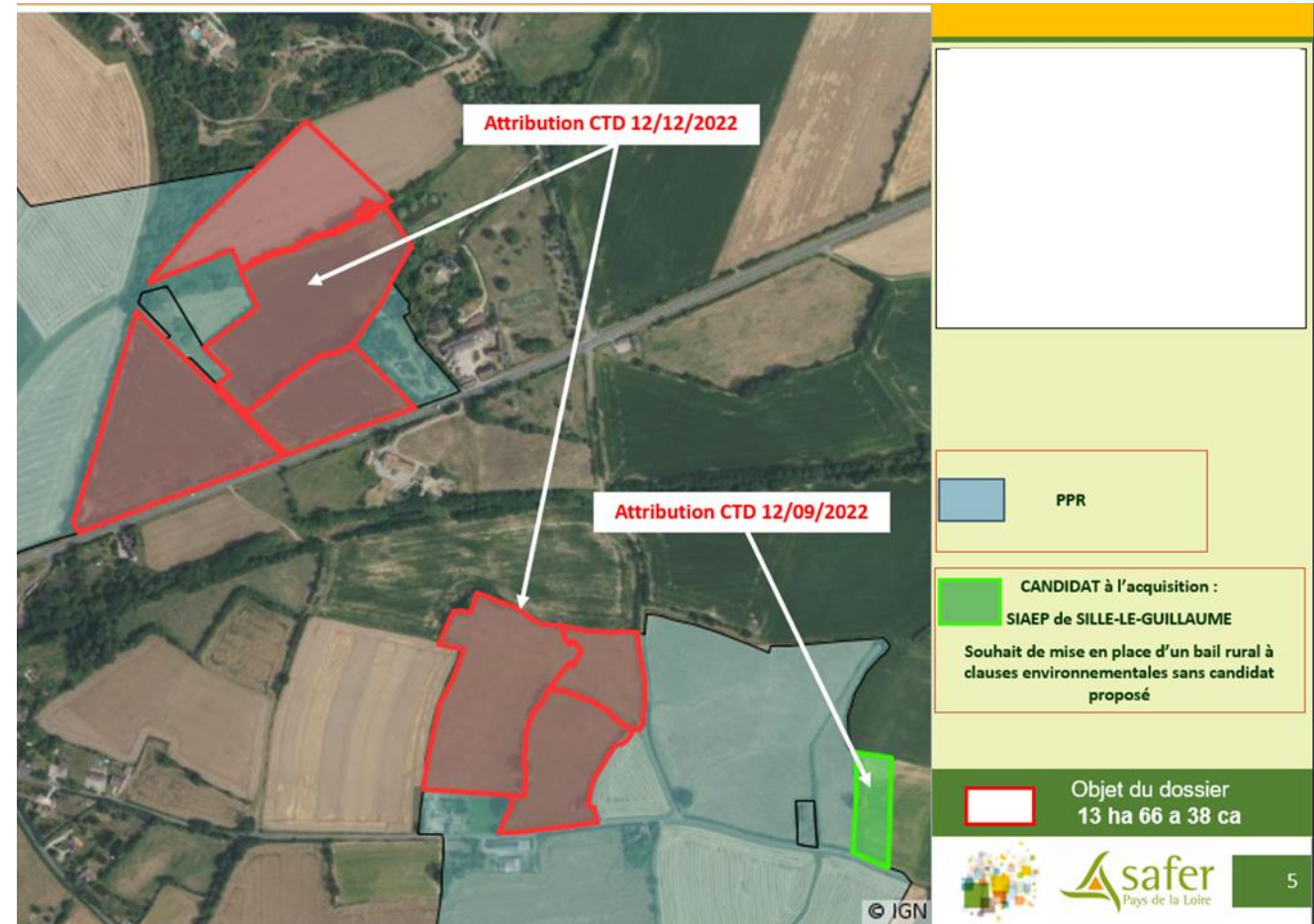
Outils fonciers pour la préservation de la **ressource en eau**.

Quelques exemples : SIAEP Sillé-le-Guillaume/ Safer Pays de la Loire



Outils Safer mis en œuvre :

- Partenariat dans le cadre d'une convention
- Acquisition amiable de 7ha pour mise en réserve foncière à l'extérieur du PPR à des fins de compensation agricole
- Attribution en substitution de 14ha au SIAEP avec mise en place d'un BRCE



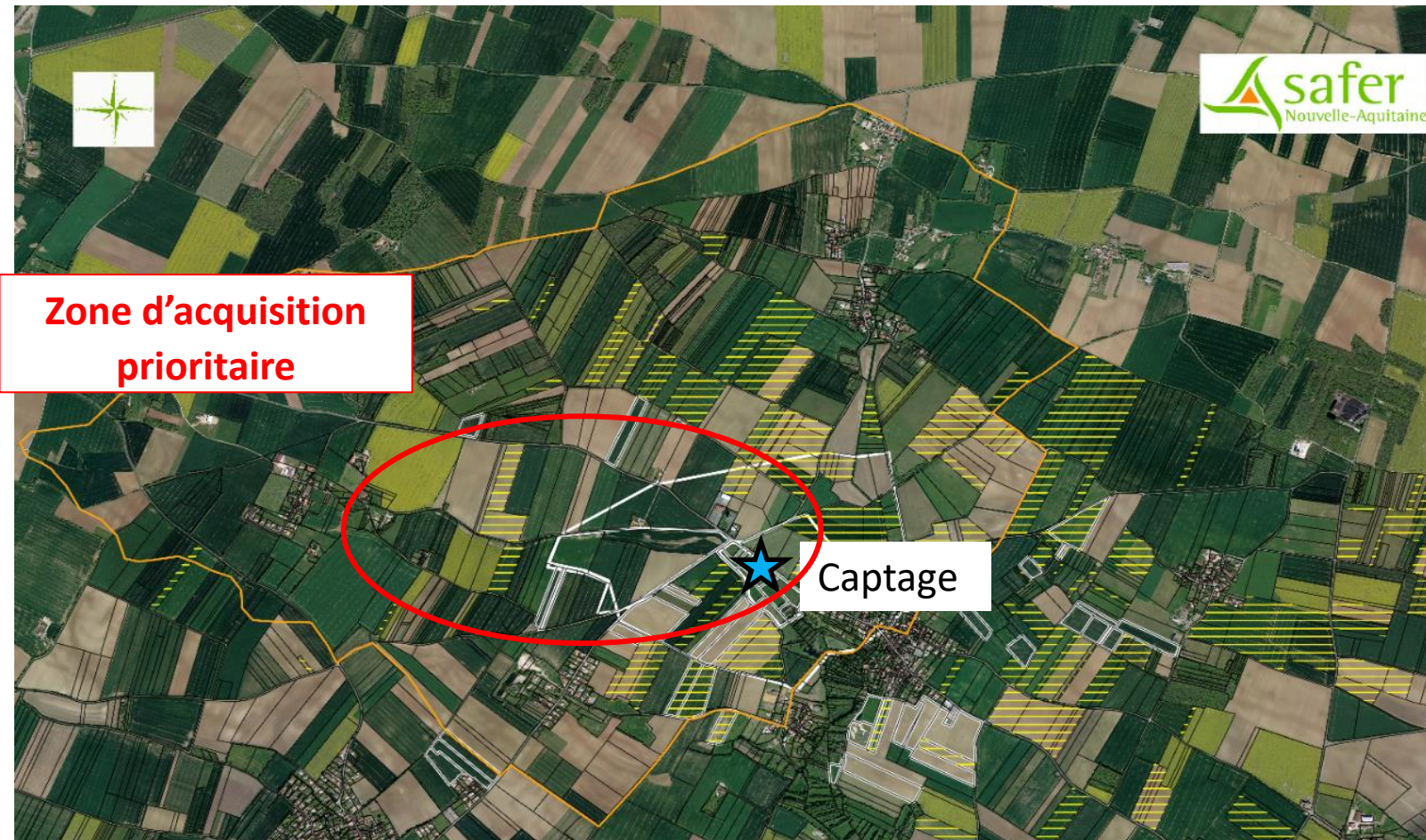
Outils fonciers pour la préservation de la **ressource en eau**.

Quelques exemples : EAU 17 / Safer Nouvelle-Aquitaine



Outils Safer mis en œuvre :

- Veille foncière et négociation des acquisitions pour le compte de Eau 17 (amiable et préemption) avec cahier des charges
- Etude sur les échanges de cultures
- Constitution d'une réserve foncière
- Echanges et restructuration foncière
- Intermédiation locative et baux à clauses environnementales

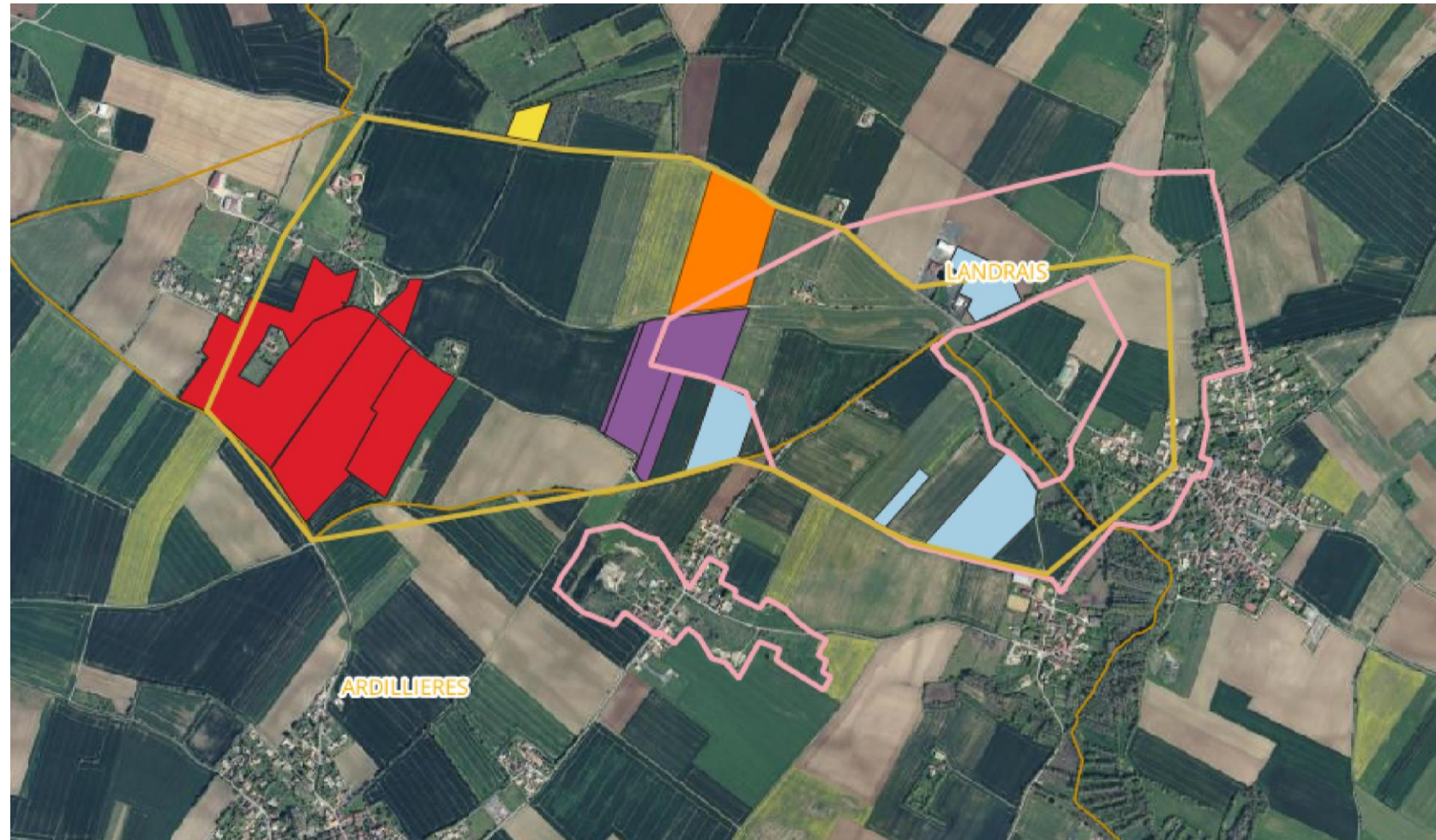


Outils fonciers pour la préservation de la **ressource en eau**.

Quelques exemples : EAU 17 / Safer Nouvelle-Aquitaine

Résultats

- 60 ha maîtrisés par Eau 17:
en bio et/ou prairie
- 9 agriculteurs
bénéficiaires dont une
installation
- 24 ha de réserve foncière
en projet d'échanges



Outils fonciers pour la préservation de la **ressource en eau**.

Quelques exemples :Safer Auvergne Rhône-Alpes

Clauses incluses dans le Cahier des charges Safer

- **Concernant le périmètre de protection éloigné du captage :**
 - proscrire tout surpâturage et maintenir le plus possible un couvert herbacé.
 - privilégier les interventions mécaniques pour lutter contre les espèces invasives (ronces, etc.).
- **Concernant la zone humide :**
 - interdiction de remblayer ou de déposer des déchets de tous genres. Interdiction de drainer.
 - Proscrire toute artificialisation.

