

Maîtriser, acquérir et veiller sur le foncier agricole

L'opérateur foncier SAFER pour les collectivités



Soucieuses du devenir de leur territoire, les collectivités conduisent des politiques foncières ambitieuses et volontaristes.

L'acquisition, le droit de préemption, l'expropriation sont des outils que les Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) peuvent mettre en œuvre pour permettre une maîtrise du foncier répondant aux objectifs de développement durable des territoires.

De plus, les compétences des Safer et leurs savoirs-faire ont amené les pouvoirs publics à élargir leur champ d'action à l'ensemble de l'aménagement foncier rural. Aujourd'hui, opérateurs fonciers multi-compétents, elles accompagnent les collectivités dans leurs projets. Elles orientent ainsi la propriété et l'usage des biens qu'elles maîtrisent vers des acquéreurs, futurs propriétaires, dont le projet apporte une plus-value au territoire.

Aussi, à travers les acquisitions et l'accompagnement, le besoin de logement pour l'agriculteur peut-il s'anticiper avec l'aide d'une Safer ?

1 Maîtriser le foncier à l'amiable avec les Safer

VEILLE FONCIÈRE : Une veille foncière permet la connaissance du contexte et des mouvements fonciers d'un territoire, accompagnant ainsi la définition de politiques publiques adaptées et durables. Les SAFER peuvent pratiquer cette veille foncière en s'appuyant sur les transactions générées par son activité et l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner transmises par les études notariales.

La mise en place d'une politique foncière est une étape clé à tout projet de développement économique, agricole et permet d'envisager sur le long terme des stratégies de projets comme l'installation de nouveaux agriculteurs.

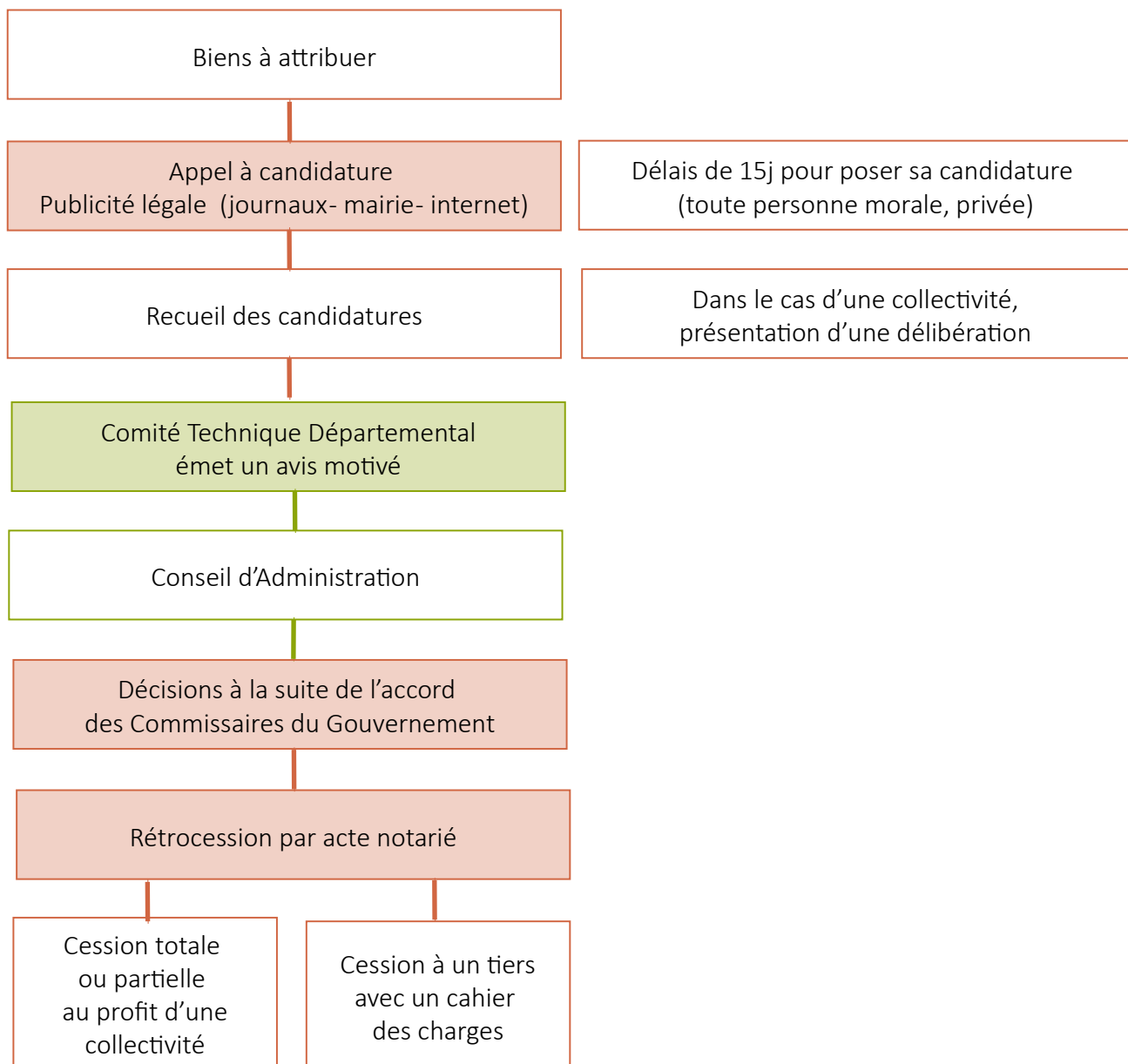
L'acquisition foncière est un premier pas et traduit un engagement de la part d'une collectivité. Les SAFER peuvent apporter différents services et produire, auprès des propriétaires, un travail de conseil, d'expertise (composition du foncier nu, nature du bâti, outil de production, potentiel productif, état général de la propriété, situation au regard de l'urbanisme, servitudes, situation juridique, vocation actuelle et potentielle...) et de négociation. Ce travail permet de définir avec eux les conditions techniques et financières selon lesquelles la Safer pourra rechercher un acquéreur.

Elle peut ensuite orienter les biens en vente dans le cadre des missions de développement rural qui lui sont confiées. Si le propriétaire a déjà identifié un acquéreur potentiel, la Safer pourra solliciter ce dernier afin de vérifier la compatibilité de son projet avec les enjeux du territoire, et obtenir de sa part des engagements de bonne gestion du bien.

Les Safer peuvent aussi acquérir pour le compte de la collectivité des biens, objets d'un projet défini.

Afin d'inscrire le partenariat avec la collectivité dans la durée, les Safer proposent la signature de conventions leur permettant de connaître les attentes et les enjeux des collectivités

La procédure d'attribution des biens acquis par la Safer est identique quel que soit le mode d'acquisition (préemption et opportunité amiable, prospection systématique). Cette procédure prévoit notamment :



CAHIER DES CHARGES : c'est un contrat de droit privé passé entre une Safer et un acquéreur qui répond aux objectifs fixés par les articles L. 141-1 et L.111-2 du code rural et de la pêche maritime. Ce cahier des charges est intégré dans l'acte authentique de vente et contient :

- la définition du projet de l'acquéreur ;
- les modalités de suivi par la Safer, de la réalisation du projet ou de son évolution ;
- la garantie dans la durée (10 à 30 ans) de la bonne exécution des engagements souscrits par l'acquéreur, avec sanctions en cas de non-respect des engagements.

Il permet, notamment à la Safer, pendant cette même durée, de reprendre la main en cas de défaillance de l'acquéreur ou d'abandon du projet, d'acquérir à nouveau le bien sous certaines conditions.

Lorsqu'il y a un décalage temporel entre l'opportunité foncière et la mise en œuvre du projet (ou l'obtention du financement du foncier), la Safer a la capacité de stocker et de gérer temporairement les biens, avant de les rétrocéder à la collectivité ou à un porteur de projet. Dans ce cas, la collectivité pourra soit apporter le préfinancement (c'est-à-dire, régler le prix d'achat du bien par anticipation), soit supporter des frais de stockage. Dans le second cas, la Safer se réserve le droit d'accepter ou non le stockage des biens en fonction des risques juridiques et financiers qui le compose.

2 Le droit de préemption des Safer

La maîtrise foncière des biens à l'amiable est l'activité la plus pertinente en terme d'efficacité. Cependant, dans certains cas, elle ne peut être mise en œuvre. Aussi, pour acquérir des biens immobiliers agricoles, les Safer peuvent exercer, sous certaines conditions et en dernier recours, leur propre droit de préemption.

Le législateur a confié aux Safer un droit de préemption sur les biens à usage ou à vocation agricole afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions. Elles sont ainsi systématiquement informées par les notaires des projets de vente.

Sous certaines conditions, et après accord de ses commissaires du gouvernement, les Safer peuvent acheter, à la place de l'acquéreur initial, dans la perspective de développer ou protéger l'usage agricole ou agro-environnemental d'un bien.

Ce droit de préemption est mobilisé à la demande de la collectivité ou d'un porteur de projet agricole pour un motif exclusivement agricole ou agro-environnemental, sur tout ou partie du bien notifié. Le bien acquis sera revendu à un acquéreur répondant à l'objectif de la préemption.

Lorsque la vente notifiée fait en outre peser un risque de spéculation foncière, les Safer peuvent exercer une préemption en proposant une nouvelle offre de prix. Elles peuvent ainsi lutter contre la spéculation foncière.

Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PENAP ou PAEN)

Cet outil, mis en place par le Conseil Départemental et avec l'accord des communes et des EPCI, protège à long terme les espaces agricoles et naturels en secteur périurbain. Il s'agit d'un zonage sur les zones A et N d'un document d'urbanisme accompagné d'un programme d'actions.

Ce dispositif permet aux départements ou aux collectivités concernées d'acquérir les biens compris dans ces périmètres d'intervention et de mettre en œuvre la politique de conservation de gestion spécifique de ces espaces.

La Safer peut exercer son droit de préemption à la demande et au nom du Département du Rhône ou de la Métropole de Lyon pour faciliter la pérennité de la vocation agricole comme la transmission des exploitations.

3 Exemple de projet visant la création de logements agricoles

A Curis-au-Mont d'Or, la Safer a accompagné la collectivité pour pallier le déficit de logements agricoles



La ferme de la Morelle – photo SMPMO 2018

Le Syndicat Mixte des Plaines des Monts d'Or (SMPMO), partenaire de la Safer, a identifié différents enjeux majeurs pour l'agriculture sur son territoire, dont la possibilité d'offrir aux agriculteurs des logements et/ou des bâtiments en location, pour les aider à développer leurs activités.

... suite au verso

...suite

La chronique du dossier de la ferme de la Morelle :

La Safer a transmis au SMPMO, à la suite de la convention de partenariat signée, une notification de vente d'une propriété bâtie (maison de maître, bâtiments agricoles et maison secondaire) avec des terrains attenants, l'ensemble situé en zone A et N au PLU et classé en PENAP et ENS.

L'acquéreur pressenti est un promoteur immobilier qui souhaite créer une dizaine de logements.

- **étape 1** : demande d'intervention auprès de la Safer par voie de préemption de la part de la commune et du SMPMO. Ils souhaitent conserver la vocation agricole du bien ; le site pourrait répondre aux besoins d'agriculteurs en matière de logements et de bâtiments.
- **étape 2** : négociation Safer avec les vendeurs.
- **étape 3** : abandon de la vente au profit du promoteur et recueil d'une promesse de vente par la Safer.
- **étape 4** : stockage pendant un an par la Safer d'une partie des biens (bâtiment agricole et maison secondaire) pour la collectivité.
- **étape 5** : vente par substitution, à des tierces personnes, de la maison de maître et secondaire avec insertion d'un cahier des charges environnemental de 18 ans.

Les résultats du partenariat

- division de la propriété pour isoler les espaces résidentiels des espaces agricoles.
- conservation de bâtiments agricoles pour l'agriculture en zone périurbaine et installation de nouvelles activités (atelier apicole, ateliers de transformation de petits fruits en sirop et confiture...).
- création de logements agricoles.
- co-construction d'espaces partagés entre l'activité agricole et le résidentiel.

La plus-value territoriale :

Le syndicat mixte est abonné au service de veille foncière proposé par la Safer. Il a ainsi connaissance de l'ensemble des ventes notifiées à la Safer.

Le partenariat avec l'office notarial a permis l'écriture du règlement des espaces partagés (insertion de servitudes, adaptation des règles de copropriété au contexte...).

4 Ressources

Safer Auvergne Rhône Alpes – service départemental du Rhône et de la Métropole de Lyon :

www.safer-aura.fr

La ferme de la Morelle (SMPMO) :

<http://fermierslyonnais.plainesmontsdor.com/content/la-ferme-de-la-morelle-un-projet-dinteret-general>

Textes :

Articles L.141-1, L.111-1, L.111-2 du code rural et de la pêche maritime

Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014

Contact

Direction Départementale des Territoires du Rhône : ddt-scadt@rhone.gouv.fr

Site de la charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires :

www.agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr