



LES PRINCIPAUX OUTILS ET LEVIERS FONCIERS EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Edouard BORDELAIS

Responsable du Service régional
Environnement et Collectivités

Safer Nouvelle-Aquitaine

28 novembre 2022



La boîte à outils fonciers

Phase pré-opérationnelle

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

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

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 précaire : CMD (Baux Safer)
- Location pérenne : Inter médiation locative (Bail rural environnemental)
- Obligation Réelle Environnementale

Outils et leviers fonciers en matière de préservation de la ressource en eau

Vigifoncier, la connaissance en temps réel des mutations

Activer une **Veille foncière** sur votre territoire pour être informé des **mutations foncières en zones agricole, naturelles et forestières**

The screenshot displays the Vigifoncier web application interface. On the left, a map shows a rural landscape with a green polygon highlighting a specific area, labeled "Visualisation des parcelles concernées". The map includes a scale bar (200 m) and coordinates (lat: 43.0098284, long: -0.6562614). The right panel, titled "NO 64 20 3120 01 - Vente - Informations de la notification", contains a table of details:

Informations générales	
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...)

A blue box on the right panel highlights the "Données relatives au projet de vente" section.

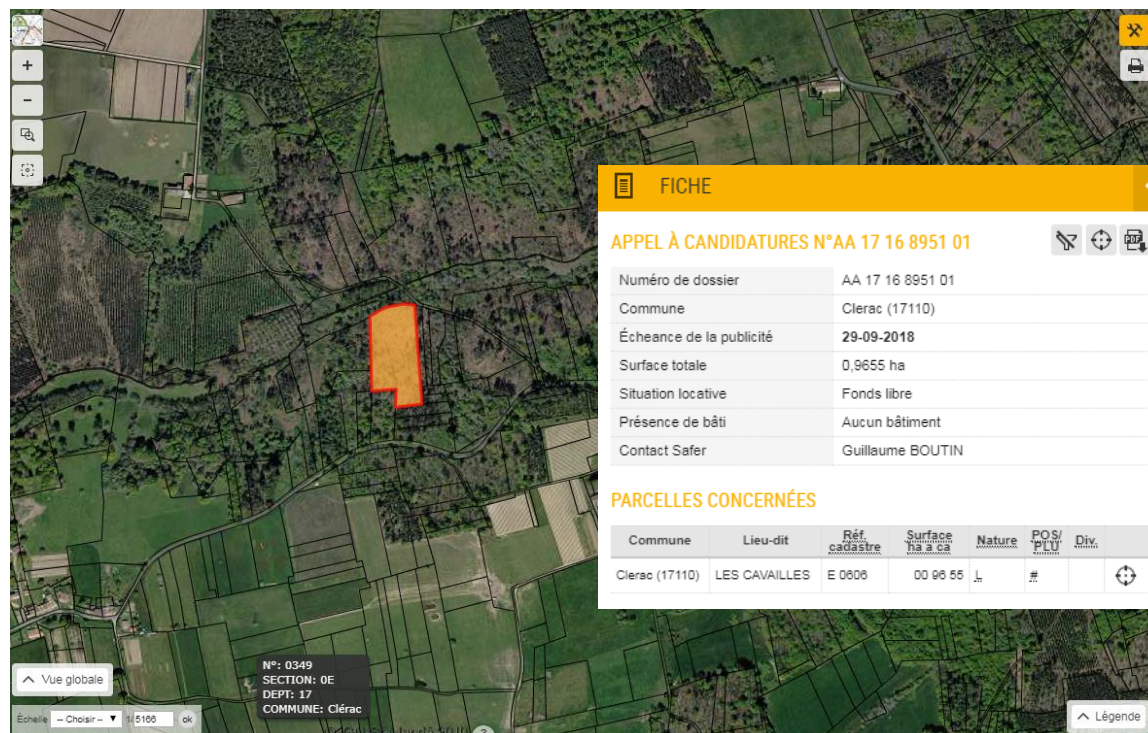
Outils et leviers fonciers en matière de préservation de la ressource en eau

Vigifoncier, de l'information à l'action

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.



FICHE

APPEL À CANDIDATURES N°AA 17 16 8951 01

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

PARCELLES CONCERNÉES

Commune	Lieu-dit	Réf. cadastre	Surface ha a.c.a.	Nature	POS/PLU	Div.
Clerac (17110)	LES CAVAILLES	E 0806	00 96 55	J.	#	

N°: 0349
SECTION: 0E
DEPT: 17
COMMUNE: Clerac

Vue globale

Échelle: 1:5100

Légende

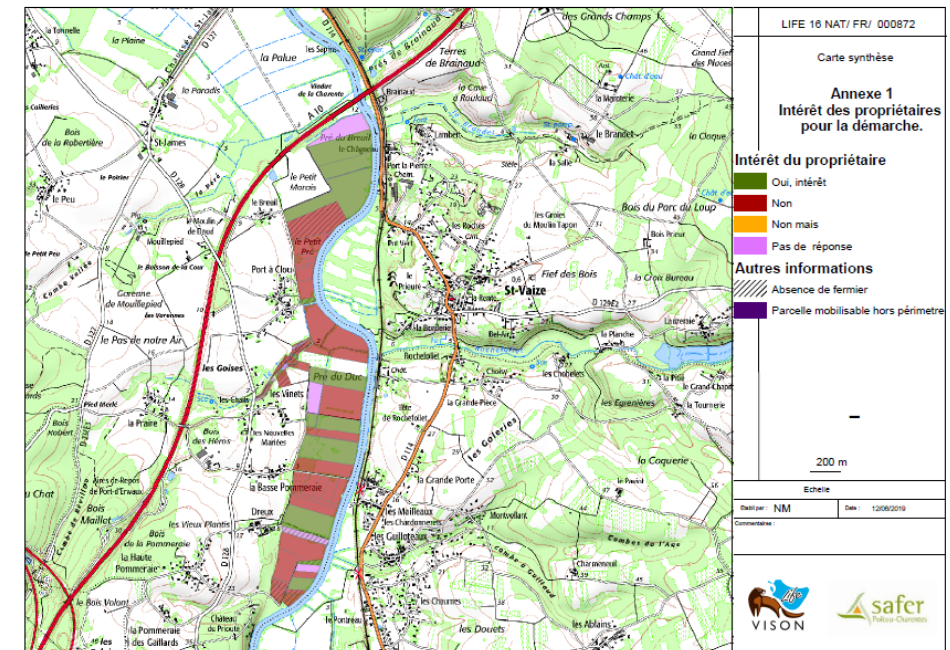
Appréhender la problématique foncière en phase pré-opérationnelle

Diagnostic foncier et agricole

- Etude générale des composantes foncières d'un territoire
 - ✓ Relevé de l'occupation et de l'usage des terres,
 - ✓ Recensement de la propriété foncière,
 - ✓ Spatialisation des enjeux du territoire,
 - ✓ Particularités : BPSM, échanges de cultures ...

Etude de faisabilité foncière

- Pour 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)

L'appréhension des Biens sans maître

Possibilité pour les commune d'appréhender 2 types de Biens sans maîtres :

(Art. L. 1123-1 du C. gén. propr. pers. pub.)

- Biens de successions ouvertes depuis plus de 30 ans, sans successible
- Biens sans propriétaire connu, non acquittement de taxe foncière depuis plus de trois ans ou acquittement par un tiers.

Opportunités de maîtrise foncière pour de nouvelles actions

Maîtrise foncière (biens bâtis ou non), dans l'enveloppe urbaine
(sobriété foncière, ZAN)

Conforter des propriétés communales
(gestion avec fauche tardive pour la protection du Rôle des genêts)

Maîtrise foncière au sein du PPR de Lucérat

Exemple : Saintes (17)

0 1 2 km

L'acquisition, deux outils distincts

- **L'animation foncière et la négociation amiable** (L 141-1 CRPM)
 - ✓ la Safer négocie directement avec les propriétaires
 - + 90% des surfaces acquises par la Safer
- **Le droit de préemption Safer** (L 143-1 CRPM)
 - ✓ Le notaire informe la Safer de tous compromis de vente signés entre un vendeur et un acheteur
 - ✓ **La préemption environnementale** (8^{ème} objectif de préemption Safer)
8°) « 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 (2021) :

- 70 557 notifications de vente,
- Acquisitions amiables : 15 586 ha
- Acquisitions par préemption : 811 ha
- Rétrocessions : 15 865 ha

La préemption environnementale

Droit de préemption de la Safer

- 1999 : **Création du 8ème 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 Parc National / Régional compétent, ou du Conservatoire du Littoral.
- Principales interventions Safer :
 - **Protection des aires d'alimentation de captages d'eau potable**
 - Enjeux « milieux ou espèces » (NATURA 2000, Programme LIFE)
 - Protection des **zones humides**, Mesures compensatoires environnementales ...

Droit de préemption des collectivités locales

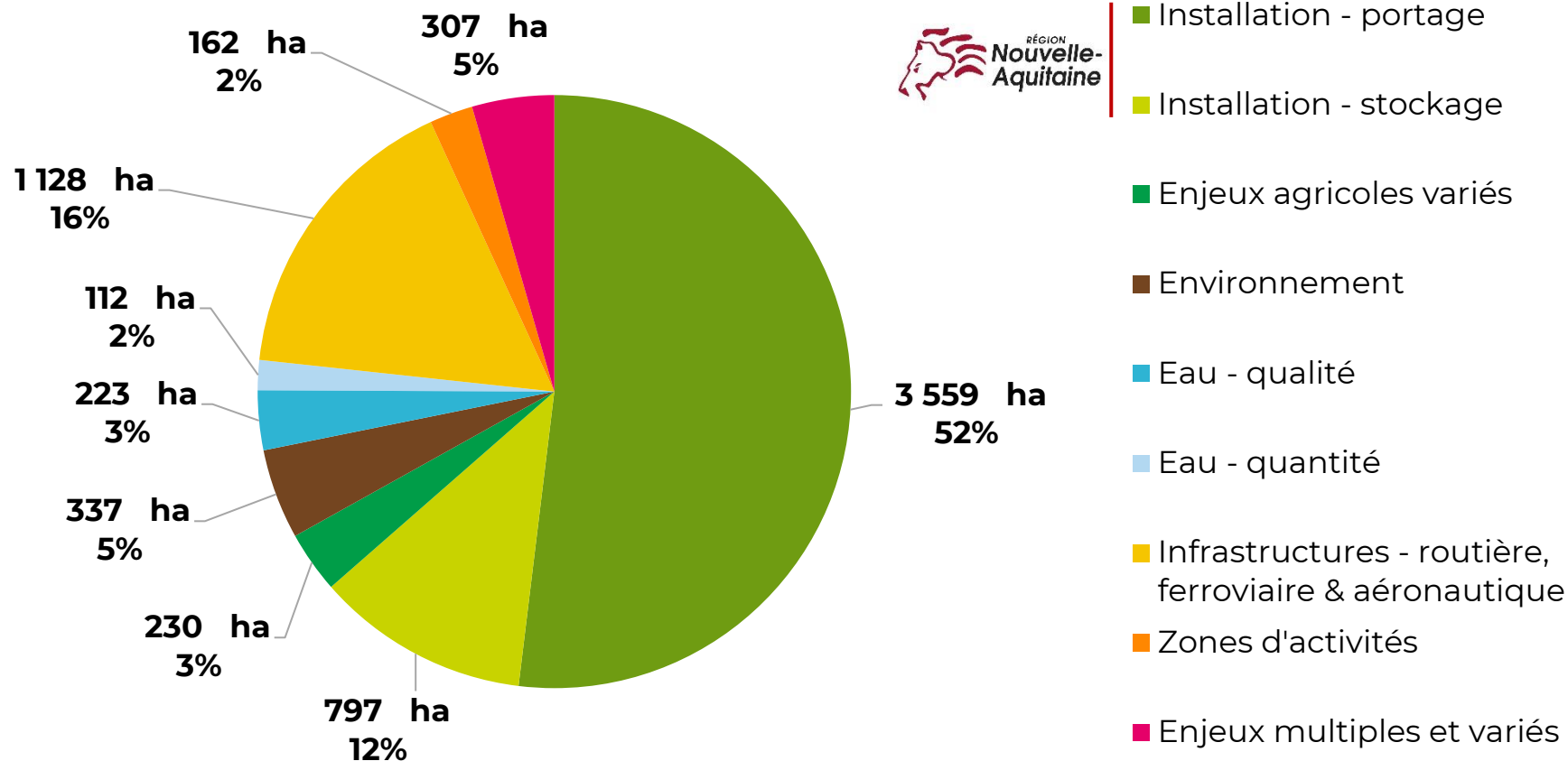
- **Droit de préemption dans les AAC** (Décret du 10/09/22, suite à la Loi Engagement et proximité de 2019 et la Loi 3DS de 2022 ; articles R 218-1 à R 218-21 du code de l'urbanisme).

La constitution de réserves foncières

6 854 ha stockés
pour 33 M€
(Safer NA, 31/12/21)

Pour assurer de la
mobilité foncière via
des échanges :

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



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

Comment faire exploiter mon foncier de façon précaire ? (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
 - ✓ 16 clauses proposées par le Code Rural (article L.411-27 du CRPM), par exemple :
 - Le non-retournement des prairies,
 - Limitation ou interdiction de fertilisants, de phytosanitaires
 - Pour les cultures : couverture du sol pour éviter les sols nus
 - La conduite de cultures ou d'élevage en agriculture biologique ...

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

▪ Pourquoi ?

- ✓ Orienter l'usage d'un bien vendu, pérenniser l'activité agricole
- ✓ Garantir le respect des enjeux environnementaux

▪ De quoi s'agit-il ?

- ✓ Un contrat passé lors de la vente entre la Safer et l'acquéreur qui l'engage à maintenir l'usage agricole du bien et respecter les enjeux environnementaux

▪ Comment ça marche ?

- ✓ Il est ajouté dans l'acte de vente lors de la signature notariée de l'acte (durée de 10 à 30 ans)
- ✓ 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 environnementale** pourront être prévues dans le cahier des charges
- ✓ En cas de non-respect du cahier des charges, les sanctions peuvent aller jusqu'à l'annulation de la vente.

L'obligation réelle environnementale Article L132-3 du code de l'environnement

Comment protéger sans maîtrise foncière ?

▪ De quoi s'agit-il ?

- ✓ Un contrat **librement** consenti entre le **propriétaire** d'un bien et un **cocontractant**
- ✓ Un contrat authentique (acte) ayant pour finalité **le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques**
- ✓ Un contrat qui suit le bien
- ✓ Un contrat plutôt qu'une servitude
- ✓ Un engagement pour protéger la biodiversité et les fonctions écologiques
- ✓ Les cocontractants : collectivités territoriales ou établissements publics ou personnes morales agissant pour la protection de l'environnement

▪ Rôle de la SAFER

- ✓ Accompagnement de la collectivité à la **négociation** et l'**assistance juridique lors de formalisation des engagements.**



LA MOBILITÉ FONCIÈRE EN ZONE DE CAPTAGE

Nicolas Agresti

Directeur du service Etudes, Veille et Prospective
FNSafer

Mobilité foncière en France



**En moyenne,
une parcelle se
vend tout les 60
ans**

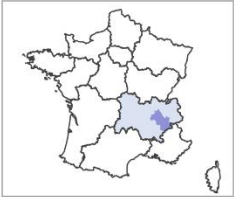


Analyse des ventes sur 24 sites en France Période 2000 à 2020



Activité foncière
dans un périmètre de
captages de la CC Les
Balcons du Dauphiné, de
2002 à 2022

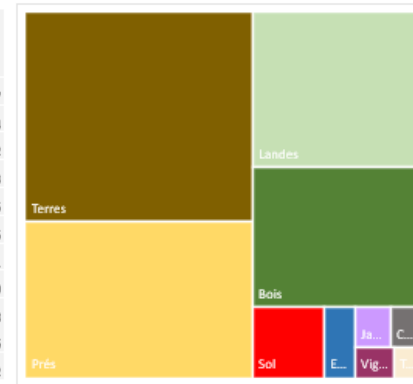
Région: Auvergne-Rhône-Alpes
Département : Isère
EPCI : CC Les Balcons du
Dauphiné



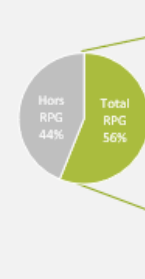
■ Usage du sol

Répartition par groupe de nature de culture, en %

Terres	32,7
Prés	24,4
Landes	18,2
Bois	16,3
Sol	3,5
Eaux	1,5
Jardins	1
Carrières	0,9
Vignes	0,8
Terrains d'agrément	0,6
Terrains à bâtir	0,2



Parcelles agricoles déclarées à la PAC sur la zone d'étude



Répartition par groupe de nature de culture, en %

Prairies permanentes	25,4
Mais grain et ensilage	8,2
Blé tendre	7,9
Orge	3,3
Autres céréales	2,9
Prairies temporaires	2,4
Colza	2,1
Autres oléagineux	1,5
Fourrage	1

■ Agriculture biologique :

2 parcelles
4,1 ha
0,3 % de la zone d'étude

■ AOP/AOC : 0 appellations sur la zone d'étude

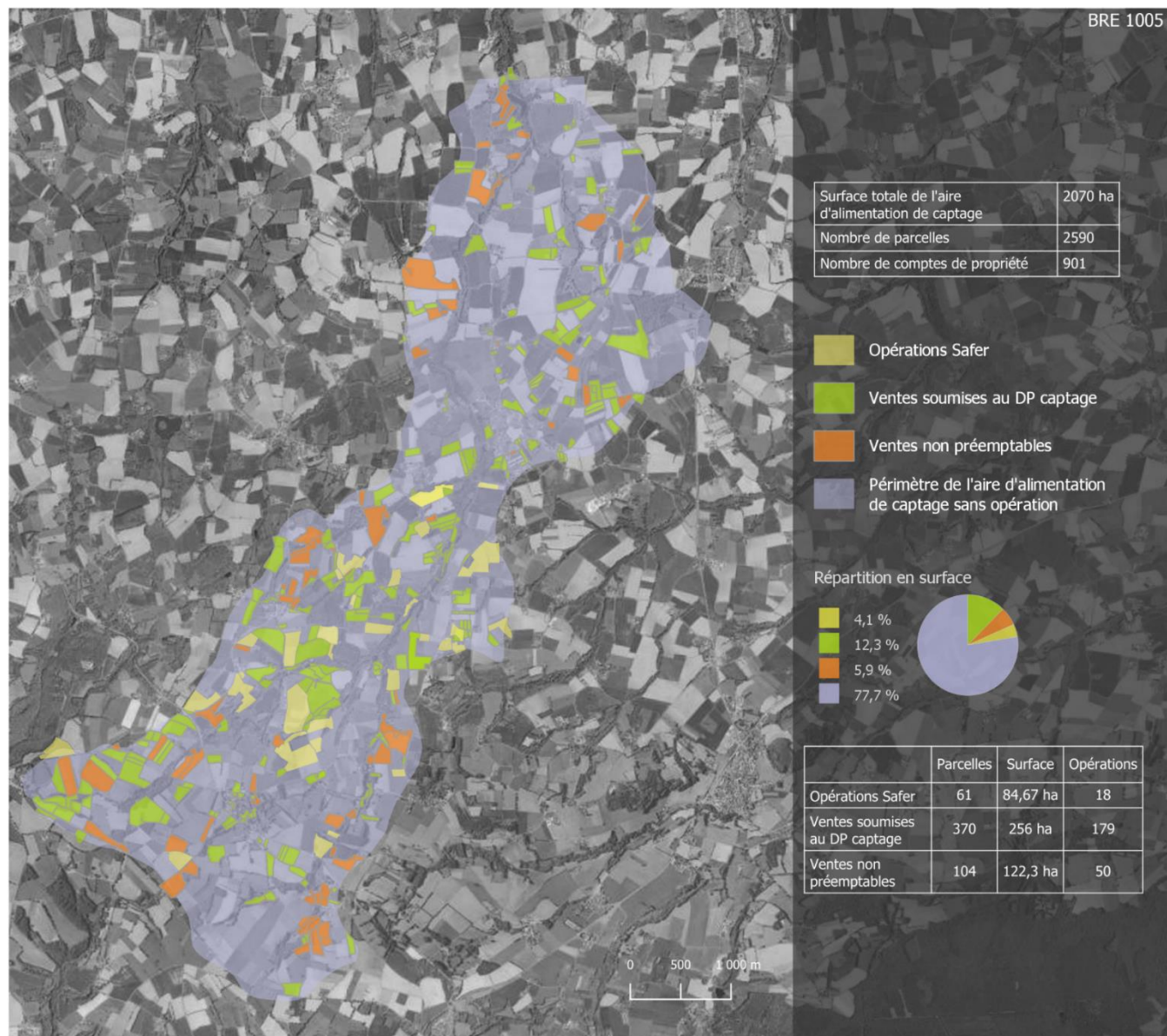
■ 1 zonage environnemental

ZNIEFF de type 2 : ISLE CREMIEU ET BASSES-TERRES



Activité foncière
dans une aire
d'alimentation de captage
de la CA de Lamballe Terre
et Mer
de 2002 à 2022

Région : Bretagne
Département : Côtes d'Armor
EPCI : CA de Lamballe Terre et Mer



Durée : **162 ans**
pour maîtriser le
périmètre

LA MOBILITÉ FONCIÈRE EN ZONE DE CAPTAGE - PREEMPTION



Activité foncière
dans une aire
d'alimentation de captage
des CC du Thouarsais et
CC Airvaudais-Val du
Thouet,
de 2002 à 2022

Région : Nouvelle-Aquitaine
Département : Deux-Sèvres
EPCI : CC du Thouarsais, CC
Airvaudais-Val du Thouet



Durée : **215 ans**
pour maîtriser le
périmètre

En l'absence
d'animation

Durée estimée pour maîtriser un
périmètre :

de **68** à **3981 ans**

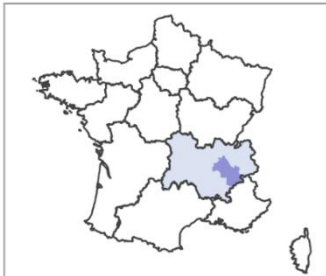
(durée médiane : 300 ans)

LA MOBILITÉ FONCIÈRE EN ZONE DE CAPTAGE – ANIMATION FONCIÈRE



Activité foncière
dans un périmètre de
captages de la CC Les
Balcons du Dauphiné, de
2002 à 2022

Région: Auvergne-Rhône-Alpes
Département : Isère
EPCI : CC Les Balcons du
Dauphiné



En préemption :
2 830 ans pour
maîtriser le
périmètre

Animation foncière :
**27% du périmètre
en 2 ans**