

# Quel opérateur pour mobiliser le foncier



Crédit photo. B.Frankel - Département 66

## « Un opérateur foncier prépondérant de l'espace rural... »



### Les missions

Créées en 1960 par la loi d'orientation agricole, les missions des SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) se sont élargies au cours des décennies. La loi d'orientation agricole de 2014 décline ainsi les missions de la SAFER en **4 axes** :

**Agriculture** ; Les SAFER œuvrent prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitants agricoles ou forestiers, à favoriser l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations, à concourir à la diversité des systèmes de production.

**Environnement** ; Les SAFER concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles (notamment les captages d'eau potable) et au maintien de la diversité biologique.

**Développement local** ; Très concrètement, les SAFER accompagnent les élus des collectivités publiques dans la gestion foncière de leurs territoires, leur apportent des solutions foncières aux projets économiques ou d'infrastructures, et apportent leurs concours techniques dans la mise en œuvre des politiques publiques des collectivités.

**Transparence du marché foncier** ; par la réception des notifications de vente que les notaires sont tenus d'adresser, les

SAFER ont une connaissance parfaite des marchés fonciers ruraux et des dynamiques de territoires.

### Les moyens d'actions

La SAFER Occitanie dispose de moyens spécifiques (juridiques, techniques, humains) et de procédure de médiation foncière, qu'elle peut mettre au service des collectivités territoriales.

#### LA VEILLE FONCIÈRE

La SAFER Occitanie met à disposition, en temps réel, les informations contenues dans les notifications de vente via l'outil « VigiFoncier » (nature et localisation du bien, nom, adresses et qualités des vendeurs et acquéreurs, surface, prix, conditions particulières). La collectivité peut ainsi suivre les mutations foncières, éviter certaines évolutions néfastes d'usage du sol (cabanisation, dégradation, mitage) et éventuellement intervenir par préemption à finalité agricole ou environnementale, dans le cadre des règles légales qui régissent ce droit.

#### LA MAITRISE FONCIÈRE POUR LE COMPTE D'UNE COLLECTIVITÉ, DE LA PROMESSE DE VENTE JUSQU'À LA SIGNATURE

À la demande d'une collectivité, la SAFER Occitanie peut négocier à l'amiable pour le compte de celle-ci, des espaces ciblés

#### CONTACTS

> **Safer Occitanie**

04 68 51 91 91

service-66@safer-occitanie.fr

www.safer-occitanie.com

nécessaires à la réalisation de projets de développement local identifiés (zones d'activités, équipements collectifs, infrastructures linéaires, etc.).

En outre, la SAFER Occitanie peut se voir confier la mission de relogement des exploitants agricoles pour concilier les enjeux de développement local et de préservation du potentiel de production agricole.

### LES TRANSACTIONS AMIABLES POUR UNE MÉDIATION FONCIÈRE EFFICACE

C'est le moyen d'action privilégié de la SAFER. Les conditions de la vente d'une parcelle ou d'une propriété sont négociées dans une promesse de vente.

La SAFER réalise ensuite un appel à candidature pour rechercher des acquéreurs potentiels et étudier les diverses demandes.

Les attributions des biens mis en vente sont décidées par un Comité Technique Départemental (CTD). L'acquisition est entérinée par un acte notarié.

Ainsi, une collectivité peut être candidate à l'attribution de parcelles agricoles pour les mettre à disposition à un exploitant et favoriser l'installation de porteurs de projet sur son territoire.

### LE DROIT DE PRÉEMPTION SAFER

Les pouvoirs publics ont accordés aux SAFER la possibilité d'acquérir en priorité et sous certaines conditions, des biens à vocation agricole ou naturelle.

L'action de préemption de la SAFER permet à une collectivité :

- > De maintenir la vocation agricole ou naturelle de son territoire, et lutter ainsi contre la cabanisation,

- > De lutter contre la spéculation foncière par la préemption avec offre d'achat,
- > De concourir à la protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées.

### LA GESTION TEMPORAIRE DE BIENS

Via la convention de mise à disposition (CMD), la SAFER apporte une solution temporaire simple et souple pour faire exploiter un bien.

Ainsi, les collectivités peuvent mettre à disposition leur foncier à des exploitants agricoles.

Cet outil peut également être utilisé auprès d'un exploitant concerné par un aménagement public, dans l'attente du début des travaux.

### L'APPROCHE FONCIÈRE DES MESURES COMPENSATOIRES ENVIRONNEMENTALES ET AGRICOLES

Lorsqu'un projet d'aménagement porte atteinte à un écosystème, l'initiateur du projet doit, par ordre de priorité, éviter le dommage, en réduire l'impact, en compenser le dommage identifié.

Une mesure compensatoire environnementale se traduit par la maîtrise du foncier (location ou achat) et par la mise en gestion adaptée au milieu concerné.

Pour cela, la SAFER Occitanie s'insère dans un partenariat de compétence pour permettre aux maîtres d'ouvrage de remplir ses exigences réglementaires.

Il en est de même pour la nouvelle réglementation des mesures compensatoires agricoles.

Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O.



### Les missions des Établissements Publics Fonciers d'État ou locaux

Un établissement public foncier (EPF) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC).

L'ordonnance du 8 septembre 2011 sur les EPF d'État et son décret du 20 décembre 2011 précisent les missions : « **les EPF mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.**

**Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux d'habitat. »**

De même, les EPF locaux ont pour mission d'assister les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières. Ils sont régis par l'article L.324-1 du Code de l'Urbanisme.