



Dossier de presse

SAFER Provence-Alpes-
Côte d'Azur



2024



I. LA SAFER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

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 :

- Observer et réguler le marché foncier agricole
- Contribuer à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Participer au développement durable des territoires ruraux
- Agir en faveur de la diversité des paysages, de la protection des ressources naturelles et du maintien de la diversité biologique

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.

La SAFER PACA a élaboré son Plan Pluriannuel d'Activités pour les années 2022-2028 en proposant 10 objectifs adaptés aux problématiques du territoire régional.

3. Gouvernance

La SAFER PACA exerce son activité sous le contrôle de son Conseil d'Administration et de l'État (ministères de l'Agriculture et des Finances).

Carrefour de rencontre de logiques différentes cohabitant sur un même territoire (représentants du monde agricole, des collectivités territoriales, d'associations environnementales...), elle favorise le dialogue et la concertation à travers ses différentes instances :

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), associations environnementales (CEN PACA). 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 SUD 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 de la Pêche Maritime 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. Le barème des prestations a été réactualisé très récemment. 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 (95 salariés).



II. LES OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE 2022-2028 (PPAS)

UNE MISSION D'OBSERVATION ET DE RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER

Les principaux objectifs qui guideront l'activité de la SAFER au cours des six prochaines années sont au nombre de 10 :

- 1 • Faciliter l'accès à l'information : offre et demande de foncier**
 - Rendre les appels de candidature encore plus accessibles
 - Développer un service « alerte pubs et surveillance aux particuliers »
 - Créer une plateforme collaborative d'accès au foncier
- 2 • Être force de propositions dans l'observation foncière**
 - Produire de la donnée et partager la connaissance des territoires
 - Participer aux plateformes de discussion sur les questions d'aménagement du territoire
- 3 • Renforcer nos capacités de stockage et de portage**
 - Renforcer les capacités de stockage pour optimiser nos interventions
 - Favoriser le portage du foncier sous différentes formes
 - Maîtriser et sécuriser le foncier pour l'installation
- 4 • Intervenir sur l'accès au bâti**
 - Contribuer au contrôle des changements de destination
 - Accompagner les collectivités et rédiger un document pédagogique concernant les changements de destination
- 5 • Réguler le marché foncier**
 - Maintenir et développer la présence de la SAFER sur tout le territoire
 - Intervenir en préemption en révision de prix
 - Développer la présence de la SAFER sur le marché des parts sociales
- 6 • Encourager la souveraineté alimentaire et contribuer à la transition agroécologique**
 - Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur PAT
 - Contribuer au développement de l'agroécologie
 - Développer l'encouragement à la plantation de haies composites
- 7 • Mobiliser des terrains agricoles**
 - Identifier des terrains « agricoles »
 - Réaliser des animations foncières pour reconquérir ces espaces
- 8 • Contribuer à la gestion des forêts et des espaces naturels**
 - Être reconnu comme acteur du foncier forestier et accompagner les politiques publiques de gestion forestière
 - Être reconnu comme opérateur foncier de l'environnement et accompagner les politiques publiques de gestion des milieux naturels non productifs.



9 • Encadrer le développement du photovoltaïsme

- Établir une doctrine photovoltaïque afin de concilier les enjeux (agriculture, énergie)
- Assurer le suivi des installations photovoltaïques / agrivoltaïques sur les rétrocessions SAFER

10 • Assurer le suivi rapproché des cahiers des charges SAFER

- Optimiser la rédaction des cahiers des charges en fonction des projets développés
- Mettre en place un programme de suivi annuel sur les rétrocessions SAFER

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 (4 Parcs Nationaux et 10 Parcs Naturels Régionaux).

Neuvième région de France en superficie, PACA est la 7^e région la plus peuplée avec un peu plus de 5 millions d'habitants. Elle est particulièrement attractive: 0,3 à 0,4 million d'habitants supplémentaires sont attendus en 2050, soit un accroissement de population estimé entre 7 et 8 % selon les scénarios, par rapport à 2013. 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.





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 :

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.

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.

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...)

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.

La préemption partielle

La SAFER peut désormais exercer partiellement son droit de préemption sur des biens mixtes depuis la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.

L'intérêt de cette forme d'intervention est majeur, surtout en PACA où il existe de très beaux bâtis, entourés de grandes surfaces agricoles.



2. POINT SUR L'ACTIVITÉ 2023

FAIT MARQUANT EN 2023 : LA MISE EN PLACE DU DISPOSITIF SEMPASTOUS

Très attendu car constituant un manque évident en matière de régulation de l'accès au foncier, le dispositif Sempastous dédié à la régulation des opérations sociétaires a été institué par la loi en Avril 2023 et a demandé une montée en compétences. Il s'est également agi de d'appréhender de nouveaux réflexes et une nouvelle méthode de travail compte tenu que le dispositif sous-entend l'instruction de demandes administratives pour le compte de l'État.

La loi dite « Sempastous » concerne ainsi la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires. Cette régulation se fait par une autorisation administrative préalable à la cession de la société. Il ne s'agit donc pas d'une extension du droit de préemption.

La SAFER instruit les opérations au nom et pour le compte du Préfet de Département. Les cessions concernées sont celles qui entraînent une prise de contrôle d'une société détenant ou exploitant du foncier agricole, de manière directe ou indirecte, et dont le bénéficiaire dépasse un seuil de surface détenue ou exploitée.

Le seuil d'agrandissement significatif a été fixé par arrêté du 13 février 2023 du Préfet de Région PACA à 127,5 ha.

Le bilan des opérations sociétaires au 31 décembre 2023 fait ressortir 270 déclarations dont 7 soumises à autorisation et 15 au droit de préemption.

Sur les 7 opérations soumises à autorisation :

- ▶ 3 avis n° 1 favorables ont été rendus (opération en l'état)
- ▶ 2 avis n° 1 défavorables ont été rendus par la SAFER suivis de 2 notifications préfectorales conformes à l'avis SAFER.
- ▶ 1 avis n° 2 (mesures compensatoires) rendu par la SAFER dans le Vaucluse, avis favorable qui a été suivi d'une autorisation préfectorale sous réserve de la mise en oeuvre de mesures compensatoires.
- ▶ 1 dossier en cours d'instruction au 31/12/23.

Libération de 27 ha pondérés sur 80 ha de l'opération sous 2 formes :

- ▶ 12 ha pondérés cédés à la SAFER au prix du marché
- ▶ 15 ha pondérés libérés par résiliation anticipée d'un bail rural au profit d'une installation.

Ce nouveau dispositif a nécessité un investissement fort des équipes opérationnelles. Un travail de pédagogie auprès des déclarants (notaires, avocats, experts-comptables) a été réalisé pour assurer de la visibilité au dispositif. Une réflexion a été menée pour élaborer une méthode d'analyse de la balance des intérêts basée sur le marché et les besoins foncier.

La SAFER, la DRAAF et les DTT(M) ont travaillé de concert pour défricher ce nouveau dispositif et assurer une cohérence d'instruction, une analyse et une compréhension approfondie des opérations. Les Comités Techniques Départementaux se sont appropriés ce nouveau sujet pour lesquels ils sont consultés.



ACTIVITÉ 2023 : UNE ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE INTENSE MALGRÉ UN MARCHÉ QUI SE REFERME

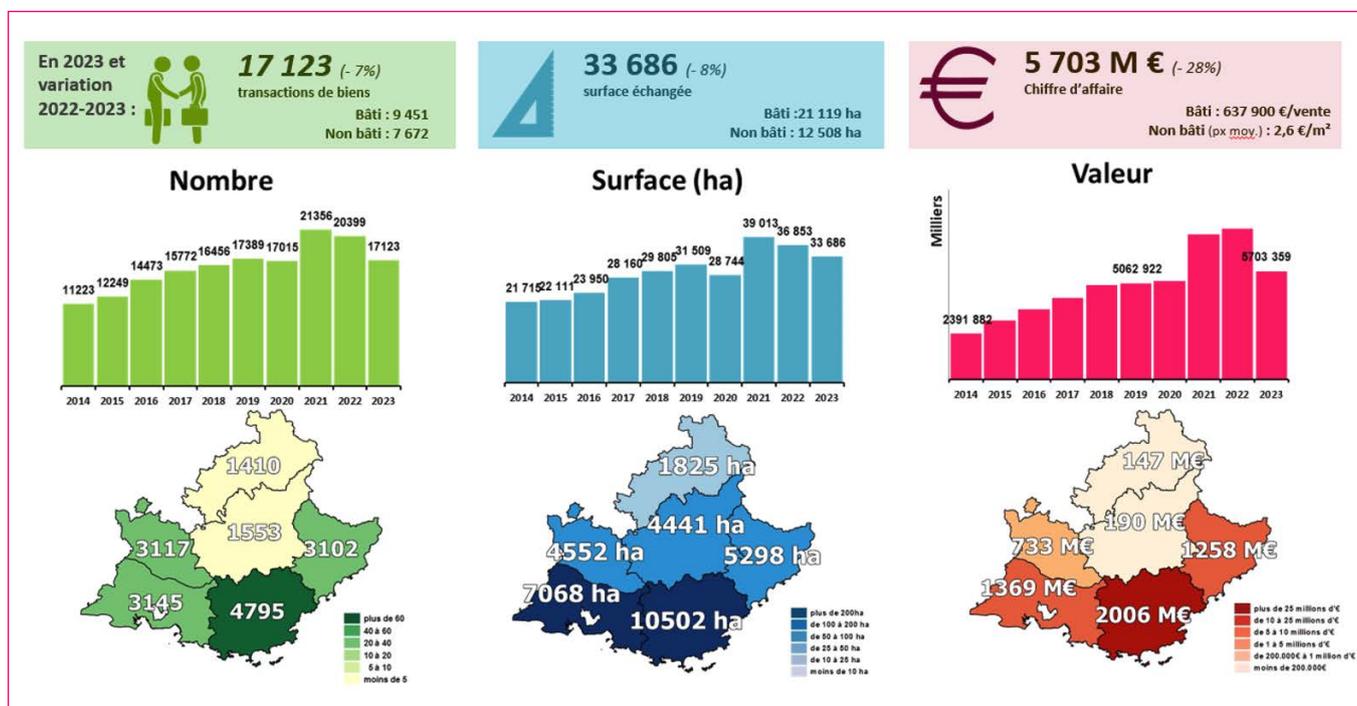
Le marché foncier régional

Le recul du marché foncier rural amorcé lors du second semestre de l'année 2022 se confirme en 2023 et se renforce même au point que l'on retrouve cette année 2023, avec près de 17 000 projets de vente, les niveaux observés en 2019 et 2020 avant Covid.

Le nombre d'opérations sur le marché rural baisse de 7 % par rapport à 2022, et les surfaces échangées de 8%. La valeur globale des opérations chute de 28%. Les mouvements observés au niveau des flux de marché n'ont pas d'incidence sur les dynamiques du prix des terres, qui se maintiennent.

Ce recul est également enregistré sur le marché accessible : le nombre est en baisse (15 884 contre 17 684 en 2022), stabilisé en surface (30 208 ha en 2023 – 29 132 en 2022). En valeur, on constate une baisse de 25 % du marché accessible en 1 an : 5 359 K€ contre 7 212 K€ en 2022.

RÉGION PACA - LE MARCHÉ FONCIER GLOBAL





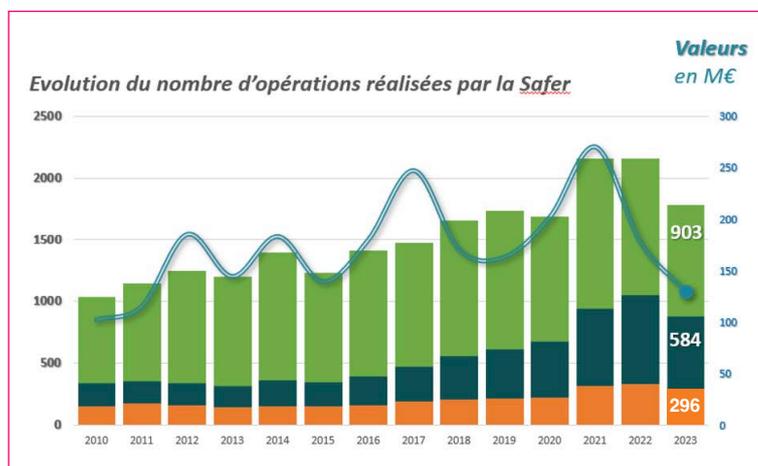
Dans un contexte de marché qui se resserre, l'activité de la SAFER a également été impactée par la baisse du marché.

Les acquisitions

En nombre, l'année 2023 suit la dynamique de 2020 (1 199 acquisitions).

Les surfaces acquises sont équivalentes à celles de 2022 (5 345 ha en 2023 / 5 270 en 2022), mais les valeurs sont nettement en retrait ce qui est en lien direct avec l'affaissement du marché et in fine la baisse de la marge foncière.

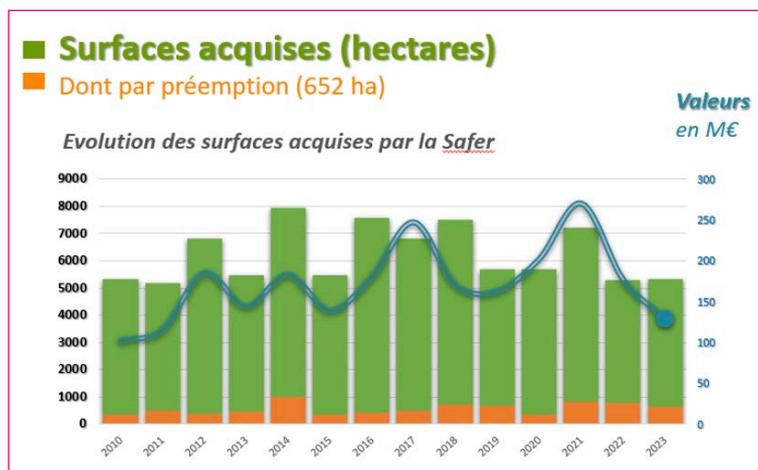
ÉVOLUTION DES ACQUISITIONS À L'ÉCHELLE RÉGIONALE



Amiables signées : 903

Dossiers abandonnés - Prémptions (Ar/Ap...) : 584

Prémptions signées : 296





Les acquisitions par préemption

En 2023, 1 035 dossiers de préemption ont été initiés (1 078 en 2022) dont 296 signés (331 en 2022) pour une surface de 652 ha (775 ha en 2022) et une valeur de 12 M€ (identique à 2022). Notons que 594 préemptions en révision de prix ont été initiées (614 en 2022) représentant 516 ha (784 ha en 2022) et 8,9 M€ (13 M€ en 2022).

Ces préemptions en révision de prix répondent à un enjeu du territoire sur les problématiques des prix du foncier et la nécessité de réguler le marché.

Les préemptions partielles initiées sont en diminution par rapport à l'année 2022 : 165 dossiers contre 191 en 2022.

En 2023, les 51 préemptions partielles signées ont permis de maîtriser 130 ha, pour une valeur de 2 M€.

- Taux de prise de marché sur le marché total : **15,8 % des surfaces**
- Taux de prise de marché sur le marché préemptable : **17,7 % des surfaces**
- Total des préemptions (initiées) : **1 035 / Surface : 1 918 ha**

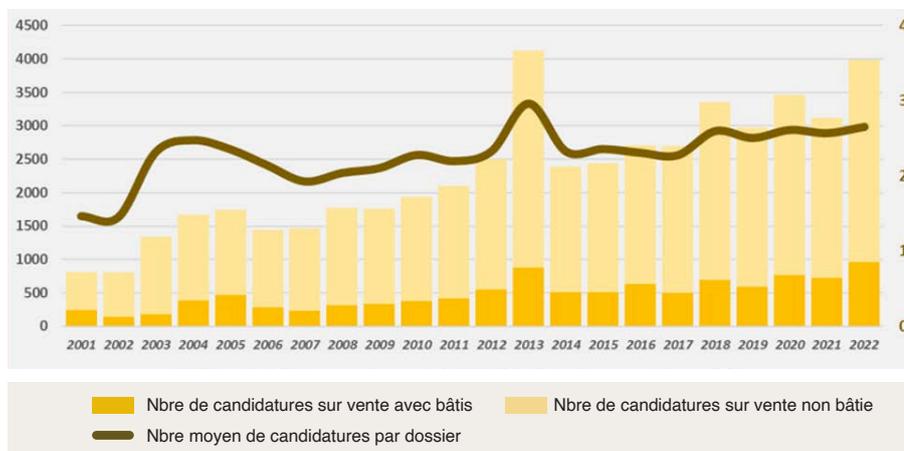
Les candidatures reçues

Le volume de candidatures enregistrées ne cesse de croître avec en 2023 un record de plus de 4 900, ce qui traduit, sans nul doute une plus grande lisibilité et accessibilité. Le niveau de concurrence reste stabilisé par rapport aux dernières années.

Par ailleurs, la photographie des orientations technico-économiques des projets présentés (période 2015-2023) révèle une prépondérance, à l'échelle régionale des projets viticoles, suivis par les projets en maraîchage puis en élevage des grands ruminants.

Cette vision régionale ne reflète néanmoins pas des disparités notables selon les départements.

VOLUMES DE CANDIDATURES REÇUES





DES STOCKS IMPORTANTS POUR UNE ORIENTATION DU FONCIER OPTIMALE

Notre stratégie de stockage, largement affirmée dans le PPAS 2022-2028 s’inscrit dans une volonté de saisir les opportunités du marché foncier et de jouer pleinement notre rôle en matière d’orientation du foncier tant il est vrai que le soutien à des projets de rétrocession vertueux nécessite souvent ce temps de portage.

Le stock au 31 décembre 2023 représente ainsi 1 708 ha pour une valeur de 33 398 K€.

ÉVOLUTION DES VALEURS EN STOCK





ZOOM SUR 2023

17 123 déclarations d'intention d'aliéner reçues

4 900 candidatures traitées

56 Comités Techniques Départementaux

1 159 dossiers de présentation (A0) de préemptions ou opérations amiables pour un montant supérieur à 180 000 € ont été adressés aux Commissaires du Gouvernement pour solliciter leurs agréments.

594 préemptions en révision de prix initiées

134 dossiers demeurent en contentieux

7 demandes d'autorisation Sempastous

1 708 ha pour un montant de 33 398 K€ en stock

185 conventions d'Intervention Foncière
(couvrant 786 communes)

26 conventions d'Aménagement Rural

34 conventions pour la maîtrise des Biens sans Maître

12 Études

12 programmes FEADER



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.

1. 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 (Établissement 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. PERSPECTIVES 2024

LA SAFER PACA RESTE CLAIREMENT MOBILISÉE FACE AUX ENJEUX ET DÉFIS SOCIÉTAUX À RELEVER EN LIEN AVEC LE FONCIER AGRICOLE ET NATUREL ET À L'HEURE OÙ L'AGRICULTURE EST PEU À PEU CONSIDÉRÉE COMMUNE UNE CAUSE NATIONALE ET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL.

Levier d'action de la Transition, focalisés sur le maintien de territoires vivants et vivables, nous entendons jouer pleinement notre rôle en matière de renouvellement des générations, de souveraineté alimentaire, de transition agroécologique et de préservation des ressources naturelles.

Les difficultés rencontrées liées à la baisse du marché foncier, même si elles exigent une réflexion et une adaptation, ne nous détournent en aucun cas de notre cadre de référence et des objectifs ambitieux de notre PPAS.

NOUS POSITIONNONS CLAIREMENT LA SAFER PACA, COMME L'OPÉRATEUR FONCIER EN MILIEU RURAL ET PÉRIURBAIN, AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES DANS LEUR DIVERSITÉ ET QUI ŒUVRE PRIORITAIREMENT :

- À la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Au maintien d'une agriculture dynamique
- Au développement local
- À la préservation de l'environnement
- À l'observation et à la transparence du marché

À ce titre, dans le respect de la charte éthique des SAFER et dans la recherche de l'intérêt général, la SAFER PACA se veut force de proposition afin de maîtriser, en privilégiant l'amiable, et orienter le foncier dans son marché, afin d'être garante de la régulation du marché, afin d'organiser à tous les niveaux de décision les conditions d'un arbitrage transparent et qui concilie les enjeux et les usages et afin de contribuer ainsi à la connaissance et à l'aménagement du territoire.

TOUT EN S'ASSURANT DE LA ROBUSTESSE ET DE LA PÉRENNITÉ DE SON MODÈLE ÉCONOMIQUE, LA SAFER PACA S'ATTACHE À EFFECTUER SES MISSIONS :

- Dans le respect des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux
- Sur l'intégralité de son territoire et tous les marchés
- Dans le strict respect des procédures applicables et avec le plus de pédagogie possible
- Avec la recherche du meilleur niveau de service et de valeur ajoutée au service des bénéficiaires de notre intervention
- Avec une capacité a fortiori à intervenir dans des cas complexes et nécessitant la mise en œuvre de solutions innovantes ou expertes.



VI. LA SAFER PACA EN BREF

- **Date de création** : 1962
- **Nombre de salariés** : 95 (chiffre 2023)
- **Statut juridique** : Société anonyme (statut de droit privé) sans but lucratif (elle ne redistribue pas d'argent à ses actionnaires).

Son Conseil d'Administration est composé :

De 24 représentants des actionnaires de la SAFER PACA (répartis en 3 collèges)

- Les collectivités territoriales (les 6 Conseils Départementaux, la Région Sud 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 15 censeurs

- Chambres d'agriculture départementales du 04, 05, 13, 83 et 84
- FDSEA 04, 05, 06, 13, 83 et 84
- JA 84
- Crédit Agricole Provence-Côte d'Azur
- Société du Canal de Provence
- Terre de Liens

De 2 représentants du CSE

Dirigeants (élus par le Conseil d'Administration) :

- **P-DG** : Patrice Brun
- **Directeur général délégué** : Laurent Vinciguerra
- **Directeur général délégué adjoint** : Philippe Lauraire



Contact Presse

Agence Bleu Tomate - presse@bleu-tomate.fr

Magali Triano 06 20 70 11 09



Route de la Durance CS 20017

04107 MANOSQUE Cedex

Tél. : 04 88 78 00 00

safer@safer-paca.com

www.safer-paca.com

Suivez-nous sur

