



9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers

« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



Le cahier des charges, un engagement unique des SAFER

Société d'Aménagement Foncier et

d'Établissement Rural Bourgogne - Franche-Comté

Julien BURTIN, chef de service Collectivités Environnement

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



Introduction : la Safer c'est quoi ?

- Sociétés anonymes à statut réglementé (art. L. 147-7 du Code Rural)
- Chargées d'une mission de service public liée à l'aménagement du territoire rural
- Soumises à agrément, et sous tutelle du Ministère de l'Agriculture et du Ministère de l'Économie et des Finances (art. R. 141-9 du Code Rural)
- Une Safer par région administrative. Création de la Safer Bourgogne Franche-Comté en juin 2011 par la fusion des Safer de Bourgogne et Franche-Comté
7 à 8 000 hectares vendus par an à plus d'un millier d'acquéreurs

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »



Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers

1 – les modes d'acquisition

- **Amiable** : plus de 95 % des superficies acquises par la Safer
- **Préemption**: Substitution à l'acquéreur aux conditions de vente, possibilité de révision de prix, transparence et contrôles

2018 : 21 000 informations de ventes / moins de 50 préemptions

- Veille foncière possible sur les informations de ventes reçues par la Safer

Digifoncier
Bourgogne Franche-Comté



9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »



Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers

1 – les modes d'acquisition

- Prémption environnementale
- 9 objectifs légaux définis par la loi / environnemental : 8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques
- Après avoir recueilli préalablement l'avis du DREAL, ou le cas échéant du directeur du PNR compétent ou du directeur du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (+ avis des tutelles habituelles)

2 - Rétrocession Safer, un dispositif de vente particulier

➤ L'attribution s'inscrit dans les missions assignées aux Safer:

1. Créer, développer, maintenir des exploitations agricoles ou forestières dynamiques et diversifiées
2. Préserver les paysages, l'environnement et les ressources naturelles
3. Participer au développement durable des territoires
4. Observer le marché foncier

Après un appel à candidatures (site internet, mairie, journaux locaux)

<p>LA SAFER INNOVE ... Découvrez notre nouvel outil gratuit pour rester informé en temps réel des appels à projets qui vous intéressent.</p>	 <p>ALERTE ANNONCES LÉGALES</p>	<ol style="list-style-type: none">1  Connectez-vous sur la plateforme d'annonces légales de la Safer en cliquant sur cette annonce. 2  Sélectionnez jusqu'à 5 communes au maximum3  Recevez une alerte par mail dès qu'un appel à candidatures est publié sur la/les commune(s) que vous avez sélectionné.
---	---	--

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



2 - Rétrocession Safer, un dispositif de vente particulier

- Choix des candidats en Comité Technique Départemental (collège d'acteurs du monde rural), validé par les tutelles administratives, en fonction de sa capacité d'assurer la gestion, la mise en valeur ou la préservation des biens attribués (Art. R. 142-1 du CRPM):
 - compétences professionnelles,
 - capacité financière,
 - situation familiale,
 - intérêt économique, social ou environnemental de l'opération,
 - ...

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



2 - Rétrocession Safer, un dispositif de vente particulier

- Afin de garantir une bonne gestion sur le long terme : la Safer peut imposer au candidat retenu de respecter les clauses d'un cahier des charges (Article L. 141-1 III 1)
- Contient les obligations de l'acquéreur. Il est intégré à l'acte de vente et fait l'objet d'une publicité foncière (Article R. 142-1 alinéa 6)

**9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »**

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



Le cahier des charges fiscal

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »



Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers

1 – Base légale

Article 1028 ter Code général des impôt

*« Toutes les cessions effectuées par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural au titre de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, dont la destination répond aux dispositions dudit article et qui sont assorties d'un **engagement de l'acquéreur pris pour lui et ses ayants cause de conserver cette destination pendant un délai de dix ans à compter du transfert de propriété, ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor** »*

➔ *Exonération de droits de mutation*

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



2 - Régime

➤ **Durée:**

10 ans (engagement fiscal = exonération des droits d'enregistrement)

➤ **Contenu**

L'acquéreur, s'engage pour lui et ses ayants-droit, à conserver aux biens acquis, leur destination conformément à l'article L. 141-1, pendant un délai de 10 ans

➤ **Sanction**

Déchéance fiscale

**9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »**

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



Le cahier des charges conventionnel

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



1 – Base légale

Article R. 142-1 du code rural et de la pêche maritime

*« La société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut imposer aux candidats un cahier des charges comportant l'engagement du maintien pendant **un délai minimal de dix ans de l'usage agricole ou forestier ou de la qualité environnementale** des biens attribués, et soumettant, pendant ce même délai, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance desdits biens à son accord préalable.*

*Ce délai minimal est porté à **dix-huit ans** si le bien attribué est situé dans un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains délimité en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme »*

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



2 – Régime

➤ Durée

Minimum 10 ans

Minimum 18 ans si le bien est situé dans un PAEN

➔ *en pratique en Safer BFC : 15 ans*

➤ Forme

Cahier des charges annexé à l'acte de vente publié aux hypothèques

== l'engagement de l'acquéreur se fait au moment de la signature de l'acte

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



2 – Régime

➤ Contenu

- Maintien usage agricole ou forestier
- Maintien de la qualité environnementale
- Clause de préférence (engagement de l'acquéreur de soumettre, durant le délai fixé dans le cahier des charges, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance à l'accord préalable de la Safer)

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



2 – Régime

➤ Sanction

- Attribution par cession : résolution du contrat
- Attribution par substitution : délaissement

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



3 – Cas particuliers

- **En cas de cession d'un terrain dont les productions relèvent de l'agriculture biologique**

Le candidat doit s'engager à poursuivre une exploitation biologique pour une durée minimale de 6 ans

**9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »**

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



Le cahier des charges environnemental

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



1 - Mission environnementale des Safer

- Les Safer ont pour **mission** de concourir à la **diversité des paysages**, à la **protection des ressources naturelles** et au **maintien de la diversité biologique** (Art.L.141-1 du CRPM)
- La Loi de 1990 a reconnu aux Safer une mission de préservation de l'environnement qui sont ainsi légitimes à **intervenir en faveur de la protection de l'environnement, des paysages et des ressources naturelles**
- Depuis **1999**, les Safer peuvent invoquer **un motif environnemental pour l'exercice de leur droit de préemption** (Art.L.143-2 8° du CRPM)

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



2 – Base légale

Article R. 142-1 du code rural et de la pêche maritime

*« Le cahier des charges peut prévoir que l'attributaire est tenu au respect d'engagements visant à la mise en œuvre de **pratiques agricoles adaptées ou concourant à la protection de l'environnement** ou à la **mise en valeur des paysages**. La durée de ces engagements est adaptée en fonction de l'enjeu à protéger et des stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques. Elle ne peut excéder **trente ans** ».*

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



3 – Régime

➤ Durée

Ce contrat passé entre l'acquéreur et la Safer engage les parties pour une durée pouvant aller de 10 à 30 ans

➤ Objectifs

Imposer des pratiques compatibles avec la préservation de l'environnement lors de ventes réalisées par les Safer

La rédaction du cahier des charges environnemental, doit faire l'objet d'un dosage minutieux entre la préservation de la biodiversité et la préservation des droits et libertés fondamentales de propriétaires et exploitants.

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



3 – Régime

- **Contenu des obligations du cahier des charges**
 - Adapté à la sensibilité du milieu
 - Si le bien est loué, le bail devra contenir des prescriptions environnementales
 - Le cahier des charges peut identifier en amont les clauses qui devront être présentes dans le bail

- **Sanctions** (résolution, délaissement)

**9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »**

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



Pourquoi un cahier des charges ?

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »



Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers

INTERETS ?

- Obligation de respect du cahier des charges : La force et la valeur du cahier des charges résident dans les sanctions du non-respect des obligations, qui vont de la résolution au délaissement.
- Outil flexible : Les clauses pouvant prendre des formes variables, le cahier des charges est facilement adaptable au territoire
- Maîtrise d'usage d'un bien qui vient d'être vendu.

POINTS A AMELIORER

- Le suivi / contrôle dans la durée
- des partenariats à inventer

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »



Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers

Activité environnementale de la Safer 2017 - 2018

37 rétrocessions pour 385 hectares

- ✓ Par opportunités ou suite à conventionnement
- ✓ Au profit de :

Communes, Intercommunalités, Syndicats intercommunaux, Conservatoires d'Espaces Naturels, Fédération Départementale des Chasseurs, SNCF Réseau, EPTB

- ✓ Avec des motivations diverses:

Protection de captages, Zone humide, Espace Naturel Sensible, Intérêt paysager, Compensation environnementale, Restauration de rivière

- ✓ Avec généralement un maintien de l'activité agricole

9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



Merci de votre attention.

Contacts :

SAFER Bourgogne - Franche-Comté

Julien BURTIN, chef de service Collectivités Environnement

06 31 74 83 87

j.burtin@saferbfc.com

**9^{ème} journée des gestionnaires d'espaces naturels
de Bourgogne-Franche-Comté
« Les outils fonciers au service des espaces naturels »**

Session 1. L'accompagnement des gestionnaires par les acteurs fonciers



Pause