



La Safer de l'Île-de-France aux côtés de votre **étude notariale.**



www.safer-idf.com



**Foncièrement engagés,
foncièrement humains.**

La Safer de l'Île-de-France

La Safer de l'Île-de-France est une société anonyme sans but lucratif, investie de missions de service public. De l'analyse des territoires à la conduite d'opérations foncières, elle accompagne collectivités et porteurs de projets dans la mise en œuvre de leurs actions et politiques foncières.

Elle participe à l'aménagement durable et équilibré de l'espace rural et périurbain.

Le régime juridique des Safer **est défini aux articles L.141-1** et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Nos 4 missions

Protéger
l'environnement



Dynamiser
l'agriculture et
la forêt

Observer le
marché foncier
rural et périurbain



Favoriser le
développement
local

THIBAUT PÉRINET, NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



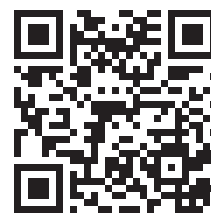
Depuis le 12 décembre 2025, Thibaut Périnet occupe le poste de directeur général délégué de la Safer de l'Île-de-France, en remplacement de Pierre Missioux.

Pourquoi faire appel à la Safer pour vos opérations ?

- **Apport de la garantie** de vendeur professionnel
- **Sécurisation de l'opération** (audit juridique, validation des prix, autorisation d'exploiter pour les attributaires, servitudes, arpentages...)
- **Gestion des échanges** avec les collectivités
- **Gestion et purge** des droits de préférence et de préemption (ENS, forêt...)



Toutes les **informations disponibles** dans
l'espace notaire sur
notre site internet.



www.saferidf.fr

Biens concernés par les **acquisitions amiables** de la Safer

LES BIENS IMMOBILIERS RURAUX

- Terres et prés
- Bois et forêts
- Friches et biens dégradés
- Bâtiments à usage ou vocation agricole
- Exploitations agricoles

Toute propriété rurale bâtie ou non, située en zone non constructible des documents d'urbanisme.

BIENS MOBILIERS

- Les parts sociales ou actions de société détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, ou détenant des droits sur de telles sociétés (SCEA, EARL)
- Fonds agricoles
- Actifs des exploitations agricoles (fumures, cheptels, DPB...)

Exemples d'opérations amiables conduites par la Safer

📍 Essonne (91)

Vente d'un bien mixte de 27 ha appartenant à une indivision et comprenant un ancien corps de ferme.

Occupation des terres par une ETA (Entreprise de Travaux Agricoles), présence d'un salarié et une société d'exploitation agricole

Actions de la Safer

- Acquisition/rétrocession amiable du bien
- Gestion des contrats (contrats de travail, contrat de prestation de services)
- Cession concomitante de la société



📍 Yvelines (78)

Propriété agricole, forestière et cynégétique de 155 ha

Actions de la Safer

- Acquisition amiable du bien mis à la vente par adjudication volontaire
- Échanges avec les collectivités et avec le Parc Naturel Régional, en vue de rétrocéder le bien avec un cahier des charges adapté



📍 Seine-et-Marne (77)

Vente de 70 parcelles portant sur 13 ha de terres et bois morcelés

Actions de la Safer

- Audit de la situation locative des parcelles et des échanges en culture en place
- Résiliation amiable des baux ruraux
- Purge des droits de préemption prioritaires
- Rétrocession finale à plusieurs occupants en place, à de jeunes agriculteurs, aux collectivités bénéficiaires ou non de droits de préemption

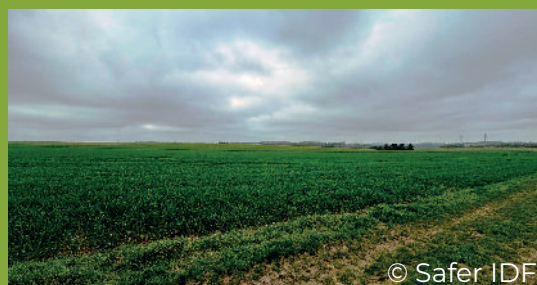


📍 Val d'Oise (95)

Transmission sociétaire d'une exploitation de polyculture-élevage de 159 ha

Actions de la Safer

- Évaluation des actifs
- Acquisition des parts sociales et du foncier (portage foncier)
- Rédaction des baux
- Revente des actifs et du foncier en démembrement de propriété



CHAMP D'APPLICATION

Toute aliénation à titre onéreux d'un bien immobilier à **usage** ou à **vocation** agricole et des biens mobiliers qui lui sont attachés, quelle que soit la superficie (des limites pouvant s'appliquer dans d'autres régions) entre dans le champ d'application du droit de préemption de la Safer. Il en est ainsi pour les ventes de gré à gré, les adjudications volontaires ou forcées, les apports en société, certaines ventes en démembrement...

Les donations entre vifs réalisées hors cadre familial (jusqu'au 6e degré) sont aussi susceptibles de préemption.

En revanche, par leur nature, les successions et les partages ne sont pas soumis au droit de préemption de la Safer.

DROIT DE PRÉEMPTION PARTIEL

La Safer est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens vendus lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage ou à vocation agricole et sur une partie non préemptable (bien situé en zone urbaine, bâti sans vocation agricole...).

Depuis le 1er janvier 2023, la transmission des DIA par voie dématérialisée par les notaires est obligatoire.

Pour **délivrer une information loyale** à la Safer, la jurisprudence impose au notaire de mentionner dans la notification **l'ensemble des éléments nécessaires à l'exercice effectif du droit de préemption.**



BOIS ET FORÊTS

Depuis 2017, la Safer de l'Île-de-France dispose d'un droit de préemption sur les parcelles boisées, de moins de trois hectares, afin de protéger les espaces boisés franciliens et de proposer, en lien avec le Centre Régional de la Propriété Forestière et le syndicat des propriétaires forestiers, des possibilités de restructuration parcellaire. (*article L. 143-2-1 C. rur.*).

TITRES SOCIAUX

La Safer bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession à titre onéreux de la totalité des parts sociales ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole (loi dite «Sempastous»).

La Safer dispose d'un **délai de réponse de 2 mois** pour répondre aux DIA reçues. Dans certains cas, ce délai peut être réduit via la procédure dite accélérée.



1 000 à 2 000

ha acquis

chaque année en Île-de-France,

dont 95%

par voie amiable

Comment **obtenir une réponse rapide à une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ?**

Remplir correctement son obligation d'information préalable généralisée :

- **s'assurer de la complétude du dossier** afin d'éviter toute demande d'informations complémentaires ou le rejet de la notification.
- **s'assurer de la purge préalable des éventuels autres droits de préemption**, faute de quoi le délai de 2 mois ne commencera pas à courir.

La demande de traitement accéléré conduit les équipes de la Safer à **consulter**, dans des délais réduits, **l'ensemble des acteurs susceptibles de solliciter son intervention sur la vente** (exploitants agricoles, collectivités...).

Passés ces consultations, la Safer pourra vous adresser, s'il n'y a pas de demande d'intervention, une **renonciation anticipée à son droit de préemption**.

Une réponse sous 3 semaines environ : 100€ HT / 120€ TTC

Une réponse sous 3 jours ouvrés : 375€ HT / 450€ TTC



Les avantages de la dématérialisation

SÉCURISATION JURIDIQUE

Traçabilité des échanges

Délai d'instruction indiqué dès l'instant*

Signalement automatique de l'échéance du délai de 2 mois

Instruction accélérée des demandes de réponses rapides

*Le délai d'instruction des DIA débute à réception de la notification de vente complète par la Safer



Opérations sociétaires et **dispositif d'autorisation administrative « Sempastous »**

Depuis 2023, toute prise de contrôle ou renforcement du contrôle d'une société détenant ou exploitant du foncier, à vocation ou à usage agricole est soumise à une **autorisation administrative préalable**, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil d'agrandissement.

Face au développement du marché sociétaire, cette réglementation encadre l'accès au foncier agricole via les sociétés et poursuit un double objectif : **limiter la concentration excessive des exploitations et favoriser l'installation ainsi que la consolidation des projets agricoles.**



Les opérations sociétaires

doivent être déclarées obligatoirement sur le portail dédié.

Le seuil d'agrandissement significatif

Autorisation requise au-delà du seuil de surfaces agricoles détenues ou exploitées.

En Île-de-France, ce seuil est de **342,5 ha pondérés.**

Focus sur le champ d'application

Les sociétés concernées :

- sociétés détenant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole
- sociétés détenant des participations dans ce type de structures (holdings)

Les opérations visées :

- cessions de parts sociales ou d'actions entraînant une prise ou un renforcement du contrôle
- modifications du capital ou des droits de vote conduisant à une prise ou un renforcement du contrôle

OPÉRATIONS EXEMPTÉES

- à titre gratuit, familiales (4^e degré)
- entre associés (≥ 9 ans)
- réalisées par les Safer



UNE ÉQUIPE À VOTRE DISPOSITION

| Nos coordonnées

Safer de l'Île-de-France

19 rue d'Anjou, 75008 Paris

Tél : 01 42 65 28 42

Fax : 01 42 65 08 50

safer@safer-idf.com

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER (DIA)

Karine CAUNEAU

Assistante administrative

01 42 65 46 93

karine.cauneau@safer-idf.com

Retrouvez nos équipes sur notre site internet



www.safer-idf.com

