

Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural



POUR UNE **GESTION DURABLE**
ET **RESPONSABLE** DE VOTRE FONCIER

06/09/2023

ANTICIPER

AMÉNAGER

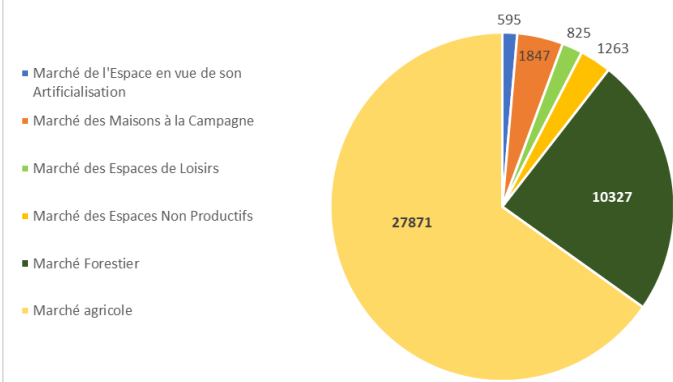
VALORISER

La Safer du Centre & la planification territoriale



- **L'analyse des pressions foncières sur les espaces ruraux** à partir des données Safer (profil des acquéreurs, dynamique des transactions, analyse de la consommation « cachée » des espaces agricoles, naturels et forestiers),
- **L'observatoire du foncier** : bilan des consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers avec analyse qualitative de l'évolution de la tâche urbaine (PLU, PLUi, SCoT), analyse et cartographie des transactions immobilières (DVF),
- **L'identification des gisements fonciers bâtis et non bâtis**, concertation auprès des propriétaires, (PLU, PLUi, SCoT),
- **Les études de dureté foncière** dans la définition des secteurs U/AU/Emplacements réservés

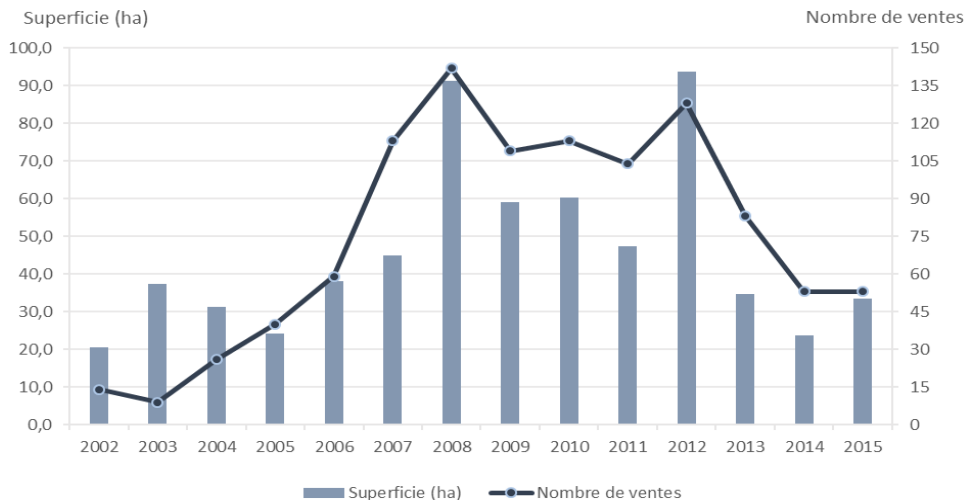
Marché foncier rural 2014-2018 (en ha)
(Source : DIA et rétrocessions SAFER)



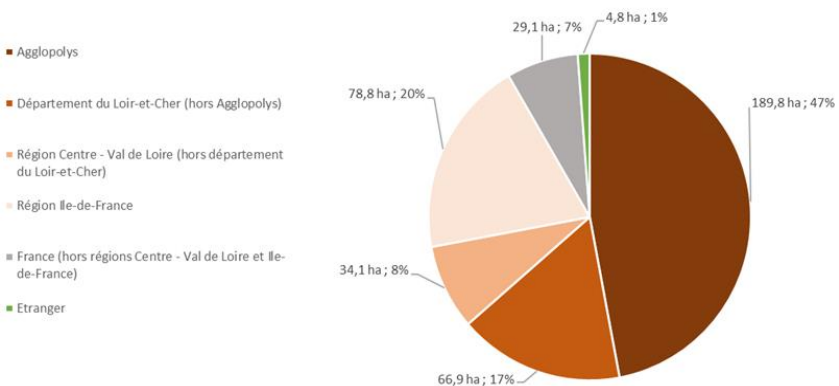
L'analyse des pressions foncières

Exemple : PLUi Agglopolys

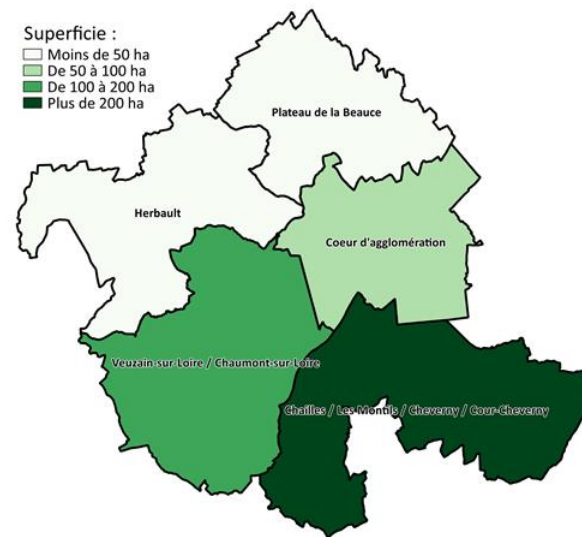
Evolution du marché de l'artificialisation de 2002 à 2015 (Source : DIA et rétrocessions SAFER)



Répartition des surfaces acquises en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur (Source : DIA et rétrocessions SAFER)



Répartition territoriale du marché des espaces de loisirs de 2002 à 2015 (Source : SAFER)



Marché en vue de l'artificialisation de 2002 à 2015 (Source : DIA et rétrocessions SAFER)

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
1046	640,0	574,3

Marché des maisons à la campagne de 2002 à 2015 (Source : DIA et rétrocessions SAFER)

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
442	403,5	213,7

Marché des espaces de loisirs de 2002 à 2015 (Source : DIA et rétrocessions SAFER)

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
1564	496,1	274,1



L'observatoire du foncier

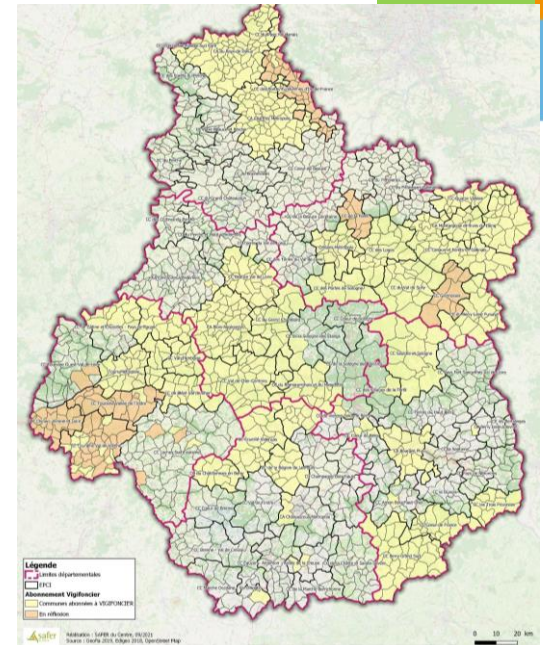


Vigifoncier (près de 50% du territoire régional sous veille foncière, près de 800 communes)

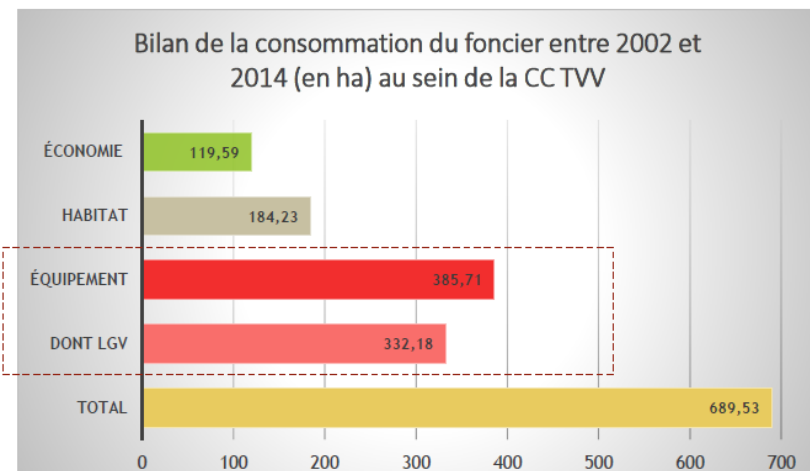
- Connaître en temps réel les projets de vente sur votre territoire,
- Pour se doter d'une capacité d'intervention foncière (lutter contre la spéculation foncière, accompagner les politiques publiques, mettre en place un projet agricole/environnemental)
- Accéder à des données agricoles (PAC, AOC), zonages environnementaux, cadastre,

Observatoire du foncier

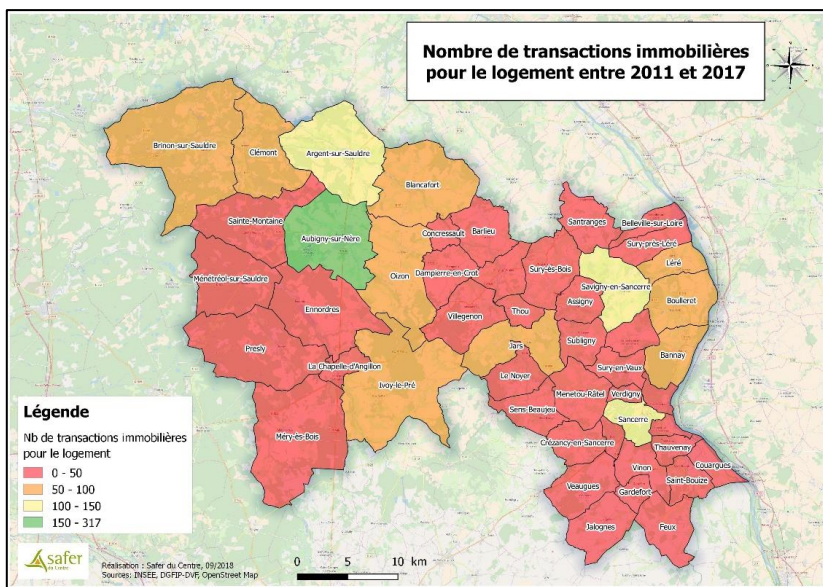
- Disposer d'indicateurs sur la consommation du foncier (optimisation/ extension, dynamique par territoire (BD ortho, DGFIP),
- Analyse par photo-interprétation/ évolution de la tâche urbaine
- Connaître et cartographier les ventes du foncier bâti (DVF),



- Exemples : PLUI Touraine Val de Vienne (37) - PLUI CC 4V (45)- OPAH Pays Sancerre Sologne



Consommation foncière (habitat et économie hors carrière) réalisée entre 2002 et 2014...	Surface en ha	%
... Hors tâche urbaine de 2002	196,39	80,07%
... Dans la tâche urbaine de 2002	48,88	19,93%
TOTAL	245,27	100,00%



2001 (à Ferrières-en-Gâtinais)



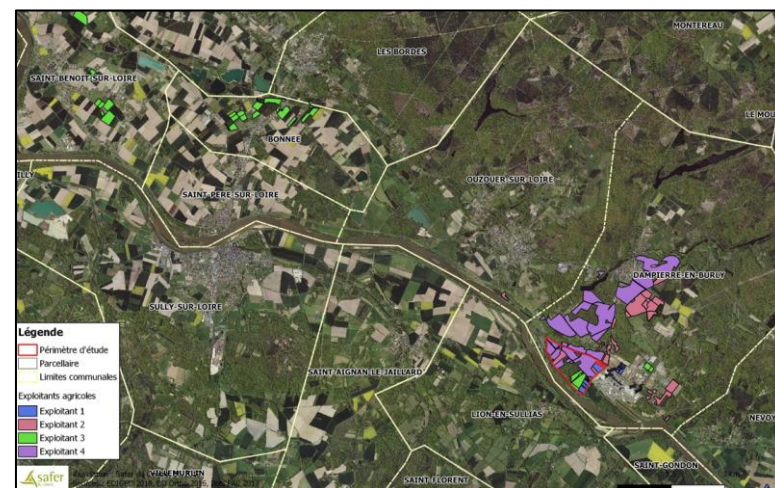
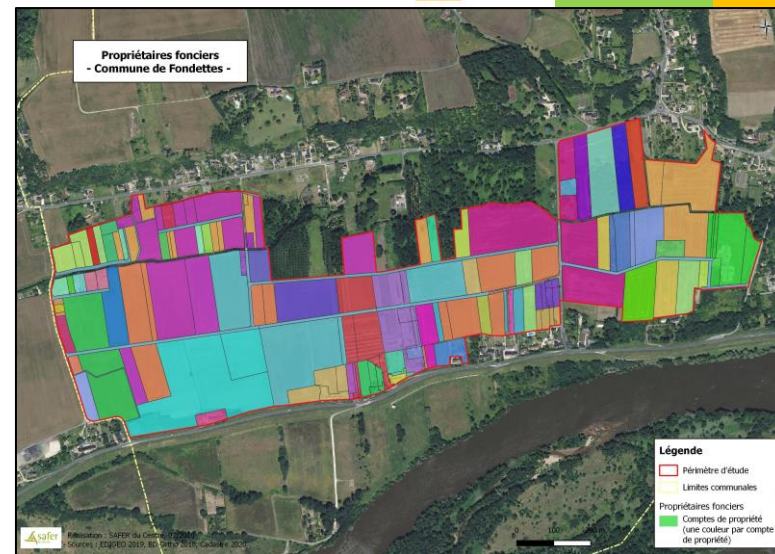
2016 (à Ferrières-en-Gâtinais)

Consommation foncière entre 2001-2016	ÉCONOMIE	ÉQUIPEMENTS	HABITAT	TOTAL
Pôles relais	44,3	128,0	69,1	241,3
Territoires périurbains	9,2	24,8	23,7	57,7
Territoires ruraux	20,6	85,3	18,4	124,2
Territoires ruraux sous pression démographique	3,4	49,7	30,5	83,6
TOTAL	77,5	287,8	141,6	506,9

Les études de dureté foncière

Aide à la définition des secteurs AU et ER

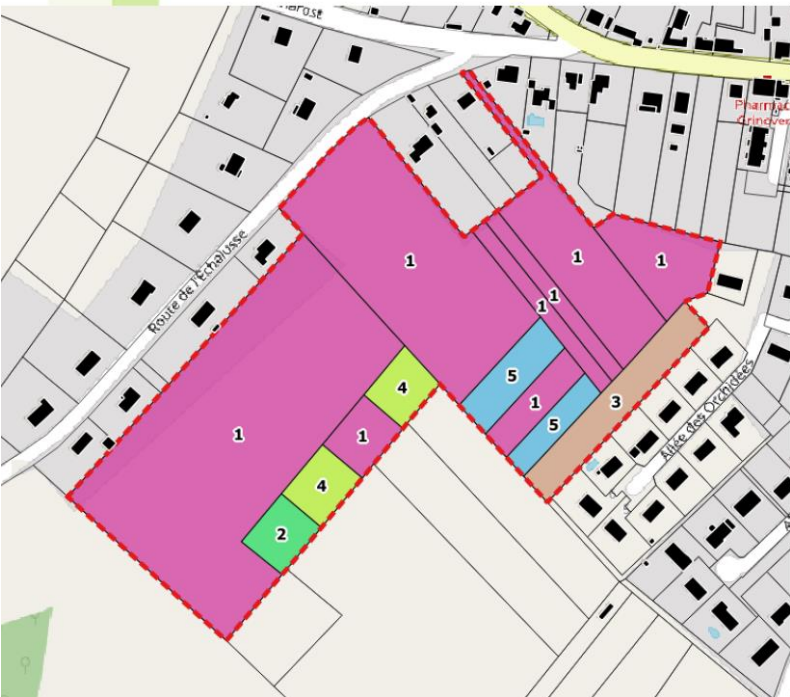
- Identification de la structure foncière (comptes de propriété, nombre de propriétaires, âge, origine géographique, répartition du foncier, date de mutation, potentiel bien sans maître),
- Identification de la structure agricole (exploitant concerné, surface impactée, information sur une vente récente du foncier)
- Référence de prix en secteur AU et A,
- Echange avec les propriétaires et les exploitants sur les conditions de libération du foncier,
- Disposer pour la collectivité d'une information sur la libération du foncier ou non et sous quelles conditions pour arbitrer sur les zones AU et les ER à inscrire au document d'urbanisme.



- Exemple : PLUi Fecher (18)



Commune de LUNERY - Zone 1AU



Zone AU qui empiète sur un ilot PAC 2017, mais l'accès à cet ilot est maintenu par ailleurs

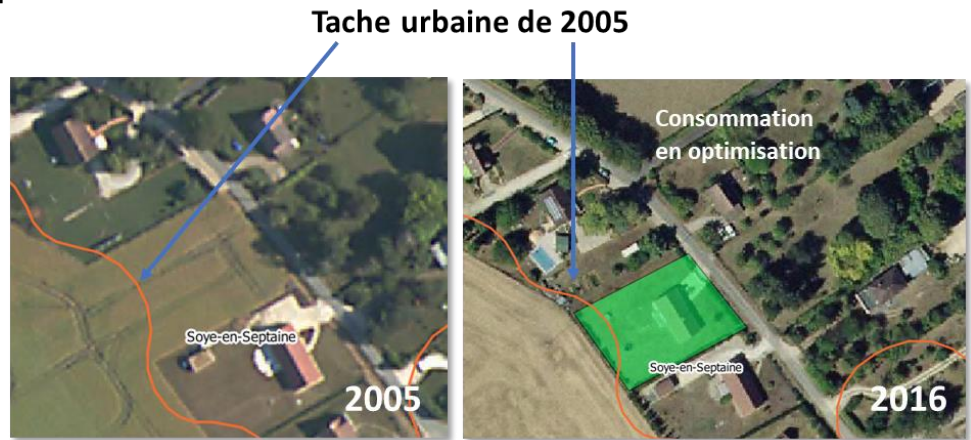
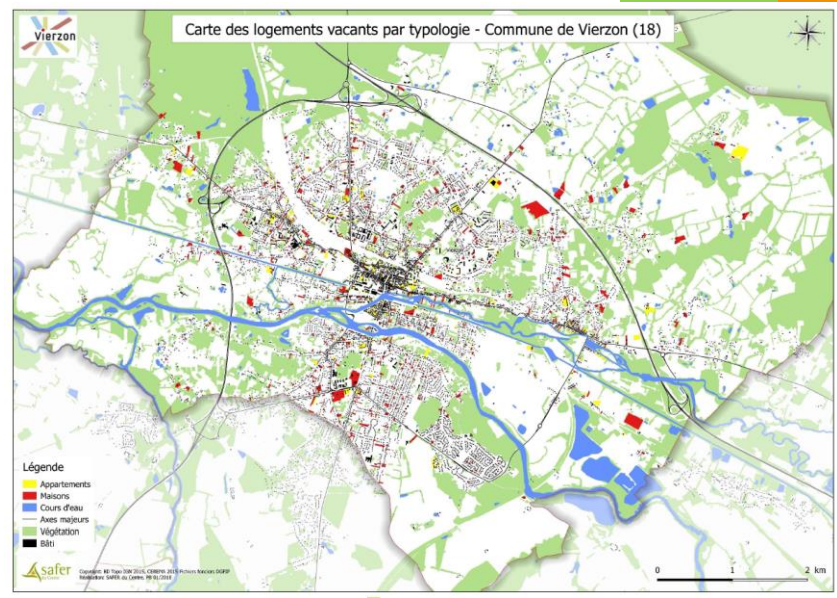
N° compte de propriété	Nb de personnes dans le compte	Nb de parcelles	Surface appartenant au compte dans la zone (en ha)	% de la surface de la zone	Remarque sur le compte
1	1	8	4,8759	83%	
2	1	1	0,1258	2%	
3	1	1	0,3266	6%	Risque (++) de bien présumé vacant et sans maitre
4	1	2	0,2520	4%	Risque (+/-) de bien présumé vacant et sans maitre
5	1	2	0,2928	5%	
	SOMME	14	5,8731	100%	



Les gisements fonciers



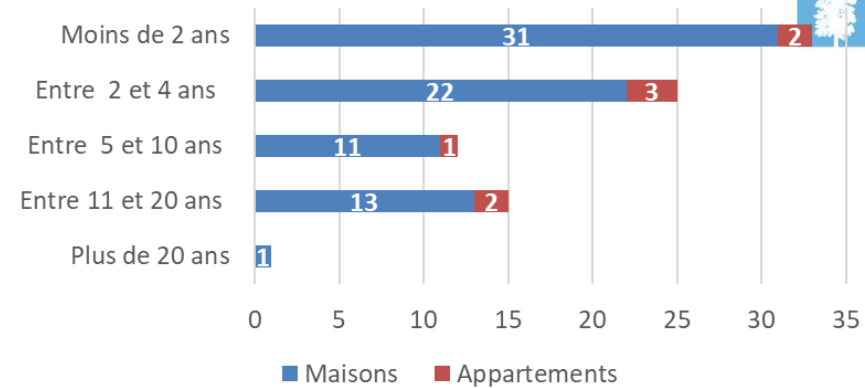
- Cartographeur à la parcelle les logements vacants,
- Caractériser ce bâti et ne pas s'arrêter aux données statistiques de l'INSEE,
- Mettre ces données à disposition des collectivités pour engager des démarches auprès des propriétaires,
- Identifier le potentiel des gisements fonciers situés à l'intérieur de la tâche urbaine et les caractériser,
- Possibilité d'identifier les propriétaires de ce foncier et connaître leur position quant à la libération du foncier.



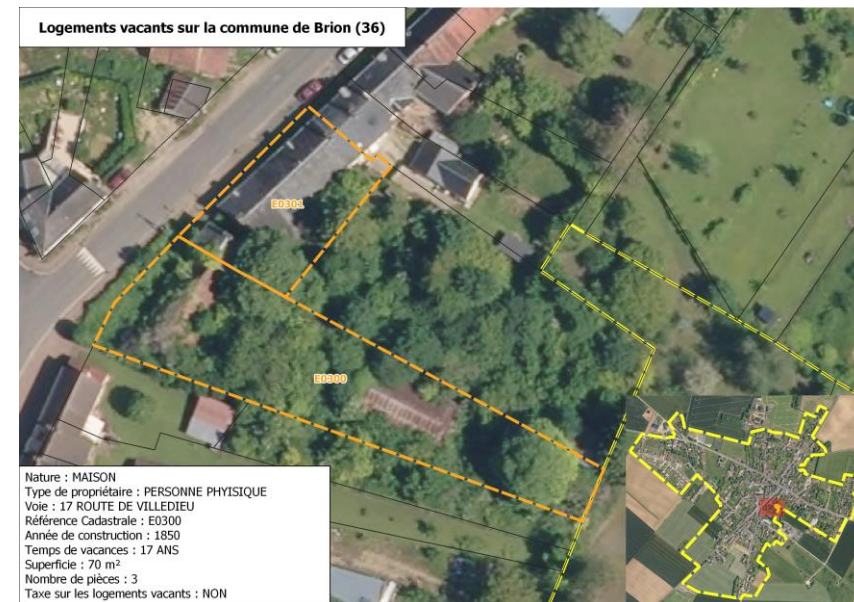
- Exemples : commune de Brion (36) et Nouans les Fonaines (37)



Nombre de logements vacants Durée de la vacance



Synthèse des retours	Superficie en ha	Nombre d'ilots
Absence de réponse sans aucune information	1,6	6
Absence de réponse mais information (tutelle, succession en cours)	1,3	2
A retirer (BPSM captage, jardin, parc de jeu, construction réalisée)	1,0	7
Construction envisagée	3,7	9
Construction non envisagée	0,9	2
Total	8,5	26



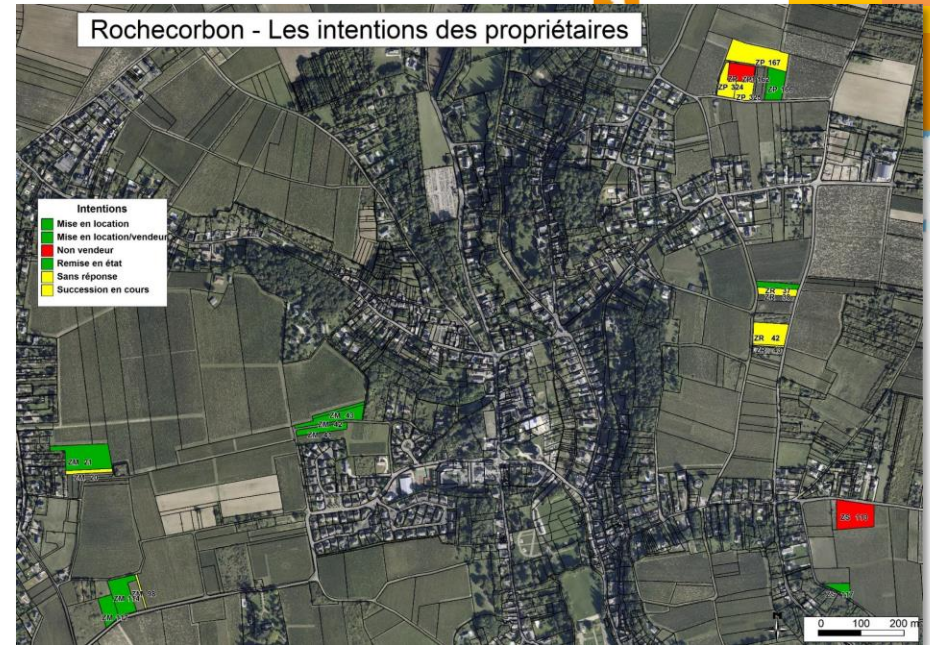


Pour aller plus loin

Agir sur le foncier délaissé

Objectifs:

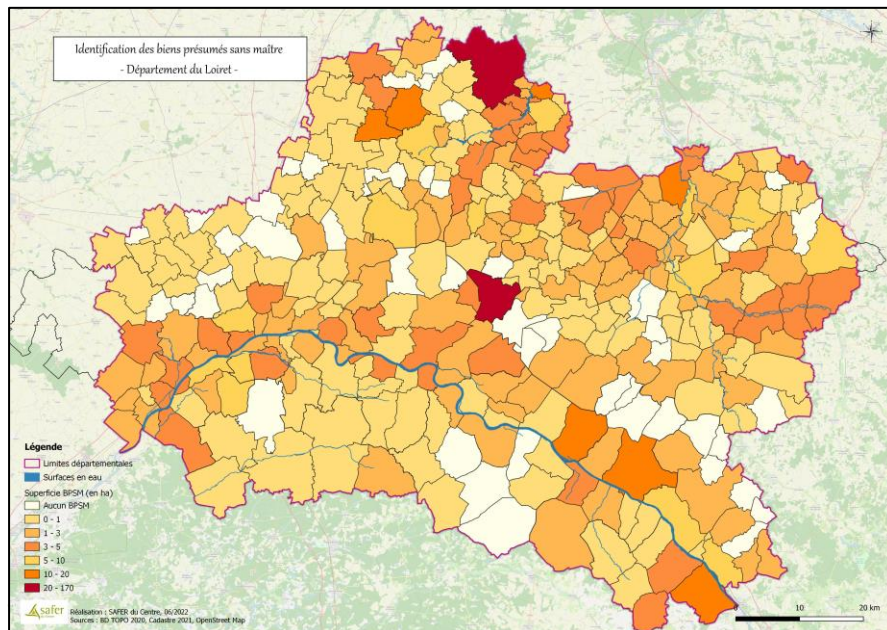
- ✓ Lutter contre l'enfrichement et le mitage, pour une reconquête agricole et environnementale et paysagère,
- ✓ Agir sur la restructuration parcellaire,
- ✓ Constitution d'un patrimoine communal (échange parcellaire, ressources financières pour financer les projets communaux).



Vigifriche
Centre

La SAFER vous accompagne:

- **Identification et cartographie des friches agricoles**, animation foncière (Outil participatif disponible : Vigifriche),
- **Identification des parcelles présumées Bien Sans Maître**, étude préalable et assistance administrative pour l'appréhension,
- Animation foncière auprès des propriétaires et des exploitants.



Lutter contre le mitage des espaces ruraux

- ❑ **Identifier les secteurs à enjeux** (parcelles agricoles non déclarées à la PAC, mutations possibles au vu de l'origine géographique, foncier délaissé),
- ❑ **Mener une animation foncière,**
- ❑ **Mobiliser les agriculteurs, les acteurs agricoles et environnementaux,**
- ❑ **Mettre en place une veille foncière,**
- ❑ Réfléchir sur l'opportunité **des outils fonciers mobilisables (ZAP-ZAD-PPAENP, droits de préemption...).**



Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

Contacts SAFER :

Yohann QUINTIN
Directeur Service Études &
Développement
Fixe 02 54 57 65 73
Port. 06 86 27 84 90
yquintin@saferducentre.fr

Service Etudes & Développement
Fixe 02 54 57 65 72
Service.etudes@saferducentre.fr

www.SAFERducentre.com