

La Safer aux côtés des propriétaires forestiers franciliens



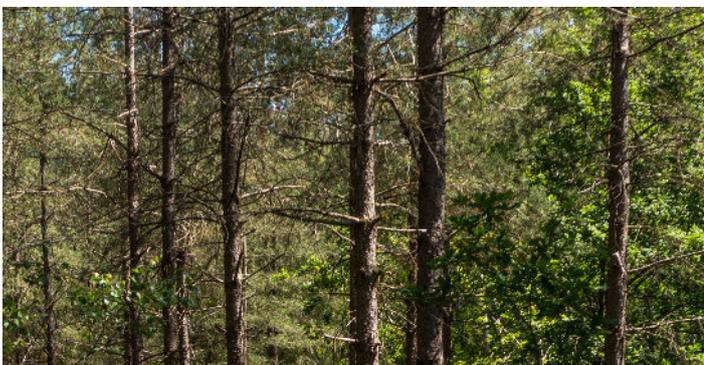
Avec le soutien de :


**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

 **Région
île de France**

 **safer**
de l'Île-de-France

SOMMAIRE



Pages

03 La forêt francilienne

04 Les grandes tendances du marché forestier en Ile-de-France

09 Restructuration foncière en milieu forestier

06 Exemples d'opérations réalisées



LA FORÊT FRANCILIENNE



- Quelles sont les grandes tendances du marché forestier en Ile-de-France ?
- Quelles aides puis-je mobiliser pour mon projet ?
- Qui peut m'aider à vendre mon bien ?
- Comment puis-je améliorer la structure foncière de mon exploitation sylvicole ?
- Quelle est la valeur de mon patrimoine forestier ?
- Je suis investisseur. Comment être informé des ventes qui interviennent à proximité de mon massif ?

La forêt privée représente **75% de la superficie forestière en France métropolitaine soit environ 16,8 Mha** (source : CNPF). Développement de la filière bois, lutte contre le mitage, création d'espaces récréatifs : en Ile-de-France et encore plus qu'ailleurs, la forêt privée comporte de nombreux enjeux et un potentiel non négligeable. Pourtant, son extrême morcellement est un frein considérable à la réalisation de projets forestiers.

LA FORÊT FRANCILIENNE EN QUELQUES CHIFFRES :

177 000 ha de forêt privée
(soit 67% de la surface boisée de la région)

148 000
propriétaires privés

Plus de 90%
des propriétaires privés possèdent moins de 1 ha boisé (source CNPF)

Les propriétés sont rarement d'un seul tenant et le morcellement plus accentué que dans les autres régions

86 790 ha de forêt publique
(soit 33% de la surface boisée de la région)

Plus de 40 essences différentes mais majoritairement des chênes sessiles et pédonculés (57%), des frênes (11%) et des châtaigniers (6%).
(source CRPF IDF)





LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ FORESTIER EN ILE-DE-FRANCE

Depuis 2016, le législateur a donné à la Safer de l'Ile-de-France la possibilité **d'intervenir en forêt**. Elle peut ainsi, **à l'amiable**, procéder à des acquisitions foncières, des ventes ou des échanges de moins de 3 ha. Sur les petites parcelles, la Safer peut également, intervenir par préemption contribuer pour le compte des forestiers à la restructuration du parcellaire.

6 370 € / ha

C'est le prix moyen des forêts pour la région Nord-bassin parisien, mais ce chiffre recouvre une grande diversité de prix (**670 à 12 000 € / ha**)

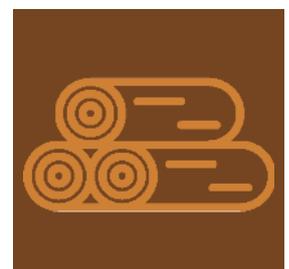
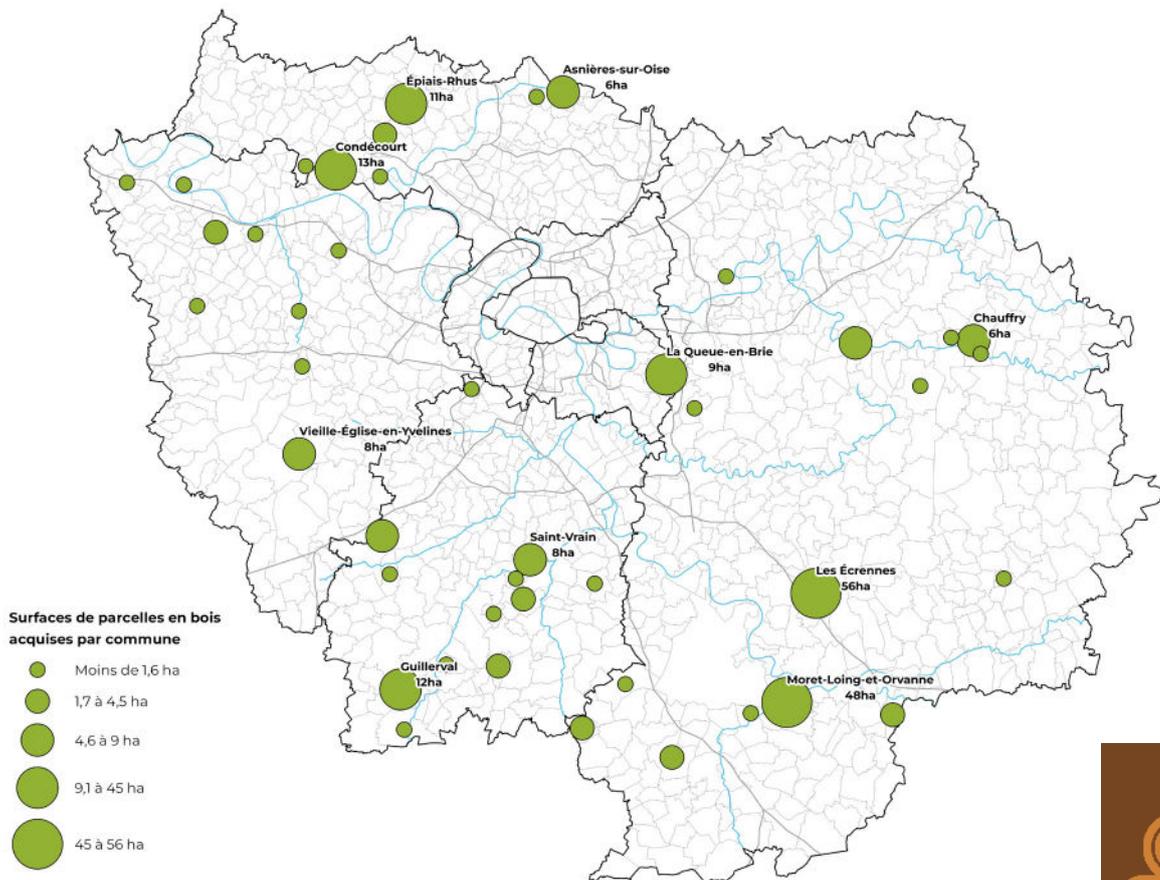
(source Société Forestière & SCAFR, 2017)



Augmentation des prix du marché des forêts entre **2010 et 2015** malgré 3 années de baisse*

*pour la région forestière Nord-bassin parisien

Acquisitions amiables de la Safer de l'Ile-de-France de parcelles en nature cadastrale de bois en 2023



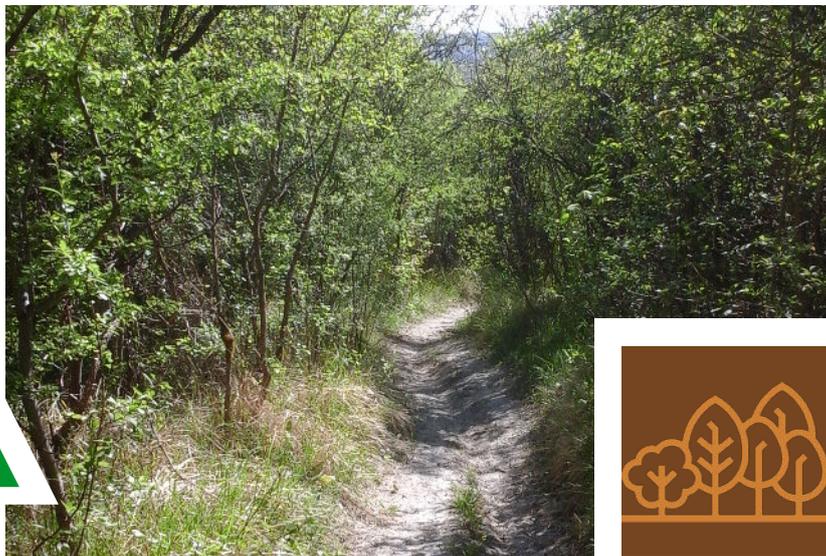


RESTRUCTURATION FONCIÈRE EN MILIEU FORESTIER



OBJECTIF

Favoriser la
**restructuration
foncière de la forêt**
privée francilienne
pour permettre son
exploitation.



Mode opératoire

- 1. Identification des périmètres d'intervention et des porteurs de projets**
 - Identification des sylviculteurs investisseurs dans ces massifs forestiers
 - Choix des secteurs d'intervention et articulation avec les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) de Ile-de-France Nature selon les conditions de morcellement foncier et de surface
 - Identification des avantages et des aides existants pour les propriétaires sylvicoles
- 2. Information aux propriétaires**
 - Envoi d'un courrier à tous les propriétaires du secteur concerné pour les informer du dispositif engagé
 - Coupon-réponse pour les inciter à vendre ou à échanger
- 3. Animation locale**
 - Traitement des réponses
 - Estimation des biens susceptibles d'être vendus
 - Négociation avec les propriétaires
- 4. Cession, échange et regroupement**
 - Maîtrise des biens par la Safer
 - Appel de candidatures
 - Présentation des candidatures et choix du ou des candidats par les instances représentatives de la Safer, composées notamment de forestiers
 - Mise en place par la Safer d'un cahier des charges
 - Envoi des dossiers aux notaires pour l'établissement des actes de vente et suivi jusqu'à la signature



CARTOGRAPHIE



OBJECTIF

Visualiser les secteurs géographiques à maîtriser pour agrandir ou restructurer votre exploitation sylvicole mais aussi gérer plus facilement votre patrimoine boisé.

Mode opératoire

1. Identification du **nom du propriétaire au cadastre** et auprès des communes pour **établir la cartographie de la propriété**
2. La cartographie peut être établie au **format A0 avec différents fonds de plan** (orthophoto, cadastre, carte IGN...) et couches géographiques (mesure de protection, plan simple de gestion...) définis en fonction des besoins des propriétaires.



ÉVALUATION COMPARATIVE DES BIENS À ACQUÉRIR



OBJECTIF

Identifier la valeur des biens à acquérir ou à échanger.

Mode opératoire

Pour acquérir un bien, il est important de connaître les valeurs des marchés foncier et forestier locaux. La Safer peut identifier, à partir de son observatoire des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), la valeur des biens en vente correspondant à des boisements comparables.



ALERTES PUBLICITÉS



OBJECTIF

Être averti de la publication de nouvelles annonces légales Safer

“Alertes publicités” est un service gratuit de diffusion d’annonces dédié aux terres agricoles, forestiers et aux exploitations disponibles. Que vous soyez à la recherche de nouvelles opportunités agricoles ou forestières notre service « Alertes Publicités » est là pour vous aider. Pour plus d’informations consultez notre site internet.



MISE SOUS SURVEILLANCE DES PARCELLES



OBJECTIF

- Restructurer plus aisément votre propriété forestière
- Investir dans des secteurs forestiers
- Se porter candidat lors de ventes réalisées par la Safer

Mode opératoire

Lorsqu’un propriétaire souhaite investir dans un secteur particulier, il peut demander à la Safer **une mise sous surveillance des parcelles qu’il souhaiterait acquérir**. L’investisseur est alors notifié de tout mouvement qui intervient sur ces parcelles pendant 5 ans. Il est également averti et pourra se porter candidat à l’attribution lors de ventes réalisées par la Safer.

Tarifs au 01/01/2023 :



1 à 50 parcelles : 50 € HT

51 à 150 parcelles : 100 € HT



ÉVALUATION DU PATRIMOINE DES PROPRIÉTAIRES FORESTIERS



OBJECTIF

- Se faire aider à estimer votre patrimoine
- Déclarer à leur vraie valeur votre patrimoine forestier auprès des services fiscaux

Par sa connaissance du marché foncier et forestier local et les outils à sa disposition, la Safer est en mesure de fournir une estimation de la valeur des propriétés forestières. Cette prestation permet aux contribuables concernés de déclarer plus simplement leur patrimoine aux impôts. Bien que n’ayant pas de valeur juridique l’attestation est signée par la Safer, structure reconnue en matière d’évaluation foncière.





PURGE DES DROITS DE PREFERENCE ET DE PREEMPTION



OBJECTIF

Simplifier les démarches administratives lors de la vente d'un bien forestier

Lors d'une vente d'un bien en nature de bois, le vendeur a l'obligation de proposer son bien en priorité aux éventuels titulaires des droits de préférence et de préemption (Espaces Naturels Sensibles avec le Département, droit de préemption forêt des communes et de l'Etat, Safer, propriétaires riverains...).

Cette tâche génère des frais, alourdit la procédure administrative, et les particuliers n'ont pas toujours connaissance des différents droits qui s'appliquent.

La Safer vous apporte sa connaissance juridique pour vous permettre de vendre votre bien en vous assurant de la purge des différents droits de préemption et de préférence.



PROTECTION DE LA FORET



OBJECTIF

- Participer à la lutte contre le mitage
- Eviter les coupes illégales et autres mauvaises pratiques sylvicoles
- Garantir la remise en gestion des biens forestiers

Lorsque la mise en valeur de la forêt est menacée, la Safer de l'Ile-de-France peut intervenir, via son droit de préemption, lors de cessions de surfaces boisées de moins de 3 ha. Cet outil, au service des forestiers et des collectivités, permet de lutter contre le phénomène de mitage et d'éviter les coupes non autorisées.

En l'absence de forestiers ou de collectivités garantissant la bonne fin de l'opération, la Safer ne peut pas intervenir et exercer ses missions d'intérêt général.

Si la préemption arrive à son terme, le bien est rétrocédé dans le cadre de l'appel de candidatures engagé par la Safer.



VENTE DE BIENS FORESTIERS



OBJECTIF

- Vendre son patrimoine forestier après évaluation et en fonction des prix du marché local
- Aucun frais à la charge du vendeur
- La Safer s'occupe de l'ensemble des démarches administratives

Le vendeur a l'assurance que son bien sera rétrocédé à des fins de valorisation forestière (exploitation, chasse...).

Lorsqu'un propriétaire forestier souhaite vendre son patrimoine boisé, il peut le proposer à la Safer. Le vendeur bénéficie alors d'un interlocuteur unique capable d'évaluer son bien forestier et de l'accompagner jusqu'à la signature de l'acte, le tout sans frais à sa charge. Après signature d'une promesse de vente, la Safer engage les démarches nécessaires pour mener la vente à son terme (purge des droits prioritaires, recherche de candidats pour rétrocéder le bien, envoi des éléments au notaire...).



ACHAT DE BIENS FORESTIERS



OBJECTIF

Candidater pour acquérir des propriétés boisées proposées par la Safer

Via son site internet, dans le journal « Horizons » ou par affichage en mairie et sur le site internet des préfectures, les forestiers peuvent consulter les différents biens mis en vente par la Safer et candidater sur les dossiers compatibles avec leur projet sylvicole.

Un dossier de présentation leur est alors envoyé précisant les modalités de vente (prix, descriptif des biens...).

Sur la base du projet du candidat, l'avis du comité technique départemental est sollicité puis validé par le conseil d'administration et enfin soumis à l'autorisation des autorités de tutelles de la Safer.



EXEMPLES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES

Commune de Beauthel-Saints (77) Restructuration d'une propriété boisée



Accompagnement de la **restructuration d'un massif boisé** très morcelé via la conduite de 20 acquisitions amiables et 4 de préemptions.

L'ensemble de ces interventions a permis à la Safer de maîtriser **76 parcelles pour 12 ha 17 a** au total. Après appel de candidature et purge des différents droits de préemption et de préférence, la Safer a rétrocédé l'ensemble de ces parcelles à un propriétaire forestier contigu permettant à ce dernier d'améliorer la gestion du massif.



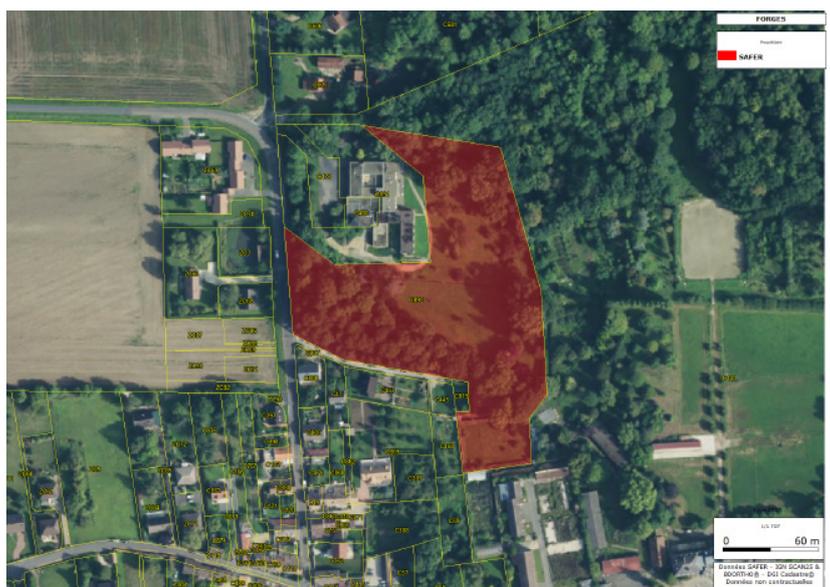
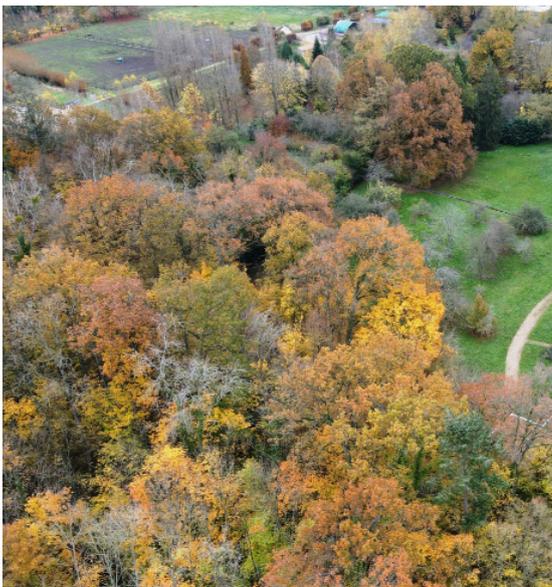
Commune de Forges (77)

Restructuration forestière dans le massif de Saint-Martin



Restructuration à la suite d'une opération foncière proche de l'autoroute A5 sur la commune de Forges.

- Acquisition des biens
- Purges des droits de préemption et de préférence
- Rétrocession de biens à destination de la commune et a un propriétaire forestier ayant un plan simple de gestion
- Echanges des parcelles entre la commune de Forges et un propriétaire forestier afin de constituer deux massifs forestiers homogènes.







CONTACTS :

Safer de l'Île-de-France
19 rue d'Anjou - 75008 PARIS
Tél : 01 42 65 28 42
Fax : 01 42 65 08 50

Direction de l'Action Foncière

Florent MIRR

Conseiller foncier
Port : 06 82 39 36 47
Tél : 01 42 65 49 20

www.saferidf.fr

safer@safer-idf.com

X SAFER_IDF

 Safer de l'Île-de-France

