

Safer et milieux alluviaux


Journée technique
*Réseau des acteurs des espaces naturels
Rhône & Saône*

17 mai 2018

Contact Safer Auvergne-Rhône-Alpes :

- **Nicolas AGRESTI – Directeur Service Départemental Isère**
06.38.49.91.35 – n.agresti@safer-aura.fr
44 avenue Marcellin Berthelot, 38029 Grenoble cedex 2
- **Yann LEGER – Chef de service Département Recherche, études et Développement**
06.86.37.71.25 – y.leger@safer-aura.fr
Agrapole, 23 rue Jean Baldassini, 69364 Lyon cedex 07

- 1° Elles œuvrent prioritairement à la **protection des espaces agricoles, naturels et forestiers**. Leurs interventions visent à favoriser **l'installation**, le **maintien** et la **consolidation d'exploitations agricoles ou forestières** afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de **combiner les performances économique, sociale et environnementale** et ceux relevant de ***l'agriculture biologique*** ;
- 2° Elles concourent à la diversité des **paysages**, à la protection des **ressources naturelles** et au maintien de la **diversité biologique** ;
- 3° Elles contribuent au **développement durable des territoires ruraux**,
dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2 ;
- 4° Elles assurent la **transparence du marché foncier** rural.



Statut : SA sans but lucratif

Tutelle : Ministère de l'Agriculture
& Ministère des Finances

Outils exclusifs : Droit de
préemption & gestion temporaire

Safer et milieux alluviaux

Isère amont

*D'une problématique de **protection** contre les risques d'inondation
à une logique de **préservation** et de reconquête des milieux naturels*

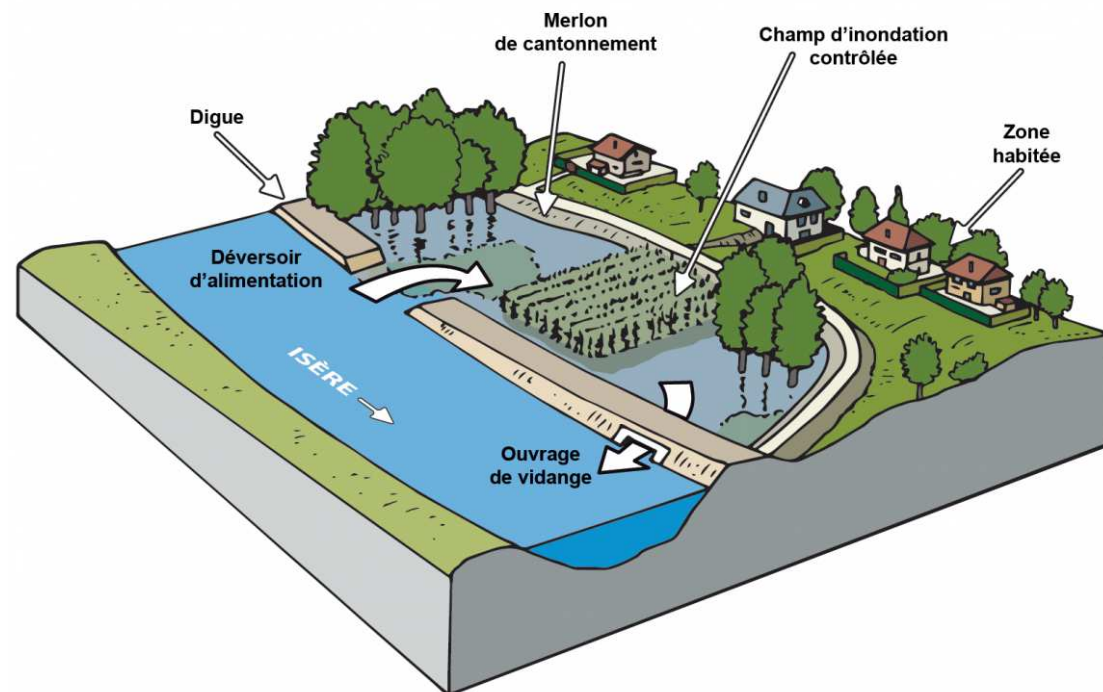


Le Syndicat Mixte des Bassins Hydrauliques de l'Isère

- Créé par AP du 26/03/2004, **syndicat mixte d'aménagement**

Le projet Isère amont :

- **29 communes** de l'Isère entre Pontcharra et Grenoble, et plus de **300 000 habitants**
- la **protection contre les inondations** des zones urbanisées et urbanisables au schéma directeur de l'agglomération grenobloise
- la **valorisation environnementale** des milieux liés à la rivière en reliant l'Isère aux milieux naturels qu'elle fertilise
- **l'appropriation des berges de l'Isère** par les habitants à travers le développement des loisirs récréatifs



Création de **16 Champs d'Inondation Contrôlée (CIC)** dans les zones agricoles et naturelles

- **3 500 ha inondables** pour 35 millions de m³ stockés = crue bicentennale (1859)



La maîtrise du foncier comme facteur de réussite

- **Pour la réalisation des aménagements**
- **Pour la compensation**



Convention Symbhi – Safer : **28/06/2006**

- Veille foncière
- Recherche de parcelles de compensation agricole et environnementale



Déclaration d'Utilité Publique : **juin 2009**

- ***Terrains pour la réalisation des ouvrages hydrauliques et pour les compensations environnementales***
 - Enquête parcellaire
 - Acquisition amiable et expropriation, prise de possession anticipée
 - Eviction et indemnisation des occupants

Objectifs :

- Assurer la **préservation des espaces naturels** et maîtriser des surfaces permettant la réimplantation de forêts alluviales,
- Compenser les exploitations agricoles** qui seraient impactées par les projets du Syndicat



20 200 parcelles sous surveillance



Tri Safer avant envoi :

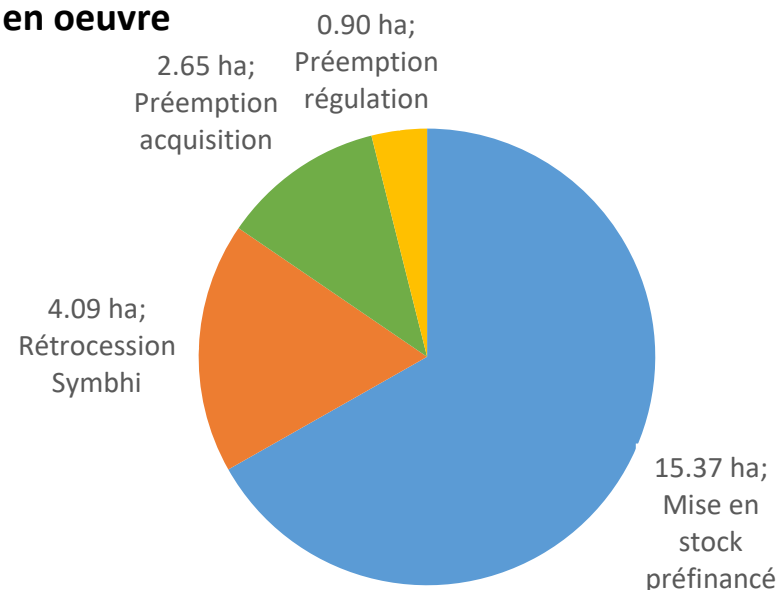
- Vente soumise au droit de préemption
- Situation de l'acquéreur (agriculteur ou non...)



Envoi par mail :

- 10% des notifications envoyées

Exemple : situation 2007, 1ère année de mise en oeuvre



Situation 2017, fin d'opération :

- 6,48 ha encore en stock**, en attente de rétrocession



Convention Symbhi – Safer : 13/09/2012

- **Veille foncière - Vigifoncier** : connaissance des transactions et des marchés fonciers ruraux, aide à la compréhension des dynamiques foncières territoriales
- **Action foncière** au bénéfice du Syndicat

Informations

* Catégorie Socio-Professionnelle

Numéro de dossier	NO 38 17 3731 01	Commune	Tencin (38501)
Date de réception	30-08-2017	Surface notifiée	0,4373 ha
Type de cession	Vente Amiable Biens Immobiliers	Type de droits cédés	Pleine Propriété
Présence de bâti	Non	Nature cadastrale prédominante	Bois et Taillis
Situation locative	Libre	Fermier acquéreur	Pas de fermier
Exemption ou priorité	Pas d'exemption, ni de priorité		
Pays de domiciliation du vendeur ou cédant	France	Pays de domiciliation de l'acquéreur ou cessionnaire	France
CSP* ou forme juridique du vendeur ou cédant	Profession non agricole (personne physique) - Sans précision	CSP* ou forme juridique de l'acquéreur ou cessionnaire	Département
Vendeur / Cédant		Acquéreur / Cessionnaire	DEPARTEMENT DE L'ISERE 7 RUE FANTIN LATOUR BP 1096 38100 Grenoble
Prix de vente HT	2 624 €	Prix moyen par hectare (biens non bâtis uniquement)	6 000 €
Rédacteur de l'acte			

Vigifoncier
Auvergne-Rhône-Alpes

● Règlements PPRN

- pas de contrainte
- prescription
- interdiction





Gestion temporaire : la CMD, le Bail Safer, la COPP

La Convention de Mise à Disposition et le Bail Safer



La Convention d'Occupation Provisoire et Précaire Safer



Avantages :

- Exploitation d'un fond de manière temporaire,
- **Dérogatoire aux dispositions de l'article L.411.1 du Code Rural** relatif au statut du fermage
- Recherche d'un exploitant et **gestion administrative du bail par la Safer**
- L'agriculteur bénéficie des **aides agricoles**

La DUP et les missions d'opérateur foncier



Mission d'opérateur foncier confié initialement à Territoire 38 + SETIS, puis Isère Aménagement pour les tranches suivantes

Concerne la maîtrise des emprises nécessaires aux **ouvrages hydrauliques** et aux **mesures compensatoires** (ne concerne qu'une partie des forêts alluviales du Grésivaudan)



Gestion des fonciers environnementaux et actions complémentaires

Les surfaces acquises pour les mesures compensatoires sont gérées conjointement par le Symbhi et le Département

Le Département a souhaité étendre la maîtrise foncière et la gestion des continuités écologiques afin d'assurer la cohérence à l'échelle du Grésivaudan



Convention Département – Safer :

opérateur foncier pour le compte du département

Secteurs situés hors DUP

Safer et milieux alluviaux

Isère amont

*Le projet Symbhi de **protection contre les risques d'inondation***

*Une opportunité pour la politique départementale de
préservation et de reconquête des milieux naturels*

Convention Conseil Départemental – Safer : 07/03/2012 – 18/05/2017

- Veille foncière avec pré-tri
- Préemption environnementale exercée directement par la Safer
- Etude de faisabilité foncière
- Acquisition systématique dans un périmètre prédéfini

Lettre de mission Forêts alluviales du Grésivaudan:

- **Etude de dureté foncière** sur 4 sites répartis sur 7 communes
- **Recueil de documents contractuels** auprès des propriétaires :
 - **Promesses de vente**
 - **Conventions de gestion**
 - **Conventions d'adhésion ou d'usage**



281 parcelles – 82 ha 98 a 52 ca



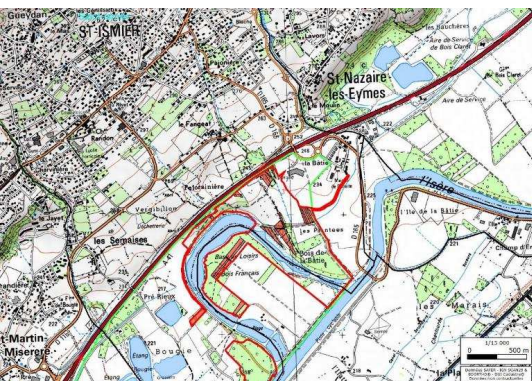
147 comptes de propriété

- 255 personnes physiques
- 9 personnes morales

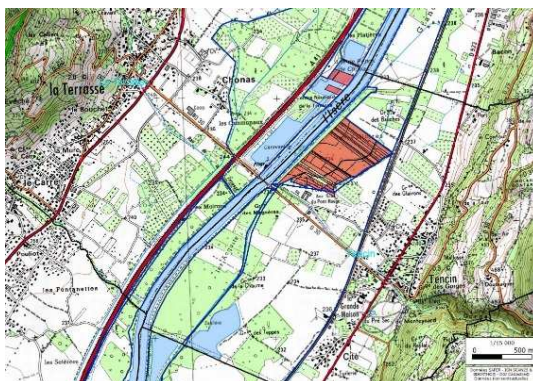


Structuration des comptes	Nombre de comptes
Indivision	67
Compte unipersonnel	70
Collectivité, personne morale	10

Saint-Ismier, le Versoud



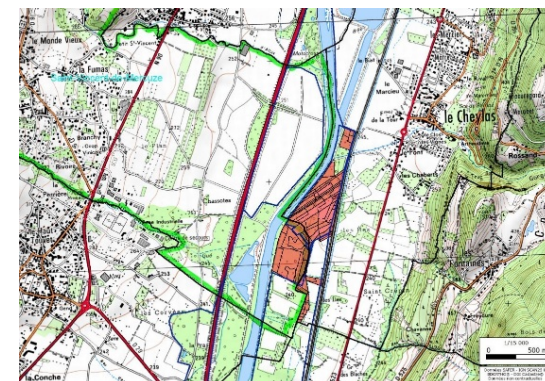
La Terrasse, Tencin



Le Touvet



Le Cheylas, Saint-Vincent de Mercuze





Analyser la structure foncière

- Surface moyenne des comptes
- Statut de la propriété : indivisions / nu-propriété – usufruit
- Domiciliation
- Année de dernière mutation
- Propriété publique / privée / société
- Statut fiscal des parcelles



Contact individualisé avec chaque propriétaire

- Recherche des coordonnées
- Envoi d'un courrier d'information par le Département
- Rencontres individuelles en mairie ou contacts téléphoniques à défaut
- Envoi d'un courrier de relance
- Courrier aux mairies du dernier domicile connu pour les personnes n'ayant pu être contactées



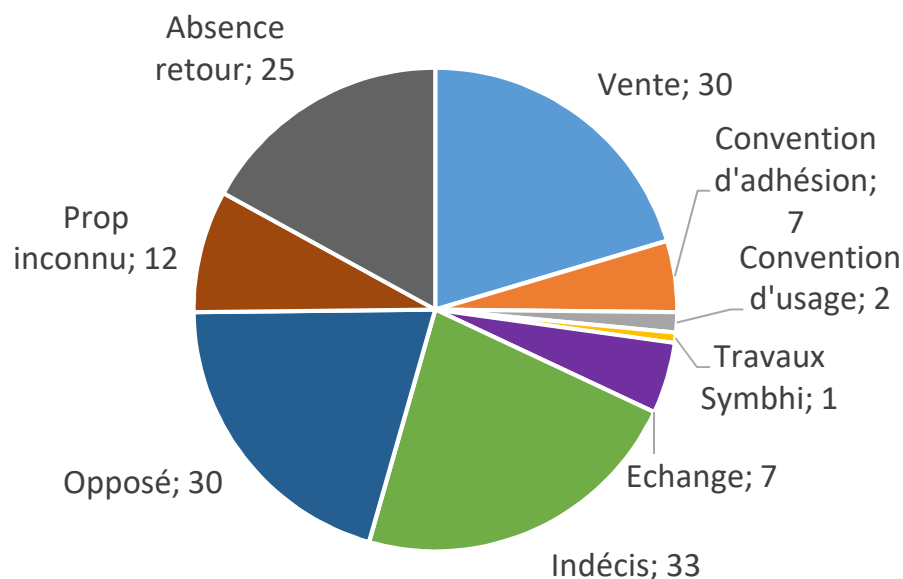
L'étude de dureté foncière – Bilan et proposition



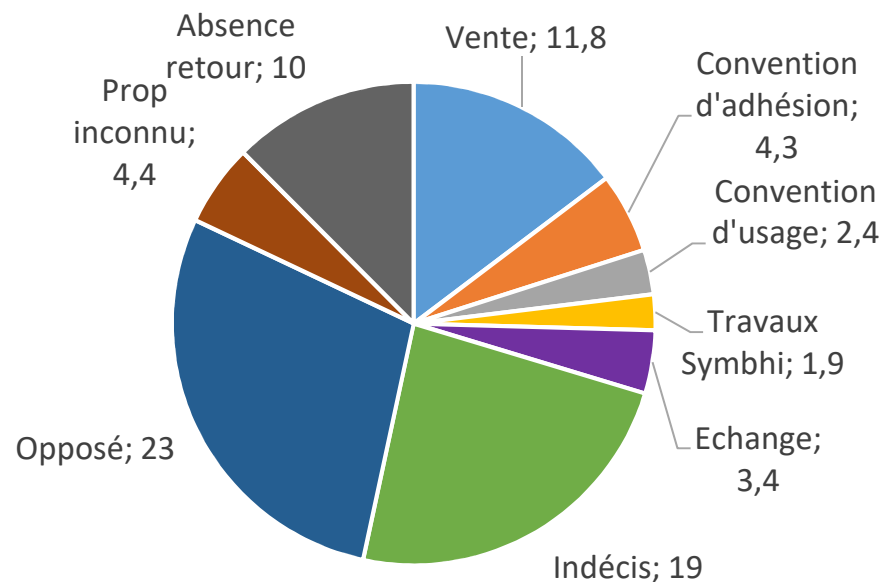
Sur 147 comptes de propriété, 110 contactés

- 12 comptes non identifiés (biens potentiellement vacants)
- 25 comptes sans retour malgré les relances

En Nombre



En Surface (ha)



Bilan

- Des propriétaires globalement bien sensibilisés à la protection de l'environnement
- Des craintes vis-à-vis de l'ouverture au public
- Des questionnements pour les propriétaires ayant une activité de pâturage (contrainte sur la période autorisée)
- Des réserves de la profession agricole (crainte de ne plus pouvoir exploiter les terrains à terme)



Négociation pour le compte du Conseil Départemental



Pour les propriétaires favorables :

- Recueil de promesses de vente (0,60 €/m²)
 - Recueil des conventions de gestion
- **11,3 ha maîtrisés ou conventionnés** à ce jour



Pour les propriétaires indécis :

- Poursuite des discussions
- Recueil des **conventions d'adhésion et/ou d'usage** a minima



Pour les parcelles de peuplier :

- **Estimation des parcelles** : âge, état sanitaire...



Pour les propriétaires non identifiés :

- Mise en œuvre de la **procédure des Biens vacants** et sans maître

Synthèse : les 4 axes d'intervention possibles de la Safer

Veille foncière et observation

Vigifoncier : connaître les mutations foncière sur votre territoire

Evaluation : avis de valeur

Etudes à la carte : diagnostic thématiques

Action foncière

Acquisition par préemption : préserver l'usage du foncier et réguler les prix

Acquisition par une collectivité ou par un syndicat : se porter candidat sur un bien maîtrisé par la Safer

Assistance à la conduite de projet

Ingénierie pré-opérationnelle : étude de dureté foncière, référentiels de prix,

Assistance à maîtrise foncière : négociation pour le compte de la collectivité, convention de gestion, servitudes, biens vacants et sans maître...

Mesures compensatoires agricoles ou naturelles : recherche et négociation

Expertise et gestion du foncier public

Gestion temporaire des biens : en attente de la réalisation d'un projet, sans que le bénéficiaire n'acquière de droits

Intermédiation locative : recherche d'exploitants et arbitrage

Conseil en stratégie patrimoniale : état des lieux du patrimoine public, proposition de valorisations



Contact Safer Auvergne-Rhône-Alpes :

- **Nicolas AGRESTI – Directeur Service Départemental Isère**
06.38.49.91.35 – n.agresti@safer-aura.fr
44 avenue Marcellin Berthelot, 38029 Grenoble cedex 2
- **Yann LEGER – Chef de service Département Recherche, études et Développement**
06.86.37.71.25 – y.leger@safer-aura.fr
Agrapole, 23 rue Jean Baldassini, 69364 Lyon cedex 07

Merci de votre attention

