

Agir

pour les territoires

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017
DES SAFER, OBSERVATEURS ET
OPÉRATEURS FONCIERS DE
L'ESPACE RURAL ET PÉRIURBAIN



**UN INTÉRÊT
CROISSANT
DES ÉLUS POUR
ANTICIPER
L'AMÉNAGEMENT
DE LEUR
TERRITOIRE**

35 %
des communes
sous veille
foncière

Pour des territoires dynamiques et vivants, Collectivités et Safer sont partenaires

dans le cadre de conventions

5 570 CONVENTIONS de concours technique en cours de réalisation

2 490 conventions de veille foncière permettant aux Collectivités de connaître les projets de vente sur leur territoire

1 470 conventions de gestion de terres agricoles en attente d'une réalisation de projets

760 conventions permettant de négocier les zones d'emprise pour le compte des Collectivités

215 conventions d'études foncières dont 40 pour l'établissement de documents d'urbanisme

610 conventions de gestion des droits de préemption de la Collectivité par la Safer

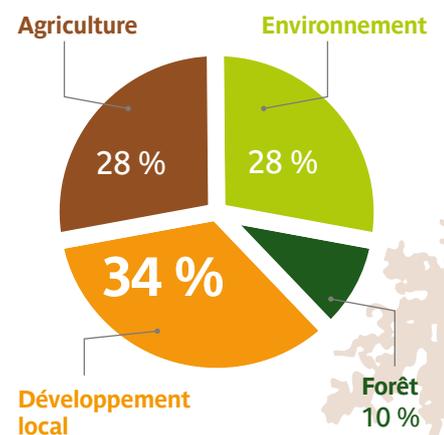
30 conventions d'observation foncière permettant d'analyser les flux du marché d'un territoire (nombre, surface et valeur des transactions)

1 070 CONVENTIONS de stockage afin de constituer des réserves foncières pour des projets publics, pour compenser des agriculteurs impactés ou pour protéger des espaces naturels

21 940 ha stockés au 31/12/2017

710 VENTES

au profit des Collectivités :



PRÉEMPTIONS À LA DEMANDE DES COLLECTIVITÉS

300 préemptions réalisées sur 830 ha pour :

- protéger les terres agricoles
- préserver l'eau, la faune, la flore et les paysages
- accompagner le développement rural



NOTRE OBJECTIF

CONTRIBUER À UN AMÉNAGEMENT DURABLE DE L'ESPACE RURAL

- ❖ A travers un observatoire du marché foncier rural et des études foncières ;
- ❖ Par l'achat et la gestion de biens agricoles, forestiers et ruraux ;
- ❖ En attribuant les biens acquis à des candidats, privés ou publics, dont les projets s'inscrivent dans les politiques publiques, de l'échelle européenne au niveau local, et pour réaliser des ouvrages d'intérêt général. Ces attributions sont réalisées en concertation avec les responsables agricoles, les élus locaux et des représentants de l'environnement et des structures économiques, sous le contrôle de l'Etat. Elles répondent aux objectifs de nos quatre missions d'intérêt général.



NOS 4 MISSIONS

Dynamiser l'agriculture et la forêt

- favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et la transmission d'exploitations agricoles
- restructurer, consolider les exploitations agricoles et forestières en recherchant des performances économiques et environnementales

Accompagner le développement local

- Apporter des solutions foncières :
- aux projets économiques ou d'infrastructures des Collectivités territoriales
 - aux porteurs de projets

Participer à la protection de l'environnement

- préserver les paysages
- protéger les ressources naturelles (terres agricoles, zones humides, eau, biodiversité)
- lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation

Assurer la transparence du marché foncier rural

- traiter toutes les informations de marché
- transmettre aux Collectivités les informations sur les mouvements fonciers
- proposer des indicateurs des dynamiques foncières à différentes échelles géographiques
- alerter les pouvoirs publics et leur fournir des indicateurs nationaux

Acquisitions

Comment les Safer interviennent-elles sur le marché ?

Les Safer interviennent sur l'ensemble du marché foncier rural. Elles acquièrent des biens de deux manières :

- à l'amiable, dans 89 % des cas,
- en utilisant le droit de préemption avec des objectifs d'intérêt général définis par la loi : pour protéger l'agriculture (en particulier la restructuration et l'installation) et l'environnement.

Les notaires informent les Safer de tous les projets de vente de biens agricoles et forestiers.

C'est une obligation légale.

Le droit de préemption ne peut pas être utilisé sur les achats réalisés par les fermiers en place, sur les terrains à bâtir avec un engagement de construction ou sur les achats par la famille, ni sur la plupart des ventes de forêt. Les Safer doivent avoir l'autorisation de leurs deux commissaires du gouvernement, représentants des Ministères de l'agriculture et des finances, pour toutes les préemptions et pour les acquisitions à l'amiable supérieures à 75 000 euros.

Nombre de ventes notifiées par les notaires

297 600

(+ 9 % entre 2016 et 2017)

Depuis 2014, tout vendeur doit informer la Safer d'un projet de vente de parts sociales ou actions de sociétés agricoles.

Nombre de projets de vente

6 900

concernant

5 220

 sociétés,

pour une valeur de

1 331 M€



Hausse des acquisitions des Safer en 2017

Le marché foncier rural est marqué en 2017 par une hausse de 7 % des surfaces échangées, à 624 000 ha. Les transactions progressent sur le marché des terres et prés et celui des maisons à la campagne. Les Safer affichent quant à elles une hausse de 5 % de leurs acquisitions, tout en enregistrant une part de marché en baisse.

Biens acquis

11 300

(+ 7 %)

Surface des biens acquis

98 200 ha

(+ 5 %)

Valeur des biens acquis

1 470 M€

(+ 16 %)

Préemptions

1 295

• 0,4 % des 297 600 notifications de vente

• 23 % à la demande des Collectivités

Attributions

POUR L'AGRICULTURE

■ Une priorité : l'installation d'agriculteurs

La majeure partie des surfaces revendues par les Safer a été consacrée à l'installation :

34 700 ha

24 % des opérations et 36 % des surfaces

La revente s'est faite, soit en accompagnant l'installation proprement dite, soit en consolidant des agriculteurs récemment installés :

1 630 premières installations

- au plus haut niveau depuis 20 ans
- 66 % hors du cadre familial

■ Restructuration :

Les autres surfaces ont été consacrées à la restructuration agricole ou forestière :

- 4 520 exploitations consolidées avec 30 300 ha, soit 31 % des surfaces revendues
- 1 450 dossiers de restructuration parcellaire, concernant 2 400 ha
- 710 opérations forestières portant sur 7 200 ha
- 1 450 opérations pour maintenir des fermiers en place sur une surface de 13 600 ha

■ Location :

En établissant des baux entre propriétaires et fermiers (intermédiation locative), les Safer ont facilité l'installation ou la consolidation et surtout la transmission d'exploitations sur 8 100 ha.

Par ailleurs, les Safer ont signé 8 100 conventions de mise à disposition (CMD) avec des propriétaires privés ou publics pour relouer 97 200 ha à des agriculteurs (baux Safer en cours au 31/12/2017).

Les Safer doivent obtenir l'autorisation de leurs deux commissaires du gouvernement pour toutes les attributions.



des biens

■ Agriculture biologique :

790 opérations

sur 7 300 ha, soit 7 % des opérations et 9 % des surfaces agricoles revendues par les Safer

300 premières installations

soit 18 % du total des premières installations.

2 productions majoritaires :

- maraîchage de plein air (15 %)
- polyculture-élevage (14 %)

■ Agriculture de proximité :

1 160 opérations

sur 6 400 ha en faveur des circuits courts

■ Signes de qualité :

1 vente sur 5

réalisée par les Safer porte sur des exploitations sous signe de qualité (principalement AOP)

POUR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

Les Safer contribuent à la vitalité des territoires en réorientant des biens agricoles, notamment bâtis, ou en revendant des biens ruraux non agricoles à des candidats privés ou publics dont les projets s'inscrivent dans les politiques publiques :

■ Logement

415 opérations

1 960 ha

■ Tourisme et loisirs

180 opérations

1 050 ha

■ Infrastructures

56 opérations

630 ha

■ Artisanat et commerce

70 opérations

350 ha

■ Services publics et administratifs

100 opérations

160 ha

POUR L'ENVIRONNEMENT

■ Préserver la qualité

Les Safer participent à la préservation de la qualité des ressources naturelles (sols, eau, biodiversité, paysages).

456 opérations

(4 % des opérations)

2 400 ha

(2,5 % des surfaces)

110 opérations

sur 900 ha ont une double finalité environnementale et agricole

■ Les Safer peuvent imposer des **cahiers des charges** à clauses environnementales lors d'une revente de terre pour garantir le respect des mesures de protection de l'environnement.

398 opérations

1 930 ha

■ Les Safer recherchent des terres pour favoriser des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement dans les **aires d'alimentation de captage** en eau potable.

30 opérations

100 ha

■ Les Collectivités locales sont bénéficiaires dans plus du tiers des opérations à motif environnemental (35 % des opérations).

■ Limiter la consommation

Les Safer participent aux commissions départementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Elles en sont membres de droit, avec voix consultative.

Objectif : contribuer à la limitation de la consommation de la ressource foncière.



Observation

Grâce à une connaissance unique du territoire, les Safer proposent :

■ Pour les Collectivités de **DISPOSER** des informations sur les mouvements fonciers d'un territoire et leurs évolutions à différentes échelles géographiques :

- 35 % des communes françaises (12 930) sont aujourd'hui sous veille foncière, dont 94 % via le portail Vigifoncier

Vigifoncier.fr

- 220 études locales réalisées sur les marchés fonciers en 2017

Contactez votre Safer régionale : coordonnées sur www.safer.fr

■ Pour les pouvoirs publics de les **ALERTER** pour **AGIR** face à la consommation d'espace, l'artificialisation, la concentration excessive des exploitations... :

- Indicateurs nationaux
- Suivi et analyse de l'activité des Safer
- Participation du groupe Safer à l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers (OENAF)

■ Pour tous les publics de **CONNAÎTRE** les marchés fonciers ruraux, les prix et leurs évolutions :

- Magazine Le prix des terres à commander auprès de la FNSafer



- Barème indicatif de la valeur vénale des terres, élaboré par les Safer en collaboration avec le Ministère de l'agriculture : rendez-vous sur le site Agreste ou sur la page « le prix des terres » du site www.safer.fr

■ Pour tous les publics et acteurs du territoire d'**ACCÉDER** à des évaluations et analyses locales :

- Evaluations de biens ruraux (terres agricoles, forêts, vignes, bâtiments, exploitations...)
- Analyses des marchés fonciers ruraux adaptées à la situation locale

Contactez votre Safer régionale : coordonnées sur www.safer.fr

A SAVOIR

Les Safer sont implantées sur tout le territoire métropolitain et dans 3 Dom depuis plus de 50 ans :

- Près de 1 000 collaborateurs
- Les Safer s'adosent progressivement aux nouvelles régions administratives

Fédération Nationale des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
91, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris
Tél. : 01 44 69 86 00

Publication réalisée sur papier recyclé, par le service communication de la FNSafer avec le concours de Guillaume Pathier, statisticien, Loïc Jégouzo et Alexis Bourdon, ingénieurs d'études, et Lionnel Ransan, directeur de Terres d'Europe-Safer, bureau d'études national.
Responsable communication : Fabienne Marion.
Chargées de communication : France Girard, Delphine Golfier.
Conception graphique : ERWANNKERVADECDESIGN
Photo : © Safer - Adobe stock - pixabay