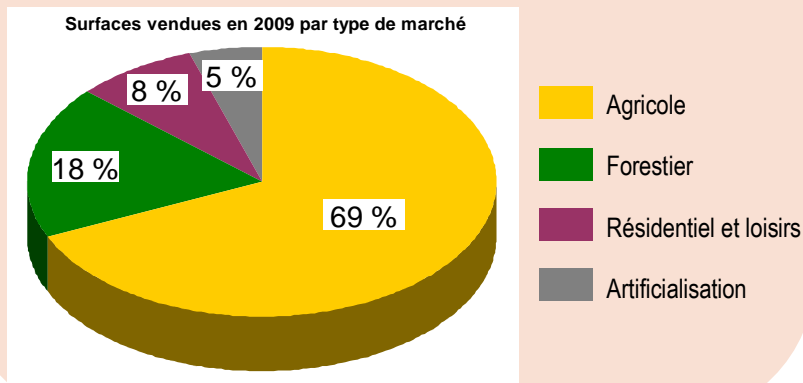
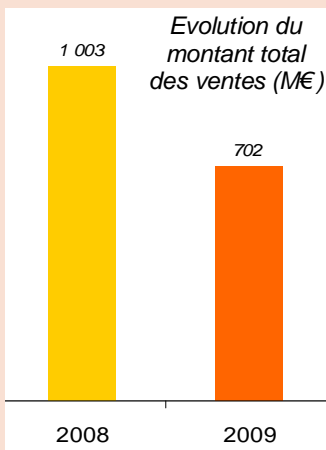
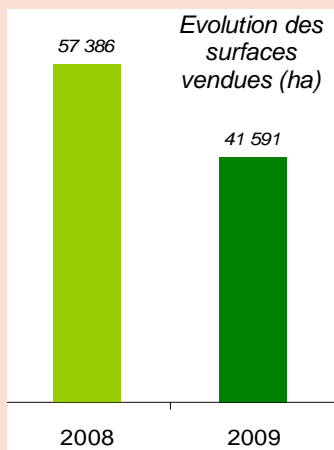




# Lettre aux Elus

## Zoom sur... Le marché foncier de l'espace rural en 2009 en région Centre

Après plusieurs années de hausse des surfaces vendues, et de forte hausse des prix, la baisse amorcée en 2008 se précise en 2009 (- 27 % de surface vendue entre 2008 et 2009). Le montant total des biens vendus est également à la baisse, mais cache des situations disparates: si les surfaces bâties ont vu leur prix chuter fortement, en moyenne le prix des terres est stable voire à la hausse dans certains secteurs. **N'hésitez pas à nous contacter pour une analyse plus poussée sur votre territoire (commune, communauté de communes...)** !



**Flash**

**« ... Comment sont gérés mes terrains ? »**

Quelle collectivité ne s'est jamais posé la question de la **gestion des terrains** dont elle est propriétaire ? Où sont-ils situés, **qui les occupe et comment** ? Sont-ils valorisés au mieux ? Seront-ils **libérables facilement** lorsqu'ils seront nécessaires à la réalisation d'un projet ?

La gestion des terrains de votre collectivité n'est pas à prendre à la légère. Un point juridique en page 2 précise les enjeux de cette gestion, pour laquelle la SAFER peut vous accompagner et vous conseiller (cf. page 4).

### Sommaire

Marché foncier 2009 / Flash .....p.1

Actualités nationales et régionales .....p.2

Le point juridique : gestion des terrains de la collectivité.....p.2

Exemple de réalisation : installation d'un centre équestre à Margon (28).....p.3

Prestation à la une : la gestion du patrimoine des collectivités .....p.4

Nos coordonnées .....p.4



## Nationales :

• 1960 : la Loi d'Orientation Agricole créait les SAFER. En 2010 les SAFER fêtent leur cinquantenaire : 50 ans d'actions pour le développement de l'agriculture, mais aussi 50 ans d'implication dans les grands enjeux et projets d'aménagement du territoire. Plus d'infos sur <http://www.safer.fr>

• La FNSAFER a proposé plusieurs amendements dans le cadre du projet de Loi de Modernisation Agricole qui devrait être votée d'ici fin 2010. Signalons notamment les propositions en faveur de l'assouplissement des conditions de stockage et de gestion des terrains pour le compte des collectivités, d'une meilleure connaissance du marché foncier, ou encore de l'augmentation des contraintes liées au déclassement des terres agricoles pour en réfréner la consommation.

## Régionales :

• Le Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre devient actionnaire de la SAFER du Centre, soulignant ainsi la volonté de la SAFER d'intégrer au mieux les enjeux environnementaux dans son activité quotidienne.

## Le point juridique : gestion des terrains de la Collectivité

*Seuls les biens ruraux, appartenant au domaine privé de la Collectivité, seront traités ici.*

### Le cas général

Les baux des collectivités, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux, sont soumis au **statut du fermage**.

Toutefois, des règles particulières permettent notamment le non-renouvellement du bail (sous conditions) pour utilisation du terrain à des fins d'intérêt général, ou la résiliation du bail (moyennant indemnité) si les biens sont nécessaires à la réalisation d'une opération d'utilité publique.

### Les exceptions

Le statut du fermage ne s'applique pas :

• Aux parcelles ayant le statut de **réserve foncière** au sens de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme, qui ne peuvent faire l'objet que de **concessions temporaires**,



• Aux conventions d'occupation précaire, tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont la **destination agricole DOIT être changée** (code rural, art. L. 411-2),

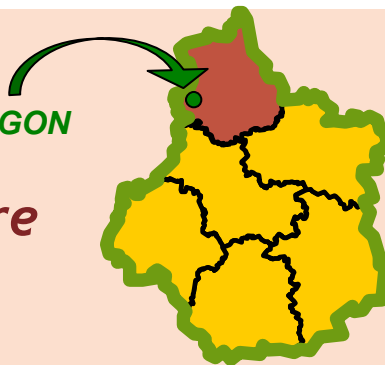
• Aux conventions de mise à disposition (CMD) au profit d'une SAFER, et aux baux qui en sont la suite (code rural, art. L. 142-6 et 7).

La SAFER dispose en effet de la possibilité de gérer temporairement les biens d'un particulier ou d'une collectivité, dans l'attente d'une vente ou d'une utilisation future, assurant ainsi leur mise en valeur puis leur libération aux dates convenues avec le propriétaire.



*Un exemple de réalisation :*

MARGON



## *Installation d'un centre équestre sur la commune de Margon (28)*

Aux portes de la ville de Nogent le Rotrou, à la confluence des rivières de l'Huisne et de la Cloche, la commune de Margon appartient au Parc Naturel Régional du Perche et bénéficie d'un cadre de vie agréable.

La SAFER, acteur de la politique d'aménagement du territoire, a pour mission d'accompagner le développement local (tourisme, artisanat, implantation de population en zone rurale...).

Ayant eu connaissance de la mise en vente d'un bien rural, la SAFER est entrée en contact avec le propriétaire par l'intermédiaire de son notaire. Après avoir visité la propriété comprenant une maison d'habitation, des bâtiments d'exploitation de style percheron et 10 ha de prairie, la SAFER s'est mis à la recherche de porteurs de projet pouvant valoriser cette propriété tout en apportant une activité utile au territoire.



*La maison d'habitation*



*Les écuries*

Pour cela, elle s'est appuyée sur plusieurs supports dont son site national [www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com), vitrine des biens à la vente des SAFER et riche des descriptifs des projets que renseignent les acquéreurs potentiels.

Après plusieurs contacts, un acheteur très motivé s'est présenté pour développer un centre équestre. La SAFER a alors organisé une rencontre avec le Maire de Margon pour présenter le projet et échanger sur la faisabilité et l'attractivité du projet sur ce territoire.

Tout au long du projet, la SAFER a accompagné le vendeur ainsi que les acquéreurs pour effectuer les démarches nécessaires (réalisation

des diagnostics immobiliers, état des lieux, certificat d'urbanisme opérationnel...).

Le centre équestre a prévu d'ouvrir ses portes en juin 2010, soit un an après l'acquisition. Ce projet offre une activité de loisirs aux habitants du canton de Nogent le Rotrou, permet l'entretien d'un bâti traditionnel percheron et génère un emploi pour des jeunes. Il participe à la vitalité des territoires ruraux.

“ Grâce à la SAFER nous avons pu trouver la propriété qui correspondait à notre projet. Nous serons installés aux portes de Nogent le Rotrou, des écoles et du centre aéré, nous espérons ainsi transmettre notre passion aux locaux, et faire découvrir l'équitation à de nombreux enfants ! ”

Mme Sylvie SOUCI, propriétaire du centre équestre



Copyright: IGN BD Ortho



## Prestation à la une : la gestion du patrimoine des collectivités

La SAFER dispose de connaissances techniques et d'outils juridiques qui lui permettent d'assurer la gestion de terrains appartenant à des privés ou à des collectivités.

Ainsi, conformément à l'article D. 141-2 du code rural, une collectivité peut **donner mandat** à la SAFER pour **gérer son patrimoine foncier agricole**.

### 1) Diagnostic du patrimoine foncier de la collectivité et de son occupation

En préalable à la gestion des terrains de la collectivité, la SAFER peut procéder au **repérage** de ces terrains, de leurs **occupants** et **titres d'occupation**, ainsi que de leur **usage actuel**.

Suite à ce diagnostic, elle préconise un **mode de gestion adapté** à chaque parcelle repérée, et procède à la **mise en œuvre opérationnelle** de ces propositions.



### 2) Gestion du patrimoine foncier de la collectivité

Pour assurer cette gestion, la SAFER dispose de **plusieurs outils** qu'elle proposera à la collectivité, et qu'elle adaptera au cas par cas :

- concessions temporaires d'occupation sur des parcelles ayant le statut de « **réserve foncière** »,
- **conventions d'occupation précaire** pour des parcelles dont la destination agricole doit être changée,
- **convention de mise à disposition (CMD)** et baux précaires SAFER pour des terrains agricoles nécessitant une gestion temporaire,
- **baux ruraux** (pouvant prendre le cas échéant la forme de baux environnementaux) pour des parcelles ayant vocation à rester agricoles à long terme.

Dans le respect de la législation en vigueur, et à la demande de la collectivité, la SAFER peut insérer des **clauses particulières** dans les baux conclus avec des exploitants agricoles.

**Les avantages:** la SAFER trouve l'exploitant locataire, assure la gestion locative et garantit à la collectivité le paiement d'une redevance annuelle. En cas d'occupation précaire, la collectivité retrouve son bien libre et entretenu au terme de la location.

[www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)

### Nos coordonnées

SAFER du Centre - Siège régional - 44 bis avenue de Châteaudun - BP 3321 - 41033 BLOIS CEDEX  
02 54 57 65 70 - [saf@saferducentre.fr](mailto:saf@saferducentre.fr)

Vos interlocuteurs, par département :

- 18 : M<sup>elle</sup> Christelle BOISSIERE - 02 48 67 55 02 - [cboissiere@saferducentre.fr](mailto:cboissiere@saferducentre.fr)
- 28 : M. Jean-Michel RICHOUX - 02 37 24 46 65 - [jmrichoux@saferducentre.fr](mailto:jmrichoux@saferducentre.fr)
- 36 : M. Eric GANDOIS - 02 54 61 31 32 - [egandois@saferducentre.fr](mailto:egandois@saferducentre.fr)
- 37 : Mme Corinne SALLIOT - 02 47 28 53 68 - [csalliot@saferducentre.fr](mailto:csalliot@saferducentre.fr)
- 41 : M. Benoît AULNEAU - 02 54 57 65 84 - [baulneau@saferducentre.fr](mailto:baulneau@saferducentre.fr)
- 45 : M<sup>elle</sup> Chloé DENISE - 02 38 71 90 23 - [cdenise@saferducentre.fr](mailto:cdenise@saferducentre.fr)