

AVIS D'ACQUISITION PAR PREEMPTION

Publication effectuée en application de l'article R 143-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, relatif à la publication des préemptions

N° AR 95 22 0055 01

La SAFER de l'Île de France porte à la connaissance du public qu'elle a exercé son droit de préemption prévu aux articles L.143-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime sur les biens désignés ci-après.

Commune de BELLOY-EN-France (95) - Surface sur la commune : 12 a 50 ca D- 555[12]- 558[14]

Cette préemption a été exercée en vue d'atteindre les objectifs suivants (article L 143-2 du Code Rural) :

- Art. L143-2 du Code rural et de la pêche maritime : 2° La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 ;
- Art. L143-2 du Code rural et de la pêche maritime : 5° La lutte contre la spéculation foncière ;
- Art. L143-2 du Code rural et de la pêche maritime : 8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en oeuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement.

Elle est ainsi motivée (article L 143-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime) :

Le bien objet de la vente se compose de deux parcelles contiguës en nature cadastrale de pré et de taillis. Accessibles par un chemin, les parcelles sont en nature réelle de friches herbacée et arborée.

Déclarées libres de toute occupation, les parcelles sont closes. La plus grande d'entre elles supporte un petit abri en tôle démontable, vétuste, non cadastré et non déclaré par le notaire instrumentaire.

Classées en zone agricole du document d'urbanisme local, les parcelles sont situées à proximité d'un îlot agricole cultivé par un agriculteur local et au sein d'un secteur agricole impacté par le phénomène de mitage. Par ailleurs, la commune de Belloy en France appartient au périmètre du Parc Naturel Régional Oise Pays de France.

Dans un avis adressé à la Safer le 25/08/2022, le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France fait l'observation suivante : « Le premier objectif du Parc est la préservation de l'intégrité des espaces à vocation naturelle du territoire, composés des espaces agricoles, des espaces boisés et du réseau hydrographique. Les parcelles, proposées à la préemption, se situent en espace naturel, **dont la vocation agricole est à maintenir ou rétablir** ».

Dans ce contexte, l'intervention de la SAFER vise la consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et surtout l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes.

Elle vise également la protection de l'environnement, principalement par la mise en oeuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvés par ces personnes publiques en application du Code Rural et de la Pêche Maritime ou du Code de l'Environnement.

La Safer a connaissance de demandes locales conformes à ces objectifs parmi lesquelles on peut citer à titre d'exemples :

- Une collectivité locale, propriétaire de quelques parcelles situées à proximité du bien vendu, qui pourrait être intéressée par son acquisition en vue de sa protection et de la création d'un verger pédagogique ;
- Une exploitation apicole, disposant de terrains dans le département du Val d'Oise, qui serait susceptible d'être intéressée par l'acquisition du bien en vue d'installer des ruches supplémentaires et d'augmenter sa production de miel.

Bien entendu, ces exemples ne préjugent en rien du choix de la SAFER et la publicité préalable à la rétrocession permettra à tous les intéressés de présenter leur candidature.

Quel que soit l'attributaire retenu, l'objet de la préemption sera garanti en assortissant la rétrocession de ce bien d'un cahier des charges imposant le maintien de sa vocation agricole ou naturelle pendant une durée minimum de vingt ans.

Par ailleurs, le prix de vente notifié de 20 000 € est excessif compte tenu des prix pratiqués localement pour des immeubles de même nature et de son classement dans les documents d'urbanisme. Or, la création de références foncières élevées risque d'être un obstacle au maintien de la vocation agricole et naturelle des parcelles du secteur.

A titre de comparaison, les prix de ce secteur pour des terrains comparables issus des ventes notifiées à la Safer sont les suivants :

- Notification de vente du 03/08/2021 de la parcelle cadastrée section D n°4, d'une surface d'1 ha 05 a 84 ca, au prix de 4 370,40 € soit 0.41 €/m² ;
- Notification de vente du 06/10/2017 de parcelles cadastrées section C n°114, n°1436, section D n°22, n°155, n°162, n°169, n°172 et n°291 d'une surface totale de 14 ha 69 a 87 ca, au prix de 95 690 € soit 0.65 €/m² ;
- Notification de vente du 20/12/2021 de la parcelle cadastrée section D n°77, d'une surface de 1 794 m² au prix de 1 200 € soit 0.67 €/m² ;

En conséquence, la SAFER exerce son droit de préemption au prix révisé de 1 750 € avec en sus une commission d'agence révisée dans les mêmes proportions.

Un nouvel avis sera publié ultérieurement en vue de recueillir les candidatures à l'attribution desdits biens.

A Belloy-en-France....., le 02.10.2022.....

Visa du Maire et cachet valant attestation d'affichage pendant le délai légal de 15 jours

Pour la SAFER
le 29 septembre 2022



le Maire
Barbarossa


Pierre MISSIOUX
Directeur Général Délégué