

#bio  
diversité  
BZH

# Les outils fonciers au service de la biodiversité

Jeudi 22 septembre

Les Ateliers

Projets #biodiversitéBZH

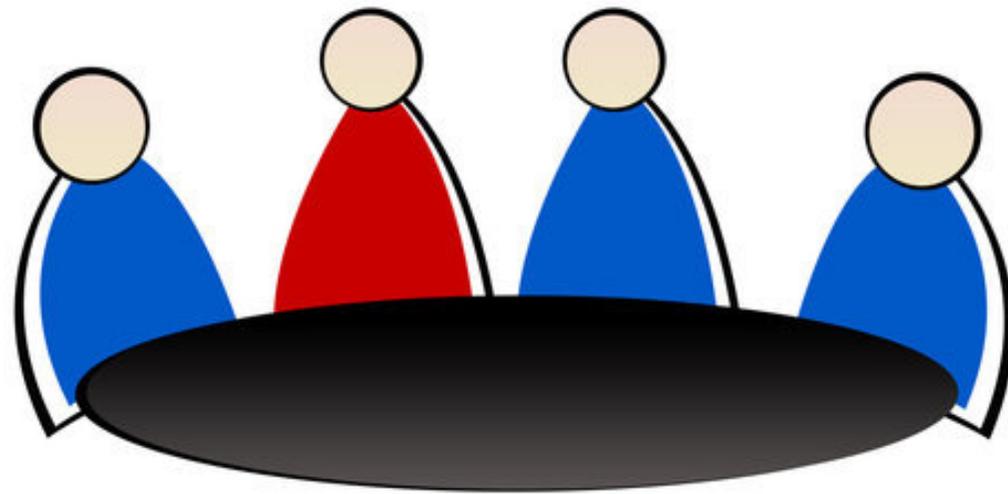
Rennes

Animateur :  
Thibaut GABORIT (CD35)

Intervenants :  
Morgan Le Garrec (CD35)  
Adeline Le Cadre (SAFER Bretagne)

Sentier pédagogique sur le site des mégalithes de Saint Just (35) © Conseil départemental Ille-et-Vilaine





## Biodiversité : un déclin irrémédiable ?



La biodiversité est essentielle à l'existence humaine (fertilité des sols, pollinisation des végétaux...)

Elle repose sur trois niveaux interdépendants



Près de **2 millions**

d'espèces découvertes, c'est-à-dire décrites scientifiquement

**Un taux d'extinction qui s'accélère en 2019** : selon un rapport, **un million** d'espèces animales et végétales pourraient disparaître dans les prochaines décennies



### Les causes



**Dégradation des terres** et artificialisation des sols



**Pratiques agricoles** intensives et déforestation



**Changement climatique**



**Pollution**



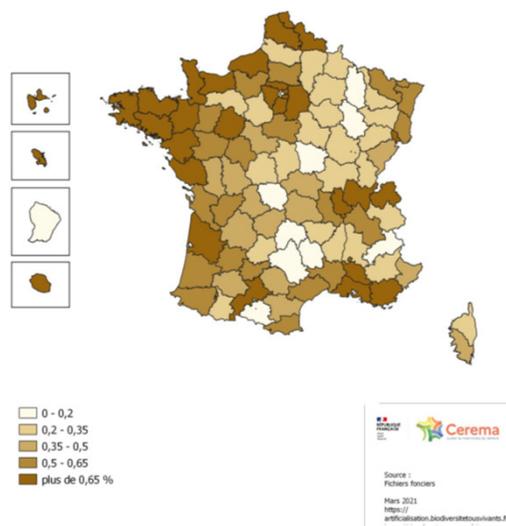
**Espèces exotiques** envahissantes

# La consommation d'espaces au niveau national

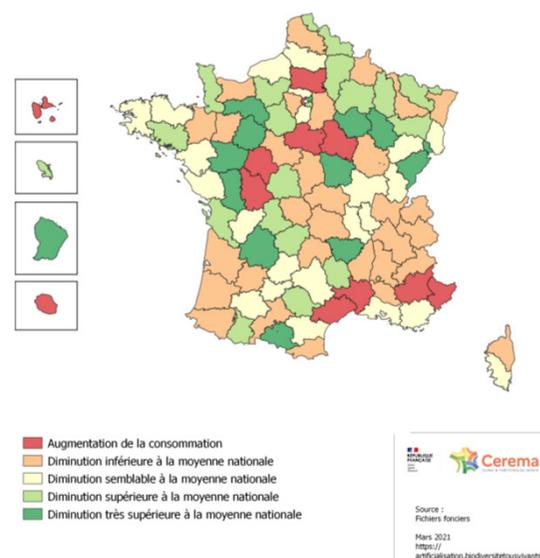
L'Ille-et-Vilaine appartient au groupe des départements ayant le plus consommé d'espaces entre 2009 et 2019...

... et la réduction de cette consommation sur la fin de période (2016-2019) est inférieure à la moyenne nationale

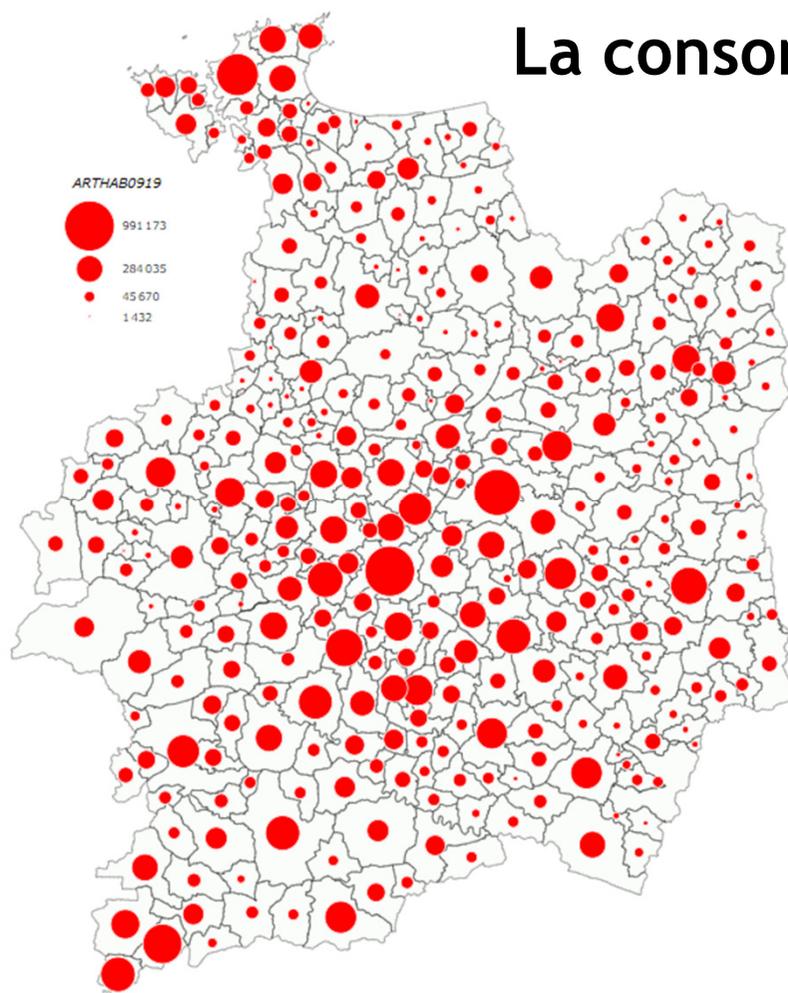
Consommation normalisée d'espaces NAF\*  
entre 2009 et 2019



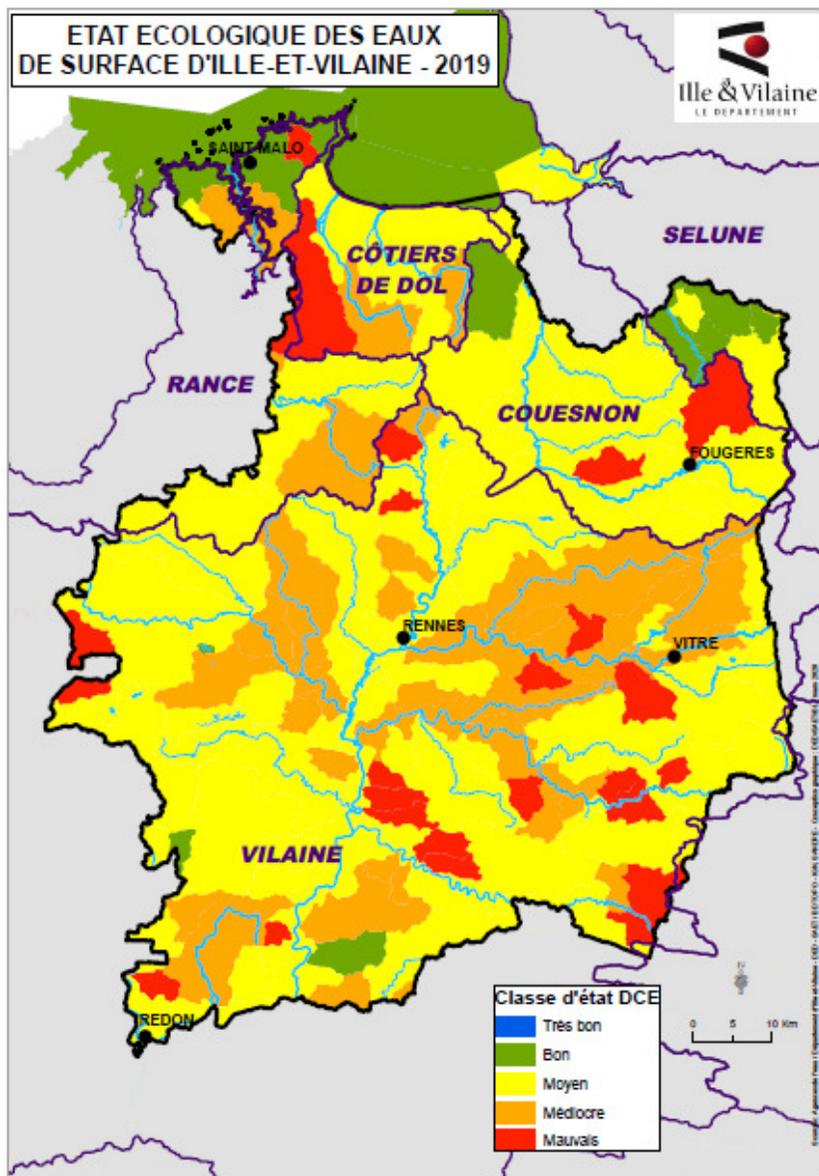
Evolution de la consommation d'espaces  
entre les périodes 2009-2012 et  
2016-2019



# La consommation d'espaces en Ile-et-Vilaine



5 657 ha consommés en Ile-et-Vilaine,  
sur la période 2012-2017



## Situation de l'état de la ressource en eau en Ile et Vilaine

3% de masses d'eau en bon état  
(contre 7% précédemment)



Elle s'articule autour de trois axes :

- **protéger et restaurer la nature**, en déployant par exemple des aires protégées sur 30% du territoire national, dont 10% de protection forte
- **accompagner la transition écologique des activités humaines les plus néfastes** : limiter la pollution des sols, de l'eau et des milieux marins, réduire l'artificialisation des sols, etc ;
- **soutenir l'évolution d'une société plus en harmonie avec la nature**, en créant des partenariats avec le secteur privé, en formant et en sensibilisant



## Des compétences réparties, des acteurs qui s'engagent en faveur de la préservation et de la gestion des milieux naturels

- Etat, RN,...
- ONF : forêts domaniales,...
- Régions : Réserves Naturelles Régionales (RNR), PNR
- Départements et politiques Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- EPCI et Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI)
- EPCI/Communes : ABC/ABI ; TEN ; acq/gestion d'espaces naturels...
- Associations : réserves associatives,...
- Agriculteurs.rices : MAE,...
- Entreprises : gestion de leur patrimoine
- Propriétaires privés : gestion de leur patrimoine
- ..

# Des outils fonciers comme leviers pour protéger, et gérer et valoriser les espaces naturels

- Le *Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains* (PEAN) → pour protéger et gérer
- Les *Obligations réelles environnementales* (ORE) → pour protéger et gérer
- Le *bail emphytéotique* → pour gérer
- Le *Bail Rural à Clauses Environnementales* (BRCE) → pour gérer
- L'*Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental* (AFAFE) → pour aménager et gérer
  
- Le *Droit de Prémption Environnemental* (DPE) → pour acquérir et gérer
- Le *Droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine* → pour acquérir et gérer
  
- La *SAFER* → pour acquérir puis céder
- L'*EPFR* (Etablissement Public Foncier Régional) → pour acquérir puis céder
- ..

# Des outils fonciers comme leviers pour protéger et restaurer les milieux agricoles et naturels

- Le *Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains* (PEAN) → pour protéger et gérer
- Les *Obligations réelles environnementales* (ORE) → pour protéger et gérer
- Le *bail emphytéotique* → pour gérer
- Le *Bail Rural à Clauses Environnementales* (BRCE) → pour gérer
- L'*Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental* (AFAFE) → pour aménager et gérer
  
- **Le Droit de Préemption Environnemental (DPE) → pour acquérir et gérer**
- Le *Droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine* → pour acquérir et gérer
  
- **La SAFER → pour acquérir puis céder**
- L'*EPFR* (Etablissement Public Foncier Régional) → pour acquérir puis céder
- ..





#bio  
diversité  
BZH

# Restitution des ateliers

Jeudi 22 septembre

Les Ateliers

Projets #biodiversitéBZH

Rennes

Sentier pédagogique sur le site des mégalithes de Saint Just (35) © Conseil départemental Ille-et-Vilaine



**Droit de Préemption**  
**« Environnemental »**  
**DPE**

# Introduction

- La Loi a créé un **Droit de Préemption ENS (Espaces Naturels Sensibles)** et a donné la possibilité aux **Départements de recourir à ce droit pour acquérir des espaces naturels**. Le Département d'Ille et Vilaine utilise ce DP ENS depuis les années 1980 et a ainsi acquis 3 200 ha.  
  
→ **La maîtrise foncière** est un des outils qui permet aux collectivités publiques d'assurer une meilleure protection environnementale des sites, le DP ENS peut faciliter cette action foncière

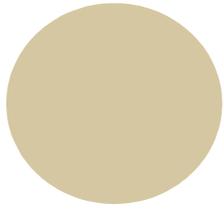
## I- Textes de Référence

- [Articles L.101-2, L.113-8 et L.113-14](#) du Code de l'Urbanisme,
- [Procédure](#) de création d'une zone de préemption et exercice de la préemption : [Articles L.215-1 et suivants](#) et [R.215-1 et suivants](#) du Code de l'Urbanisme.

## II – Droit de préemption et zone de préemption

### Droit de préemption :

Droit dont peut bénéficier une personne privée ou une personne publique de façon légale ou contractuelle qui consiste à être prioritaire pour acquérir une propriété dès lors que son propriétaire manifeste son envie de la vendre.



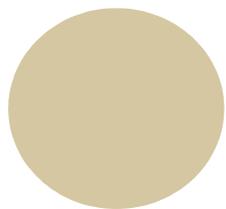
## Droit de préemption (2):

« Les droits de préemption permettent à des personnes publiques d'acquérir en priorité les biens mis en vente par leurs propriétaires sur certaines zones de leurs territoires. »

(Dalloz)

## Zone de préemption :

C'est une zone géographique à l'intérieur de laquelle peut être exercé le droit de préemption.



## III – Où peut-on créer une zone de préemption environnementale

- **A priori, partout mais ... éviter les terrains bâtis**

« Le droit de préemption est applicable ... sur tout terrain ... qui font l'objet d'une aliénation à titre onéreux » (Article L.215-9 du CU)

- **Spécifiquement dans les zones N et A du PLU ou du PLUi**

- **Dans les sites présentant des enjeux environnementaux**

(paysages, milieux naturels dont milieux aquatiques, sauvegarde des habitats naturels, préservation et restauration des continuités écologiques, ...)

*→ En Ille-et-Vilaine, le Département propose la mise à disposition de ce droit de préemption auprès des collectivités locales pour l'acquisition de terrain à vocation de préservation d'espaces naturels et/ou permettre la restauration de milieux aquatiques et cours d'eau*

## IV – Qui peut créer et comment créer une zone de préemption environnementale

### Qui peut créer une ZPE ? :

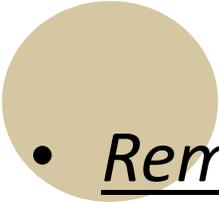
- **Le Département** de plein droit
- Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CELRL) ( après avis du Département et Commune)
- Présentation d'un tableau de procédure de création d'une ZPE

## V – Titulaires du droit de préemption

- Titulaire de plein droit du droit de préemption :  
(Art. L 215-1 du Code de l'urbanisme)

### - **Le Département**

- Titulaires par substitution
  - Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il est territorialement compétent.
  - L'Etablissement public en charge d'un Parc national, un parc naturel régional ou de la gestion d'une réserve naturelle,
  - La Commune (ou l'EPCI si elle a délégué son droit).



- Remarque sur les délais concernant les titulaires par substitution

- Le Département dispose de **2 mois** pour décider d'utiliser son droit de préemption,
- Le CELRL dispose de 15 jours de plus soit **2 mois et demi (75 jours)**,
- Les Communes, EPCI et Etablissements publics chargés d'un parc national, d'un parc naturel régional ou de la gestion d'une réserve naturelle ont encore 15 jours de plus soit **3 mois**.

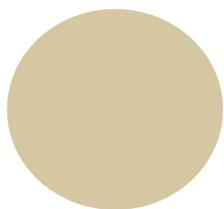


- Titulaires par délégation

(nécessite une délibération du Conseil départemental qui en précise les modalités)

Le Département peut déléguer son droit de préemption :

- A l'Etat,
- A une collectivité territoriale,
- Au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (lorsqu'il est territorialement compétent),
- A l'Etablissement public en charge d'un Parc national, parc naturel régional ou gestion d'une réserve naturelle,
- A un établissement public foncier.



## VI – Aliénations soumises au droit de préemption

### Uniquement les aliénations à titre onéreux

(Art. L.215-9 du Code de l'Urbanisme)

### Cas particulier des terrains bâtis :

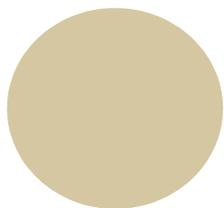
En principe, le DPE ne porte que sur les terrains non bâtis. Mais, à titre exceptionnel, il peut porter sur l'aliénation d'un terrain bâti si le terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public **et** qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique des espaces naturels sensibles des Départements (contrôle strict du TA en cas de contentieux).



- Notion d'unité foncière :

L'article L.215-12 du code de l'urbanisme précise que le droit de préemption « environnemental » peut s'exercer pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption.

Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.



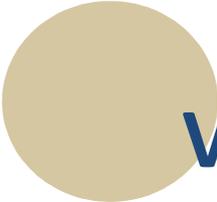
## VII – Procédure de préemption

### D.I.A. : Déclaration d'Intention d'Aliéner

→ C'est la déclaration d'intention de vendre envoyée par le propriétaire ou le notaire au titulaire du droit de préemption

**Remarque** : L'absence de réponse des titulaires du droit de préemption dans les 3 mois suivant la réception de la DIA vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

- Présentation d'un tableau de procédure de préemption



## VIII – Remarques et points de vigilance

- Remarques :

Le droit de préemption prévu aux articles L.215-1 et L.215-2 du Code de l'urbanisme prime les droits de préemption de la SAFER (article L.143-6 du Code Rural)

DPENS > DP SAFER

Remarque sur la hiérarchie des droits de préemption



- Délais :

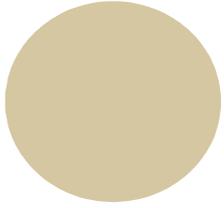
- Les délais pour devenir propriétaire de la totalité de la zone peuvent être relativement longs (on ne peut acheter que lorsqu'il y a vente ...)
- Les délais pour préempter par contre sont courts (2 à 3 mois)

- Délégations :

- Prévoir une délégation permanente du Conseil au Maire ou au Président pour préempter

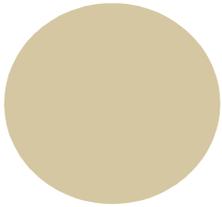
# 1<sup>er</sup> Exemple : Vallée de Corbinières Guipry-Messac





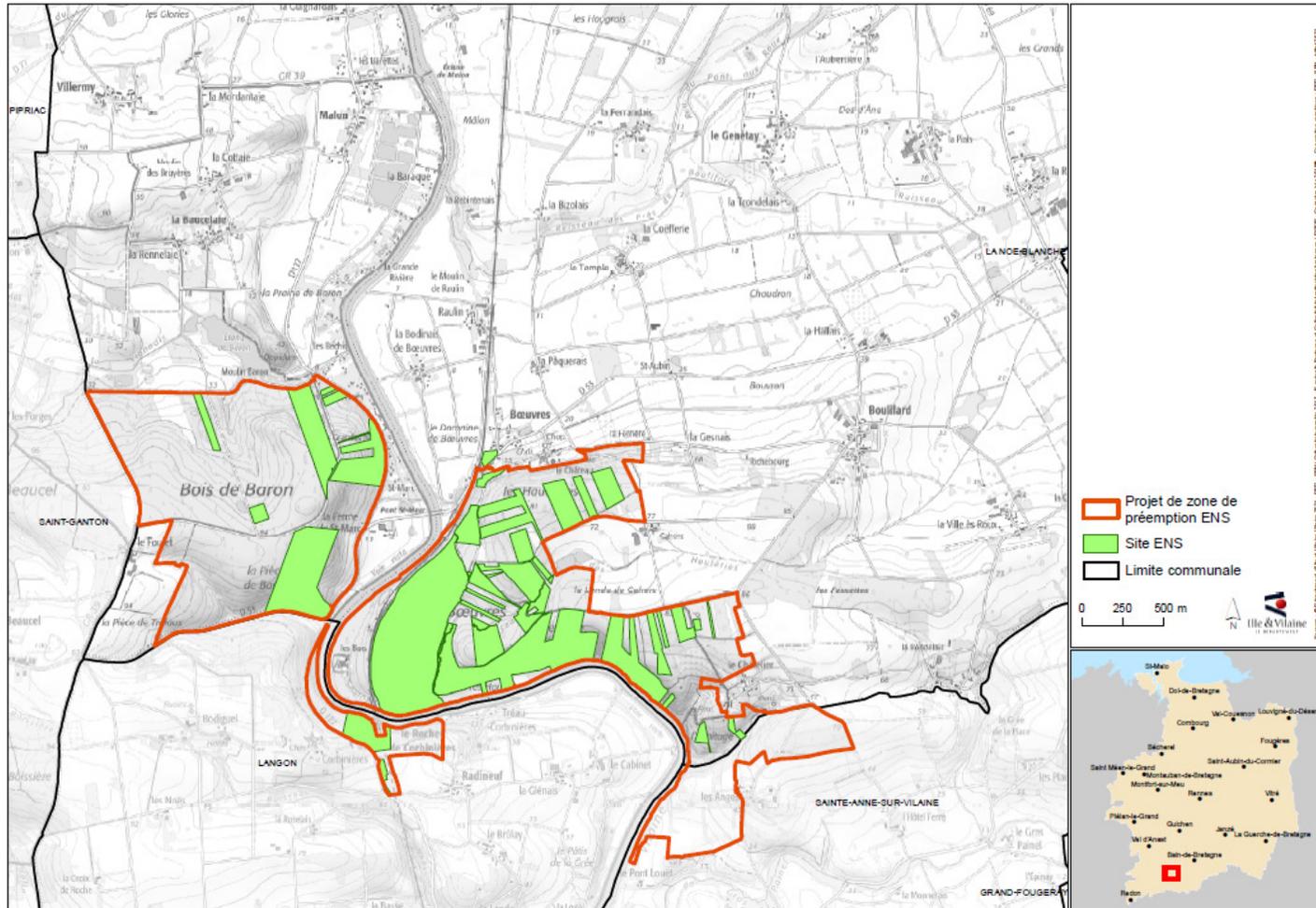
# Vallée de Corbinières Guipry-Messac



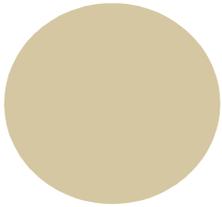


# Vallée de Corbinières Guipry-Messac

Vallée de Corbinières - Espace naturel sensible et projet de zone de préemption

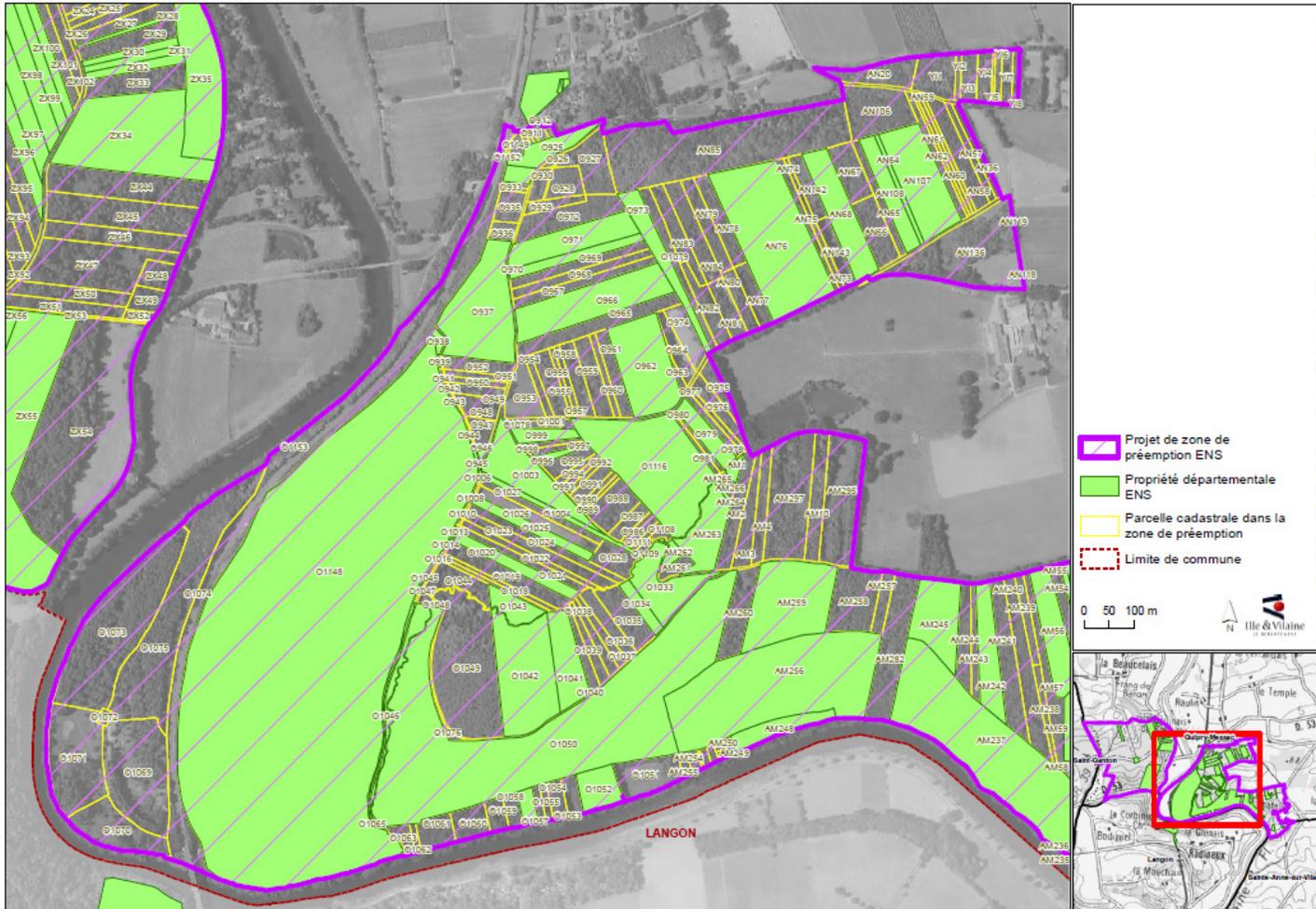


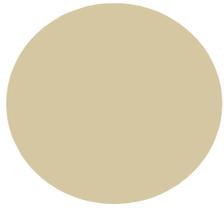




# Vallée de Corbinières Guipry-Messac

Zones de préemption ENS de Guipry-Messac - Secteur : Bois de Boevres

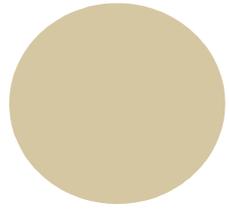




# Vallée de Corbinières Guipry-Messac

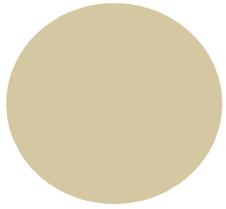
Zones de préemption ENS de Guipry-Messac - Secteur : L'Ermitage





## 2<sup>ème</sup> Exemple : Source de la Gré Chanteloup

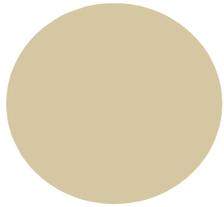




# Source de la Gré Chanteloup

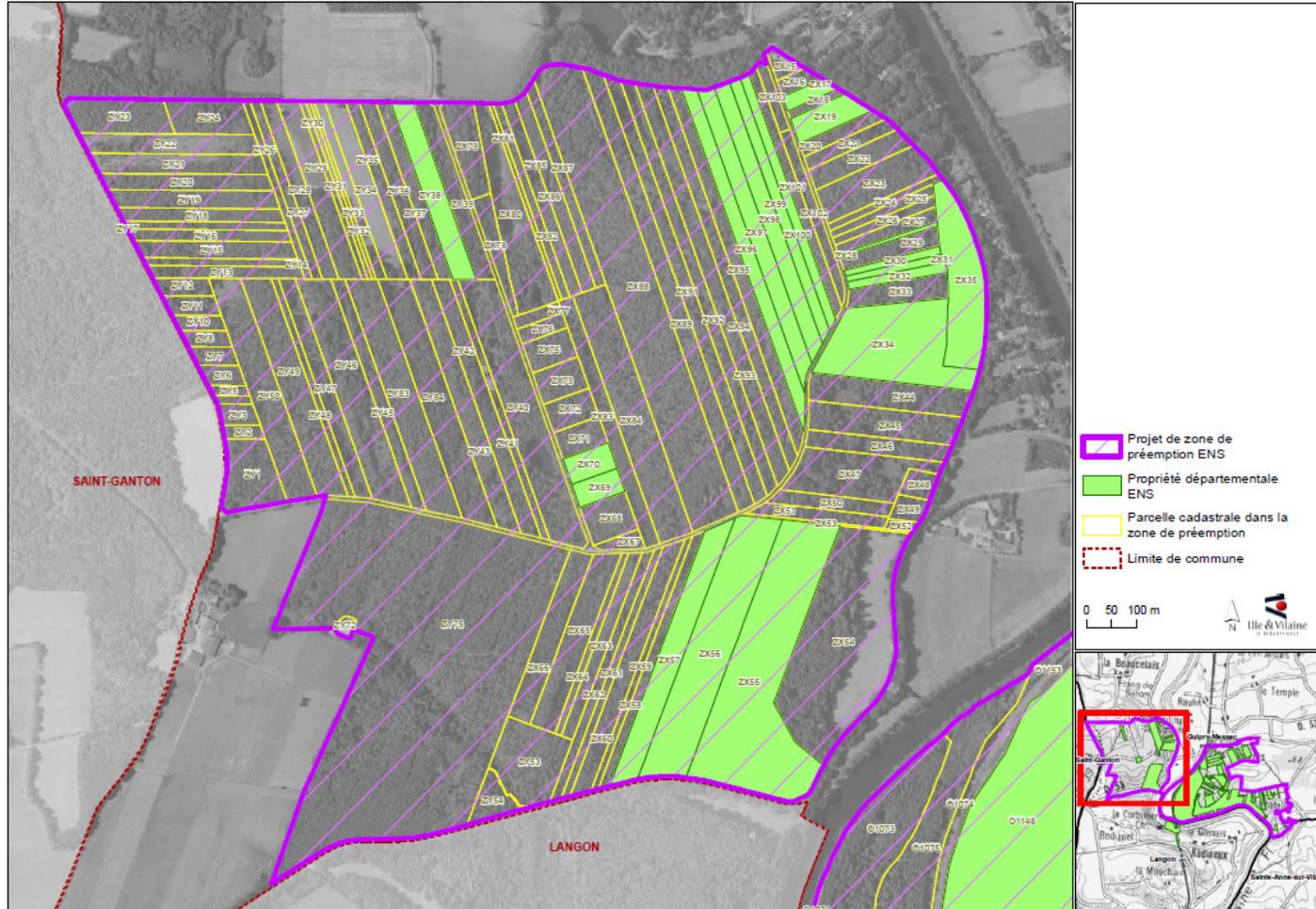


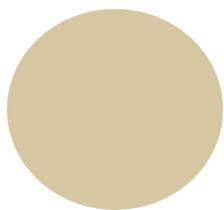




# Vallée de Corbinières Guipry-Messac

Zones de préemption ENS de Guipry-Messac - Secteur : Bois de Baron



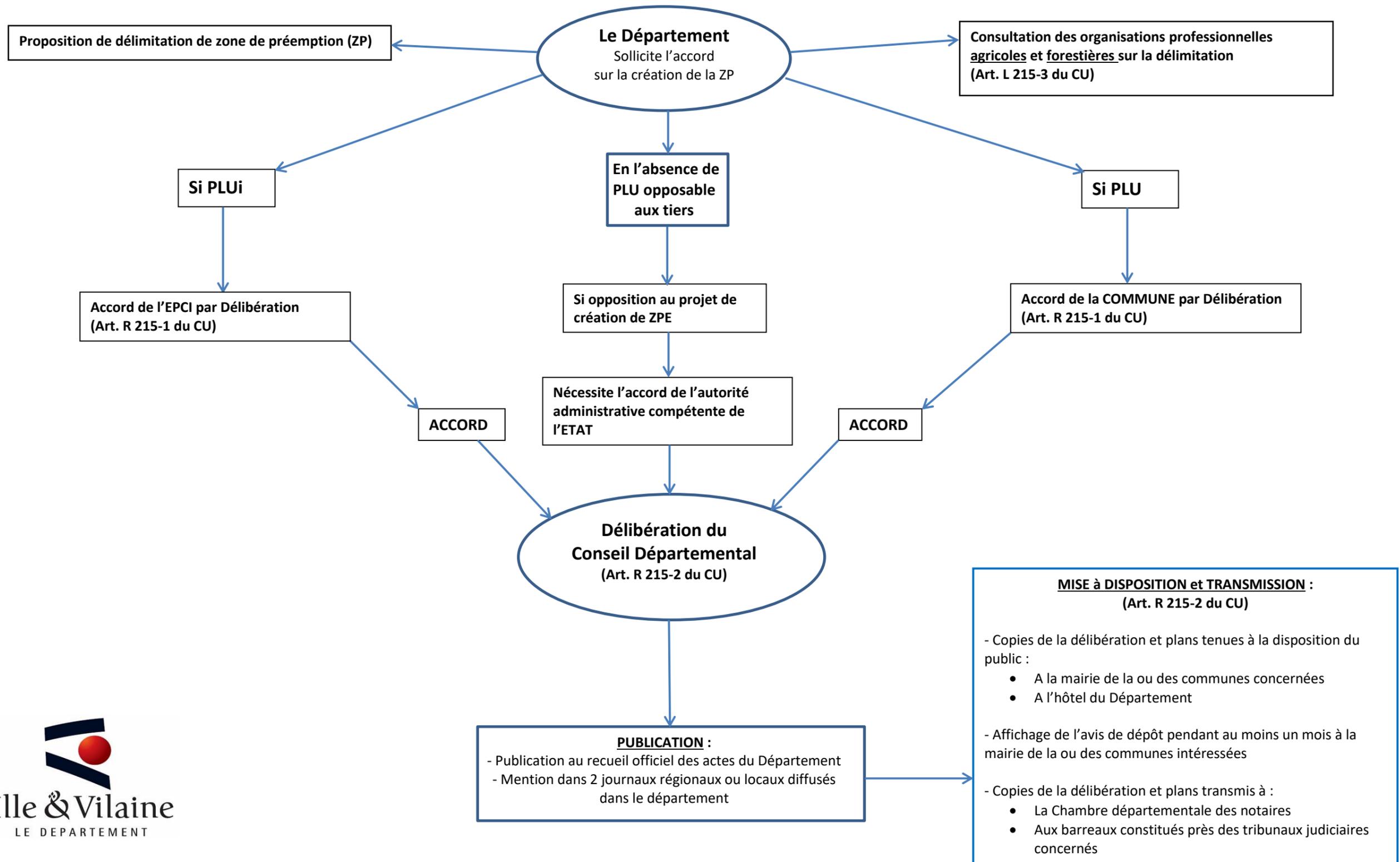


*Merci de votre attention*

Département d'Ille-et-Vilaine

# CREATION D'UNE ZONE DE PREEMPTION « ENVIRONNEMENTALE »

## Institution du Droit de Prémption :



# PROCEDURE DE PREEMPTION DANS LE CADRE D'UNE ZONE DE PREEMPTION « ENVIRONNEMENTALE »

Le Propriétaire :



Mise en vente d'une parcelle située en Zone de préemption environnementale

Vente au titulaire du Droit de préemption

Etablissement d'une **DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner)** par le notaire du vendeur

Vente à un propriétaire privé

**Contenu de la DIA :**  
 - Désignation du bien,  
 - Indication du Prix,  
 - Conditions de l'aliénation,  
 - Estimation du bien en cas d'adjudication ou sa mise à prix.

Transmission obligatoire de la DIA par le notaire au Département (Art. L 215-14 du CU)

Une copie est adressée par le Département :  
 - Au Maire de la commune concernée,  
 - au Directeur départemental des Finances publiques,  
 - au délégataire du droit de préemption (et au CELRL si concerné)

Dans un délai de 2 ou 3 mois si substitution

**Décision d'acquisition amiable par le titulaire du droit de préemption**

Préemption par le titulaire du Droit de préemption

**Silence gardé pendant 3 mois vaut renonciation à préempter**

Renonciation du titulaire du droit de préemption

**Notification de la décision : (article R 215-15 du CU)**  
 - au propriétaire  
**Transmission de la décision :**  
 - au Département (et au CELRL si concerné) lorsque préemption par la Commune ou EPCI

Vente entre Privés

Accord sur le prix « vente parfaite »

Désaccord sur le prix - Proposition de prix par le titulaire du DP

Acceptation du prix par le vendeur

Refus du prix par le vendeur

Vente du bien au titulaire du Droit de préemption

Vente du bien au titulaire du Droit de préemption

Le propriétaire peut renoncer à la vente

Fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation

# PRESENTATION SAFER BRETAGNE

- I Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
- II Les missions de la SAFER BRETAGNE
- III Organisation de la SAFER BRETAGNE
- IV Les outils de la SAFER
- V Modalités d'attribution
- VI Bilan d'activités
- 



# SOMMAIRE



D'

Et d'

Société

Aménagement

Foncier

Etatblissement

Rural

# La SAFER BRETAGNE exerce ses activités sous le contrôle de l'Etat

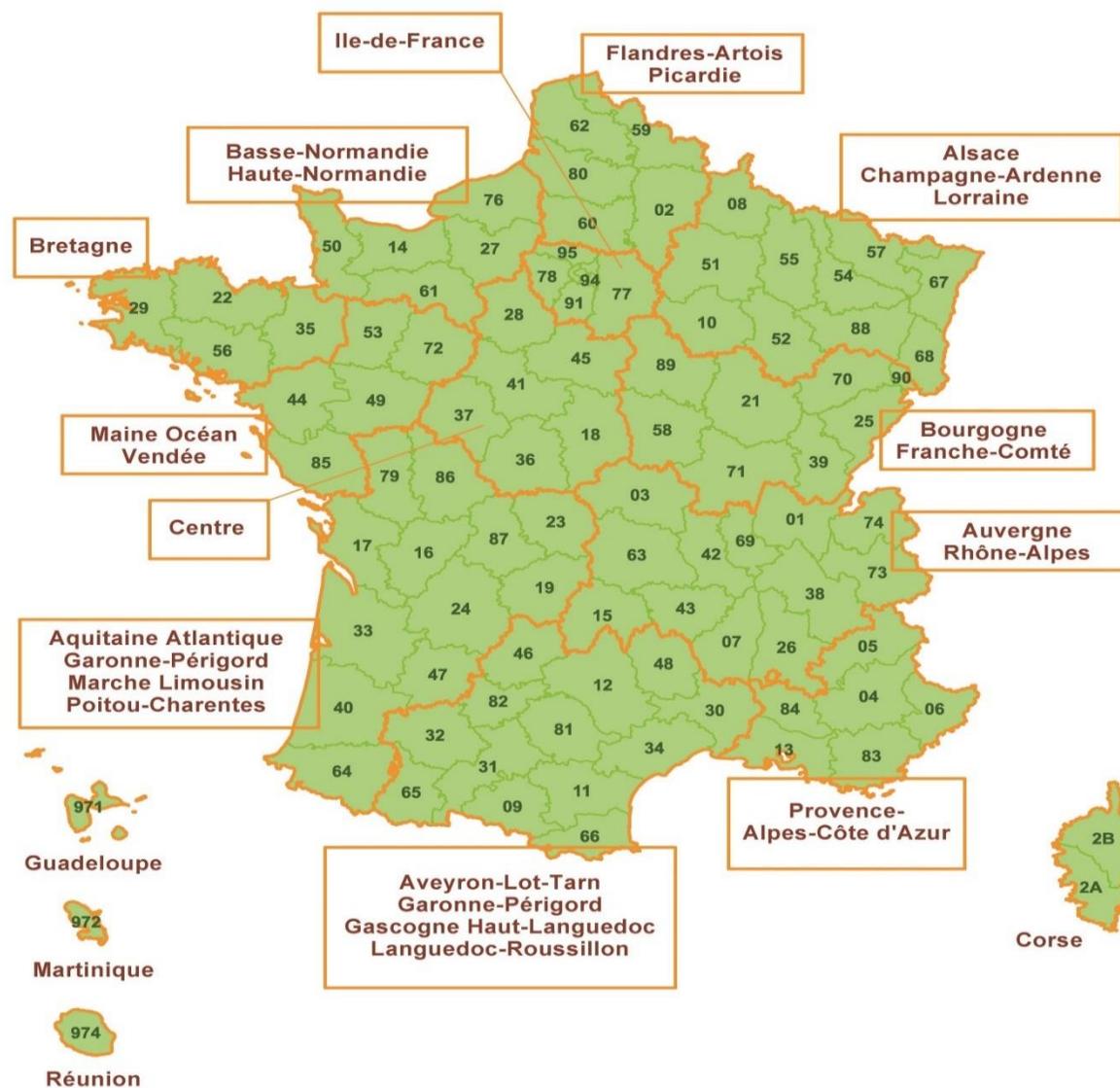
**Sous contrôle de 2 Commissaires du Gouvernement** représentant les ministres de l'Agriculture et des Finances (*R 141-9 CRPM*) :

- le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Région Bretagne
- le Directeur Régional des Finances Publiques

⇒ Ils disposent d'un droit de veto sur tous les projets d'acquisition et de rétrocession de la SAFER Bretagne

# I Les SAFER en 2022

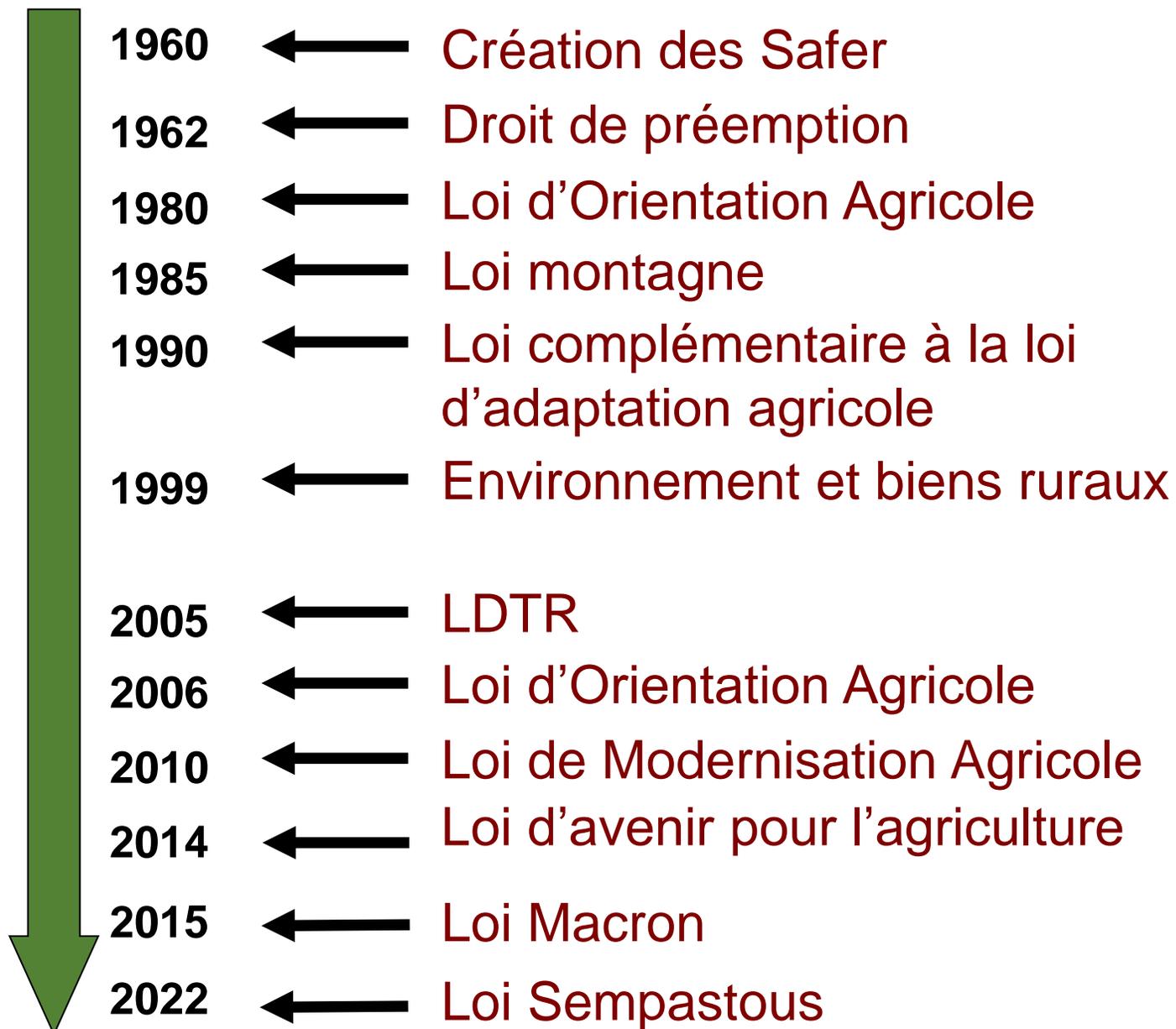
16 sociétés  
dont 3 dans  
les DOM





# Les missions de la SAFER BRETAGNE

# Evolution des missions des Safer au cours du temps



**1960-2022**  
**Les Safer,**  
**d'un opérateur**  
**agricole à un**  
**opérateur de**  
**l'espace rural**

4 missions d'intérêt général confiées par le législateur

- 1) Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers**
- 2) Concourir à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique**
- 3) Concourir au développement durable des territoires ruraux en application des objectifs définis à l'article L 111-2 du CRPM**
- 4) Assurer la transparence du marché foncier rural**



# Organisation de la SAFER BRETAGNE



## La SAFER BRETAGNE

- Une entreprise régionale de 44 salariés
- Un Président Directeur Général :  
Jean-Paul TOUZARD
- Un Directeur Général délégué:  
Thierry COUTELLER
- Siège Social à ST-Brieuc :  
services administratif, comptable, juridique et informatique
- Services départementaux :  
Côtes d'Armor, Finistère, Ille-et-Vilaine et Morbihan
- Au niveau régional  
Une chargée de mission auprès des collectivités : Nathalie HELDENBERGH

Une organisation par secteur géographique, mais avec des conseillers fonciers référents en transmission d'exploitation laitière, porcine ou des biens ruraux, qui interviennent en appui sur un autre secteur.





**Serge LE GALL**  
Chef de Service



**Adélaïde IDMOND**  
Assistante

**Safer Bretagne – Côtes d'Armor :**  
4 ter rue de Luzel  
22015 SAINT-BRIEUC CEDEX

Tél. : 02 96 94 72 58  
Mail : [service22@safer-bretagne.fr](mailto:service22@safer-bretagne.fr)



**DIVANAC'H Michel**  
Tél : 02 96 94 26 14  
Tél : 06 07 74 55 73  
Mail : [mdivanach@safer-bretagne.fr](mailto:mdivanach@safer-bretagne.fr)



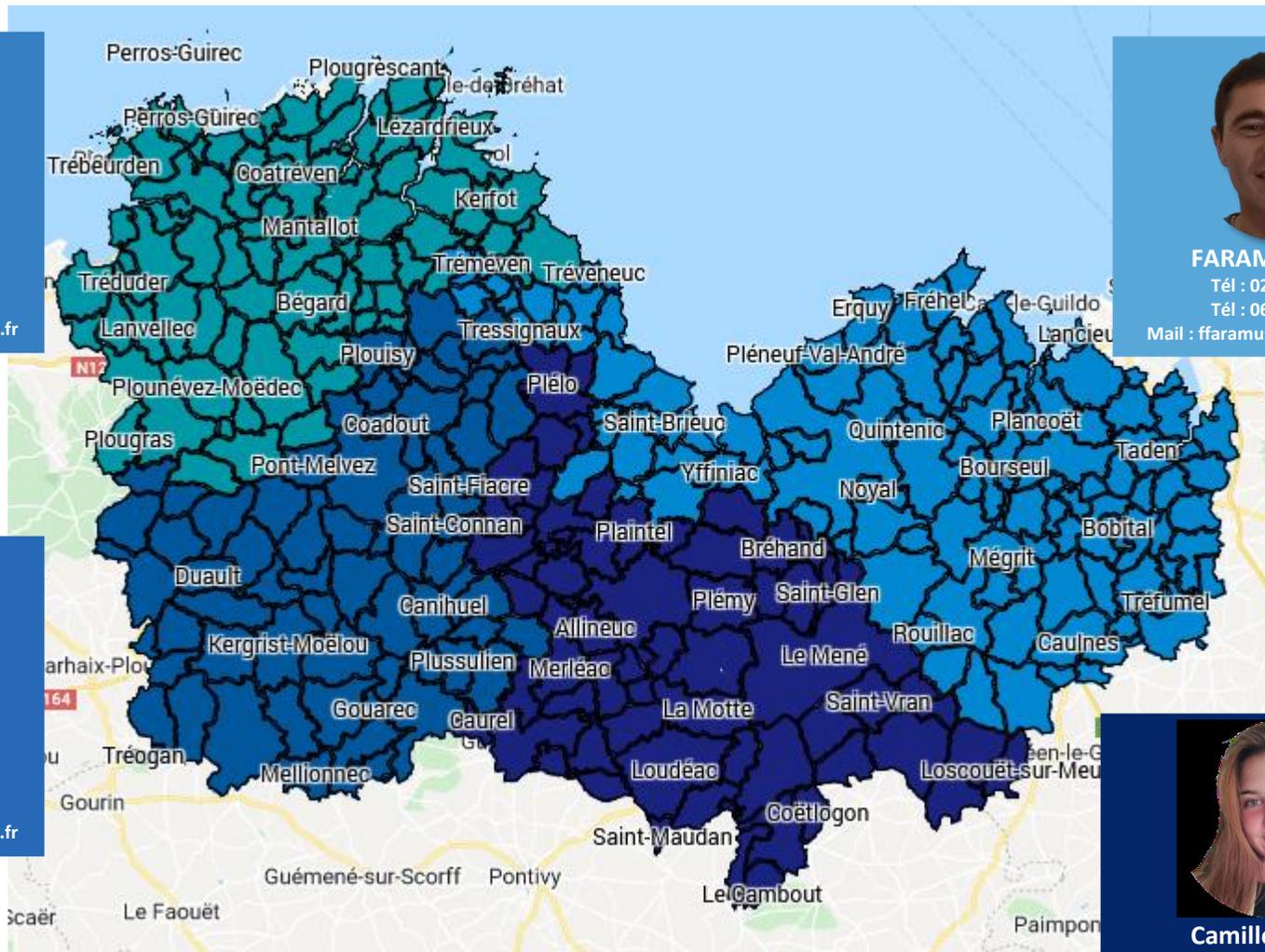
**LE GONIDEC Nicolas**  
Tél : 02 96 94 14 75  
Tél : 07 85 48 53 24  
Mail : [nlegonidec@safer-bretagne.fr](mailto:nlegonidec@safer-bretagne.fr)



**FARAMUS Franck**  
Tél : 02 96 94 57 61  
Tél : 06 75 76 30 14  
Mail : [ffaramus@safer-bretagne.fr](mailto:ffaramus@safer-bretagne.fr)



**Camille DENIEL**  
Tél : 02 96 94 05 55  
Tél : 06 86 47 09 49  
Mail : [cdaniel@safer-bretagne.fr](mailto:cdaniel@safer-bretagne.fr)





# SERVICE FINISTÈRE



**Chef de service**  
**Dominique BERGUERIE**



**Assistante**  
**Vanessa THIERRY**



**Assistante**  
**Nathalie MERIADEC**



**Assistant**  
**Alexandre BECKING**

**Safer Bretagne – Finistère :**  
Pôle économique du Pouillot  
33 ZA de Penn ar Roz  
29150 CHATEAULIN  
Tél. : 02 98 21 46 54  
Mél : service29@safer-bretagne.fr



**AUTRET Joël**

Tél : 02 98 21 40 22  
Tél : 06 75 76 52 58  
Mail : jautret@safer-bretagne.fr



**BLAYO Pierre-Yves**

Tél : 02.90.41.49.93  
Tél : 06.75.76.46.24  
Mail : pyblayo@safer-bretagne.fr



**DONVAL Catherine**

Tél : 02 90 41 49 91  
Tél : 06 75 76 75 94  
Mail : cdonval@safer-bretagne.fr



**BERGUERIE Dominique**

Tél : 02 98 21 40 21  
Mail : dberguerie@safer-bretagne.fr



**ELEGOËT Alain**

Tél : 02 90 41 49 92  
Tél : 06 75 76 73 58  
Mail : aelegoet@safer-bretagne.fr



**Chef de Service  
Ghislaine PAIN**



**Assistante  
Erika TONNERRE**



**Assistante  
Patricia BOUE**

**Safer Bretagne – Ille et Vilaine :**  
Maison de l'Agriculture, Technopole Atalante,  
Champeaux, CS 14226  
35042 RENNES CEDEX

Tél : 02 23 48 28 30  
Mail: [service35@safer-bretagne.fr](mailto:service35@safer-bretagne.fr)

Site internet : [www.safer-bretagne.fr](http://www.safer-bretagne.fr)



**DAYOT Morgane**  
Tél : 02 23 48 28 37  
Tél : 06 75 76 44 66  
Mail : [mdayot@safer-bretagne.fr](mailto:mdayot@safer-bretagne.fr)



**GESTE Baptiste**  
Tél : 02 23 48 28 32  
Tél : 06 75 76 36 78  
Mail : [bgeste@safer-bretagne.fr](mailto:bgeste@safer-bretagne.fr)



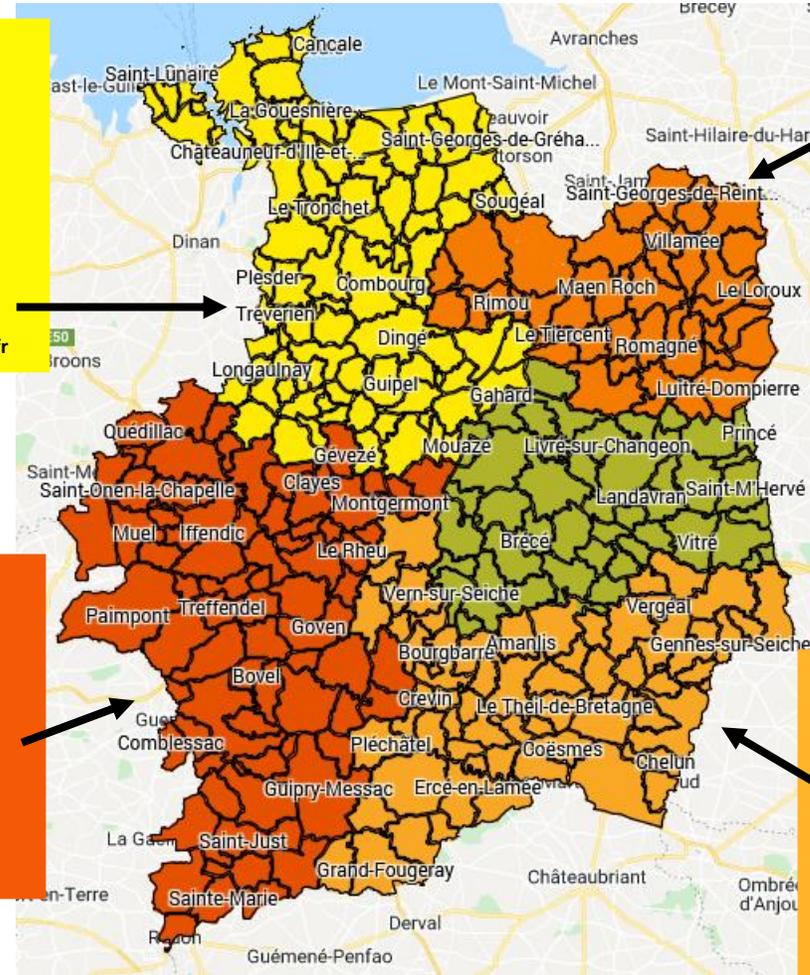
**DAY Justine**  
Tél : 02 23 48 28 35  
Tél : 06 75 76 44 92  
Mail : [jday@safer-bretagne.fr](mailto:jday@safer-bretagne.fr)



**LUCAS Gaël**  
Tél : 02 23 48 28 34  
Tél : 06 75 76 76 98  
Mail : [glucas@safer-bretagne.fr](mailto:glucas@safer-bretagne.fr)



**LE CORRE Blandine**  
Tél : 02 23 48 28 33  
Tél : 06 75 76 38 64  
Mail : [blecorre@safer-bretagne.fr](mailto:blecorre@safer-bretagne.fr)





# SERVICE MORBIHAN



**Chef de service**  
**CAIL Stéphane**



**Assistant**  
**Julien ATHIMON**



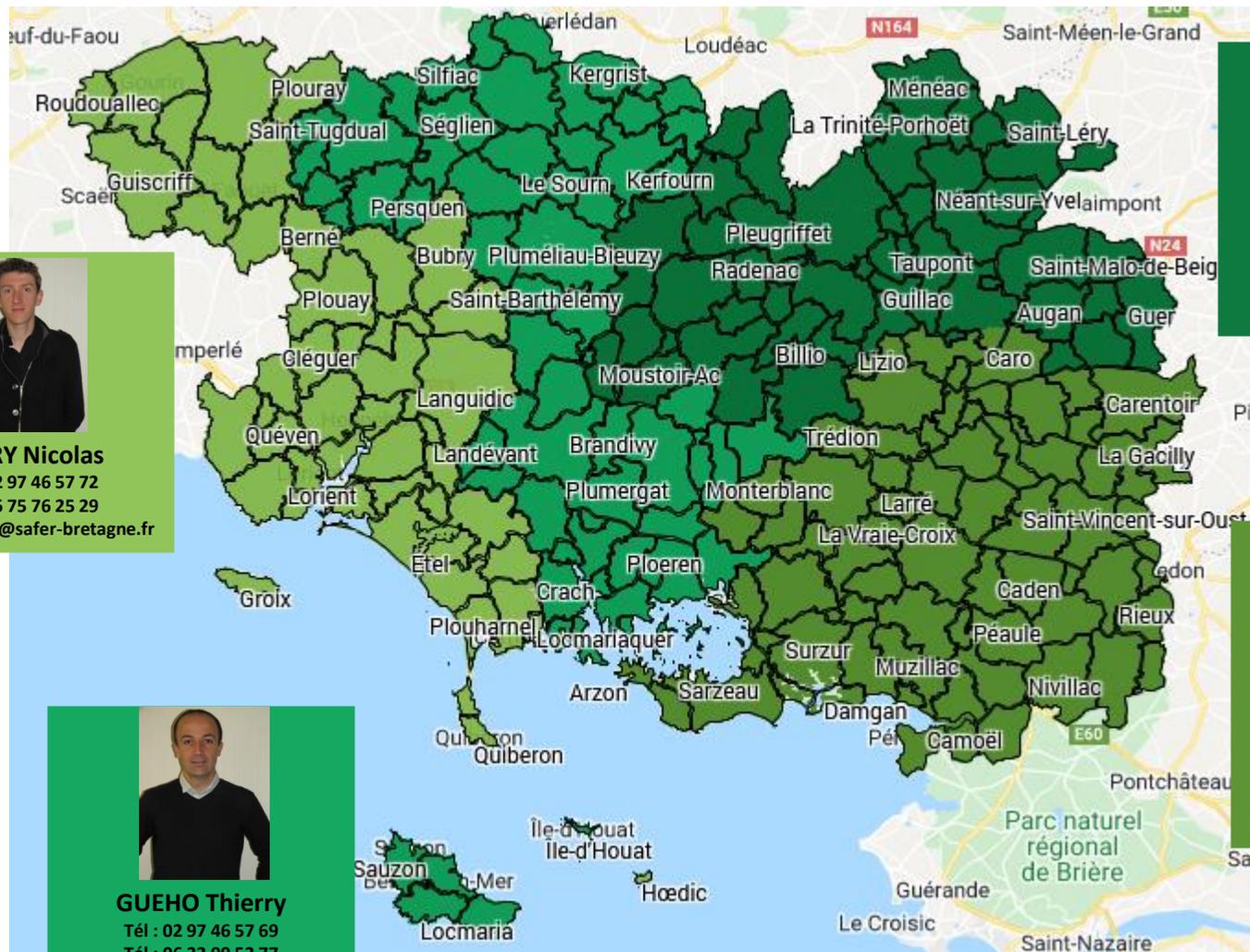
**Secrétaire**  
**LE FAY Alexia**

## Safer Bretagne – Morbihan :

Maison de l'Agriculture  
Avenue Borgnis Desbordes  
BP 398 56009 VANNES Cedex

Tél. : 02 97 46 57 67

Mail : [service56@safer-bretagne.fr](mailto:service56@safer-bretagne.fr)



**AUBRY Nicolas**

Tél : 02 97 46 57 72

Tél : 06 75 76 25 29

Mail : [naubry@safer-bretagne.fr](mailto:naubry@safer-bretagne.fr)



**GUEHO Thierry**

Tél : 02 97 46 57 69

Tél : 06 32 99 52 77

Mail : [tgueho@safer-bretagne.fr](mailto:tgueho@safer-bretagne.fr)



**LE FUR Adrien**

Tél : 02 97 46 57 74

Tél : 06 82 62 26 92

Mail : [alefur@safer-bretagne.fr](mailto:alefur@safer-bretagne.fr)



**AVERTY Philippe**

Tél : 02 97 46 57 70

Tél : 06 81 23 10 57

Mail : [paverty@safer-bretagne.fr](mailto:paverty@safer-bretagne.fr)

A decorative graphic on the left side of the slide. It consists of a large green square at the top containing the white text 'IV'. Below it, there is a smaller blue square partially overlapping a larger yellow square. The entire graphic is set against a white background that is part of a larger white area on the left side of the slide.

IV

## Les outils de la SAFER

# Les outils SAFER : modalités d'intervention

## 2 outils principaux biens distincts

### **La négociation amiable**

(**90 %** des surfaces acquises)

La SAFER Bretagne négocie directement avec le propriétaire vendeur, le notaire, le mandataire judiciaire, l'expert foncier agricole...

### **Le droit de préemption**

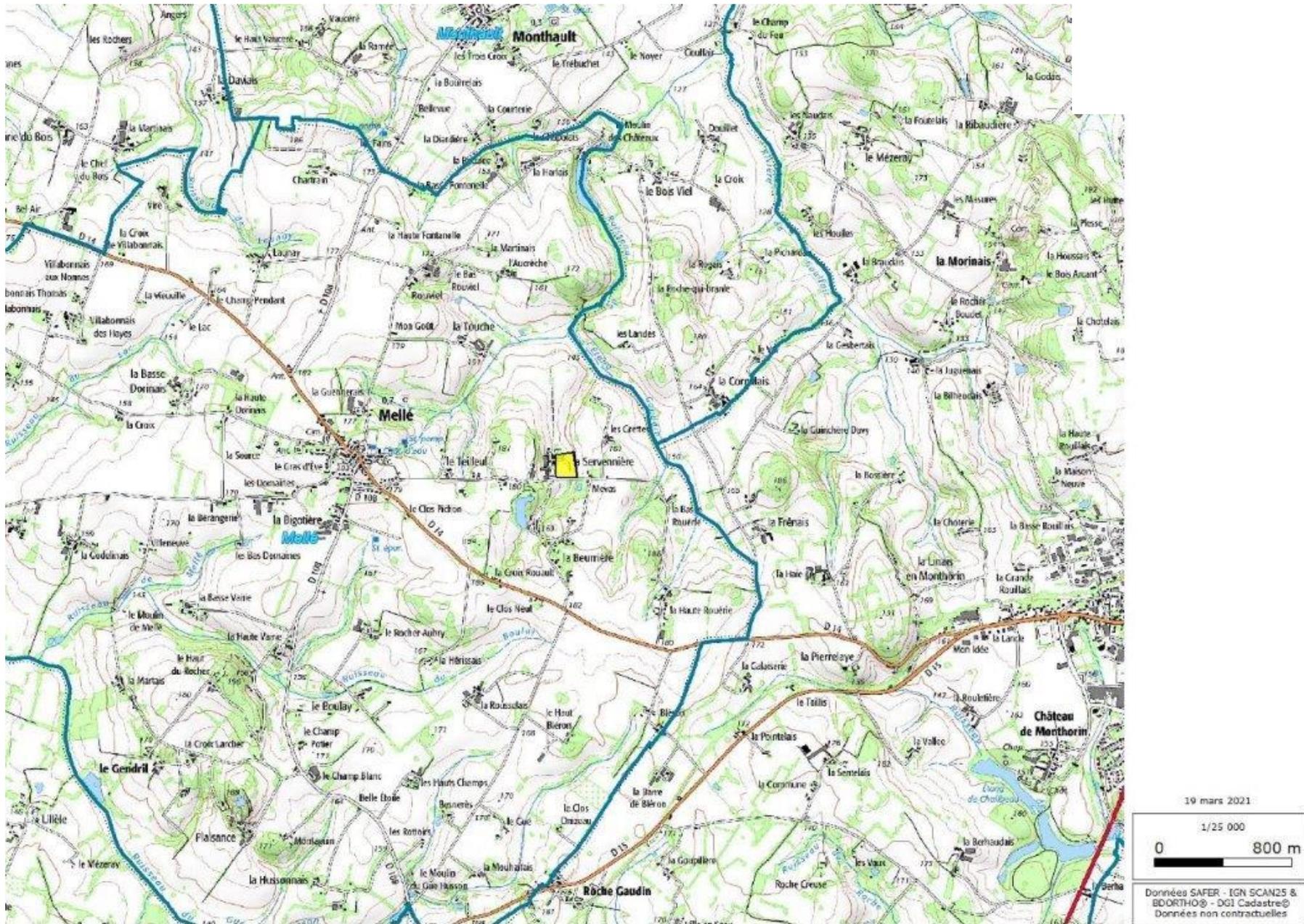
(**10 %** des surfaces acquises)

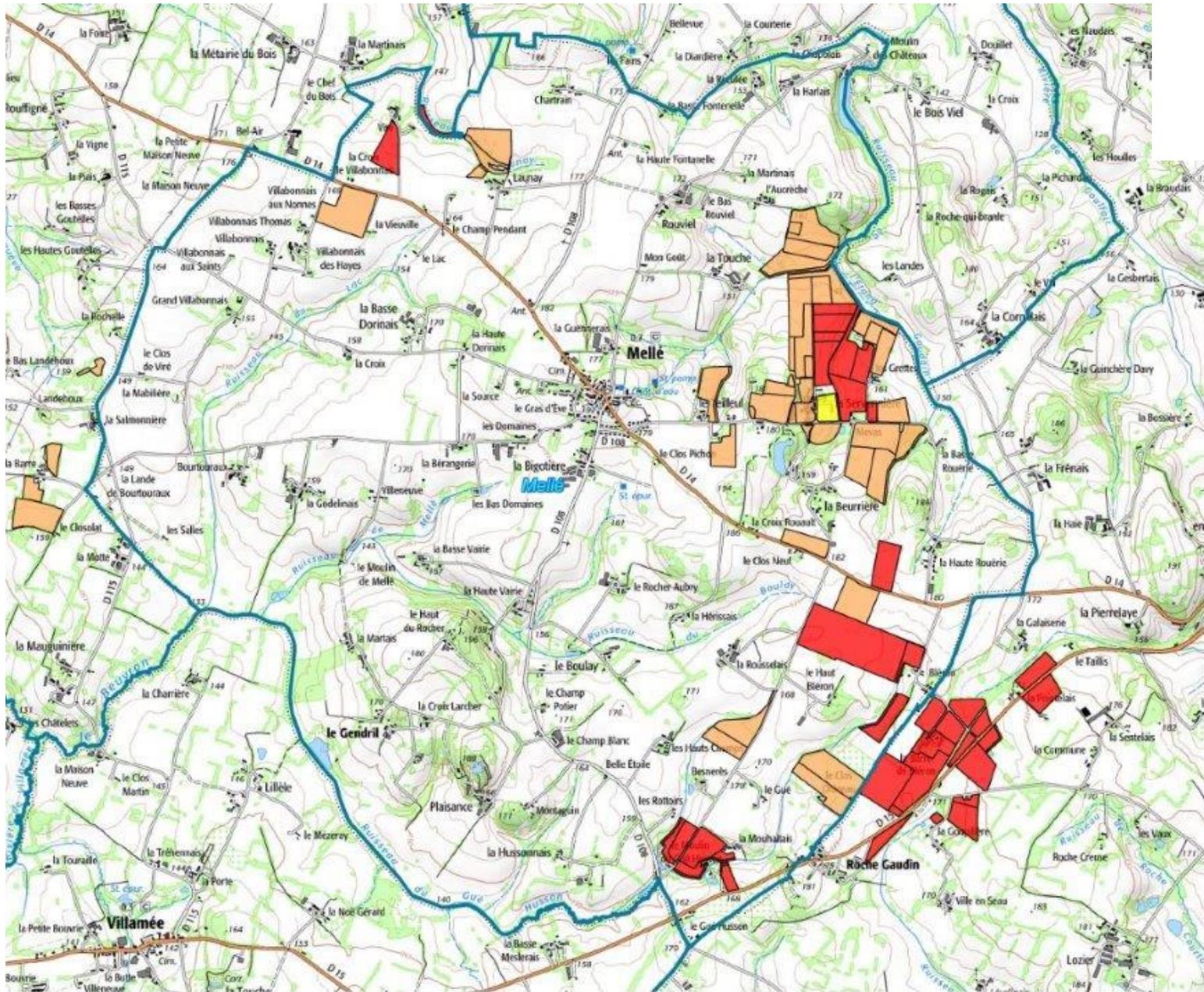
Un compromis de vente a été signé entre un vendeur et un acheteur

## L'outil à privilégier

- La SAFER négocie directement avec le propriétaire vendeur
- La SAFER recueille une promesse de vente ou un mandat d'intermédiation locative
- La SAFER met le bien en publicité et recherche des candidats à l'acquisition
- La publicité paraît :
  - ⇒ en mairie
  - ⇒ Terra
  - ⇒ Paysan Breton
  - ⇒ Site internet de la SAFER Bretagne ([www.safer-bretagne.fr](http://www.safer-bretagne.fr))
  - ⇒ Site internet de la Préfecture de Région et du Département concerné

- Exemple de négociation amiable





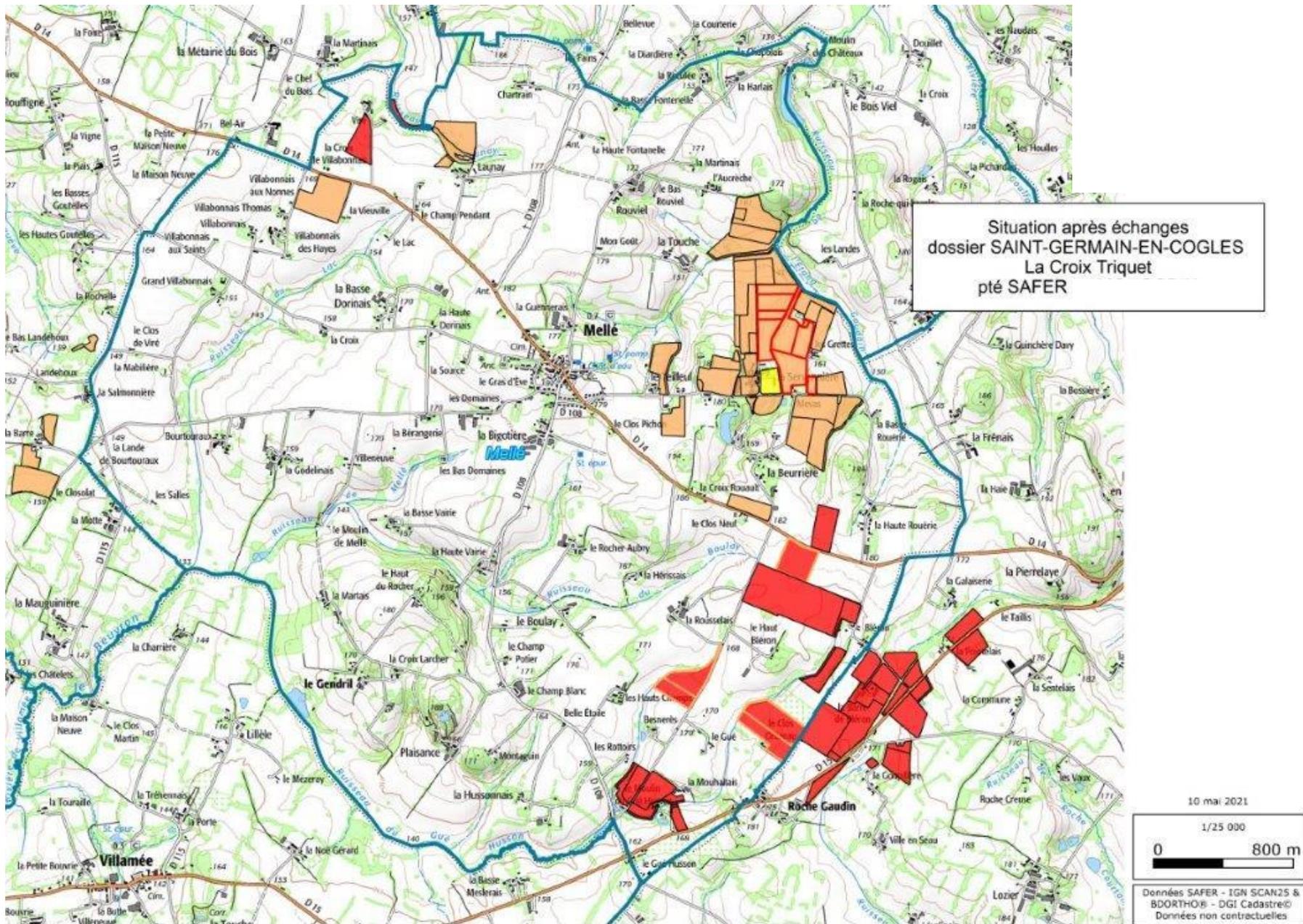
Situation  
avant  
échanges

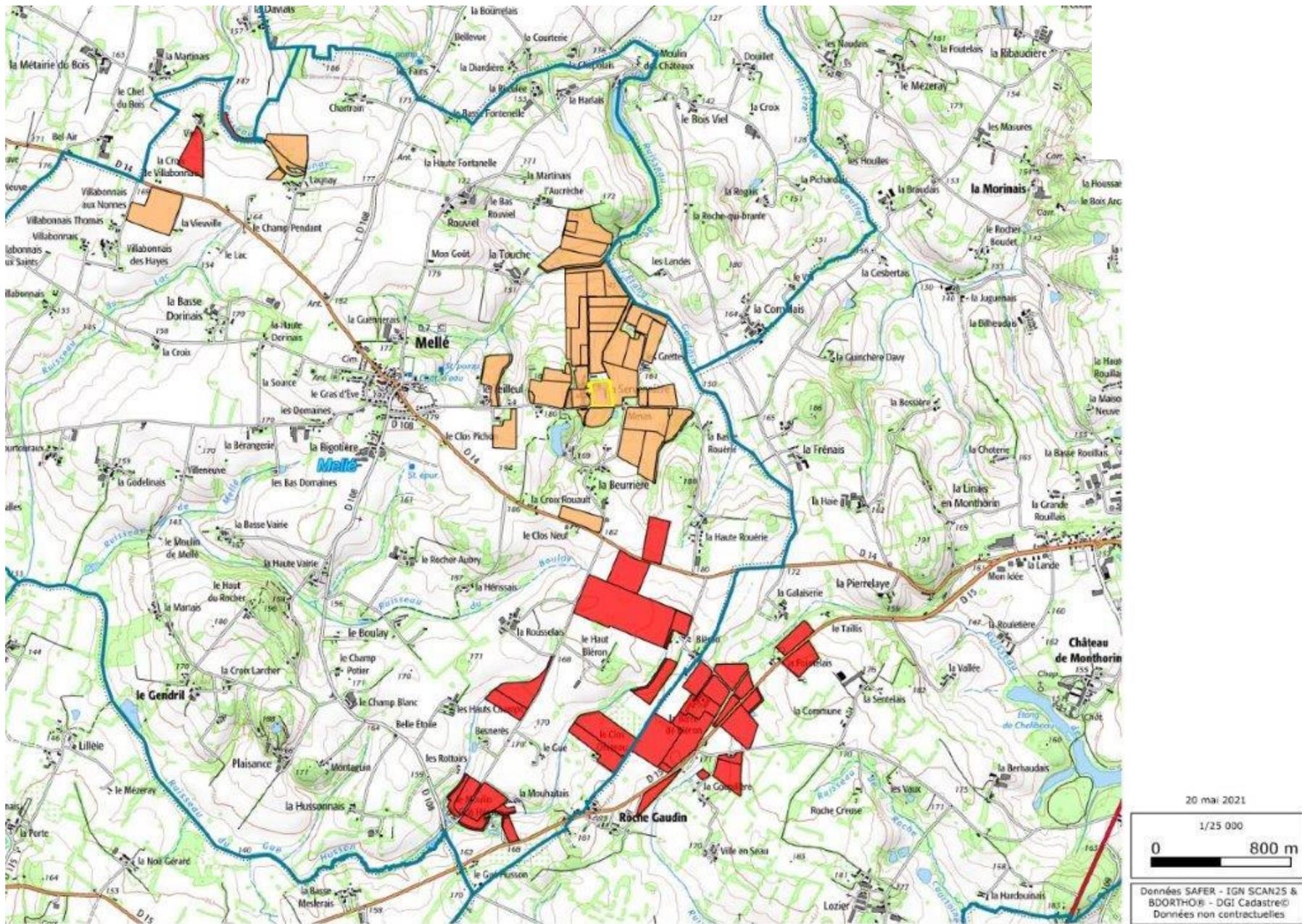
10 mai 2021

1/25 000



Données SAFER - IGN SCAN25 &  
BDORTHO® - DGI Cadastre©  
Données non contractuelles





## IV Le droit de préemption

Un vendeur et un acheteur ont signé un compromis de vente chez le notaire.  
Le notaire a l'obligation de notifier ce projet de vente à la SAFER.  
C'est la NOTIFICATION ou DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER (D.I.A.)

A la demande d'un agriculteur, d'une collectivité ou d'un particulier qui s'engage à louer à un agriculteur, la SAFER dispose d'un délai de 2 mois pour faire usage de son droit de préemption, soit :



### En préemption simple

La SAFER achète le bien **au prix fixé** dans le compromis de vente



### En révision de prix (offre inférieure)

Le vendeur a 6 mois pour se déterminer.

Il peut:

- Accepter le prix inférieur proposé par la SAFER
- Retirer le bien de la vente
- Saisir le tribunal qui déterminera le prix après désignation d'un expert foncier agricole



### En préemption partielle

La SAFER ne préempte que le foncier

## Les conditions d'exercice du droit de préemption

- ▶ **Opération à titre onéreux (= vente)**
- ▶ **Délai de 2 mois à compter de la date de réception de la notification par la SAFER**

Les nouveautés issues de la Loi d'Avenir 2014 et de la Loi MACRON 2015:

- Préemption de l'usufruit et de la nue-propriété
- Préemption de la totalité des parts ou actions de sociétés agricoles
- Préemption sur les donations hors cadre familial (au delà du 6ème degré)
- Possibilité de préemption partielle (en dissociant le foncier du bâti)

## Les exemptions

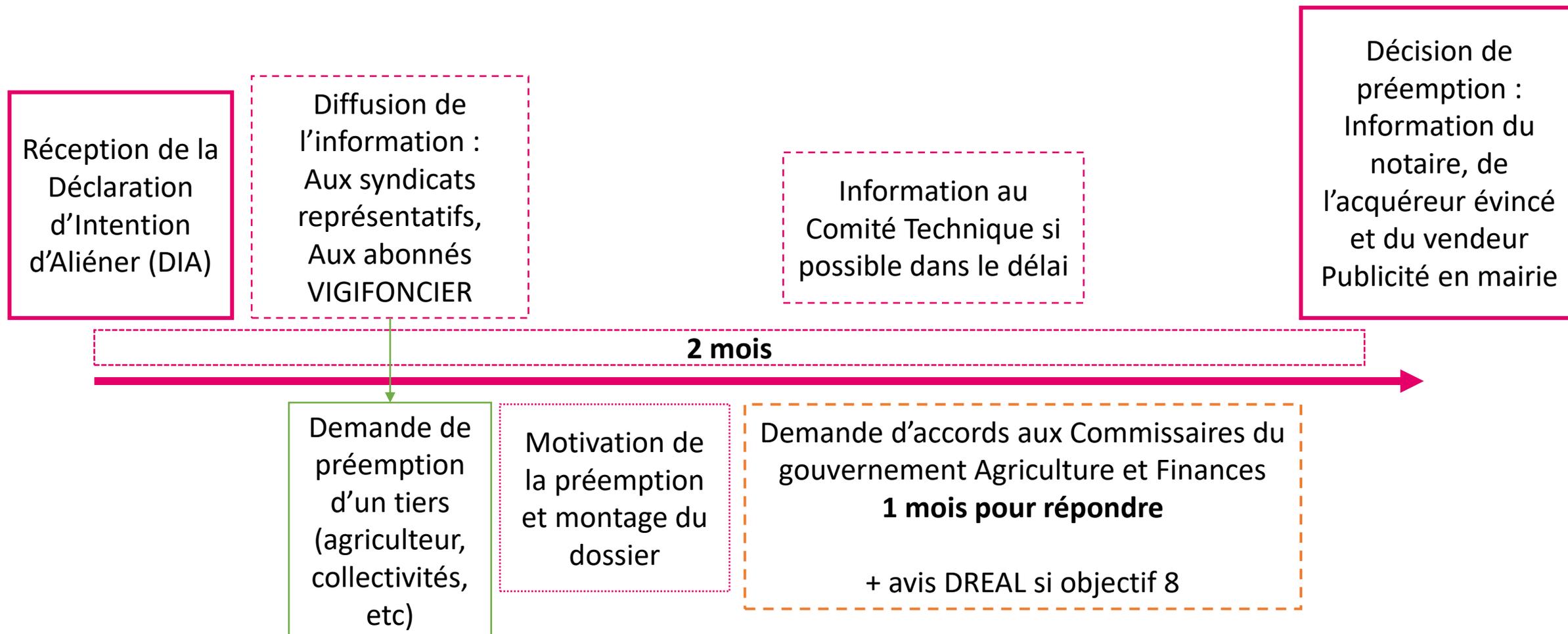
Le droit de préemption n'est pas ouvert à toutes les notifications

### **Les cas d'exemption les plus fréquents :**

- Les échanges fonciers restructurant
- Les acquisitions effectuées par des cohéritiers , des parents ou alliés jusqu'au 4e degré inclus ainsi que les actes conclus entre indivisaires
- Les acquisitions de surfaces boisées ( > à 1ha )
- Les acquisitions par preneur en place depuis + de 3 ans

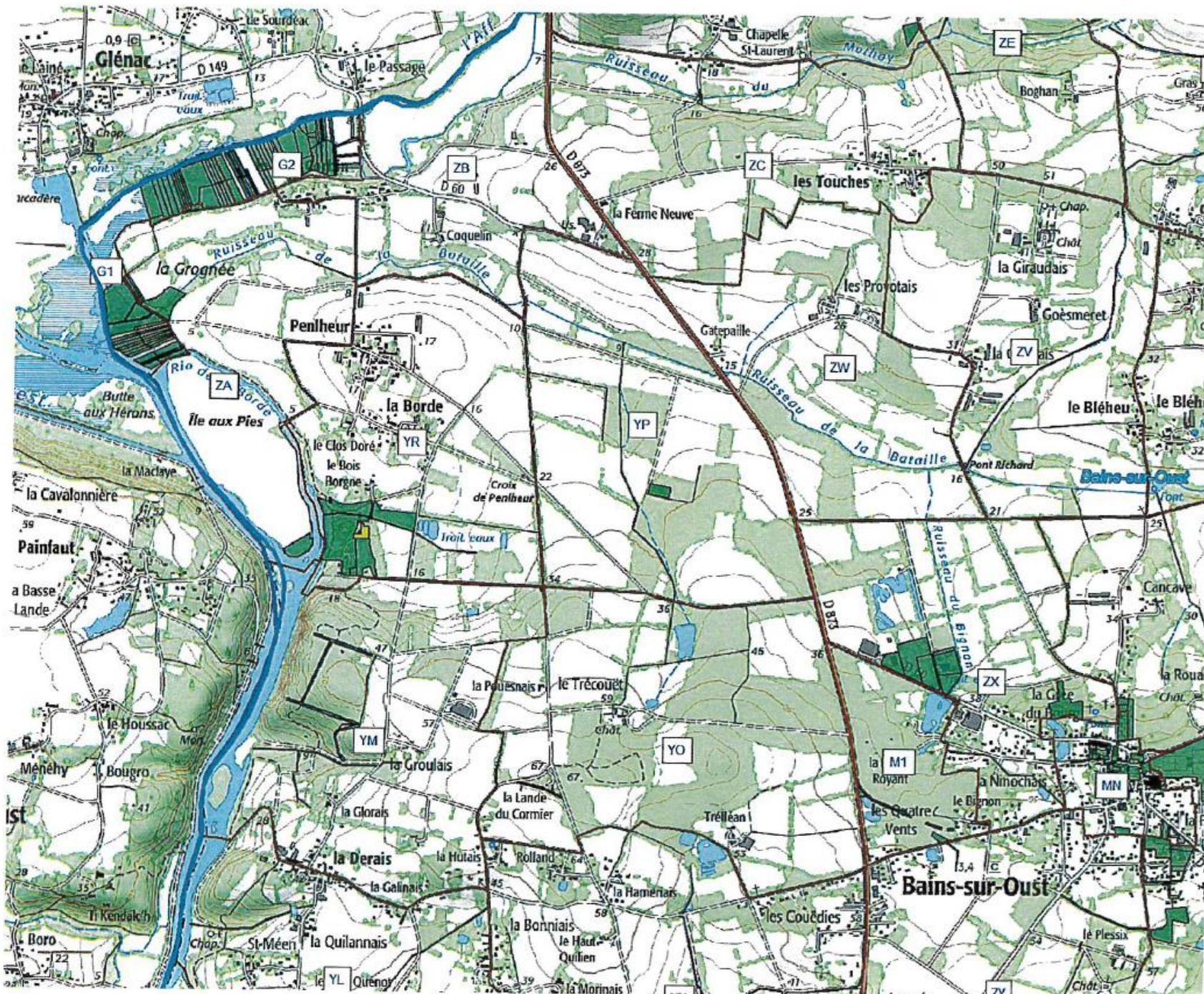
La préemption doit toujours être dûment motivée

- 1- L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs
- 2- La consolidation
- 3- La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public
- 4- La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation
- 5- La lutte contre la spéculation foncière
- 6- La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation
- 7- La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'État
- 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 en application du présent code ou du code de l'environnement
- 9- La protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains



# Exemple de préemption

Focus sur les opérations environnementales : utilisation de l'objectif 8



Préemption sur  
objectif 8 –  
demande de la  
commune de BAIN  
SUR OUST pour la  
protection du site de  
l'île aux pies (site  
classé zone humide)

30 novembre 2020

1/19 768

0 700 m

Données SAFER - IGN SCAN25 &  
BDORTHO® - DGI Cadastre®  
Données non contractuelles



BAINS SUR OUST - File aux pies

Propriétaire

 COMMUNE DE BAINS SUR OUST Partie préemptée Partie non préemptée

La Prémption était demandée uniquement sur la partie terre  
Le propriétaire a fait le choix de demander à la SAFER BRETAGNE d'acheter l'ensemble du bien (réquisition d'emprise totale) qui a été acceptée.

30 novembre 2020

1/2 500

0 80 m

Données SAFER - IGN SCAN25 &  
BDORTHO® - DGI Cadastre®  
Données non contractuelles



GUIPRY-MESSAC- Les Cerbières

Propriétaire

VENTE

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAIN

GROUPEMENT FORESTIER DU PA

Préemption objectif  
8 sur la commune  
de GUIPRY-MESSAC  
Sur une parcelle  
boisée

La rétrocession n'a  
pas encore été  
signée.

20 octobre 2021

1/13 102

0 400 m

Données SAFER - IGN SCAN25 &  
BDORTHO® - DGI Cadastre©  
Données non contractuelles



SARZEAU - Communauté DPEP

Propriétaire

PRAGIN BERARD VINCENT

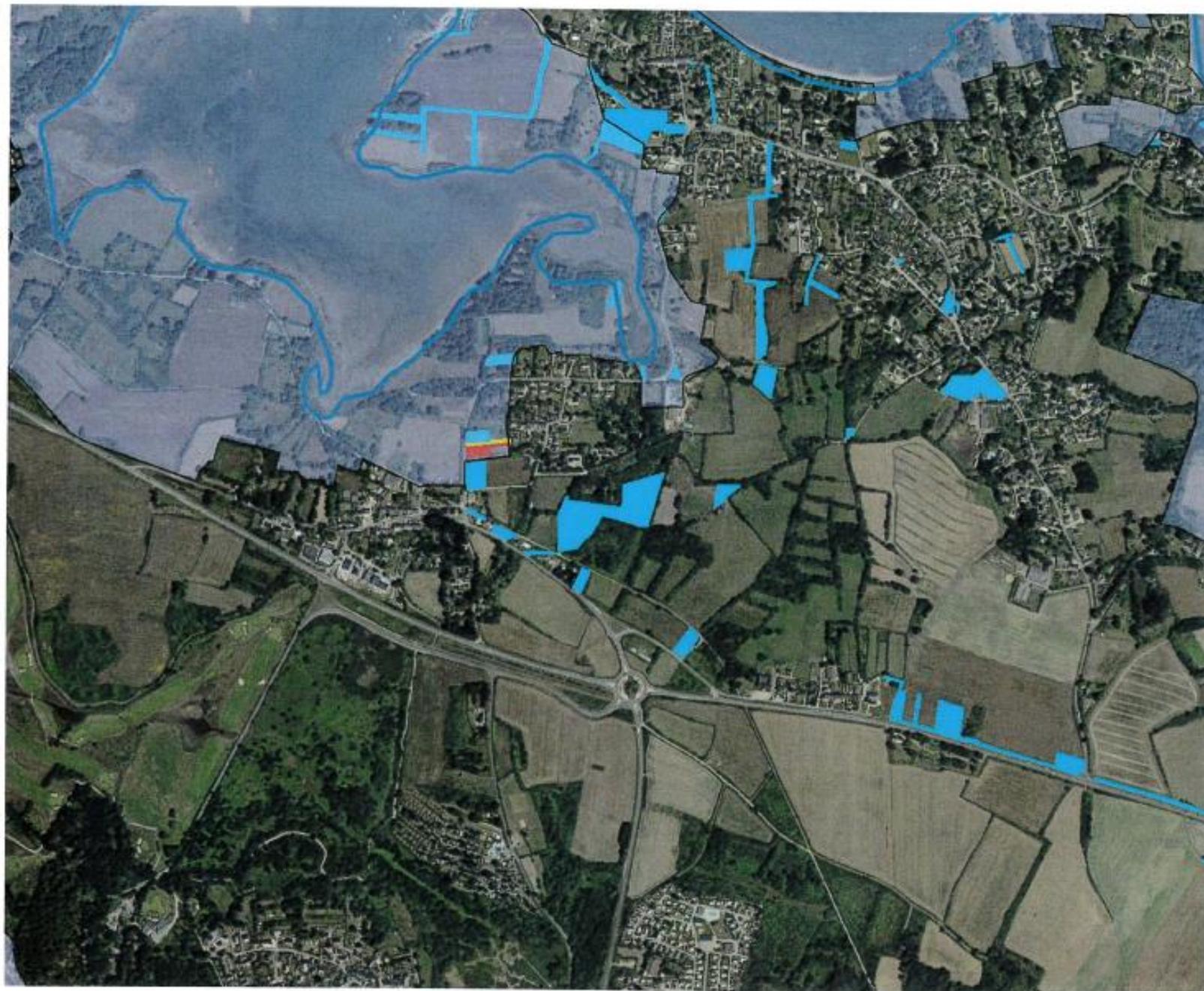
Préemption objectif  
8  
Et objectif 5  
(révision de prix)  
sur la commune de  
SARZEAU  
À la demande de la  
mairie

18 mai 2021

1/1 406

0 50 m

Données SAFER - IGN S/CAN25 &  
BDORTHO® - DGI Cadastre®  
Données non contractuelles



SARZEAU - Kermallad DRP

Propriétaire

- PRADIN GERARD VINCENT
- SCI DES 5 J
- COMMUNE DE SARZEAU

Zone Marine Protégée de la Convention OSPAR

18 mai 2021

1/10 000

0 300 m

Données SAFER - IGN SCAN25 & BDORTHO3D - DGI Cadastre©  
Données non contractuelles



SARZEAU - Communauté DPA

Propriétaire

- PERAGIN BERNARD VINCENT
- SCI DES S J
- COMMUNE DE SARZEAU

NATURA 2000  
- Directive  
Habitat

18 mai 2021

1/10 000

0 300 m

Données SAFER - IGN SCAN25 & BDORTHO® - DGI Cadastre©  
Données non contractuelles

## IV Les autres outils SAFER

### L'intermédiation locative

L'intermédiation locative a pour buts :

- d'assurer le maintien des unités d'exploitations ;
- et de mettre en relation un cédant et un repreneur afin de préserver les exploitations agricoles et d'en faciliter la reprise par la prise à bail (location) de terres.

**La Convention de Mise à  
Disposition (CMD)  
et le bail SAFER**

**La gestion  
temporaire**

**La Convention Provisoire et  
Précaire (COPP)**

2 conventions de portage foncier en cours avec :

- La Région Bretagne
- Le Conseil Départemental 35

**Le portage du foncier en place depuis plusieurs années en Bretagne constitue un véritable outil économique et juridique de la transmission du patrimoine foncier, au service des jeunes agriculteurs**



**Convention de portage Conseil  
Départemental Ille et Vilaine**

(Signée le 01/12/2016)

30 jeunes installés ou en cours d'installation  
avec 240 ha portés par le Département



**Conventions avec le Conseil Régional  
de Bretagne**

(Dates de signature :

PLAV 2 : 14/03/2018

PLAV 1 : 19/05/2016

JA : 27/10/2015)

- 46 jeunes installés ou en cours d'installation  
avec 263 ha portés par la Région Bretagne
- 3 chantiers ostréicoles stockés (870 k€)
- 93 Ha stockés en Bassins Versants Algues  
Vertes (BVAV)

## **Le portage bancaire**

lors d'une installation ou le jeune ne peut acheter du foncier, la Safer se porte comme acquéreur pour une durée de cinq à dix ans. Le JA bénéficie d'une « convention d'occupation provisoire et précaire »

Cela permet de différer l'achat du foncier nu, sans bâtiment, de cinq à dix ans afin de maîtriser le risque financier pour le jeune exploitant

## **Le portage par le Conseil Régional de Bretagne ou le Conseil Départementale 35**

Dans ce cadre, la Safer Bretagne peut acheter le foncier convenant au projet des futurs candidats JA et le gérer pendant plusieurs mois dans l'attente de la finalisation du projet.

## Portages bancaires



**Convention de portage  
avec le Crédit Agricole**  
(Signée le 11/09/2018)

21 jeunes installés avec  
221 ha financés pour  
2 607 k€



**Convention de portage avec le  
Crédit Mutuel de Bretagne**  
(Signée le 28/01/2019)

12 jeunes installés avec  
233 ha financés pour  
1 287 k€

## Convention avec le Conservatoire du Littoral



Abonnement Vigifoncier  
29 rétrocessions pour 63 Ha (le Tour du Parc,  
Sarzeau, Audierne, Crozon, l'île aux Moines ...)

# La Safer Bretagne, acteur de la transmission globale d'exploitations agricoles

**La SAFER Bretagne  
permet d'accompagner  
la transmission GLOBALE  
d'une exploitation**

**Le foncier** (en vente ou en location  
avec recherche si nécessaire d'un investisseur)  
**Le cheptel**  
**Le matériel**  
**Les stocks**  
**Les droits à produire ...**

**En partenariat avec le Réseau  
Transmission en Agriculture créé en  
2014 à l'initiative de la Chambre  
Régionale d'Agriculture de Bretagne**



A decorative graphic on the left side of the slide. It consists of a large green square at the top containing a white letter 'V'. Below the green square are two smaller squares: a light blue one on the left and an orange one on the right, both partially overlapping the green square's bottom edge.

V

## Modalités d'Attribution

La SAFER achète des biens ruraux à l'amiable ou en **préemption**, au prix du marché, et sous contrôle de France Domaine et de la DRAAF.

### Le choix du ou des candidats:

Publicité (mairies, journaux, site internet SAFER Bretagne, Préfectures de Département et de Région )



Recueil et instruction des candidatures



**Avis des 4 syndicats locaux  
de chefs d'exploitation  
collectivités avec une convention  
Parcelles sous surveillances**



Avis du Comité Technique Départemental



Examen éventuel en Comité Directeur



Décision par le Conseil d'Administration



Accord des 2 Commissaires du Gouvernement



Autorisation d'exploiter



Signature de l'acte notarié au profit du candidat retenu

# Composition d'un Comité Technique Départemental (R 141 -5 du Code Rural)

## Comité Technique Départemental

- Le comité technique est présidé par le président de la SAFER Bretagne ou son représentant siégeant également au conseil d'administration
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) ou son représentant
- Direction Départementale des Finances Publiques (D.D.FI.P.) ou son représentant
- Chambre d'Agriculture
- La Région Bretagne
- Le Département
- Association des Maires
- FDSEA
- J.A.
- Coordination Rurale
- Confédération Paysanne
- Syndicat départemental des propriétaires privés ruraux
- M.S.A
- GROUPAMA
- CMB
- Crédit Agricole
- CER France
- Le directeur de la SAFER ou son représentant
- Un représentant d'associations de protection de l'environnement
- Un représentant de la fédération départementale des chasseurs
- Un représentant de l'association départementale des forestiers
- Chambre d'Agriculture – Service Installation/Transmission (voix consultative)
- Chambre des Notaires (voix consultative)
- AGROBIO 35 (personne qualifiée)

**Attribution des terrains boisés inférieurs à 10 ha en priorité à un propriétaire de terrains boisés contigus**

**Attribution des terres, dont les productions relèvent de l'agriculture biologique, en priorité à un candidat s'engageant à poursuivre une exploitation en agriculture biologique pour une durée minimale de 6 ans**

## Comité Technique Départemental

La SAFER attribue les biens qu'elle maîtrise à l'amiable ou par préemption, en tenant compte de différents critères tels :

- moyens de production, situation géographique
- situation familiale
- capacité d'acquérir le bien et de le gérer
- existence de revenus non agricoles
- diplômes, compétences professionnelles
- intérêt économique, social ou environnemental de l'opération
- SDREA

N.B : renseignements sur la vie privée des candidats couverts par le secret professionnel

# Cheminement d'un dossier SAFER



## Les instances de la SAFER BRETAGNE

- **Un CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
présidé par Jean-Paul TOUZARD depuis le 20/06/2014
- **Un COMITE DIRECTEUR** (4 chambres d'agriculture, 4 FDSEA, 1 JA, 1 Coordination Rurale, 1 Confédération Paysanne, 1 Crédit Agricole 22 et les Commissaires du Gouvernement)
- **Un COMITE TECHNIQUE** par département (*R 141-5 du CRPM*)



VI

Bilan d'activité