

■ Agir sur le Foncier en Drôme et en Ardèche

Valence

■ Jeudi 19 décembre 2013

La SAFER partenaire des COLLECTIVITES

*Les Safer en marche
pour l'avenir
des territoires*



→ Opérateur foncier de l'espace rural

la SAFER RHONE ALPES

accompagne l'ensemble des acteurs qui contribuent au développement équilibré des territoires ruraux et périurbains :

Etat

Collectivités

**Porteurs de projets
privés**

**Associations
environnementalistes**

Agriculteurs



**Le législateur a confié aux Safer
3 missions d'intérêt général :**

**- Contribuer au maintien et au développement
de l'agriculture et de la forêt**

**- Participer au développement local en
milieu rural**

**- Protéger l'environnement, les
paysages et les ressources naturelles**

→ Les outils Safer au service des collectivités

Le cœur de métier :

- La veille foncière
- L'étude de faisabilité foncière
- La maîtrise foncière
- La gestion du foncier

Les compétences dérivées :

- L'observation foncière et le diagnostic territorial
- L'accompagnement des collectivités dans l'élaboration de leur politique foncière
- L'expertise du patrimoine des collectivités

LA VEILLE FONCIERE



La Veille foncière

Surveillance des transactions et droit de préemption

La veille foncière opérationnelle



Captages prioritaires – Agence de l'eau

- Communauté d'Agglo du Pays de Romans
- Valence Agglo Sud Rhône-Alpes
- Commune d'Autichamp
- SIE de Rochefort Samson
- SIE d'Epinouze – Lapeyrouse-Mornay
- SIE Valloire Galaure)



Situer les enjeux fonciers dans le temps et l'espace (évolution et territoire)

Peut-être le support d'une réflexion, de mise en œuvre et de suivi des politiques foncières



Connaissance et observation foncière :

- Valence Agglo Sud Rhône-Alpes
- Communauté de Communes du Pays de l'Hermitage





La Veille foncière

Surveillance des transactions et droit de préemption

La veille foncière opérationnelle



Sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner :

- **Couverture** : marché foncier de l'espace rural bâti et non bâti
- **Intervention** : par préemption uniquement pour des motifs agricoles, environnementaux, de régulation des prix
- **En Drôme en 2013 *** : 21 dossiers – 110 ha
- **Sur le territoire CAPR** : 1 dossier – 4 ha



La veille foncière donne accès à une information complète sur les dossiers en milieu rural et complète ainsi le volet urbain de la veille foncière (DPU)



Sur les dossiers maîtrisés par la Safer :

- **Couverture** : marché foncier de l'espace rural bâti et non bâti
- **Intervention** : amiable
- **En Drôme en 2013 *** : 76 dossiers pour une superficie de 830 ha
- **Sur le territoire de la CAPR** : 3 dossiers – 13 ha





La Veille foncière

Les Déclarations d'Intention d'Aliéner

En 2013, la SAFER a informé à **2266*** reprises les communes des ventes en cours de réalisation

CAPR – 170* notifications
Valence AGGLO – 150* notifications
CCPH – 338* notifications



Les appels à candidatures

En 2013, la SAFER Drôme a adressé **155 appels aux candidatures** aux communes pour près de 1829 hectares

Intérêt de la veille foncière :

- **Connaitre** son marché foncier
- **Réguler**
- **Saisir des opportunités**

→ La Veille foncière

Un outil : VIGIFONCIER – veille foncière

Digifoncier
Rhône-Alpes

L'observatoire Safer pour
une meilleure gestion
foncière de votre territoire

Découvrir Veille foncière Observatoire

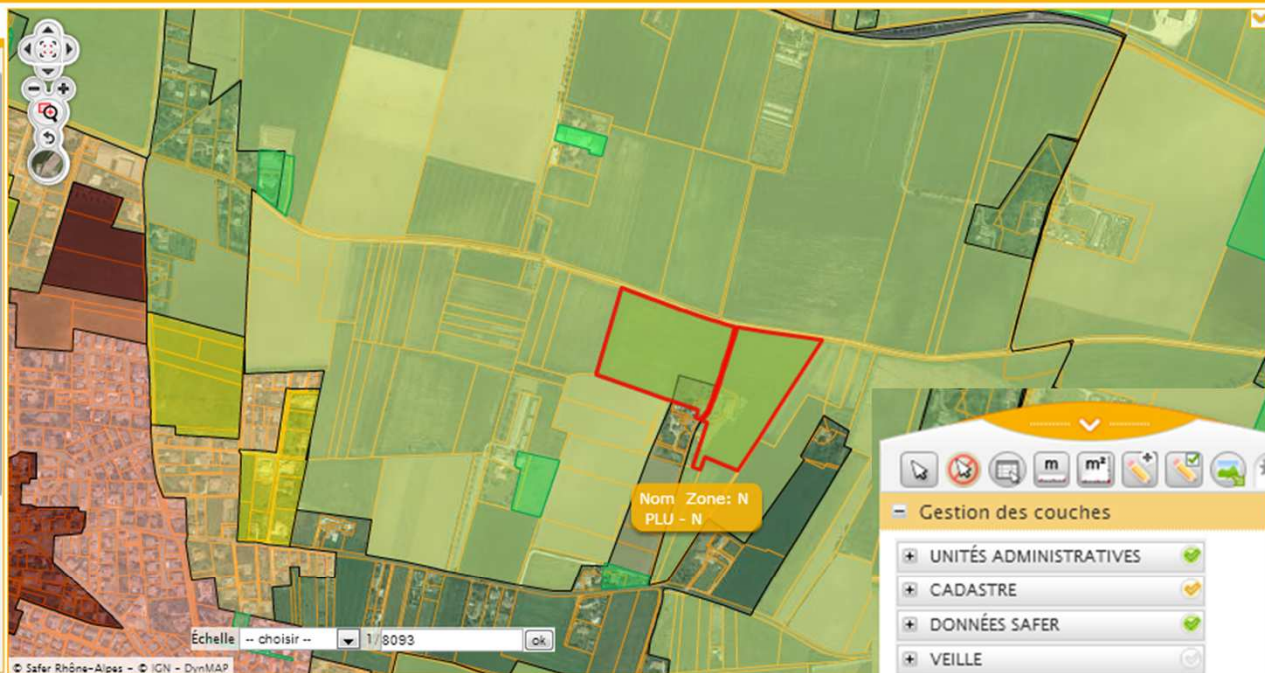
Cyril PESENTI
Votre contact Vigifoncier
Mardi 17 décembre 2013
Déconnexion

Notifications Appels à candidature Mode d'emploi

Recherche Dossiers Fiche

Notification n° 26 11 1228 01

Numéro de dossier	26 11 1228 01
Commune	Malissard (26170)
Date de réception	17-06-2011
Mode de vente	Amiable
Surface notifiée	6,307 ha
Présence de bâti	Oui
Prix de vente HT	250 000 €
Prix moyen par hectare (biens non bâtis uniquement)	Sans objet
Situation locative	Occupé
Nature cadastrale prédominante	Terres
Exemption	Pas d'exemption, ni priorités
Vendeur	
Pays du vendeur	France
Catégorie Socio-Professionnelle du vendeur	Profession non agricole - Personne physique - Employé
Acquéreur	
Pays de l'acquéreur	France



Gestion des couches

- UNITÉS ADMINISTRATIVES
- CADASTRE
- DONNÉES SAFER
- VEILLE
- ENVIRONNEMENT
- RISQUES
- CAPTAGE
- URBANISME
- AGRICULTURE
- Demande de valeurs foncières

Fonds images (raster)

safer Préconisations techniques Qu'est-ce que la Safer ? Nous contacter Mentions légales

safer
Rhône-Alpes

Veille foncière

Digifoncier.fr
Rhône-Alpes

→ La Veille foncière

Un outil : VIGIFONCIER – Référentiel foncier

Requête sur la base DIA :
Marchés naturels et agricoles

Recherche de notifications

Réinitialiser les critères de recherche

Par date : entre le [] et le []

ou / et

Par code de département : []

ou

Par nom de commune : Chabeuil

ou / et

Par numéro de dossier : []

Lancer la recherche



Requête sur la base
Demande de Valeurs
Foncières

(extrait d'acte des hypothèques)

Marchés immobiliers
et fonciers urbains et
ruraux

Date mutation	2012-07-09
Bâti / Non bâti	Bâti
Valeur foncière	268 250 €
Surface foncière	932
Surface Bâti	100
Nombre de pièces	4
Nature mutation	Vente
Marché supposé	Maisons revendues

L'ETUDE DE FAISABILITE FONCIERE

→ L'étude de faisabilité foncière

De l'étude à l'action

Maître d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération du Pays de Romans

Projet : Extension de la Zone des Chasses

Intervention SAFER: réalisation d'une **étude de faisabilité foncière** : la SAFER a rencontré l'ensemble des ayants-droits concernés par le projet (propriétaires et exploitants), présenté ses résultats au maître d'ouvrage et soumis à la collectivité une proposition de stratégie pour la maîtrise foncière de son projet.



→ L'étude de faisabilité foncière

De l'étude à l'action

Bilan de l'étude de faisabilité foncière:

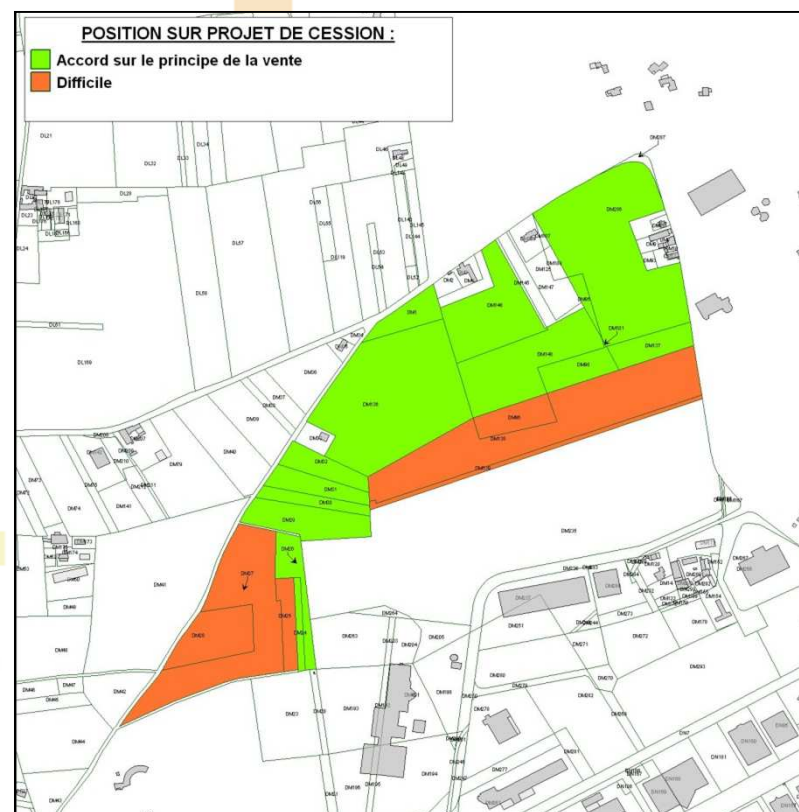
Au vu des positionnements de chaque ayants-droits la SAFER a proposé :

- la conduite de **négociations amiables** pour la libération du foncier,
- la mise en place d'une surveillance foncière pour saisir toute opportunité de **compensation foncière** au sein d'un marché fortement contraint,
- l'élaboration de **dossiers d'enquête préalable à la DUP**

Le maître d'ouvrage a ainsi pu adapter la **stratégie foncière** de son projet.

Bilan d'intervention Safer :

- Analyse de la **faisabilité foncière**
- Définition d'une **stratégie foncière**
- **Aide à la décision**



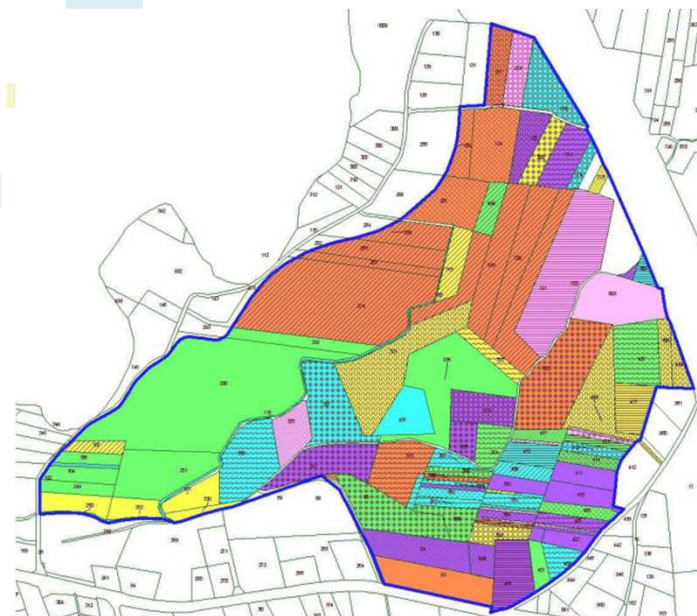
→ L'étude de faisabilité foncière

De l'étude à l'action

Maître d'Ouvrage : SNC Roybon Cottage et SNC Roybon Equipement en partenariat avec le **Syndicat Interdépartemental** d'aménagement du Bassin de la Galaure (SIBG)

Projet : Restauration et protection d'une **zone humide** dans le cadre de **mesures compensatoires**

Intervention SAFER: réalisation d'une **étude de faisabilité foncière** : la SAFER a rencontré l'ensemble des ayants-droits concernés par le projet (propriétaires et exploitants) et présenté ses résultats au maître d'ouvrage.



→ L'étude de faisabilité foncière

De l'étude à l'action

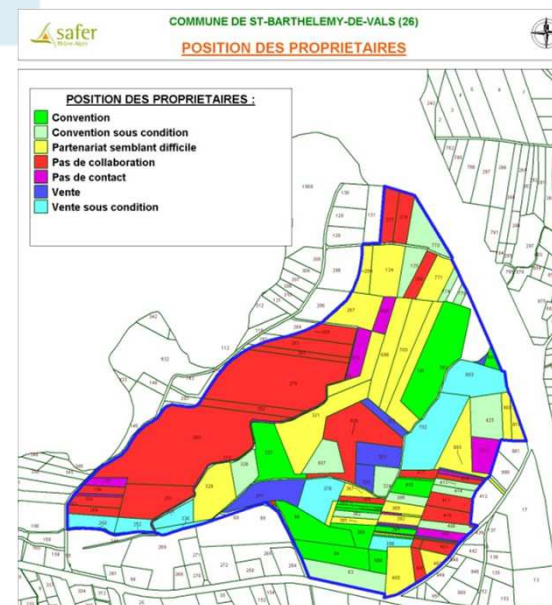
Bilan de l'étude de faisabilité foncière:

Au vu de la **complexité foncière** du site, des possibilités de maîtrises amiables envisageables et des enjeux environnementaux en présence, la maîtrise d'ouvrage a décidé de **ne pas donner suite à son projet.**



Bilan d'intervention Safer :

- Analyse du contexte
- Conseil au porteur de projet
- Gain de temps et d'argent
- Situation conflictuelle évitée



LA MAÎTRISE FONCIERE

La maîtrise foncière :

- Négociation foncière pour le compte de la collectivité

- Dans un cadre purement amiable
- Dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique

- Dans le cadre d'un dossier SAFER maîtrisé à l'amiable ou par préemption

- Dans le cadre d'une compensation foncière

LA MAÎTRISE FONCIERE

Négociation pour le compte
de la collectivité

→ L'action « pour le compte de »

L'acquisition purement amiable

Maître d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération du Pays de Romans

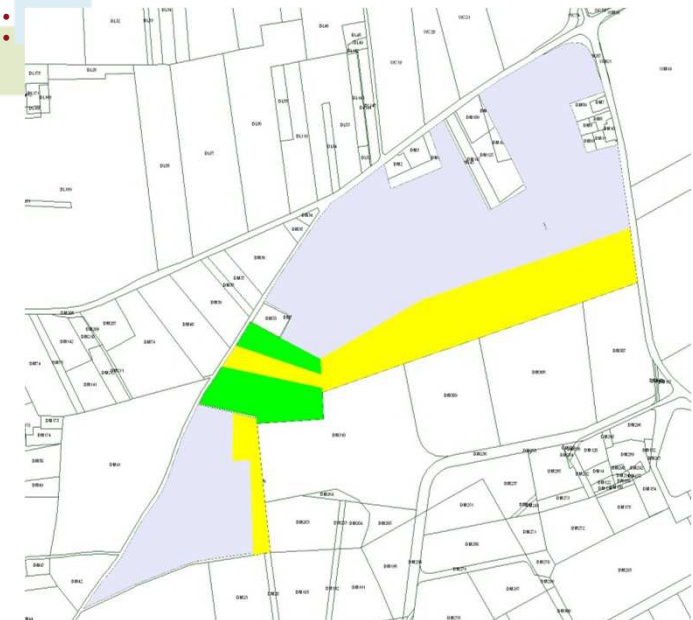
Projet : Extension de la Zone des Chasses

Intervention SAFER: négociation, pour le compte du maître d'ouvrage :

- de **promesses unilatérales de vente** auprès des propriétaires,
- de **conventions de renonciation au droit de préemption** et de **résiliation de bail** auprès des exploitants agricoles.

Etat d'avancement des négociations amiables :

- la CAPR a **acquis** 3 parcelles,
- 2 dossiers sont **en cours de négociation**,
- les autres dossiers sont **mis en attente** à la demande du maître d'ouvrage.





L'action « pour le compte de »

L'acquisition dans le cadre d'une DUP

Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes du Val de Drôme

Projet : Zone d'activités de Confluence – Commune de Livron-sur-Drôme

Intervention SAFER:

- réalisation d'une étude de faisabilité foncière,
- négociations amiables pour le compte de la collectivité,
- réalisation des dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

Etat d'avancement du dossier :

- la CCVD a **acquis 8.9 ha** (3 propriétaires et 3 exploitant),
- les **dossiers DUP et parcellaire** déposés en Préfecture,
- attente de l'obtention de la DUP pour finaliser la **maîtrise foncière** du Projet (3 propriétaires, 1 exploitant).



→ L'action « pour le compte de »

L'acquisition dans le cadre d'une DUP

Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes du Val de Drôme

Projet : Extension zone de Champgrand – Commune de Loriol-sur-Drôme

Intervention SAFER:

- réalisation d'une étude de faisabilité foncière,
- négociations amiables pour le compte de la collectivité,
- réalisation des dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

Etat d'avancement du dossier :

- la CCVD a **acquis 14**,
- les **dossiers DUP et parcellaire** ont été déposés en Préfecture,
- attente de l'obtention de la DUP pour finaliser la **maîtrise foncière** du Projet (6 propriétaires, 3 exploitants).



LA MAÎTRISE FONCIÈRE

L'acquisition dans le cadre
d'une opportunité SAFER

→ La maîtrise foncière

Acquisition SAFER

Propriété : **35 ha de terrains avec bâtiments** d'habitation et d'exploitation

Contexte : au début des années 90, la **Région** souhaite **délocaliser le lycée horticole**. La SAFER avait connaissance d'un projet de vente d'une structure importante dont elle a fait part à la Région.

Intervention SAFER : **Dossier amiable**.

Projet retenu : la Région est retenue attributaire ce qui a permis d'implanter l'ensemble des structures d'enseignement et de supports pédagogiques.



Outils mobilisés :

- Veille foncière
- Expertise / négociation
- Gestion de la transaction.

→ La maîtrise foncière

Acquisition SAFER

Propriété : 1,40 hectares de prés situés dans le **périmètre rapproché d'un captage d'eau potable** de la commune de Sainte Eulalie en Royans

Intervention SAFER : Exercice de son **droit de préemption pour motif environnemental**.

Projet retenu : La commune est retenue attributaire pour mettre en œuvre les **mesures environnementales** nécessaires pour la préservation de sa ressource en eau.



Outils mobilisés :

- Veille foncière
- Préemption
- Cahier des charges environnemental

→ La maîtrise foncière

Acquisition SAFER

Propriété : Une parcelle d'environ **10 hectares de terres labourables** située en bordure de la rivière Barberolle

Intervention SAFER: **Dossier amiable**

Projet retenu: Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de la Barberolle (SIABB) est retenu attributaire dans le cadre de son **projet d'aménagement de la Barberolle** avec engagement de se comporter en **propriétaire bailleur** au profit d'un **Jeune Agriculteur** désigné par la SAFER



Aménagement de la Barberolle - Alixan

Outils mobilisés :

- Concertation locale
- Arbitrage (11 candidats)
- Gestion temporaire
- Cahier des charges bailleur



LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Avec compensation foncière

The background features a light green gradient with several semi-transparent, colorful squares in shades of green, yellow, orange, and blue scattered across the upper right portion. On the left side, there are orange silhouettes of two people, one standing and one sitting, with a grid-like pattern overlaid on them.

L'ACTION FONCIERE

La compensation foncière
dans le cadre d'un
aménagement foncier

→ L'action foncière

La compensation dans le cadre d'un AFAF

Maîtres d'Ouvrage :

- **Ville** de Romans sur Isère
- **Syndicat Intercommunal** d'Aménagement du Bassin du Chalon et de la Savasse

Projets :

- Réalisation du **Contournement Nord-Ouest de Romans**
- **Aménagement du bassin** de la Savasse

Type de maîtrise foncière utilisée :
Remembrement avec inclusion d'emprise





L'action foncière

La compensation dans le cadre d'un AFAF



Intervention SAFER :

La SAFER est mandatée pour **stocker** les terrains nécessaires à la réalisation du projet

Bilan de la maîtrise foncière du projet :

Les **stocks SAFER** ont permis de couvrir l'**emprise** des projets (environ 54 hectares).



Bilan d'intervention Safer :

- 13 acquisitions **amicales** et 2 **préemptions**
- **Aucun prélèvement** sur les propriétaires ou les exploitants concernés par le périmètre de remembrement
- **Stockage et gestion temporaire** des biens

L'ACTION FONCIERE

La compensation foncière au
cas par cas

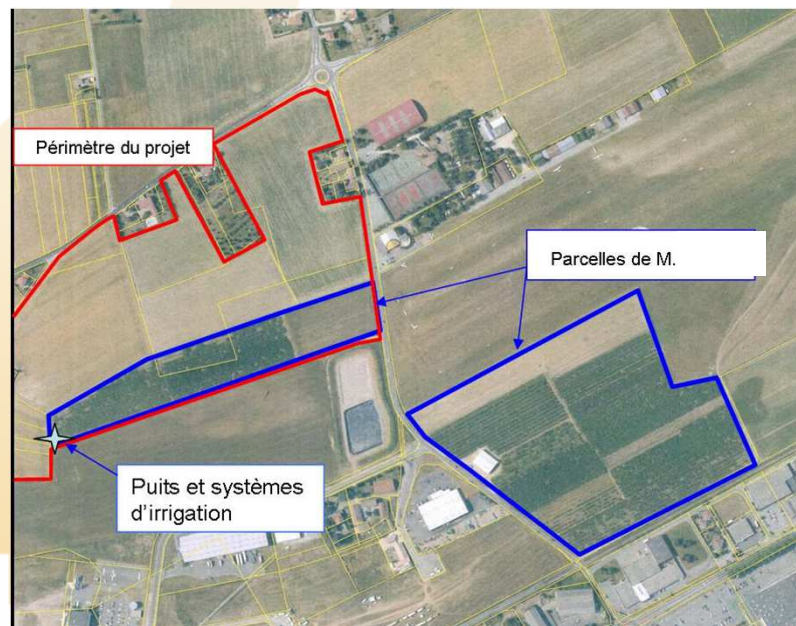
→ L'action foncière

La compensation au cas par cas

Maître d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération du Pays de Romans

Projet : Extension de la Zone des Chasses

Intervention SAFER: mise en place d'une surveillance foncière pour saisir toute opportunité de **compensation foncière** au sein d'un marché fortement contraint,



→ L'action foncière

La compensation au cas par cas

Action conduite :

- Recherche de **foncier spécifique** :

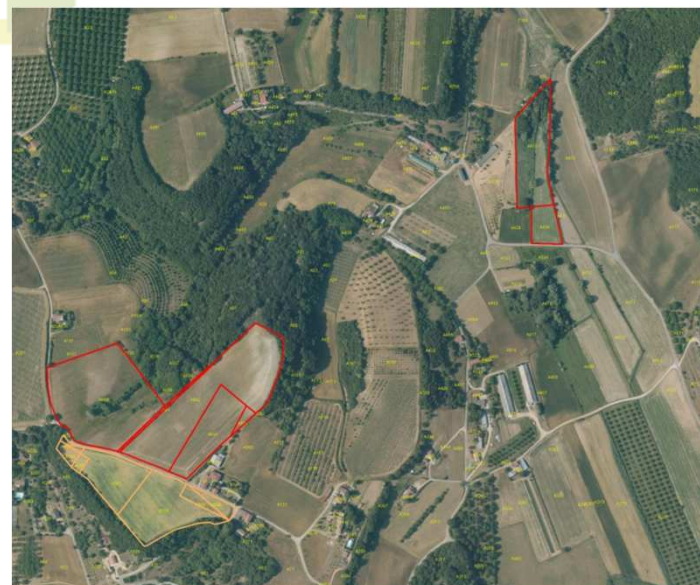
- **Surface** : au minimum 4 hectares,
- **Nature** : reconstitution de verger,
- **Localisation** :
 - secteur peu gélif,
 - proche du lieu de résidence de l'exploitant

-La SAFER maîtrise en 2010, par **préemption**, et en 2012, à l'**amiable**, plus de **10 ha** sur les communes de Triors et Chatillon-Saint-Jean.

-La CAPR **préfinance** ce foncier.

Bilan d'intervention Safer :

- **Veille foncière** et Connaissance du marché foncier du territoire
- **Outils** de maîtrise foncière,
- **Gestion du foncier** en période transitoire,
- **Cahier des charges SAFER**



LA GESTION DU FONCIER



Les gestion du foncier

En période transitoire – déroatoire au statut du fermage

- Des terrains appartenant à la collectivité

➤ La Concession d'Usage Temporaire (Art L221-2 du Code de l'urbanisme)

Elle permet à la collectivité de faire exploiter les terrains acquis en vu de la réalisation d'un aménagement en attendant la réalisation des travaux.

➤ La Convention de Mise à Disposition (Art L142-6 du Code Rural)

Elle permet à la collectivité de faire exploiter les terrains agricoles dont elle est propriétaire en attendant un arbitrage définitif quant à leur devenir.

- Des terrains appartenant à la SAFER

➤ La Convention d'Occupation Provisoire et Précaire (Art L142-4 et L142-5 du Code rural)

Elle permet de faire exploiter les terrains stockés pour le compte de la collectivité en attendant leur rétrocession.

Safer et Epora

→ Complémentarité de compétence Safer / Epora

	EPF	SAFER
Définition de politique foncière	Espaces urbains : habitat, économie => Études de gisements, référentiels fonciers Traduction EPF : Programme Pluriannuel d'Intervention	Espaces ruraux : agricoles et naturels => Espaces agricoles stratégiques, référentiels fonciers Traduction : Programme Pluriannuel d'Action Safer
Ingénierie pré-opérationnelle	Pilotage des études urbaines/pré-op/programmation Traduction : définition d'une stratégie foncière, conditions de réalisation, planification	Réalisation d'études de faisabilité pré-opérationnelles
Acquisition	<ul style="list-style-type: none"> - Amiable : Expertise et négociation - Veille foncière et mise en œuvre du DPU de la collectivité - Expropriation dans périmètre DUP Sécurisation des conditions d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> - Amiable : Expertise et négociation - Veille foncière et mise en œuvre du droit de préemption Safer
Portage	Financement des frais de portage	Pas de portage sauf si engagement de la collectivité de payer les frais de portage et de garantir la bonne fin de l'opération
Gestion temporaire	Gestion temporaire, location... Pilotage études et travaux (démolition/dépollution) Valorisation / Gestion du bien dans l'attente de réalisation du projet	Gestion temporaire dérogatoire au statut du fermage pour du foncier projet et pour du foncier compensatoire
Rétrocession	A la collectivité ou à un acteur désigné par celle-ci Sécurisation des conditions de cession	A un porteur de projet, collectivité, exploitant, apporteur de capitaux qui s'engage à maintenir la destination du bien via le cahier des charges Garantie de vendeur professionnel

→ Merci de votre attention

- 50 ans d'expérience en transactions foncières
- une parfaite connaissance du marché foncier et immobilier des territoires ruraux
- un important réseau de partenaires techniques, juridiques et financiers
- la sécurité juridique des transactions
- le cahier des charges SAFER garantissant la vocation du bien dans le temps

écoute

concertation

médiation

arbitrage

accompagnement

