

The background of the page is a complex collage of various elements. It features a large, semi-transparent tree silhouette on the left side. Scattered throughout are numerous small, overlapping squares in a variety of colors including blue, green, yellow, orange, and brown. There are also several silhouettes: a white bird in flight on the left, a yellow butterfly in the upper center, a pink cow in the middle, a blue bee on the right, and a group of three people at the bottom center. The overall aesthetic is modern and abstract, suggesting a focus on nature and community.

**Dossier de Presse
2019**

The logo for 'safer' consists of a stylized green leaf-like symbol on the left, which is composed of two curved lines meeting at a point, with a small orange triangle at the base. To the right of this symbol, the word 'safer' is written in a lowercase, green, sans-serif font.

safer

SOMMAIRE

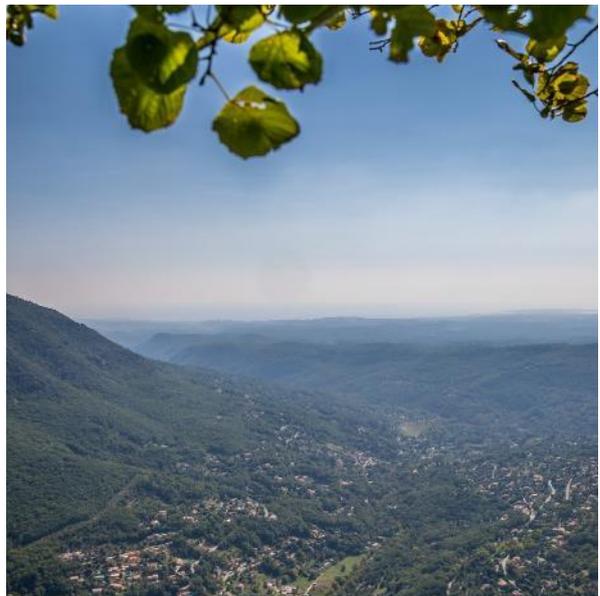
I. LA SAFER PACA.....	3
<u>La SAFER PACA, aménageur foncier historique</u>	
<u>Des missions de service public</u>	
<u>Un réseau d'acteurs</u>	
II. DES MISSIONS DE SERVICE PUBLIC.....	6
<u>Une mission d'observation et de régulation du marché foncier</u>	
<u>Contribuer à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers</u>	
<u>Participer au développement durable des territoires ruraux</u>	
<u>Agir en faveur de la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique</u>	
III. DES MOYENS D' ACTIONS AU SERVICE D'UNE MISSION D'INTERET GENERAL.....	11
<u>Des leviers pour agir</u>	
<u>Ventilation des différents modes d'acquisition de la SAFER PACA</u>	
IV. UNE DEMARCHE PARTENARIALE.....	14
V. L'ACTIVITE DE LA SAFER PACA EN 2018	15
<u>Zoom sur le marché foncier régional</u>	
<u>Les opérations menées par la SAFER PACA</u>	
<u>Chiffres clés</u>	
<u>Un outil financier innovant : la SCIC Terre Adonis</u>	
<u>Quelques opérations structurantes</u>	
VI. PERSPECTIVES 2019.....	21
<u>La future loi foncière</u>	
<u>Open Friche Map : une application collaborative au service de l'aménagement du territoire</u>	
VII. LA SAFER PACA EN BREF	25
VIII. CONTACTS	26

I. La SAFER PACA

1. La SAFER PACA, aménageur foncier historique

La SAFER PACA (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) est issue des Lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, dont l'objectif était la modernisation de l'agriculture française. Sa création, en 1962, répondait à un triple objectif :

- contribuer à la modernisation de l'agriculture sur le périmètre de la région,
- réguler les marchés fonciers agricoles,
- éviter une spéculation des prix du foncier.



2. Des missions de service public

Société anonyme (sans but lucratif), la SAFER PACA remplit aujourd'hui quatre grandes missions de service public :

- **Assurer la transparence du marché foncier rural**
- **Contribuer à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers**
- **Contribuer au développement d'une agriculture dynamique et durable**
- **Préserver les ressources naturelles et les paysages**

Ses interventions privilégient l'installation, le maintien et la consolidation des exploitations agricoles ou forestières, pour qu'elles atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

La SAFER PACA concourt également à l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations, avec l'objectif de diversifier les systèmes de production.

3. Un réseau d'acteurs

La SAFER PACA exerce son activité sous le contrôle de son Conseil d'Administration et de l'Etat. Elle favorise le dialogue et la concertation à travers ses différentes instances (le Conseil d'Administration et les comités techniques départementaux), au sein desquels siègent des représentants du monde agricole, des collectivités territoriales et de l'Etat.

a) Le Conseil d'Administration de la SAFER PACA

Il réunit des représentants de ses actionnaires et associe tous les acteurs du monde rural et péri-urbain : collectivités territoriales, organisations professionnelles agricoles, assurances (Groupama), banques (Crédit Agricole), organismes de protection sociale (MSA). Le Conseil d'Administration est composé de 24 administrateurs (répartis en 3 collèges), de 12 censeurs et de 2 représentants du Comité Social et Économique de la SAFER.

b) Les comités techniques départementaux

Ils examinent, dans chacun des 6 départements de la région PACA, les dossiers de candidats à l'achat d'une terre ou d'une exploitation. Ils émettent un avis, pour chacune des propositions qui leur sont soumises, en faveur de l'acquéreur et de l'exploitant correspondant le mieux aux critères d'attribution définis par le Code Rural et à la stratégie de la SAFER PACA. Chaque Comité Technique départemental rassemble des représentants :

- d'organisations agricoles (Chambre d'agriculture, banques et assurances mutuelles agricoles, syndicats agricoles représentatifs),
- des collectivités territoriales (Conseil Régional, Conseil Départemental, et associations de maires),
- des ministères de l'Agriculture et de l'Économie.

Les sources de revenus de la SAFER PACA

Environ 90 % des ressources de la SAFER PACA sont issues des prestations de services réalisées à l'occasion de substitutions ou de rétrocessions. Sa rémunération est de 12 % maximum pour les opérations inférieures à 15 000 euros et de 3 à 4 % pour des montants supérieurs à 1 million d'euros. En contrepartie de l'intervention de la SAFER, les attributaires de biens bénéficient d'une exonération des Droits d'Enregistrement (à ne pas confondre avec les frais de notaire). Les DE sont des taxes collectées par les DGFIP (Direction générale des Finances publiques) et reversés pour l'essentiel aux communes. Ils représentent 5,8 % sur chaque transaction, dans le cadre d'une rétrocession ou d'une substitution.

Les autres sources de revenus de la SAFER PACA sont issues de prestations de services réalisées pour les notaires et les collectivités.

Ces revenus servent notamment à financer la politique de stock et les charges de fonctionnement de la SAFER PACA (87 salariés).

II. Des missions de service public

1. Une mission d'observation et de régulation du marché foncier

a) La SAFER PACA, expert de référence

En 50 ans, la SAFER PACA a rétrocedé plus de 300 000 ha sur l'ensemble du territoire régional. Elle est informée de l'ensemble des transactions foncières qui interviennent dans les territoires ruraux et péri-urbains et dispose de ce fait d'une connaissance particulièrement pointue des marchés fonciers de PACA. La SAFER s'appuie pour cela sur les données statistiques recueillies (notifications transmises par les notaires, expertises réalisées directement par ses services), d'une part et sur une quarantaine de conseillers répartis sur l'ensemble du territoire régional, d'autre part.

Une cartographie du prix des terres

Cette expertise unique positionne la SAFER PACA comme un partenaire incontournable des collectivités publiques, dans l'élaboration de leurs politiques d'aménagement du territoire. Depuis 2011, la SAFER PACA cartographie le prix des terres en mettant en avant la connaissance des territoires de ses agents de terrain. Les GéoMarchés sont nés de ce double enjeu : la valorisation du « dire d'experts » et la nécessité de communiquer un référentiel de prix justes. Chacun des 200 GéoMarchés représente une unité de territoire disposant d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ils permettent de qualifier, par le prix, le marché foncier agricole de notre région.

b) Les études

La SAFER PACA s'appuie sur sa base de données régionales, alimentée par les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) transmises par les notaires et les informations recueillies sur le terrain (relatives à ses missions opérationnelles et aux processus d'expertise, d'achat-vente, d'intermédiation locative...). Cette base de données régionales permet la réalisation d'études de marché foncier et l'accompagnement des collectivités dans leur réflexion d'aménagement, en collaboration avec les Chambres d'Agriculture. A ce titre, la SAFER PACA a contribué à la création depuis plus de 10 ans d'un Groupement d'Intérêt Économique (GIE Terres & Territoires).

Une réponse technique aux problématiques territoriales

Le GIE rassemble les Chambres d'agriculture du Vaucluse, du Var et celle des Alpes-Maritimes, avec l'ambition d'apporter une réponse technique aux problématiques territoriales, agricoles et foncières. La SAFER PACA intègre, dans ses études foncières, des analyses statistiques et cartographiques, le volume des flux de marchés échangés, les acteurs concernés (vendeurs, acquéreurs), les prix pratiqués sur les différents marchés par nature de bien... pour une zone géographique donnée. Elle peut, à travers ces études, déterminer des indicateurs de pression foncière, de consommation des espaces agricoles, etc.

c) L'ingénierie Cartographique

La SAFER PACA utilise des outils de type Web SIG (Système d'Information Géographique) pour bâtir des portails cartographiques et décliner, en fonction des enjeux spatiaux et des demandes de ses partenaires, des cartes interactives. Chacun d'eux répond aux problématiques spécifiques de ses utilisateurs :

- **Les collectivités**

VIGIFONCIER leur apporte la réactivité opérationnelle indispensable pour l'envoi des DIA aux communes et/ou aux EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) dans le cadre des Conventions d'Intervention Foncière (CIF).

- **Les Commissaires du Gouvernement « Finances »**

Les évaluateurs des domaines possèdent désormais toutes les références foncières nécessaires à leur mission d'accompagnement et d'expertise, via à un accès à la **Cartothèque SAFER PACA** incluant la consultation du référentiel DIA, des acquisitions-rétrocessions SAFER, des GéoMarchés...

La ressource foncière, au centre d'enjeux multiples

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'étend sur 31 400 km². La montagne occupe la moitié de cette superficie et le littoral s'étire sur 700 km. Elle présente de ce fait une exceptionnelle diversité de paysages et une richesse naturelle exceptionnelle (3 Parcs Nationaux et 7 Parcs Naturels Régionaux).

Huitième région de France en superficie, PACA est la 3ème région la plus peuplée avec près de 5 millions d'habitants. Elle est particulièrement attractive : 0,5 à 0,7 millions d'habitants supplémentaires sont attendus en 2040, soit à un accroissement de population estimé entre 10 % et 14 % selon les scénarios, par rapport à 2011. La forte pression, qui s'exerce sur les espaces fonciers agricoles, forestiers et naturels de la majeure partie du territoire, devrait encore s'accroître un peu plus, dans les années à venir.

2. Contribuer à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

a) Préserver et reconquérir les terres agricoles

Le foncier agricole est l'objet d'enjeux et de tensions fortes, dans notre région, en particulier dans les zones littorales, péri-urbaines et dans les secteurs touristiques de montagne. Le nombre d'exploitations (22 000 en 2010) s'est réduit de plus de 25 % en 10 ans (contre une baisse de 4,5 % au niveau national) et 33 % des exploitants ont plus de 60 ans. Les surfaces agricoles représentent quant à elles 20 % du territoire mais elles ont diminué de 20 % entre 1980 et 2010, en raison de l'urbanisation et de l'artificialisation d'une part, du mitage et des reboisements spontanés d'autre part. Sa préservation et sa reconquête conditionne la pérennité de l'agriculture régionale : elle constitue de ce fait un enjeu prioritaire pour la SAFER PACA.

b) Restructurer et valoriser les espaces forestiers

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est une des régions les plus boisées de France avec 1 524 000 ha de forêts, dont 65 % sont privées (chiffres 2012). Contrairement aux terres agricoles, la surface forestière a progressé de 500 000 ha depuis 40 ans et occupe 48 % du territoire. La SAFER PACA vient de recruter, en partenariat avec les communes forestières des Hautes-Alpes, un conseiller foncier « forêts ». L'objectif étant de conduire une politique de restructuration parcellaire des espaces forestiers afin d'encourager et maintenir les pratiques sylvicoles et agricoles.

3. Participer au développement durable des territoires ruraux

L'espace rural et péri-urbain est concerné par des enjeux, des projets multiples. La SAFER PACA intervient, après validation du principe et de la nature de l'aménagement par les Chambres d'agriculture, pour concilier au mieux les différents usages du foncier, en préservant, restructurant, accompagnant la mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

a) Accompagner les collectivités dans leur politique de préservation et d'aménagement des espaces agricoles

Dans le cadre de la compétence des EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) et en partenariat avec les Chambres d'agriculture, la SAFER PACA contribue à la mise en place de politiques de préservation des espaces, d'une part ; à la densification des formes urbaines et à la lutte contre le mitage des zones agricoles d'autre part. Elle réfléchit aussi à la problématique des bâtiments en zone agricole (autorisation de construction du code de l'urbanisme et changement de destination des bâtiments agricoles). Les textes existent mais leur application est pour l'instant inexistante.

b) Accompagner les projets d'aménagement foncier dans les territoires

La SAFER PACA apporte son concours aux Conseils départementaux, dans des opérations d'aménagement foncier rural liées à la réalisation de projets structurants : LGV, Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de la Basse Vallée de l'Argens, réseaux routiers, hydrauliques...

c) Restructurer, conforter les exploitations sur des périmètres établis en concertation avec ses partenaires, lutter contre les friches

La SAFER PACA réalise des actions de restructuration, en lien avec les communes et les Conseils départementaux, pour pérenniser l'agriculture dans des territoires où le morcellement, l'éclatement ou le mitage des propriétés et des terres rend parfois difficile la mise en valeur et la transmission des exploitations. Ce micro-parcellaire entraîne des changements de destination, le mitage, la « cabanisation » et *in fine* le développement des friches.

d) Accompagner les porteurs de projets en milieu rural

La SAFER PACA accompagne enfin des opérations, parfois atypiques, dont l'objectif est de contribuer au développement économique (tourisme, artisanat...) et démographique d'une commune ou d'un territoire.

4. Agir en faveur de la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique

a) La préservation des paysages et des ressources naturelles

Le rôle d'aménageur foncier de la SAFER PACA s'est élargi depuis 2014, avec la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), aux thématiques environnementales. Elle contribue désormais à la préservation des sites remarquables ou à haute valeur environnementale (habitats naturels, zones humides...) et des ressources naturelles (la protection des captages de nappes phréatiques notamment). L'action de la SAFER se concrétise par des interventions foncières, à la demande des collectivités, de l'État, du Conservatoire du Littoral, du CEN PACA...

b) Prévenir et limiter les risques naturels : incendies, inondations

La SAFER PACA agit pour le compte des syndicats de rivière désireux de réaliser de futurs aménagements (digues, exutoires, épis...) et/ou des conventions de servitude dans les champs

d'expansion de crues. La restructuration parcellaire des forêts contribue pour sa part à la lutte contre les incendies, notamment via la sécurisation des dessertes et des accès aux massifs forestiers.

c) Contribuer à la mise en œuvre de mesures compensatoires

La SAFER PACA intervient depuis le milieu des années 2000, pour le compte de différents aménageurs comme le Port de Marseille-Fos, GRT GAZ, des sociétés d'autoroutes, ITER France... dans le cadre des mesures compensatoires dont ils doivent s'acquitter, lorsqu'ils « consomment » des espaces agricoles naturels et/ou forestiers. La SAFER privilégie la rétrocession de terres à vocation agricole ou pastorale, qui serviront « d'unités de compensation », dans un objectif de préservation et de consolidation de ces espaces.



III. Des moyens d'actions au service d'une mission d'intérêt général

1. Des leviers pour agir

Pour mener à bien ses missions, la SAFER PACA dispose de plusieurs leviers :

a) L'acquisition

- de biens ruraux, de terres, d'exploitations agricoles ou forestières en vue de leur revente (la rétrocession) à des agriculteurs principalement ou des collectivités, des établissements publics (Conservatoire du littoral, Parcs naturels, agences, etc.) si leurs projets répondent à l'objectif de ses missions.
- d'actions ou de parts de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation ou la propriété agricole notamment ; d'une partie ou de la totalité des parts de groupements fonciers agricoles, de groupements fonciers ruraux.

b) La substitution

Cette procédure autorise la SAFER PACA, lorsqu'elle est bénéficiaire de la promesse de vente d'une exploitation ou d'un terrain, à rechercher un acquéreur qu'elle met en relation avec le vendeur. Les avantages sont multiples : les deux parties bénéficient de l'aide technique et juridique de la SAFER PACA ; la procédure est simplifiée, avec un seul acte notarié à la charge de l'acheteur (au lieu de deux dans le cadre d'une rétrocession classique), donc moins de frais d'acquisition.

c) La Convention de mise à disposition (CMD)

Elle offre la possibilité à un propriétaire de confier à la SAFER la gestion locative de ses terres agricoles pour une durée déterminée (de 1 à 6 ans, renouvelable une fois), dans l'attente d'une orientation définitive de ses biens (vente, bail à ferme...)

d) Le droit de préemption

La loi accorde à la SAFER PACA un droit de préemption, lors de la vente d'une terre ou d'un bien à vocation agricole (articles L 143-1 et L 143-2 du Code rural). Elle est systématiquement informée des projets de vente par les notaires et peut se substituer à l'acquéreur initial, si elle estime que le prix annoncé est trop élevé par rapport à celui du marché, en soumettant un

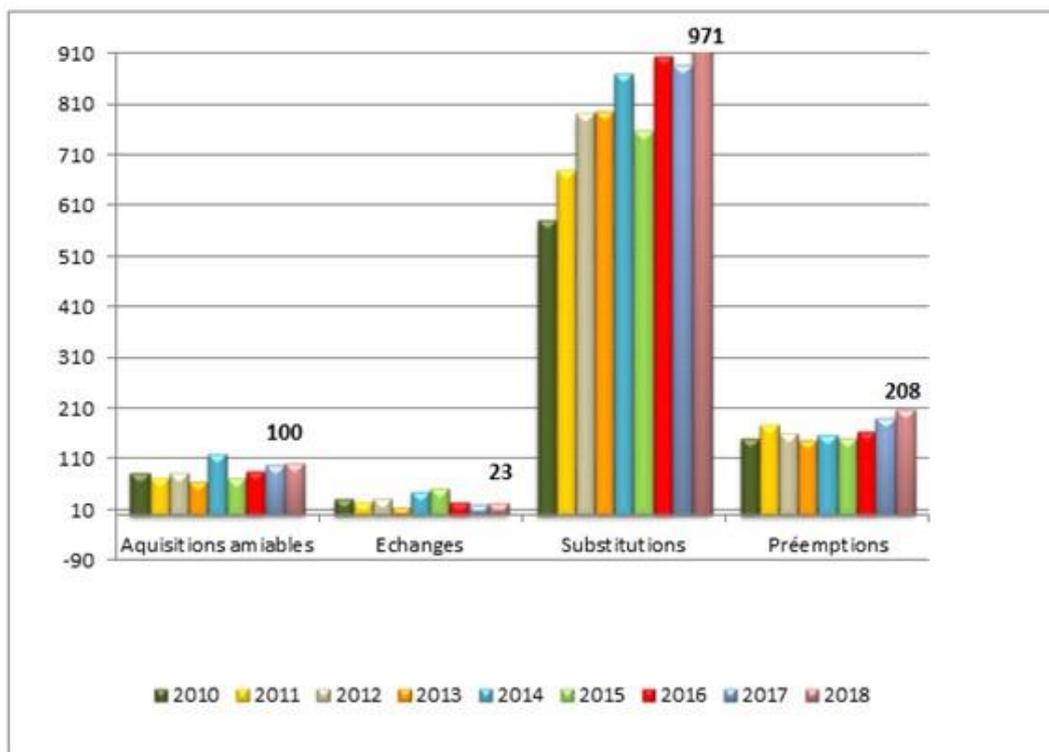
montant inférieur. Le vendeur peut accepter la proposition de la SAFER PACA, retirer le bien de la vente ou demander au tribunal compétent de fixer le prix.

e) La préemption partielle

La SAFER ne pouvait pas jusqu'alors préempter partiellement un bien mis en vente, dès lors qu'une partie de ces biens n'était pas préemptable. Elle ne pouvait donc pas préempter des biens mixtes. Elle peut désormais exercer partiellement son droit de préemption depuis la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.

L'intérêt de cette nouvelle forme d'intervention est majeur, surtout en PACA où il existe de très beaux bâtis, entourés de grandes surfaces agricoles. Jusqu'à présent ces propriétés n'étaient pas préemptables et les hectares agricoles étaient la plupart du temps gérés par des prestataires de services. Depuis l'entrée en vigueur de ce dispositif législatif, 78 préemptions partielles ont été exercées pour l'équivalent de 466 ha.

2. Ventilation des différents modes d'acquisition de la SAFER PACA



***Note concernant les échanges :**

Il s'agit d'opérations réalisées à l'amiable entre exploitants agricoles, pour s'agrandir. Concrètement, un propriétaire A possède par exemple une parcelle X et un propriétaire B

possède la parcelle Y, contiguë. Au lieu de lui acheter, A donne à B une parcelle d'une valeur équivalente en contrepartie. La SAFER PACA apporte son expertise tout au long de la procédure d'échange et la contrôle.

La préemption

La SAFER PACA mène préalablement à toute préemption une enquête de terrain, en amont. Celle-ci, n'est engagée, à l'issue de l'enquête, qu'après accord de l'État (représenté par deux Commissaires du Gouvernement).

Sur les 1 300 acquisitions réalisées en 2018 par la SAFER PACA, 208 l'ont été par préemption. Le reste des procédures s'est conclu dans le cadre d'un accord à l'amiable.



IV. Une démarche partenariale

La SAFER PACA a tissé des liens étroits, depuis sa création, avec les différents acteurs du monde rural. Ces partenariats revêtent diverses formes : aspects techniques, participation aux instances de décision (Comités Techniques et Conseil d'Administration), contribution aux réflexions pour la mise en œuvre de ses missions. Cette politique de rapprochement s'est traduite, ces dernières années, par la mise en place de conventions avec plusieurs partenaires de la SAFER PACA.

Les partenaires régionaux de la SAFER PACA :

- Les Chambres d'agriculture
- Les Conseils départementaux
- Le Conseil Régional PACA
- Les structures d'accueil et d'accompagnement de porteurs de projet (Point Accueil Installation) et les CEPPP (Centres d'Elaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé)
- Les syndicats agricoles
- L'EPFR (Etablissement public foncier régional)
- La DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement)
- Le CEN PACA (Conservatoire des Espaces Naturels)
- Les notaires
- La MSA (Mutuelle sociale agricole)
- Le Crédit Agricole Provence Côte d'Azur
- Coop de France Alpes-Méditerranée,
- Les experts des filières
- La Société du Canal de Provence
- Les CROF (Contrats régionaux d'objectifs filières)
- Les Parcs Naturels Régionaux
- Le Conservatoire du Littoral
- L'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée & Corse
- Les communes forestières
- Les Syndicats mixtes d'aménagement
- Les ASA (irrigation)
- Terre de Liens
- CERPAM (Centre d'Études et de Réalisations Pastorales Alpes-Méditerranée)
- CRPF (Centre régional de la propriété forestière)
- Bio Provence et Agribio

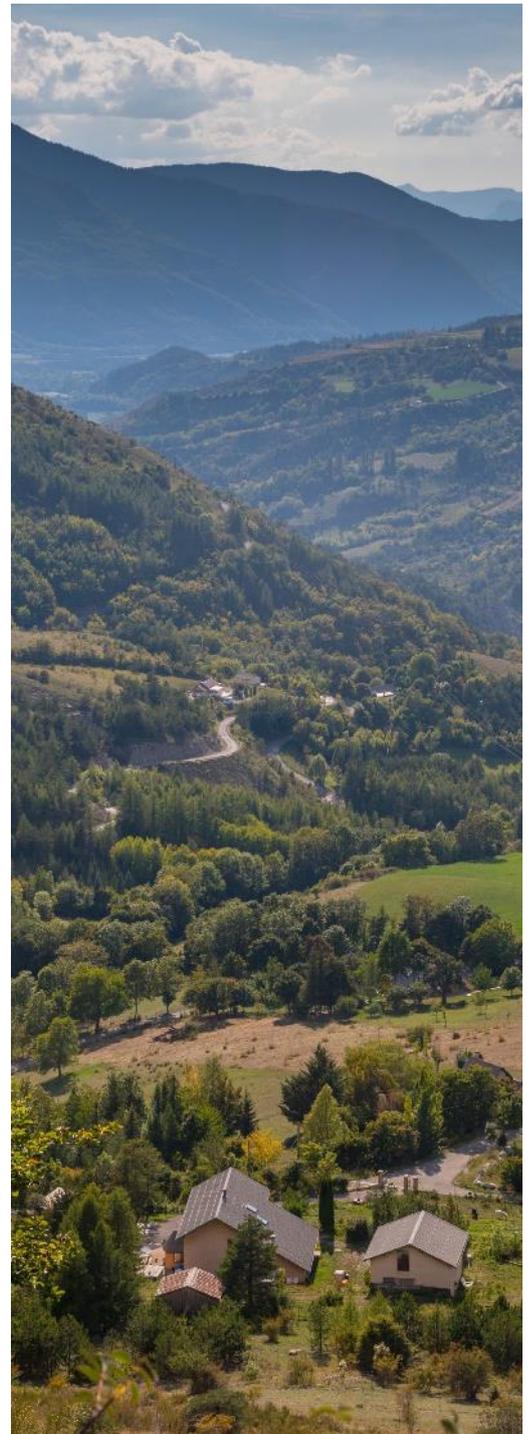
V. L'activité de la SAFER PACA en 2018

1. Zoom sur le marché foncier régional

Il est en forte progression, avec 16 598 ventes constatées (+ 4,5 % par rapport à 2017) représentant 30 239 ha (+ 7,5 % vs 2017), pour un montant total de 4, 97 milliards d'euros (+ 15 % vs 2017).

2. Les opérations foncières menées par la SAFER PACA

- **48 %** des opérations réalisées concernaient la restructuration foncière et l'installation (le cœur de métier de la SAFER PACA).
- **1 300** acquisitions ont été conduites (**1 196** en 2017), soit **7 490** ha (**6 827** ha en 2017) pour un montant de **170 millions** d'euros (**247 millions** d'euros en 2017 année record avec la transmission de plusieurs domaines viticoles très importants : Château Gigognan, Château de Sannes et quelques domaines dans les AOP Châteauneuf-du-Pape et Côtes de Provence).
- L'essentiel de ces acquisitions l'a été sous forme de substitutions (**75 %**) et dans seulement **16 %** des cas par préemption.
- **7 009** ha ont été rétrocédés (**1 394** actes pour un montant de 168 millions d'euros). Ces rétrocessions concernaient majoritairement des biens d'une valeur inférieure à 15 000 € (54%).
- La SAFER PACA disposait, au 31 décembre 2018, d'un stock de **1 830** ha en attente de rétrocession. L'objectif est de disposer d'un large panel de biens susceptibles d'intéresser les candidats à l'installation ou de consolider des exploitations, petites et moyennes.



3. Chiffres clés

a) Les dossiers de candidatures étudiés

Il s'agit du nombre d'agriculteurs ou d'organismes qui ont déposé un dossier auprès de la SAFER PACA pour acquérir un bien mis à la vente. Le choix du candidat auquel le bien sera rétrocédé est décidé, en fonction de critères objectifs, lors des commissions techniques départementales.

b) Ventilation des rétrocessions

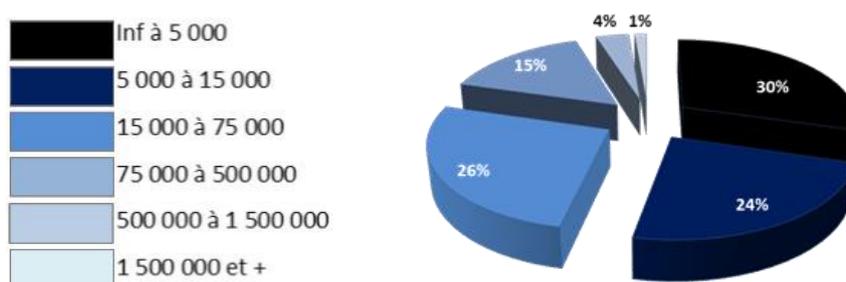
Le nombre de candidatures recueillies en 2018 est en très légère baisse: 2 834 contre 2 861 en 2017.

Nombre de dossiers de candidatures étudiés					
	2014	2015	2016	2017	2018
Alpes-Haute-Provence	273	238	249	385	295
Hautes-Alpes	402	340	326	396	378
Alpes Maritimes	124	146	142	136	166
Bouches-du-Rhône	594	456	600	679	824
Var	541	419	411	387	486
Vaucluse	740	711	647	878	685
Région	2 674	2 310	2 375	2861	2834

Comme les deux tableaux suivants le montrent, dans **80 %** des cas, la valeur des biens rétrocédés par la SAFER PACA est **inférieure à 75 000 euros**.

Pour autant, le travail d'expertise et d'assistance ou les moyens mis en œuvre à cette occasion sont quasi équivalents, quelle que soit la valeur du bien : les rétrocessions les plus importantes servent à financer les plus petites, à travers un système de mutualisation.

Données régionales	Rétrocessions par tranches de valeur 2018			
Tranches de valeurs en €	Nombre	%	Valeur en K€	%
Inf à 5 000	416	30%	1 149	1%
5 000 à 15 000	329	24%	3 498	2%
15 000 à 75 000	367	26%	13 933	8%
75 000 à 500 000	218	15%	47 285	26%
500 000 à 1 500 000	50	4%	47 436	27%
1 500 000 et +	18	1%	65 452	37%
Total	1 398	100%	178 753	100%



4. Un outil financier innovant: la SCIC Terre Adonis

A la naissance des SAFER, le stockage du foncier était une priorité prise en charge intégralement par l'Etat. Dans les années 80, le désengagement de l'Etat a conduit de nombreuses SAFER à déstocker en masse. Ceci est d'autant plus regrettable que le stock constitue un des fondements de la politique de redistribution des terres, de la transmission et de l'installation.

a) Les soutiens financiers institutionnels sont indispensables mais parfois insuffisants

Depuis une dizaine d'années, certaines SAFER établissent des partenariats avec les Régions, les Départements, les EPCI, les Caisses de Crédit Agricole, pour obtenir des financements sur le portage des stocks. En PACA, la Région a multiplié par 4 son enveloppe de portage. Celle-ci permet à la SAFER de stocker du foncier pendant 5 ans pour installer un fermier qui s'engage à racheter au bout de 5 ans. La SAFER dispose aussi d'une convention avec les deux Caisses de

Crédit Agricole qui nous permet également d'installer des jeunes en leur louant les terres pendant 5 ans, sachant qu'une partie du loyer qu'ils nous ont versé est réaffecté à l'autofinancement.

Ces différentes politiques sont intéressantes et ont conduit la SAFER PACA à doubler le montant de son stock en 4 ans pour atteindre aujourd'hui 30 millions d'euros. Financièrement cela a des limites et malgré la volonté de la SAFER de favoriser des installations progressives, elle s'est retrouvée sans solution pour des jeunes qui avaient des projets sérieux mais qui ne pouvaient les financer qu'au bout de 9 à 10 ans. D'un autre côté, certains EPCI étaient prêts à investir dans le foncier mais pas sur de gros montants.

b) Terre Adonis, une alternative au système de financement classique



La SAFER PACA a engagé une réflexion avec Coop de France et la Région autour de la création d'une structure qui pourrait recueillir des financements publics et privés pour l'acquisition de foncier destiné à l'installation. Cette réflexion a permis la création de la SCIC Terre Adonis. Celle-ci peut disposer de 50% de capitaux publics. Le principe est très simple :

- Adhésion : 1 à 2 parts sociales d'une valeur unitaire de 1 000 €
- Apport en compte courant associé rémunéré à hauteur de 1%.

Terre Adonis est propriétaire des terres et les loue à un agriculteur par bail rural. Lorsque Terre Adonis acquiert le foncier, le jeune agriculteur intervient à l'acte d'acquisition en tant que fermier et s'engage à acheter au bout d'une durée oscillant entre 7 et 15 ans. Le jeune fermier verse à la SCIC 10% de l'acquisition en compte courant associé non rémunéré. L'objectif est d'installer des jeunes qui ne disposent pas de moyens suffisants et de générer des financements par les forces vives des territoires bien identifiés (Communes, EPCI, banques dont la Banque des territoires, filières économiques, entreprises au titre du RSE...) pour cofinancer ces acquisitions de foncier par Terre Adonis.

Terre Adonis est présidée par le Président du Comité Technique Départemental du Vaucluse, Jean-Louis CANTO. Elle a deux Vice-Présidents : le Président de la SAFER PACA, Patrice BRUN, et Fabien DOUDON qui représente Coop de France au Conseil d'Administration de la SAFER.

Le Conseil Coopératif comprend 10 personnes :

- 5 représentants des fondateurs SAFER Coop de France
- 2 représentants des bénéficiaires (fermiers et collectivités)
- 2 représentants des partenaires privés (Union des Caves Coopératives d'Estandon, CAZ Participations et Investissements)
- 1 représentant des salariés.

Pour assoir les financements de la SCIC des discussions sont en cours avec d'autres acteurs publics et privés pour envisager une éventuelle adhésion et participation à la SCIC.



c) Une première installation prometteuse

La première opération a consisté à installer deux jeunes en production de jasmin sur 1 ha sur la commune de Grasse.

La SCIC a sollicité pour le financement des 650 000 € de foncier et la bastide, objets de l'opération :

- Les jeunes à hauteur de 10% (s'ils apportent 20%, les 10% supplémentaires seront rémunérés 1%)
- L'Agglomération de Grasse
- La maison DIOR
- CAZ Participations et Investissements
- La SAFER PACA

L'inauguration de la Colle Blanche a eu lieu le 4 octobre 2018.

A venir : une installation en viticulture sur la commune du Luc, deux installations en maraîchage sur les communes de La Garde et Marseille...

5. Quelques opérations structurantes

La SAFER PACA a été retenue pour participer à la réalisation d'opérations stratégiques de développement dans le cadre de 9 projets entant dans le cadre du FEADER :

- Opération « Constituer une assise foncière pérenne pour le développement de l'agriculture locale » portée par la CC de Sainte-Baume-Mont Aurélien (83)
- Opération « Mise en œuvre d'une stratégie concertée sur la Plaine de Grimaud » portée par le Conseil départemental du Var (83)
- Opération « Favoriser l'installation de nouvelles exploitations en mobilisant les surfaces foncières à vocation agricole » portée par la Communauté de Communes Cœur du Var (83)
- Opération « Dynamisation et diversification de l'agriculture locale de Tavernes » portée par le Conseil départemental du Var (83)
- Opération « Protéger et mobiliser le foncier agricole dans le PNR des Alpilles autour de sites pilotes » portée par le Syndicat Mixte PNR des Alpilles (13)
- Opération « Stratégie de structuration et de préservation du foncier agricole en Pays SUD » portée par le Pays Serre Ponçon - Ubaye - Durance (04)
- Opération « Préserver le foncier agricole du Val de Durance » portée par la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon (04)

- Opération « Préservation et valorisation du foncier agricole sur le territoire de l'IGP du Citron de Menton » portée par la Communauté d'Agglomération Riviera-Française (06)
- Opération « Analyse des friches sur les secteurs d'intérêt agricole de la plaine du Var et étude d'opportunité pour une ZAP sur la commune de Saint-Jeannet » portée par la Métropole NCA (06)

La SAFER PACA reste en attente de réponses pour 5 autres dossiers déposés dans le cadre du FEADER, ils concernent :

- L'opération « Stratégie locale pour la préservation et la mise en valeur du foncier agricole et naturel communautaire du territoire de la CASA » portée par la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (06)
- L'opération « Action foncière 05 : Plateforme de l'aménagement foncier au profit de la mise en valeur et de la préservation du foncier agricole Haut-Alpin » portée par le Conseil Départemental des Hautes-Alpes (05)
- Opération « Protéger et mobiliser le foncier agricole et naturel au sein de Luberon Monts de Vaucluse Agglomération (LMV) sur les sites pilotes et périmètre élargi » ;
- Opération « Soutien des Caves coopératives à la gestion, la préservation et la valorisation du foncier agricole sur le territoire du Vaucluse : Arc Comtat Ventoux » ;
- Opération « Changer les perceptions sur le foncier agricole du Grand Avignon pour sanctuariser les secteurs prioritaires et stimuler la transmission ».

VI. Perspectives 2019

1. La future loi foncière

Après un certain nombre de reports liés à l'ampleur du chantier que génère une future loi foncière, le discours du Président Macron au Salon International de l'Agriculture de 2019 a refixé une échéance à la publication de cette loi fin 2019, début 2020. Face à un certain nombre de dérives que les SAFER observent au quotidien, elles travaillent de concert pour proposer de nouvelles dispositions susceptibles d'encadrer et de réguler les cessions partielles de parts de sociétés. L'explosion de ce mode opératoire au niveau national et en PACA a des conséquences très préjudiciables sur le contrôle des structures et les prix pratiqués.

La mise en place d'un droit d'opposition de la SAFER permettrait de mettre un terme à ces pratiques de dérégulation. Les répercussions immédiates sont surtout nuisibles sur les prix et la concentration excessive des exploitations, mais à terme cela exclura les exploitations locales et à caractère familial de l'accès au foncier.

a) *Le rachat partiel, une pratique dommageable qui s'exonère du contrôle des structures et de la régulation en matière de prix*

La SAFER PACA constate que le rachat partiel (souvent 95%) des parts de société d'exploitation agricole se développe à vitesse grand V en PACA, notamment dans les secteurs viticoles porteurs. Elle est l'œuvre d'investisseurs (bien souvent nationaux) qui achètent ces sociétés à des montants prohibitifs, en regard de leurs actifs immobiliers, en faisant exploser les prix du marché, ce qui a pour conséquence d'exclure le modèle familial local de ce marché.

Il n'y a pas formellement de changement d'exploitant puisque seulement des parts sociales ont été transmises, donc pas de contrôle des structures, et la SAFER ne dispose pas d'un droit de préemption sur les cessions partielles et encore moins en révision de prix. Aucune régulation ne s'applique donc.

Une fois les parts de la société d'exploitation achetées, l'investisseur rachète les actifs immobiliers exploités via ladite société en tant que fermier en place. Et une seconde fois, aucune régulation ne pourra être exercée, ni par la SAFER, ni par la puissance publique.

Cette pratique peut avoir des conséquences terribles sur la régulation de la taille des exploitations et sur les prix. Il convient de réfléchir à un autre cadre.

b) Les SAFER, force de proposition

Le groupe des SAFER a entamé une réflexion sur le sujet. Cela pourrait passer par une évolution de la procédure du contrôle des structures en créant un permis d'exploiter, notamment et y compris lorsqu'il y a cession partielle des parts de société d'exploitation ou pour le travail à façon (autre pratique de contournement du statut du fermage).

Au-delà du contrôle des structures, et exclusivement pour les SAFER, elles demandent à être dotées d'un droit d'opposition qui viendrait se substituer au droit de préemption sur les cessions partielles de parts, qui a été considéré comme anticonstitutionnel. Puisqu'il n'est pas légal de devenir associé sans le consentement (affectio societatis) des autres associés.

Préempter partiellement reviendrait à imposer la SAFER comme associé non choisi (par les autres). Le droit d'opposition reviendrait à interdire les cessions partielles qui déboucheraient sur des agrandissements « déguisés » visant à s'exonérer des systèmes d'arbitrage et de régulation.

2. Open Friche Map: une application collaborative au service de l'aménagement du territoire

Une friche se définit comme un espace agricole à l'abandon depuis plus de trois ans. Selon le mode de comptage, entre 100 000 et 300 000 hectares seraient en friche en PACA, à comparer avec les 800 000 hectares de surface agricole utile de la région. A chaque fois qu'une collectivité souhaite mettre en valeur des terres incultes, elle se heurte au recensement des friches et au budget qu'il nécessite, environ cinquante euros par hectare détecté.

a) Open Friche Map, une application dédiée à l'identification des friches

La SAFER dispose d'un portail cartographique, réceptacle des inventaires réalisés par différents opérateurs : Chambres d'Agriculture, Fédérations départementales des caves coopératives, agriculteurs, SAFER...

Les inventaires de friches à l'échelle communale, intercommunale sont réalisés dans différents cadres :

- Diagnostics agricoles et foncier ;
- Appel à projet FEADER en lien avec une mission d'animation foncière ;
- Mise en œuvre de politique de compensation agricole ;
- Mission de recherche et développement.

Pour compléter ces inventaires, la SAFER PACA a développé Open Friche Map, une application mobile de recensement des parcelles agricoles en friche, dans l'esprit d'Open Street Map, programme de cartographie en ligne, libre et mondial. Cette application s'adresse aussi bien aux professionnels du monde agricole qu'au grand public. Concrètement, l'utilisateur télécharge l'application gratuitement depuis Play Store ou l'Apple Store. Une fois sur le terrain, il se situe facilement avec le GPS du mobile en vue de « taguer » une parcelle en friche. L'utilisateur peut la catégoriser, indiquant s'il s'agit d'une terre, d'un pré, d'un verger ou d'une vigne. Une photo peut être ajoutée. Toutes ces données sont envoyées automatiquement vers les bases de données de la SAFER et réinjectées, après traitement et validation, sur un portail cartographique de type Web SIG, disponible sur le site de la SAFER PACA. Cette base de données sera ensuite mise à l'épreuve d'agriculteurs locaux qui désigneront les terres les plus intéressantes à réhabiliter.

Grâce à Open Friche Map, les agriculteurs, les élus de collectivités et d'organismes agricoles mais aussi les citoyens ont les moyens d'agir pour redynamiser cet espace et redonner de la valeur à des terres à potentiel.

b) Réhabiliter les friches : des enjeux multiples

Composante fragile du territoire, l'espace agricole est soumis à de fortes pressions d'urbanisation et à une artificialisation des sols, qui réduisent les terres disponibles pour l'agriculture. La réhabilitation des friches favorise le développement de l'économie agricole, l'installation de nouveaux agriculteurs et le renforcement des exploitations existantes. Elle permet aussi de maintenir des paysages de qualité et évite les occupations illicites : cabanisation, dépôts sauvages. Enfin, elle répond à des enjeux environnementaux en luttant contre les incendies de forêts et les maladies végétales telles que la sharka, le feu bactérien ou la flavescence dorée et favorise la biodiversité.

c) Réinvestir des terrains au profit de l'agriculture

La SAFER, le Conservatoire d'espaces naturels et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement travaillent à des pratiques agri-compatibles avec la biodiversité. L'établissement d'un inventaire et d'une cartographie des terrains délaissés constitue une étape essentielle. Disposer d'une meilleure connaissance des friches va permettre de réinvestir des terrains pour le maintien d'une agriculture qui nourrit les territoires et plus particulièrement en bio. Open Friche Map contribue ainsi à l'intérêt général.

d) Anticiper les évolutions du territoire : le rôle du service Prospective

Open Friche Map constitue un nouvel outil qui s'inscrit dans la stratégie menée par la SAFER PACA. Elle travaille de concert, par exemple, avec l'Institut national de la recherche agronomique en vue d'établir une carte des bassins agricoles connectés avec des territoires de consommation. Les travaux menés par ces chercheurs servent à établir des cartographies à l'échelle communale des espaces agricoles à enjeux, qui peuvent être mobilisé rapidement pour nourrir la population. Cette démarche s'inscrit dans les Projets alimentaires territoriaux et répond à des enjeux globaux de sécurité alimentaire. Le Commissariat à l'égalité des territoires a fait connaître son intérêt pour ces travaux et les données recueillies.

En lien avec les différents acteurs du monde agricole, notamment les chambres d'agriculture, le service Prospective cherche à comprendre les évolutions du territoire, à les anticiper afin de produire des outils d'aide à la décision à destination des collectivités. Toute cette démarche renforce la sécurité alimentaire et sanitaire et contribue à une bonne répartition des ressources agricoles. Dans cette optique, la SAFER demeure l'entité de référence pour garantir un bon usage du foncier agricole.

VII. La SAFER PACA en bref

- **Date de création** : 1962
- **Nombre de salariés** : 87 (chiffre 2019)
- **Statut juridique** : Société anonyme (statut de droit privé) sans but lucratif (elle ne redistribue pas d'argent à ses actionnaires).
- **CA 2018** : 32,83 millions d'euros

Son Conseil d'Administration est composé :

- De représentants des actionnaires de la SAFER PACA (répartis en 3 collèges) :
 - Les collectivités territoriales (les 6 Conseils Départementaux, La Région PACA),
 - Les organisations professionnelles agricoles (Chambre régionale d'agriculture, FRSEA, JA PACA, Confédération Paysanne PACA),
 - Groupama, MSA Provence Azur, Coop de France Alpes Méditerranée, Fédération régionale des chasseurs,
 - Un représentant du ministère des Finances et un autre du ministère de l'Agriculture (la SAFER PACA a une mission de service public et d'intérêt général)
- De 12 Censeurs :
 - Chambres d'agriculture départementales du 04, 05, 06, 13 et 84 ;
 - FDSEA 04, 05, 13 et 84 ;
 - JA 84 ;
 - Crédit Agricole Provence Côte d'Azur ;
 - Société du Canal de Provence.
- De 2 représentants du Comité d'entreprise.

Dirigeants (élus par le Conseil d'Administration) :

- P-DG : Patrice BRUN
- Directeur général délégué : Max LEFEVRE
- Directeur général délégué adjoint : Philippe LAURAIRE

VIII. Contacts

Contacts Presse :

Agence Bleu Tomate

presse@bleu-tomate.fr

Magali Triano – Christelle Ballin 06 78 24 86 08

SAFER PACA – SIÈGE SOCIAL

Route de la Durance,

Avenue de la Libération, CS 20017

04107 MANOSQUE Cedex

Tél : 04 88 78 00 00/Fax : 04 92 87 88 63

Mél : safer@safer-paca.com

Site internet: www.safer-paca.com