

L'intervention de la SAFER : quelle articulation avec les politiques territoriales ?

**Réunion CCPAL
03 Juillet 2025**

Les missions de service public de la SAFER regroupées autour de 4 axes :

- ❑ Elle œuvre à la **protection des espaces agricoles**, naturels et forestiers ;
- ❑ Elle concoure à la **diversité des paysages**, à la **protection des ressources naturelles** et au maintien de la diversité biologique ;
- ❑ Elle contribue au **développement durable** des territoires ruraux ;
- ❑ Elle assure **la transparence du marché rural**.

Des attributions différentes de la Communauté de Communes

→ La communauté de communes et ses communes sont acteurs sur leur territoire par l'élaboration des documents d'urbanisme et schémas de développement sectoriels (alimentation, habitat, économie, gestion des déchets, plan climat...)

Mais ...

→ C'est bien à la SAFER que la Loi a confié la mission d'information et de régulation du marché foncier en zones agricole et naturelle

Le postulat de départ

- La SAFER est donc compétente de par la Loi pour :

Acquérir des biens ruraux, des terres ou des exploitations agricoles ou forestières...en vue de les rétrocéder à des personnes publiques ou privées pour répondre aux objectifs qui lui ont été assignés

STOCKAGE ET PORTAGE DU FONCIER

Assurer la transparence du marché foncier

INFORMATION
ET REGULATION

- Elle dispose de 3 modes d'action
 - **Destinataire de l'ensemble des DIA (Déclaration d'intention d'aliéner)** > lui permet de mener une analyse détaillée du marché
 - **Titulaire d'un droit de préemption** => lui permet d'agir sur la régulation en préemptant au prix ou en contre-proposition de prix
 - **Acteur foncier générant des opérations amiables** => lui permet de favoriser les transactions via des actions d'animation auprès des propriétaires



La Convention d'Intervention Foncière ...

→ permet aux 25 communes et à la Communauté de Communes de s'impliquer dans la gestion par la SAFER du foncier sur leur territoire.

Les Déclarations d'Intention d'Aliéner



Les dispositions de la Loi en l'absence de C.I.F.

- Article L 143-7-2 : La SAFER transmet trimestriellement aux communes les déclarations d'intention d'Aliéner
- → La commune peut ainsi connaître l'activité foncière de son territoire, mais seulement a posteriori.
pas de possibilité de faire entendre son avis sur les transactions en temps réel.

Avec la C.I.F

- La Convention d'Intervention Foncière permet **une communication active entre la Commune et la SAFER sur les transactions**
- La commune peut s'impliquer dans la gestion par la SAFER du foncier sur son territoire.

Comment la Communauté de Communes et les communes peuvent participer à la mise en œuvre d'une stratégie foncière ?

- Par la connaissance des transactions ou projets de transactions qui s'opèrent sur leur territoire, avec une illustration par portail cartographique en temps réel
- En sollicitant la mise en œuvre d'une procédure d'intervention de la SAFER, à l'amiable ou par exercice du droit de préemption de la SAFER



La veille foncière opérationnelle

- Suivi et surveillance du marché foncier -

Le marché foncier

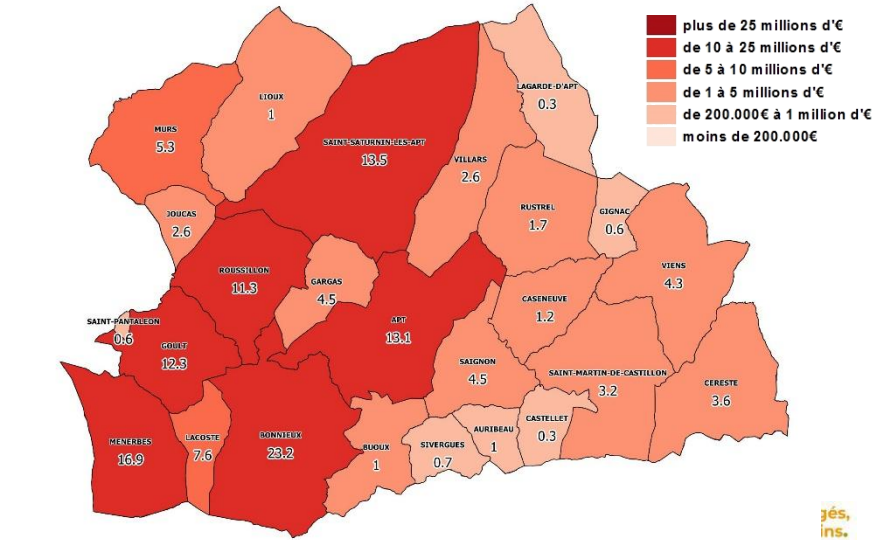
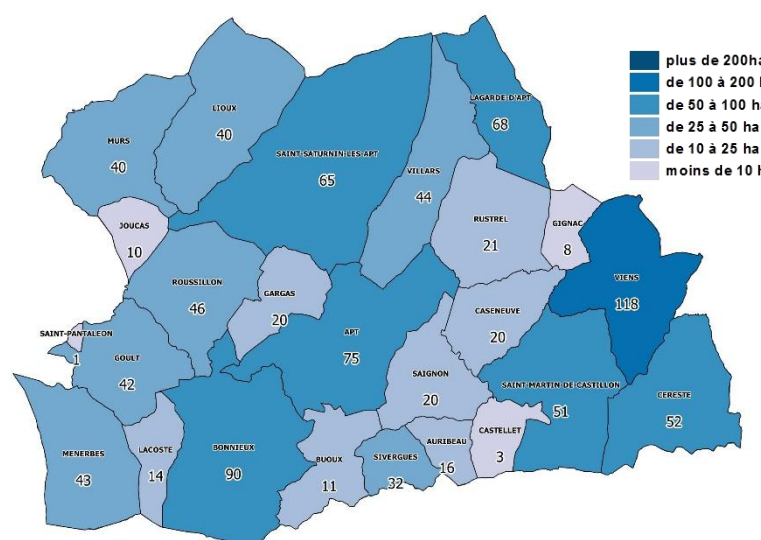
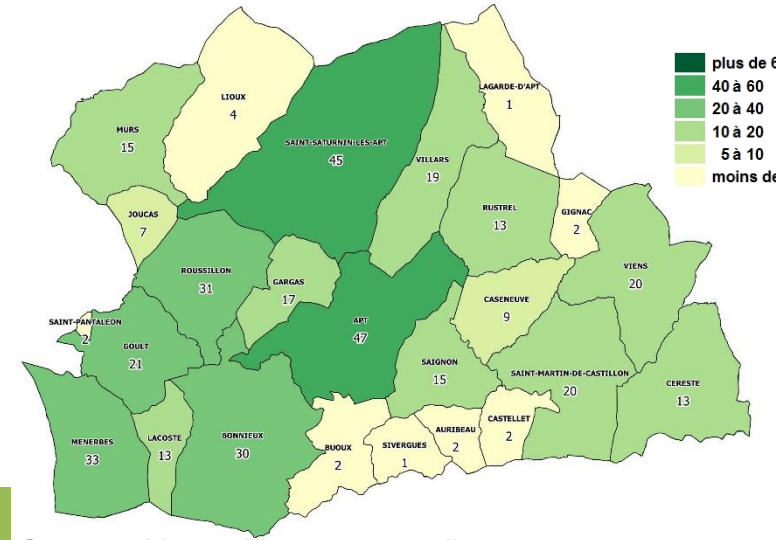
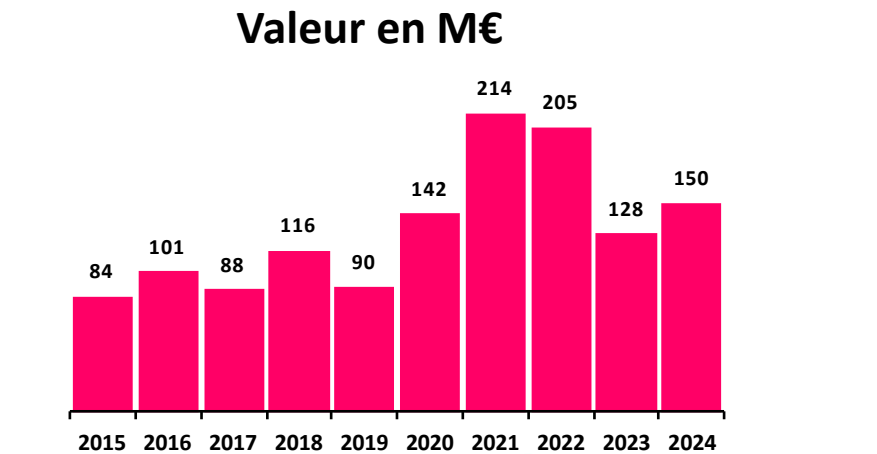
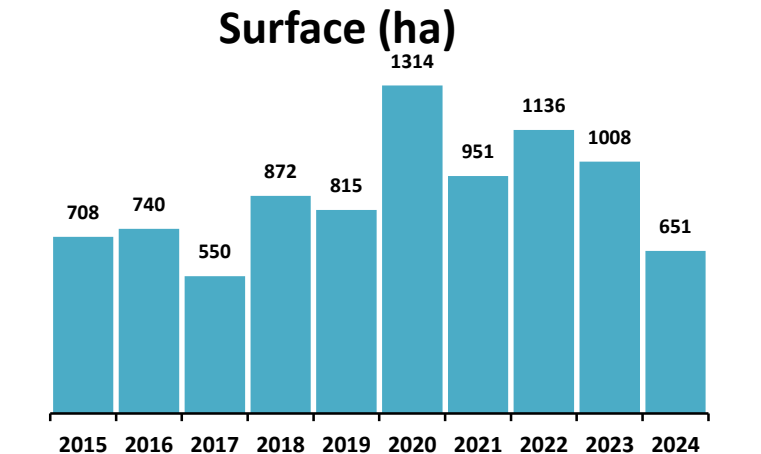
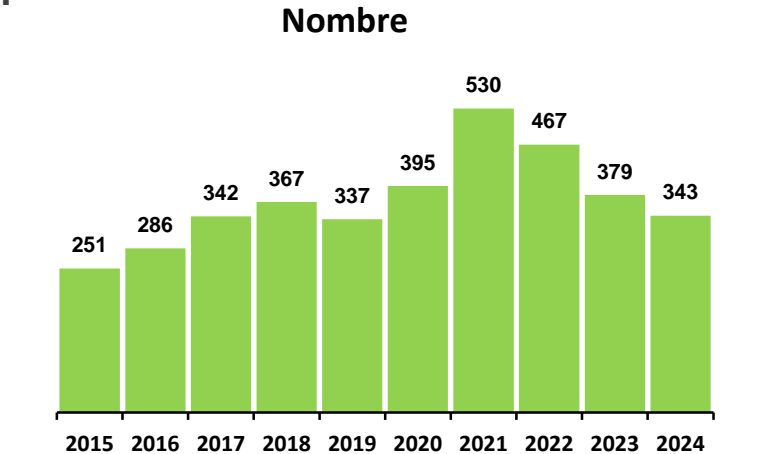
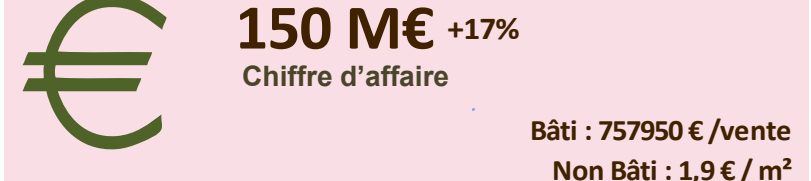
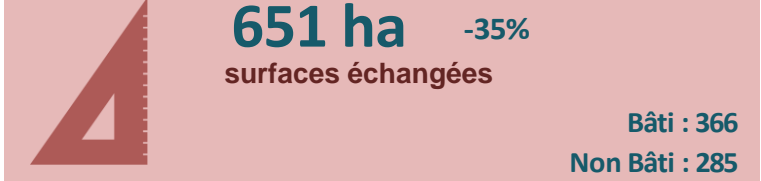
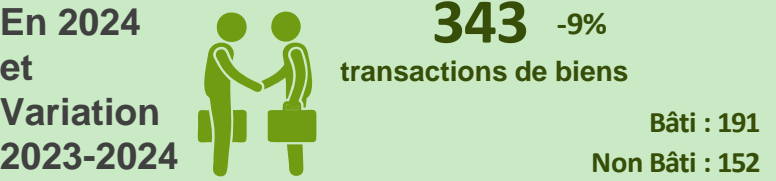
Il contient :

- les **déclarations d'intentions d'aliéner** (D.I.A.) transmises par les notaires à la SAFER
- les **rétrocessions SAFER** (opérations traitées par la SAFER)



Le marché foncier Global

Pays d'Apt-Luberon



Le marché foncier Global

Pays d'Apt-Luberon

En 2024
et
Variation
2023-2024



343 -9%
transactions de biens

Bâti : 191
Non Bâti : 152



651 ha -35%
surfaces échangées

Bâti : 366
Non Bâti : 285

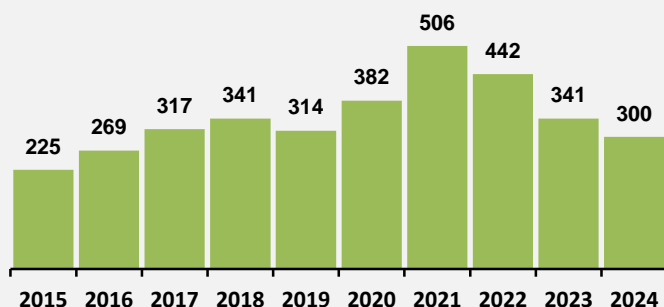


150 M€ +17%
Chiffre d'affaire

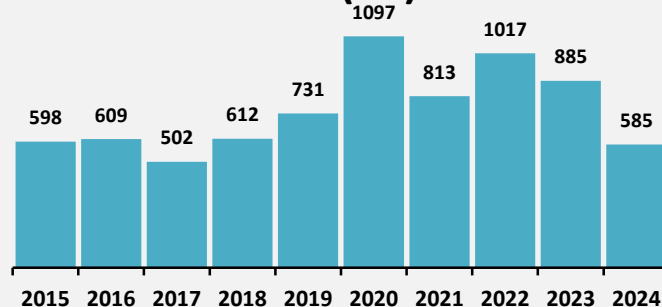
Bâti : 757950 € /vente
Non Bâti : 1,9 € / m²

Notifications

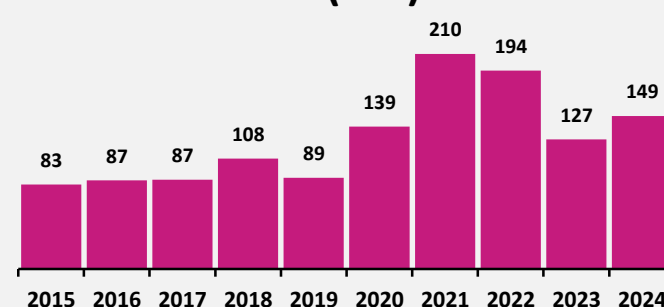
Nombre



Surface (ha)

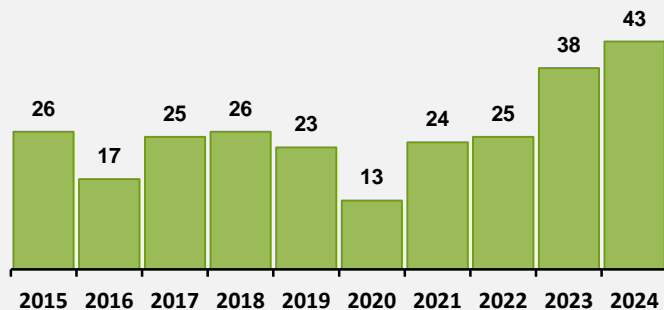


Valeur (M€)

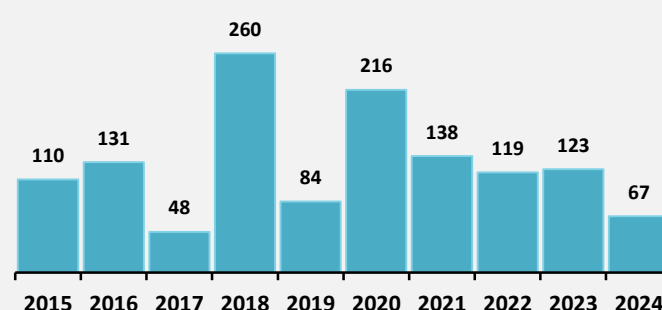


Rétrocessions

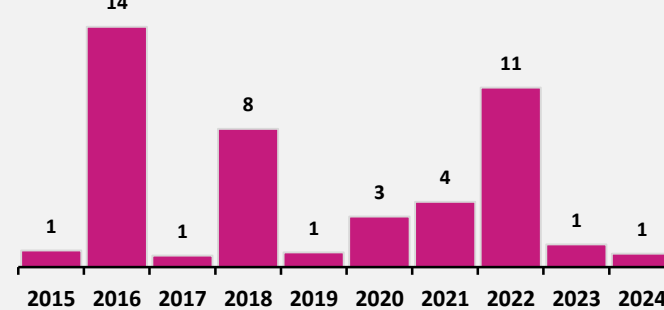
Nombre



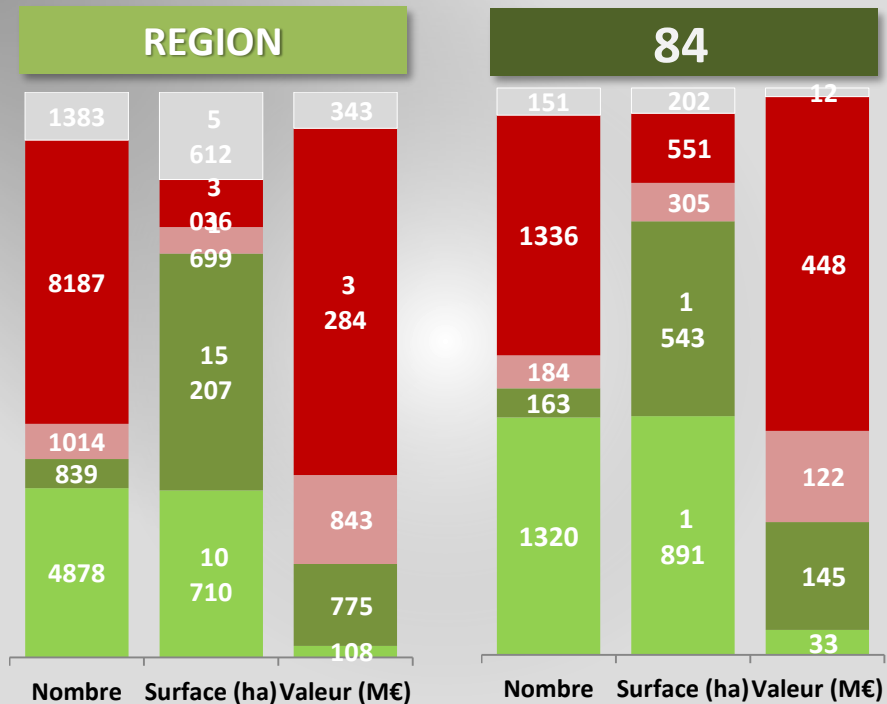
Surface (ha)



Valeur (M€)



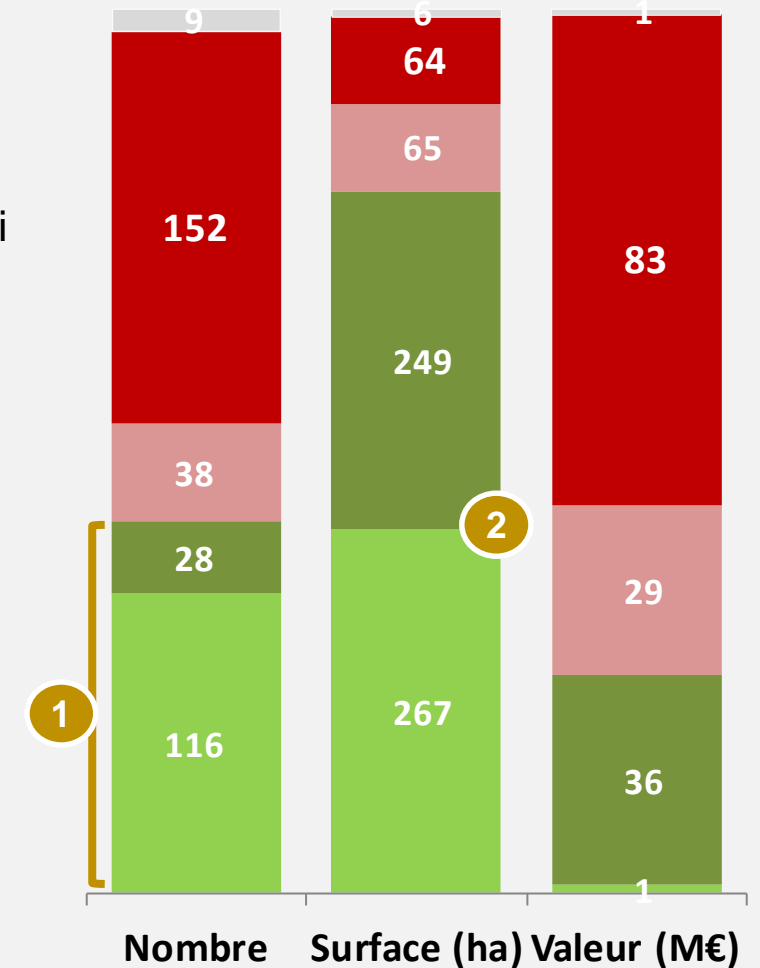
Le marché structuré en 2024



Pays d'Apt-Luberon

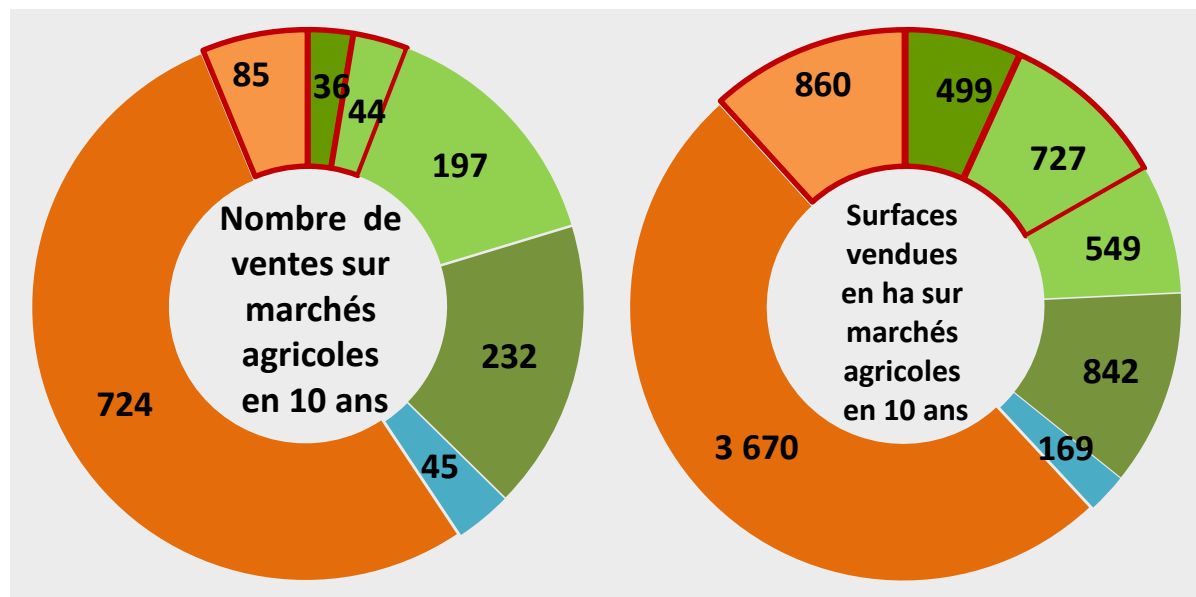
Année 2024

- 1 Un Marché Agricole minoritaire en nombre d'opérations.
- 2 Un Marché des espaces Agricoles et naturels non-bâti qui représente 80 % des surfaces vendues (hors surfaces du marché non segmenté).

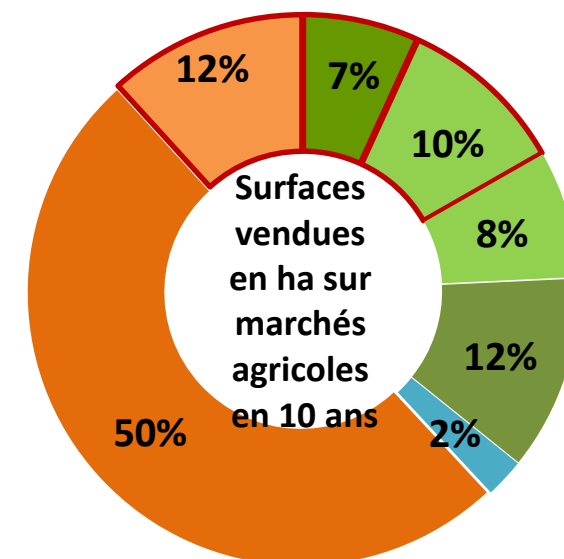
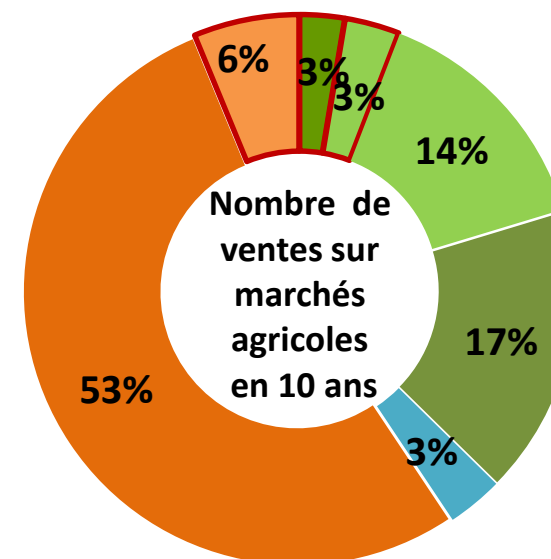
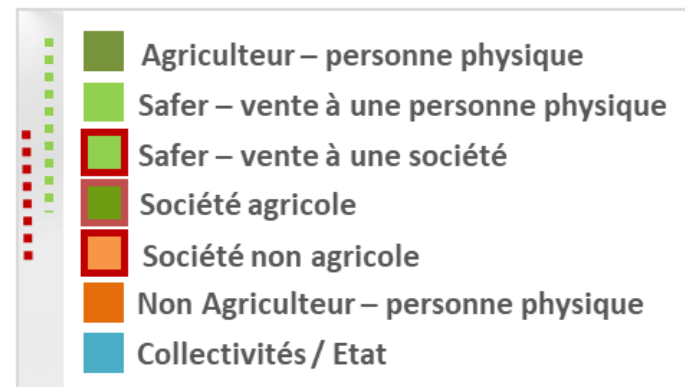


Les acteurs du marché foncier et les formes d'achat

Pays d'Apt-Luberon



Type d'acquéreurs

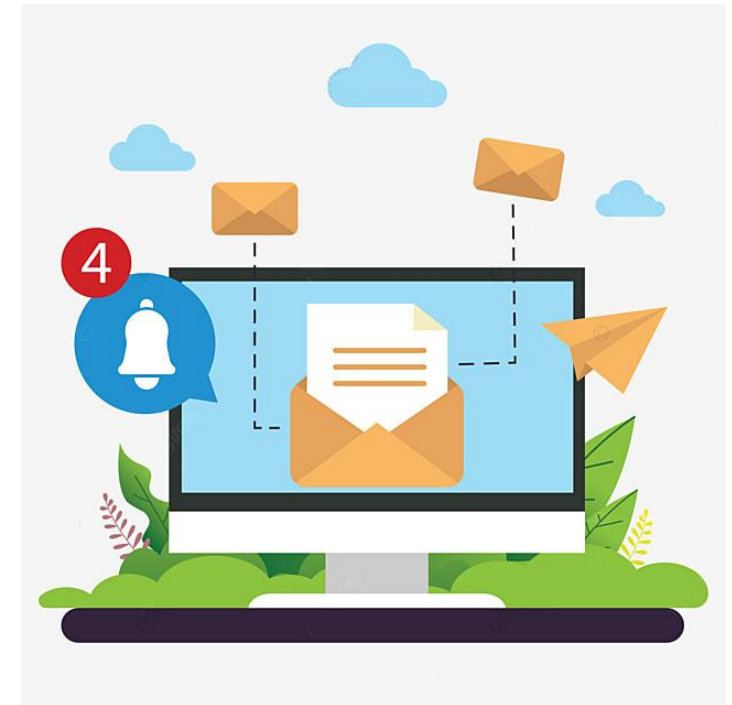


Les Déclarations d'Intention d'Aliéner

La SAFER est destinataire de toutes les **Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A)** de **biens ayant au moment de la vente une vocation agricole potentielle ou réelle.**

Vente **non notifiée**

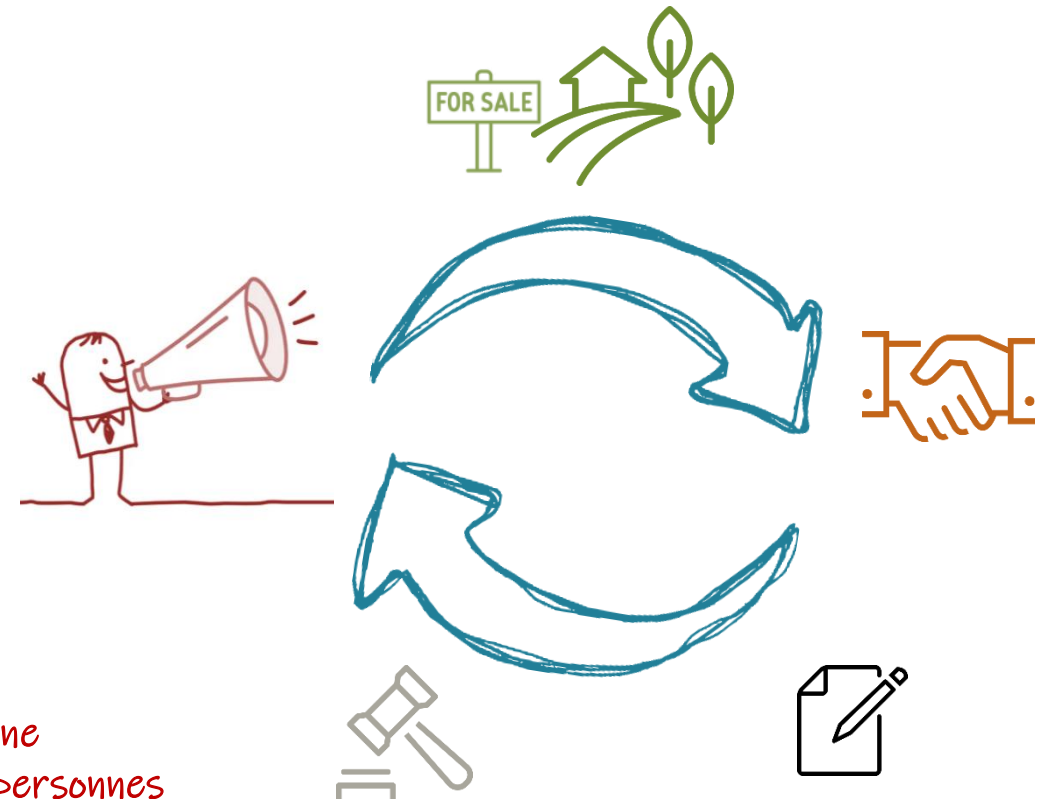
à la SAFER par le notaire = vente **nulle**



Communication des informations de vente

- La SAFER informe la **Communauté de Communes et les communes** de toutes les transactions notifiées, au jour le jour
- La veille foncière comprend également les **biens que la SAFER maîtrise à l'amiable** (par le biais des appels à candidatures)
- Réponse de la collectivité sur une demande d'enquête dans les **10 jours** pour respecter le délai d'intervention ou dans le délai indiqué sur les appels à candidature

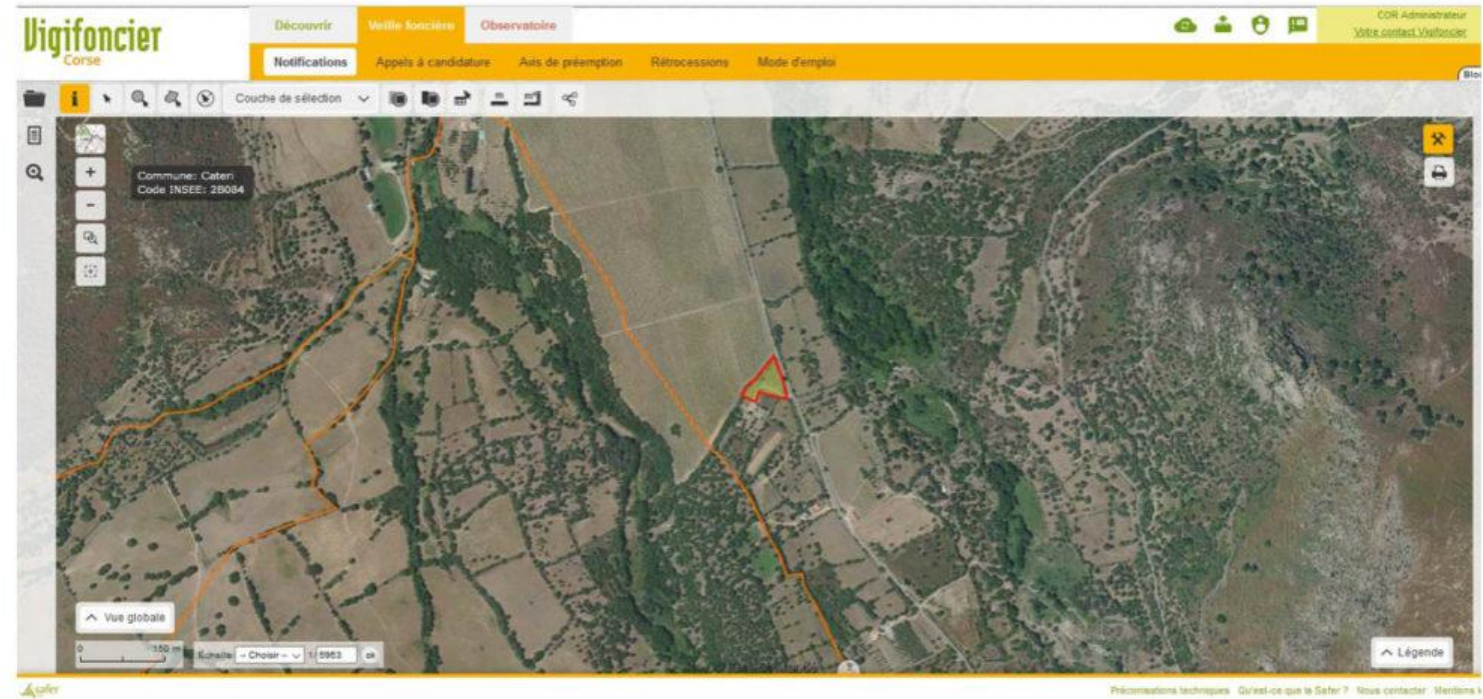
Intérêt d'une bonne
communication entre les personnes
« ressources » désignées par la
collectivité et le conseiller SAFER



Mode opératoire

Le portail « Vigifoncier »

- Mise à disposition d'un portail cartographique permettant de spatialiser les parcelles notifiées afin de visualiser rapidement leur intérêt.
- La collectivité peut ainsi visualiser la composition du bien ainsi que sa localisation à l'échelle cadastrale.





Les modalités d'acquisition

L'acquisition par préemption

- La collectivité peut **demander l'intervention de la SAFER dans le but de préempter le bien** concerné pour un motif agricole, environnemental et/ou de réviser le prix.
- **Après analyse de faisabilité** (assiette de préemption, valorisation...), la SAFER pourra **instruire un dossier de préemption** qui sera **soumis à l'agrément de ses tutelles (ETAT)**
- La collectivité s'engagera alors à **acquérir le bien (garantie de bonne fin)** pour couvrir le risque (carence d'acquéreur)

L'acquisition par voie amiable

- La collectivité peut solliciter directement la SAFER en identifiant des biens à prospecter, dans le but **d'acquérir à l'amiable**, sous réserve de la procédure d'attribution inhérente à la réglementation liée aux rétrocessions SAFER
- La collectivité peut **ponctuellement relayer des informations** en sa possession sur un bien à la vente qui correspondrait aux missions de la SAFER
- La collectivité peut **demandeur une prospection plus systématique** sur un territoire, dans le cadre de sa stratégie foncière.



Les modalités de rétrocession par la SAFER

Les modalités de rétrocession

- La Loi impose à la SAFER de procéder à un appel à candidatures. (publicité légale)
- L'ensemble des candidatures sera présenté au Comité Technique Départemental de la SAFER pour avis; Présence des représentants des collectivités locales au sein du Comité Technique (Association des Maires, Département, Région).
- La SAFER peut rétrocéder le bien au profit d'un exploitant agricole avec le concours d'un apporteur de capitaux bailleur (personne privée ou collectivité).
- Objectif agricole ou environnemental obligatoire si origine préemption
- Objectif pouvant être étendu à des projets de développement local si origine amiable.
- Lorsque objectif agricole : insertion d'un cahier des charges dans l'acte → obligation pour le futur propriétaire de concéder des baux à des exploitants agréés par la SAFER.



Processus d'attribution par la SAFER

Les critères d'attribution

Arbitrage des divers projets à la lueur de :

- Du **Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA)** qui définit les ordres de priorité dans le cadre du Contrôle des Structures (installation, agrandissement...)
- De **l'article R 142-1 du code rural** : les biens sont attribués par les SAFER aux candidats, personnes physiques ou morales, capables d'en assurer la gestion, la mise en valeur ou la préservation compte tenu notamment :
 - de leur situation familiale,
 - de la capacité financière d'acquérir le bien et de le gérer,
 - de l'existence de revenus non agricoles,
 - de leurs compétences professionnelles et de leurs qualités personnelles,
 - de l'intérêt économique, social ou environnemental de l'opération.

Processus d'attribution

Ordre des
priorités du SDREA

Priorité 1 : Réinstallation d'un agriculteur exproprié, ou évincé ou ayant perdu son outil de travail en totalité ou en partie, sur une superficie comparable à celle qu'il mettait en valeur dans la limite du seuil de référence et d'un délai de 3 ans, et dans la mesure où la cause ayant conduit à cette situation est indépendante de la volonté de l'exploitant ni ne résulte d'actes menés par lui ;

Priorité 2 : Installation d'un agriculteur de moins de 40 ans pouvant prétendre à l'octroi de la DJA et engagé dans le parcours pour son obtention dans la limite d'1 fois le seuil de référence (opération effectuée) par associé exploitant ;

Priorité 3 : Installation d'un agriculteur de moins de 40 ans pouvant prétendre à l'octroi de la DJA et engagé dans le parcours pour son obtention et agrandissement prévu dans le plan d'entreprise et sur avenant validé par le préfet, y compris dans le cadre d'une installation progressive, et dans la durée du plan d'entreprise à la date de la demande ;

Priorité 4 : Installation d'un agriculteur à titre principal (ATP) de moins de 40 ans ;

Priorité 5 : Installation d'un agriculteur ATP âgé de plus de 40 ans ;

Priorité 6 : Agrandissement d'une exploitation de superficie inférieure à 1,5 fois le seuil de référence (opération effectuée) pour permettre son confortement avec prise en compte de la structure parcellaire des exploitations concernées ;

Priorité 7 : Autre agrandissement ou autre installation ;



Éclairage sur diverses contraintes

Tout n'est pas préemptable ou préempté

Des exemptions au droit de préemption

- Vente familiale
- Vente au fermier en place de + de 3 ans
- Vente de surfaces boisées
- ...


Nature du bien

- Bâtiment sans usage agricole (depuis au moins 5 ans)
- Bien artificialisé, sans potentiel de reconquête agricole

L'analyse / la décision de préemption appartient à la SAFER

- **Analyse du prix** au regard des transactions observées
- **Analyse de la « préemptabilité »** (artificialisation, du changement de destination/d'usage)

→ l'analyse est réalisée à la lueur du risque juridique

 *non préemptable, même si le demandeur souhaitait l'acquérir pour lui rendre un usage agricole. Possibilité d'intervenir par préemption partielle pour protéger les terres agricoles.*

Préemptions partielles et avec révision de prix

La Loi protège le vendeur

En cas de révision de prix par la SAFER, le vendeur peut :

- accepter la proposition de la SAFER
- retirer le bien de la vente
- demander la fixation judiciaire du prix



*D'où la nécessité d'avoir
bien évalué les parcelles au
regard des références
observées sur le marché
pour des biens comparables.*

En cas de préemption partielle, le vendeur peut :

- accepter la préemption partielle
 - accepter la préemption et demander une indemnité
 - mettre la SAFER en demeure d'acquérir le tout
- (si refus SAFER : abandon de la préemption et réalisation de la vente)

Lutte contre les détournements d'usage

Dans certains cas, la SAFER peut exercer son droit de préemption à la demande de la collectivité dans le cadre d'un risque de changement d'usage dès lors que :

- le bien n'a pas perdu son potentiel agricole (pas d'artificialisation irréversible...)
- le risque de changement d'usage est imminent ou très récent
- la collectivité n'a pas laissé faire jusqu'à là
- une solution d'exploitation du bien doit justifier la préemption

Dans certains cas, la SAFER peut exercer son droit de préemption alors que c'est la collectivité qui souhaitait acquérir...



Échanges avec la salle