

Livre blanc des Safer

Comment optimiser la contribution des Safer
aux politiques publiques d'aménagement
de l'espace rural et périurbain ?

Éléments
de synthèse



Juin 2013

Avant-propos



La problématique foncière est devenue un sujet d'actualité parce qu'elle est un enjeu de société.

Les Safer s'en sont emparées et s'investissent pour le foncier rural depuis plus de 50 ans.

Le législateur a souhaité que les Safer contribuent à l'équilibre des territoires et leur a confié, au fil de leur histoire, des moyens pour devenir opérateur foncier de l'espace rural. Ceux-ci se sont toutefois révélés insuffisants pour assurer pleinement leur rôle de maintien des équilibres et faire face à des besoins de développement économique incontournables et indiscutables quant à leur implantation.

A cela s'ajoute la consommation excessive de foncier agricole et naturel, qui aggrave dans le temps les équilibres de vie.

Face à cette situation, l'ensemble des acteurs publics se mobilise pour rechercher une meilleure gestion des territoires visant à préserver, voire accroître, leur potentiel économique dans une logique de développement durable et d'équilibre sociétal.

Le livre blanc est la contribution des Safer à cette réflexion.

Il permet de faire le point des missions et moyens que le législateur a progressivement confiés aux Safer (1^{ère} partie) et de dresser le bilan de leur activité (2^{ème} partie).

Afin d'améliorer leurs modalités d'intervention, les Safer ont défini une stratégie de groupe (3^{ème} partie), rassemblant ainsi autour d'une cohésion d'ensemble, les compétences et les enjeux communs tout en respectant les spécificités de territoire.

Cette stratégie de groupe est un préalable indispensable à la contribution que peuvent apporter les Safer aux politiques publiques dédiées au foncier. Mais il faut également adapter l'institution à ce défi. C'est l'objet des propositions législatives faites par la Fédération Nationale des Safer (FNSafer), portées par l'ensemble des Safer et partagées avec les autres acteurs publics de l'agriculture, de l'environnement et de l'aménagement du territoire (4^{ème} partie).

Ce livre blanc doit servir de référence pour notre avenir. Il est destiné à tous ceux qui croient à un partage équitable de nos territoires.

M. Emmanuel HYEST,

Président de la FNSafer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emmanuel Hyest', with a long horizontal flourish extending to the right.

PREMIERE PARTIE

HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION LEGISLATIVE

DES MISSIONS DES SAFER

(ELEMENTS DE SYNTHÈSE)

Créées à l'origine le 5 août 1960, le législateur leur a confié une mission de restructurer les exploitations agricoles sur un territoire agricole.

Elles ont vu leurs missions évoluer au cours des 50 années de leur existence en fonction de l'évolution des territoires ruraux.

On peut ainsi résumer leur rôle selon 3 grandes étapes :

✚ 1960-1990 :

Les Safer interviennent principalement au profit des exploitants agricoles afin d'en restructurer les exploitations sur un territoire agricole.

✚ 1990-2000 :

Les Safer se voient confier par le législateur deux autres missions complémentaires :

- l'appui aux collectivités pour le développement local ;
- la protection de l'environnement.

C'est l'époque d'un territoire rural qui s'urbanise par les relations domicile-travail, par l'attractivité résidentielle et touristique et un développement économique communal (zones d'activité, zones artisanales). Les Safer sont ainsi devenues des opérateurs fonciers de l'espace rural et de la forêt (art. L. 141-1 et L. 111-2 du code rural et de la pêche maritime).

✚ 2000-2013 :

Les Safer doivent assurer l'équilibre des territoires ruraux en apportant leur contribution aux politiques publiques, en arbitrant les différents usages sur un même territoire rural.

Elles développent ainsi un partenariat avec les acteurs publics et mettent en évidence leur rôle de médiation et de recherche de solutions sur un territoire de plus en plus convoité.

DEUXIEME PARTIE

BILAN DE L'ACTIVITE DES SAFER

(ELEMENTS DE SYNTHESE)

Les Safer ont à mettre en œuvre les volets fonciers des politiques foncières en intervenant sur le marché foncier, sur les locations (intermédiations locatives, baux Safer), et en réalisant diverses prestations au bénéfice, notamment, des collectivités. Leur activité s'organise autour de 4 axes : la connaissance des territoires (à partir notamment des données du marché foncier rural et de leur connaissance précise du terrain), le développement de l'agriculture et de la forêt, le développement local et l'aménagement du territoire, et la préservation de l'environnement en cherchant la compatibilité avec l'agriculture.

La connaissance des territoires

Une des missions des Safer est de contribuer à la connaissance des marchés fonciers ruraux et des dynamiques territoriales rurales. Afin d'atteindre cet objectif, les Safer doivent recenser l'usage de nos territoires, mettre en évidence la problématique de consommation du foncier et rechercher les moyens de gérer et de préserver les espaces agricoles :

▪ **L'usage de nos territoires**

- ✓ Surfaces urbanisées : 4 902 500 ha
- ✓ Surfaces agricoles : 28 244 700 ha
- ✓ Surfaces boisées : 16 999 700 ha
- ✓ Surfaces des espaces naturels : 4 772 200 ha
- ✓ Surface totale France métropole : 54 919 100 ha

▪ **La problématique de consommation du foncier**

Le phénomène d'extension urbaine s'amplifie. Sur les 50 dernières années, l'espace agricole a diminué de 20 % passant de 35 millions d'ha à 28 millions d'ha. Ce repli s'est effectué, d'une part, à hauteur de 4,5 millions d'ha sous l'effet de l'économie agricole. D'autre part, il s'est exercé, à hauteur de 2,5 millions d'ha sous la pression foncière urbaine pour les infrastructures, l'extension des zones d'activités et des espaces résidentiels. Cette dernière consommation s'est opérée de manière irréversible.

D'une façon générale, la tendance se poursuit puisque les surfaces urbanisées ont progressé ces dernières années d'environ 314 000 hectares. Cette extension urbaine, au sens large, s'est opérée sur les terres agricoles ou sur des friches agricoles ou forestières qui presque toujours ont connu antérieurement un usage agricole. Elle est donc à rapporter au stock de surface agricole. Ainsi, il apparaît **qu'en 4 ans l'extension urbaine a consommé l'équivalent de la surface agricole d'un département moyen (ex. Rhône), soit près de 78 000 ha par an**. Sur ces 4 années, les surfaces urbanisées ont progressé plus rapidement que la population, de 6,8 % contre 2,2 %.

Les territoires ruraux sont donc de plus en plus sous influence urbaine.

Par ailleurs, l'INSEE vient de redéfinir les aires d'influence de la ville d'après des critères d'emplois et de trajets domicile-travail. Ce dernier travail indique que l'espace sous l'influence des grandes aires urbaines a crû de 39 % cette dernière décennie pour atteindre 25 millions d'hectares (46 % du territoire). La campagne résidentielle continue de se diffuser. De plus en plus d'espaces agricoles, mais également forestiers, se retrouvent dans des territoires sous influence urbaine.

Enfin, concernant le prix du foncier, la FNSafer, avec Terres d'Europe-Scafr, publie, chaque année, la revue *Le prix des terres* qui offre une analyse des marchés fonciers ruraux (agricole, forestier, de l'urbanisation, des espaces résidentiels et de loisirs, et des maisons à la campagne).

- Le site www.le-prix-des-terres.fr permet aux internautes d'accéder aux prix établis avec les services du ministère chargé de l'agriculture et à des listes de transactions canton par canton depuis 1970.
- Un portail www.vigifoncier.fr à destination des collectivités leur permet d'assurer une veille foncière sur leur territoire et d'accéder à une exploitation particulière de données du cadastre et du marché foncier, Safer par Safer.

▪ **La recherche des moyens de gérer et de préserver les espaces agricoles**

Consommer et préserver tel est le paradoxe de notre aménagement du territoire aujourd'hui. Si l'extension urbaine ne peut cesser brutalement, elle doit avoir un terme. L'ensemble du territoire ne peut être imperméabilisé.

Ce sont bien les espaces naturels, agricoles et forestiers, en quantité finie, qui permettent de capter l'énergie solaire pour la biodiversité et la production de biomasse alimentaire indispensable à l'humanité. Il faut préserver les espaces agricoles, notamment dans les espaces périurbains où les contraintes d'usage sont les plus fortes et où l'agriculture doit répondre à une demande sociétale de traçabilité et de circuits courts.

La lutte contre la consommation des espaces agricoles est un enjeu fondamental pour notre agriculture. Or, il est patent que l'agriculture française se trouve aujourd'hui confrontée à des gestions contradictoires d'usage de son espace. Tout l'enjeu est donc d'être en mesure de définir rapidement et clairement une répartition raisonnée et équilibrée des différents secteurs d'activité (agriculture et développement urbain notamment) et un positionnement économique qui permette à la fois de réduire ou modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de construire des logements pour répondre à la demande de la population ou assurer le développement économique.

✚ **L'agriculture et la forêt**

Les Safer interviennent en faveur de l'agriculture et de la forêt en privilégiant les installations (aidées, non aidées, familiales ou hors cadre familial). Ainsi, près de 20 % des ventes et plus du tiers (34 %) des surfaces vendues sont consacrées à l'installation, soit 29 700 ha (en hausse de 13 % par rapport à 2011).

Le nombre d'opérations en faveur de l'installation est en hausse pour la troisième année consécutive (+ 8 %), atteignant 2 260 opérations. Celles-ci recouvrent des installations proprement dites (1 540 opérations pour 82 % de la surface) et des étoffements liés à des premières installations (710 opérations pour 18 % de la surface). On dénombre également 200 opérations en faveur de l'agriculture biologique dont 90 installations.

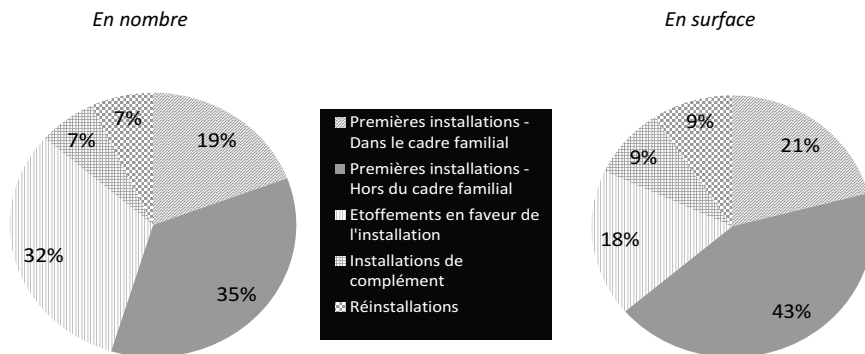
Parmi les 1 540 opérations d'installations proprement dites, les Safer ont contribué à :

- 1 230 premières installations, chiffre en hausse de 1 % ;
- 150 installations en complément d'une autre activité ;
- 160 opérations de réinstallation.

Sur les 710 opérations d'étoffement en faveur de l'installation :

- 230 se réalisent avant l'installation pour conforter les exploitations à reprendre ;
- 480 s'effectuent au moment de l'installation ou dans un délai maximal de 5 ans.

Ventilation des rétrocessions Safer en faveur de l'installation par type d'intervention en 2012



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les Safer trouvent des apporteurs de capitaux pour maintenir les fermiers en place (en 2012, le maintien des fermiers a représenté 1 270 opérations pour une surface de 12 700 ha). De 1998 à 2012, le nombre total de remaniements parcellaires (échanges et rétrocessions contiguës) a été divisé par 2,3 et les surfaces correspondantes par 4, passant de 8 900 ha à 3 000 ha. Ces opérations sont coûteuses mais répondent à d'importants besoins de restructuration, et de préservation des espaces agricoles et forestiers. Les perturbations du marché foncier se font progressivement à partir de transactions marginales.

Enfin, en 2012, les Safer ont vendu 9 800 ha de forêts (9 % du marché des forêts) traduisant la volonté forte du groupe Safer de vouloir diversifier sa présence sur le marché des forêts, à la fois dans la restructuration du petit parcellaire forestier comme dans la transmission de grands massifs.

📍 Le développement local et l'aménagement du territoire

Les Safer renforcent le tissu rural en facilitant la création d'emplois, en favorisant le maintien et l'amélioration du patrimoine rural, notamment bâti. Elles attribuent des biens à des porteurs de projets (artisanat, industrie, tourisme rural), des terrains pour des activités de loisirs (chasse, sport de plein air, réseau pédestre, cyclable, etc.).

Les « biens ruraux » rétrocédés par les Safer sont en progression constante : leur nombre a été multiplié par 3,6 depuis 2007 pour atteindre 670 en 2012. Il s'agit des biens situés dans l'espace

rural et pouvant être destinés à contribuer au volet foncier de la politique d'aménagement du territoire par référence à une politique locale identifiée par un acteur public (collectivité, établissement public, etc.) ou un acteur privé ou parapublic représentatif des intérêts sociaux (OPHLM, etc.), économiques (chambres de commerce, associations économiques, etc.) ou environnementaux (parcs naturels, etc.). Un bien rural, dans ce sens, n'a pas de vocation agricole.

Les attributions des Safer aux collectivités ont, l'an passé, représenté respectivement 6,8 % et 24 % du nombre et des surfaces qu'elles acquièrent sur le marché de l'espace rural. En ajoutant les promesses de vente recueillies par les Safer, le taux d'intervention des Safer dans les acquisitions des collectivités s'élève en nombre à 10,6 %. Les Safer sont donc un opérateur privilégié des collectivités, en particulier pour l'acquisition de biens de grande taille.

Les Safer disposent actuellement de plus de 4 250 conventions de concours technique, dont 4 185 passées auprès des collectivités locales. Parmi les conventions en cours avec les collectivités locales, on dénombre 2 120 conventions de veille foncière (concernant 7 320 communes, couvrant 20 % des communes françaises). D'autres conventions portent sur le stockage foncier (1 260), la gestion du patrimoine agricole des collectivités (1 264), le recueil de promesses de ventes à leur bénéfice (570) et sur les conventions d'études foncières (240).

La protection de l'environnement

Les Safer participent à la protection de l'environnement, en assurant la protection de la biodiversité, de zones humides, de paysages, de la ressource en eau ou de terres agricoles avec notamment les collectivités sur 20 % des communes françaises, via les conventions de veille foncière. Elles interviennent également pour la lutte contre les incendies, les inondations et l'érosion.

Elles cherchent à concilier agriculture et environnement.

Ainsi, l'an passé, les Safer ont orienté plus de 3 600 ha en faveur de la protection spécifique de l'environnement, hors rétrocessions en agriculture biologique. 45 % des surfaces attribuées à cette fin par les Safer permettent la protection de la biodiversité, 20 % la préservation des zones humides, plus de 10 % la protection des boisements, et 10 % la protection des paysages et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Près de 13 % des surfaces attribuées permettent la préservation de la ressource en eau.

Près de 7 % des surfaces rétrocédées le sont dans le cadre de mesures compensatoires (compensation de boisement ou de destruction d'habitats).

Enfin, les Safer mettent en place dans un cadre partenarial des conventions de stockage de terrains dans un objectif environnemental. Cette mise en réserve peut concerner des terrains agricoles, dans l'attente de la candidature d'un porteur de projet en agriculture biologique par exemple, de zones humides pour la compensation d'impact environnemental, etc.

Le stock s'élève à près de 2 000 ha, principalement orientés vers la préservation des zones humides (29 % des surfaces), la préservation de la biodiversité (23 %) et la protection des captages d'alimentation en eau potable (15 %).

L'activité des Safer en quelques chiffres

En 2012, les Safer ont acquis 9 700 biens pour une surface totale de 88 600 ha.

Le marché foncier accessible aux Safer est de 279 000 ha en 2012, en repli de 8 % après deux années de réouverture. Les acquisitions des Safer représentent 31,8 % de ces surfaces accessibles.

En 2012, les Safer ont exercé 1 360 préemptions pour une surface de 6 900 ha et une valeur de 53 M€. Elles représentent 0,7 % du nombre total des notifications transmises par les notaires aux Safer. Par ailleurs, la part qu'elles représentent dans l'ensemble des acquisitions réalisées par les Safer en 2012 est de 14 % en nombre, 8 % en surface et 5 % en valeur.

Les rétrocessions réalisées par les Safer en 2012 sont au nombre de 11 900 (+ 5 %) pour une surface de 88 300 ha (+ 5 %), en augmentation par rapport à 2011.

Le nombre d'opérations en faveur de l'installation est en hausse pour la troisième année consécutive (+ 8 %) tandis que les surfaces gagnent 13 %, atteignant 29 700 ha. Ces opérations représentent la plus grande partie des surfaces rétrocedées par les Safer en 2012 : 34 %.

Les surfaces rétrocedées pour les étoffements cèdent 1 % en 2012, à 25 400 ha. La part des surfaces rétrocedées pour ces opérations est de 29 %.

La progression des opérations de maintien des fermiers en place se poursuit pour la quatrième année consécutive, tant en nombre, qu'en surface et en valeur. Ces opérations représentent désormais 14 % des surfaces rétrocedées par les Safer (12 700 ha).

Malgré une forte hausse du nombre de rétrocessions forestières en 2012 (+ 27 %), les surfaces sont en baisse de 15 %, à 9 800 ha. Elles restent toutefois à un niveau élevé, représentant 11 % des surfaces rétrocedées.

En matière environnementale, les Safer orientent plus de 3 600 ha pour la protection de la biodiversité, la préservation des zones humides, la protection des boisements et la protection des paysages.

Près de 90 opérations d'intermédiation locative sont recensées en 2012 portant sur une surface de 1 500 ha.

TROISIEME PARTIE

STRATEGIE DU GROUPE SAFER

(ELEMENTS DE SYNTHESE)

➤ **Enjeu** : Etre l'opérateur foncier de l'espace rural et périurbain au service des politiques publiques

➤ **Plan d'action** : 4 axes stratégiques

1 – Connaissance des territoires

✚ Valoriser l'observation foncière et la veille foncière en renforçant notre positionnement de référent

- ✓ Améliorer la connaissance du marché foncier, avoir accès à toutes les informations de vente (valorisation des mutations foncières, démembrement de propriété, donations, parts de société, etc.) ;
- ✓ Mettre en place Vigifoncier dans toutes les Safer en prenant en compte les spécificités des territoires (qualité des sols, ressources en eau, pollutions, zonages, etc.).

2 – Agriculture et forêt

✚ Valoriser l'agriculture et la forêt sur tous les territoires

- ✓ Valoriser l'installation et l'amélioration des structures foncières en privilégiant des moyens adaptés (modalités financières, portage, cautionnement, accompagnement des attributaires) ;
- ✓ Répondre à tous les porteurs de projets agricoles sur tous les territoires (projet à caractère professionnel avec une dimension économique) ;
- ✓ Accompagner la transmission et la garantir dans sa globalité ;
- ✓ Diffuser les notifications de vente aux syndicats représentatifs.

3 – Développement local

✚ Etre un partenaire référent des collectivités publiques

- ✓ Développer les partenariats avec les régions, les départements, les intercommunalités, les communes et les autres acteurs du territoire ;
- ✓ Optimiser et valoriser une gouvernance partagée ;
- ✓ Développer les synergies entre les EPF et les Safer dans l'espace périurbain ;
- ✓ Installer des porteurs de projets en lien avec les collectivités dans le cadre de politiques publiques.

4 – Environnement

✚ **Contribuer à la protection de l'environnement (notamment des paysages, des ressources naturelles et de la biodiversité)**

- ✓ Faire valoir notre action en matière environnementale ;
- ✓ Mettre en place une politique contractuelle avec les collectivités publiques et les acteurs environnementaux ;
- ✓ Favoriser la compatibilité entre agriculture et environnement par un cahier des charges spécifique ;
- ✓ Elargir la gouvernance aux acteurs de l'environnement ;
- ✓ Mettre en place un fonds de dotation à finalité environnementale ;
- ✓ Contribuer à la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

➤ **Conditions générales de mise en œuvre 2012-2013**

✚ **S'engager collectivement avec une obligation de résultat**

- ✓ Décliner la charte éthique ;
- ✓ Mettre en place des modalités pérennes de financement ;
- ✓ Elaborer les Programmes Pluriannuels d'Activité des Safer ;
- ✓ Piloter et suivre la mise en œuvre de la stratégie par la FNSafer ;
- ✓ Adapter la législation pour optimiser l'action des Safer.

✚ **En quelques chiffres ...**

- ✓ 23 sociétés en métropole – 3 outre-mer ;
- ✓ 979 collaborateurs en France métropolitaine et dans les DOM ;
- ✓ 2 000 membres de comités techniques départementaux ;
- ✓ 600 membres de conseils d'administration (administrateurs et censeurs) ;
- ✓ 52 commissaires du Gouvernement.

QUATRIEME PARTIE

SYNTHESE DES PROPOSITIONS DU GROUPE SAFER

TENDANT A AMELIORER LA MISE EN ŒUVRE DE SA STRATEGIE AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES

En s'appuyant sur les travaux menés par sa commission « *Propositions de lois* » réunie les 19 mars, 15 avril et 29 mai 2013 et les enseignements tirés par chacun des membres qui la composent dans l'exercice de leur métier, le groupe Safer a envisagé des pistes d'amélioration et de facilitation de la mise en œuvre des 4 axes de sa stratégie (observation foncière ; développement de l'agriculture et de la forêt ; développement local ; protection de l'environnement). Ces propositions ont été adoptées par le Conseil d'administration de la FNSafer le 27 juin 2013.

Chacune d'entre elles s'inscrit à sa manière dans une logique, une réflexion et une démarche collective portées par un objectif commun : être l'opérateur foncier de l'espace rural et périurbain au service des politiques publiques locales et nationales.

Dans un contexte foncier qui demeure tendu, les outils d'intervention de cet opérateur doivent être aujourd'hui confortés pour ne pas irrémédiablement fragiliser la mise en œuvre de ces politiques publiques.

Les 19 propositions qui suivent ont toutes pour ambition de permettre aux Safer de relever les défis majeurs auxquels elles sont déjà confrontées et de les placer en situation de s'adapter aux évolutions à venir.

LISTE DES 19 PROPOSITIONS DU GROUPE SAFER

(Chacune de ces propositions fait l'objet d'une présentation détaillée, sous forme de fiche, dans le livre blanc, p. 47 et s.)

- **Proposition n° 1 relative à la transparence du marché foncier rural** – Elle vise à rendre plus efficace le dispositif légal actuel et tend, par conséquent, d'une part, à poser, dans la loi, le périmètre des opérations pour lesquelles les rédacteurs des actes sont soumis à une obligation déclarative, d'autre part, à prévoir une sanction en cas de défaut d'accomplissement de cette obligation et, enfin, à rendre accessible aux Safer le service « *Demande de Valeurs Foncières* » (service DVF) mis en place par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).
- **Proposition n° 2 relative au périmètre du droit de préemption des Safer** – Elle a pour objet de modifier les termes de la loi pour permettre aux Safer de pouvoir préempter, outre les biens immobiliers à utilisation agricole, tous les terrains ou les bâtiments d'exploitation à vocation agricole dès lors qu'ils sont situés dans une zone agricole protégée (ZAP) créée en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ou à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme (PAEN) ou dans une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (Zone N) délimitée par un document d'urbanisme ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans les espaces qui sont à vocation agricole ou qui sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- **Proposition n° 3 relative aux opérations d'acquisition de foncier en démembrement de propriété** – Elle vise à permettre aux Safer d'exercer leur droit de préemption en cas de cession de droits démembrés de la propriété, dès lors que l'étendue du démembrement de propriété s'avère compatible avec les objectifs légaux assignés aussi bien à l'exercice du droit de préemption qu'à la rétrocession.
- **Proposition n° 4 relative à l'exercice du droit de préemption en cas de cession de parts sociales** – Elle vise à étendre, par analogie avec ce qui existe en matière de droit de préemption urbain (DPU) et de droit de préemption dans les espaces naturels sensibles (ENS), le droit de préemption des Safer sur les aliénations de la majorité ou de la totalité des parts sociales ou actions de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.
- **Proposition n° 5 relative à l'exercice du droit de préemption sur les donations** – Elle vise à étendre, pour éviter la multiplication de donations fictives (celles déguisées sous le voile d'un acte à titre onéreux), l'exercice du droit de préemption des Safer aux donations à titre gratuit, à l'exception de celles effectuées entre personnes ayant des liens de parenté ou d'alliance jusqu'au quatrième degré.
- **Proposition n° 6 relative au droit de préemption dans les PAEN** – Elle a pour objet de permettre aux Safer d'utiliser, dans le cadre des opérations qu'elles réalisent au nom et pour le compte des départements, le dispositif de révision du prix de vente défini à l'article L. 143-10 du code rural et de la pêche maritime, dans le but de ne pas créer, pour des immeubles de même ordre, des fourchettes de prix différentes selon que les transactions sont conclues par la Safer pour le compte du département ou pour son propre compte, et de faire réaliser des économies pour les collectivités territoriales.
- **Proposition n° 7 relative à l'adaptation du droit de préemption des Safer à l'exploitation « agro-sylvo-pastorale »** - Elle a pour objet d'élargir le périmètre de ce droit de préemption aux cessions de parcelles boisées qui font l'objet d'une occupation agricole ou pastorale ou qui sont le support d'une activité agricole spécialisée, par la production notamment d'olives, de châtaignes ou de chènes-lièges.

- **Proposition n° 8 relative au droit de priorité des communes** – Elle a pour objet de resserrer le périmètre d'intervention des communes dans l'exercice de leur droit de priorité, dans le but d'éviter que cette prérogative ne s'exerce dans les zones dans lesquelles la Safer exerce son droit de préemption.
- **Proposition n° 9 relative à l'exercice du droit de préemption par le preneur en place** – Elle tend à allonger la durée d'exploitation du bien loué (6 ans au lieu de 3 actuellement) dans le but d'éviter la conclusion de baux de complaisance n'ayant pour seul objet que de contourner le droit de préemption des Safer.
- **Proposition n° 10 relative à la dissociation du bâti et du foncier agricole** – Elle a pour objet de donner à la Safer la possibilité de rétrocéder séparément des biens acquis par préemption composés de bâtiments d'habitation et de terres, et à l'acquéreur évincé, s'il le souhaite, un droit de préférence à la rétrocession des bâtiments d'habitation.
- **Proposition n° 11 relative au droit de préférence des propriétaires de terrains boisés** – Elle vise à clarifier des dispositions législatives existantes jugées ambiguës et à ajouter à la liste des opérations exemptées le cas de la vente faite au profit de la Safer lorsqu'elle intervient dans un objectif de restructuration forestière plus globale.
- **Proposition n° 12 relative aux opérations d'aménagement foncier** – Elle a pour objet d'élargir la composition de la commission départementale d'aménagement foncier (CDAF) au président de la Safer ou son représentant.
- **Proposition n° 13 relative aux ventes par adjudication** – Elle a pour objet de limiter l'exclusion de l'offre amiable préalable aux seules ventes par adjudication judiciaire ordonnées par un juge.
- **Proposition n°14 relative à l'articulation EPF/Safer** – Elle tend à instituer une « coopération conventionnelle » entre les Safer et les EPF lorsque ces établissements sont amenés, à titre subsidiaire, pour les besoins de leur activité, à intervenir dans les espaces naturels et agricoles.
- **Proposition n° 15 relative au droit de préemption environnemental** – Elle a pour objet de mettre en cohérence l'objectif environnemental et l'assiette du droit de préemption, de concourir à la protection du foncier agricole et de concilier l'agriculture et l'environnement.
- **Proposition n° 16 relative au décret attributif du droit de préemption** – Elle a pour objet d'attribuer aux Safer, pour une durée indéterminée ou, *a minima*, pour une durée plus longue (10 ans) que celle retenue actuellement en pratique (5 ans), l'exercice du droit de préemption, avec toutefois la possibilité, pour les commissaires du Gouvernement, de solliciter la révision de son champ d'application dans les formes prévues pour sa délimitation.
- **Proposition n° 17 relative au principe de prohibition des versements accompagnant une promesse unilatérale d'achat** – Elle a pour objet de déroger à ce principe posé par l'article 1589-1 du code civil pour permettre aux Safer de s'assurer de la solvabilité et de la capacité financière du candidat à l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier.
- **Proposition n° 18 relative à la durée de stockage des terres** – Elle a pour objet d'assouplir la procédure et de consolider le stockage des terres (délai de conservation des biens de quinze ans) lorsqu'il doit répondre à la réalisation de travaux d'intérêt public.
- **Proposition n° 19 relative aux conventions de mise à disposition** – Elle a pour objet d'aligner le régime des DOM à la métropole en prévoyant que la durée des conventions est de six ans au maximum renouvelable une fois, quelle que soit la superficie des immeubles ruraux mis à disposition.



Les sites Safer

Le site institutionnel du groupe Safer
www.safer.fr

*Pour connaître le prix des marchés ruraux
(terres, prés, vignes, bâtis...)*
www.le-prix-des-terres.fr

*Pour les porteurs de projet en milieu rural,
une sélection de biens à vendre sur*
www.proprietes-rurales.com

*Pour les Européens porteurs d'un projet en
France*
www.terresdeurope.net

*Pour les élus, pour connaître en temps réel les
projets de vente sur leur territoire et disposer
d'indicateurs fonciers*
www.vigifoncier.fr

Le document complet ou thématique
est disponible sur le site internet
<http://www.safer.fr/livre-blanc-2013>