



POINTS REPÈRES **sur le fonctionnement des Safer.**





SOMMAIRE

1. UN PEU D'HISTOIRE : LE CONTEXTE DE LA CRÉATION DES SAFER	3
2. LE GROUPE SAFER AUJOURD'HUI	4
3. LES MISSIONS ET VALEURS DES SAFER	5
3.1. Les missions des Safer	5
3.2. Le groupe Safer et ses valeurs	5
4. LA CARTE D'IDENTITÉ DES SAFER	7
4.1. Les Safer : qui sont-elles ?	7
4.2. Ancrage territorial et gouvernance partagée	7
4.3. Les Safer : Lieu de concertation	8
4.4. PPAS et Safer	9
4.5. Le financement d'une Safer est assuré par l'activité qu'elle dégage	10
5. COMMENT LES SAFER METTENT EN ŒUVRE LEURS MISSIONS	10
5.1. Les outils d'intervention des Safer : l'activité amiable	10
5.1.1. Les ventes amiables	10
- Acquisition - rétrocession	11
- Schéma d'instruction des dossiers pour l'acquisition amiable	11
- Schéma d'instruction des dossiers pour la rétrocession	12
- Substitution	13
- Le cahier des charges de la rétrocession	14
5.1.2. Les opérations de louage	14
- Sur les biens d'autrui : l'intermédiation locative	15
- Schéma d'instruction des dossiers pour l'intermédiation locative (IL)	15
- En gestion temporaire de biens immobiliers	16
- Convention de Mise à Disposition et Baux Safer	16
- Convention d'Occupation Provisoire et Précaire : COPP	16
- Schéma d'instruction des dossiers pour les CMD et COPP	17
5.1.3. Le concours aux collectivités	18
5.2. Les outils d'intervention des Safer : le droit de préemption	18
5.2.1. Focus sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)	18
5.2.2. Le droit de préemption : de quoi s'agit-il	19
5.2.3. Le champ d'application (assiette du droit de préemption)	19
5.2.4. Les objectifs du droit de préemption	20
5.2.5. Les priorités et exemptions au droit de préemption	20
- Instruction des dossiers pour la préemption en révision de prix	24
- Instruction des dossiers pour la préemption partielle	24
- Schéma d'instruction des dossiers d'attributions des Safer	25
6. NOS PARTENAIRES : LES ACTEURS DE L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET RURAL	26
6.1. Les collectivités territoriales : organisation et compétences	26
6.2. Les Organisations Professionnelles Agricoles (OPA)	27
6.2.1. Une OPA c'est quoi ?	27
6.2.2. Les domaines d'intervention des OPA	27



1. UN PEU D'HISTOIRE : LE CONTEXTE DE LA CRÉATION DES SAFER

1950 : l'après-guerre.

- Besoin de produire pour atteindre l'indépendance alimentaire mais des structures foncières très petites et morcelées (\pm 2 millions d'exploitations d'une superficie moyenne de 10 ha).
- Période de diffusion rapide du progrès technique : engrais, phytos, R&D, conseil agricole et du machinisme agricole (mécanisation).
- Mise en place des subventions sur les équipements et taux bonifiés pour l'accès aux terres.
- Vive concurrence entre les exploitations pour agrandir leurs surfaces dans un marché foncier très spéculatif et une inflation monétaire forte.

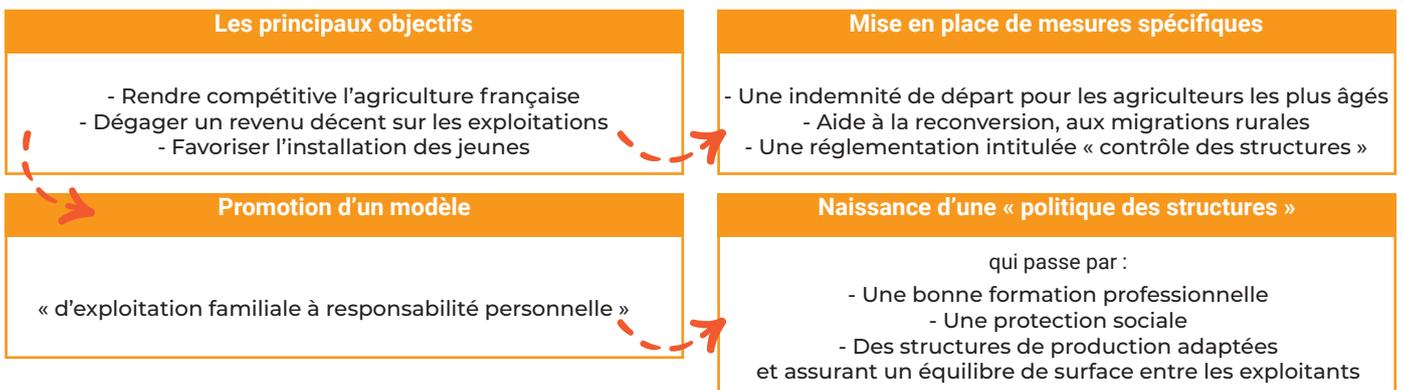


1950-65 : vers la cogestion.

- Les jeunes agriculteurs s'organisent en syndicat autonome (JA) pour défendre un modèle d'exploitation : projet politique autour de l'exploitation familiale avec des chefs d'exploitation « modernes ».
- L'État français souhaite renforcer la compétitivité de son agriculture pour faire face aux agriculteurs des 5 autres pays du « Marché commun ».
- Une convergence d'intérêt entre l'État et les JA pour mettre en place une politique des structures des exploitations agricoles et une politique foncière agricole.



1950-65 : naissance d'une politique agricole et foncière.



1960 : LA CRÉATION DES SAFER | 1962 : LE DROIT DE PRÉEMPTION



2. LE GROUPE SAFER AUJOURD'HUI

Des professionnels sur **tout le territoire.**



17
Safer régionales

+ de
1 100
collaborateurs

4 500
élus et représentants

Les **chiffres clés.**



Consulter « L'Essentiel », le rapport d'activité des Safer,
en flashant le QR-Code !





3. LES MISSIONS ET VALEURS DES SAFER

Les missions **des Safer.**

Au fil des lois depuis 1960, le législateur a renforcé la présence des Safer sur les territoires ruraux en leur confiant **4 missions d'intérêt général.**

DYNAMISER

L'AGRICULTURE ET LA FORÊT

- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.
- Aider des exploitants à consolider leurs exploitations.
- Préserver l'usage des terres agricoles.
- Restructurer et transmettre les forêts pour mieux produire.

AGIR

EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- Préserver les paysages et les ressources naturelles.
- Lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation.
- Contribuer à la diversité des systèmes de production et favoriser toutes les pratiques respectueuses de l'environnement.

ACCOMPAGNER

LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Guider les collectivités dans leurs réflexions et actions foncières dans un contexte de sobriété.
- Apporter aux collectivités les outils opérationnels pour répondre aux enjeux à venir.
- Apporter des solutions foncières aux porteurs de projets.

RÉGULER

LE MARCHÉ FONCIER RURAL ET ASSURER LA TRANSPARENCE DES PRIX

- Assurer l'observation foncière, la veille foncière et la transparence du marché.
- Alerter les pouvoirs publics et leur fournir des indicateurs nationaux.
- Transmettre aux collectivités les informations sur les mouvements fonciers.

Aujourd'hui, avec la consommation accrue d'espaces, qui peut mettre en péril, à terme, notre souveraineté alimentaire et la qualité de notre environnement, les Safer visent à préserver particulièrement les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en maintenant les équilibres économiques et sociaux de l'espace rural.

Le groupe Safer et **ses valeurs.**

Le groupe Safer est constitué par

- Les Safer, toutes adhérentes à la FNSafer.
- La FNSafer, tête de réseau du groupe.
- Le GIE SIIS.

Le groupe Safer s'est doté d'une charte éthique. Ce document de référence reprend :

- Les valeurs : respect de chaque projet, traitement équitable, pragmatisme, culture de la responsabilité, mémoire de nos actions.
- Les principes d'action : connaissance précise des territoires, concertation, médiation, anticipation, préférence pour le fonctionnement à l'amiable.
- Les engagements des Safer vis-à-vis de leurs interlocuteurs et partenaires : accueil, écoute, rigueur, traitement impartial, mobilisation des compétences nécessaires, cohérence de nos décisions avec les projets de territoires, information de nos interlocuteurs.



4. LA CARTE D'IDENTITÉ DES SAFER

4.1 | Les Safer : **qui sont-elles ?**

UN STATUT PARTICULIER « SUR-MESURE »

Une Société Anonyme investie d'une mission de service public dotée d'une prérogative de puissance publique : **le droit de préemption**

Société anonyme dont le capital est détenu par les OPA et pour ¼ par les collectivités locales

- Sans but lucratif.
- Double posture : missions d'intérêt général et fonction commerciale.
- Activité et fonctionnement fortement encadrés par le législateur (articles L.141-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime (CRPM)).
- Soumise à l'agrément des Pouvoirs Publics.
- Contrôlée par l'administration : Ministères de l'Agriculture et des Finances.
- Choix du Président et du Directeur soumis à l'approbation du ministre de l'Agriculture.

Ce statut moderne, original, souple permet aux Safer de s'adapter aux demandes sociétales et donc aux politiques publiques. Ainsi les Safer répondent à des missions d'intérêt général à travers la réalisation de projets privés ou publics.

4.2 | Ancrage territorial et **gouvernance partagée.**

Les Safer sont juridiquement indépendantes les unes des autres.

La composition du conseil d'administration (administrateurs + censeurs) permet de refléter la régionalisation en intégrant la sensibilité de chaque territoire et tous les acteurs.

Composition du conseil d'administration

*Défini par le Code rural : Article L141-6 (2014)
5 24 membres répartis en 3 collèges
Représentants des actionnaires de la Safer*

1^{ER} COLLÈGE : AGRICULTURE

- **Organisations syndicales** à vocation générale d'exploitants agricoles représentatives à l'échelle régionale.
- **Chambre d'agriculture** régionale.
- **Représentants professionnels agricoles** (pour atteindre le cas échéant le nombre de membres requis pour ce collège).

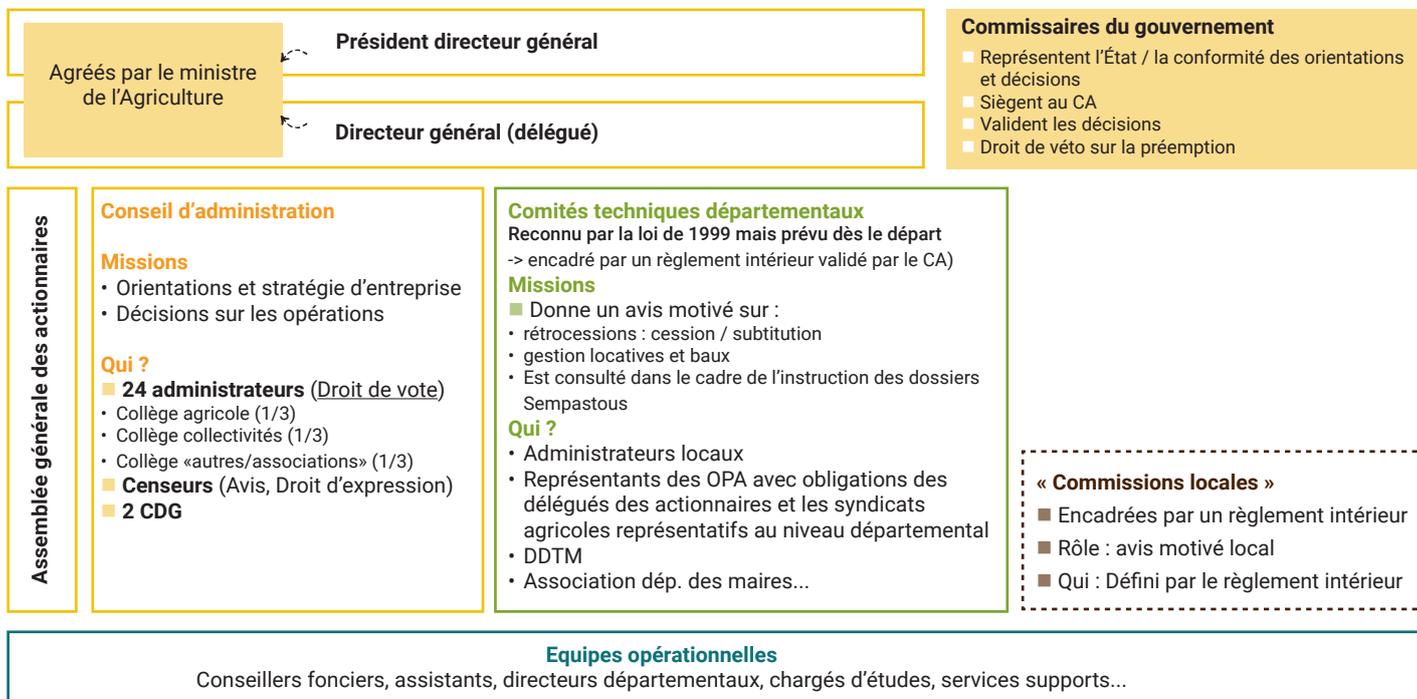
2^{ÈME} COLLÈGE : COLLECTIVITÉS

- **Collectivités locales** (Régions, Départements).
- **Établissements publics qui leur sont rattachés** (EPCI, EPF locaux, ...).

INSTANCE DE DÉCISION

3^{ÈME} COLLÈGE : AUTRES

- **L'État** (ASP).
- **FNSafer.**
- Un représentant d'une **association agréée de protection de l'environnement** (CEN ...).
- **Fédération des chasseurs.**
- **Président de la Safer.**
- **Autres actionnaires** (Crédit agricole, Groupama).



4.3 | Les Safer : lieu de concertation.

Les Safer organisent le dialogue entre les acteurs locaux, agriculteurs, élus territoriaux, organismes environnementaux, chasseurs, dans le cadre de leurs instances (Commissions locales, Comités techniques, Conseil d'administration).

La Safer, selon les lois qui régissent ses actions, réunit, dans le cadre de ses différentes instances, les acteurs locaux, représentants d'utilisateurs de l'espace rural : sont associés notamment la profession agricole, les communes et divers territoires, les organismes environnementaux, les chasseurs, les banques et assurances, l'État...

Lieu de concertation privilégié : le Comité technique

- Instance prévue par l'article R.141-4 du CRPM.
- La mise en place d'un Comité technique départemental est une condition d'agrément de la Safer.
- Il est présidé par le Président de la Safer ou son représentant siégeant au CA.

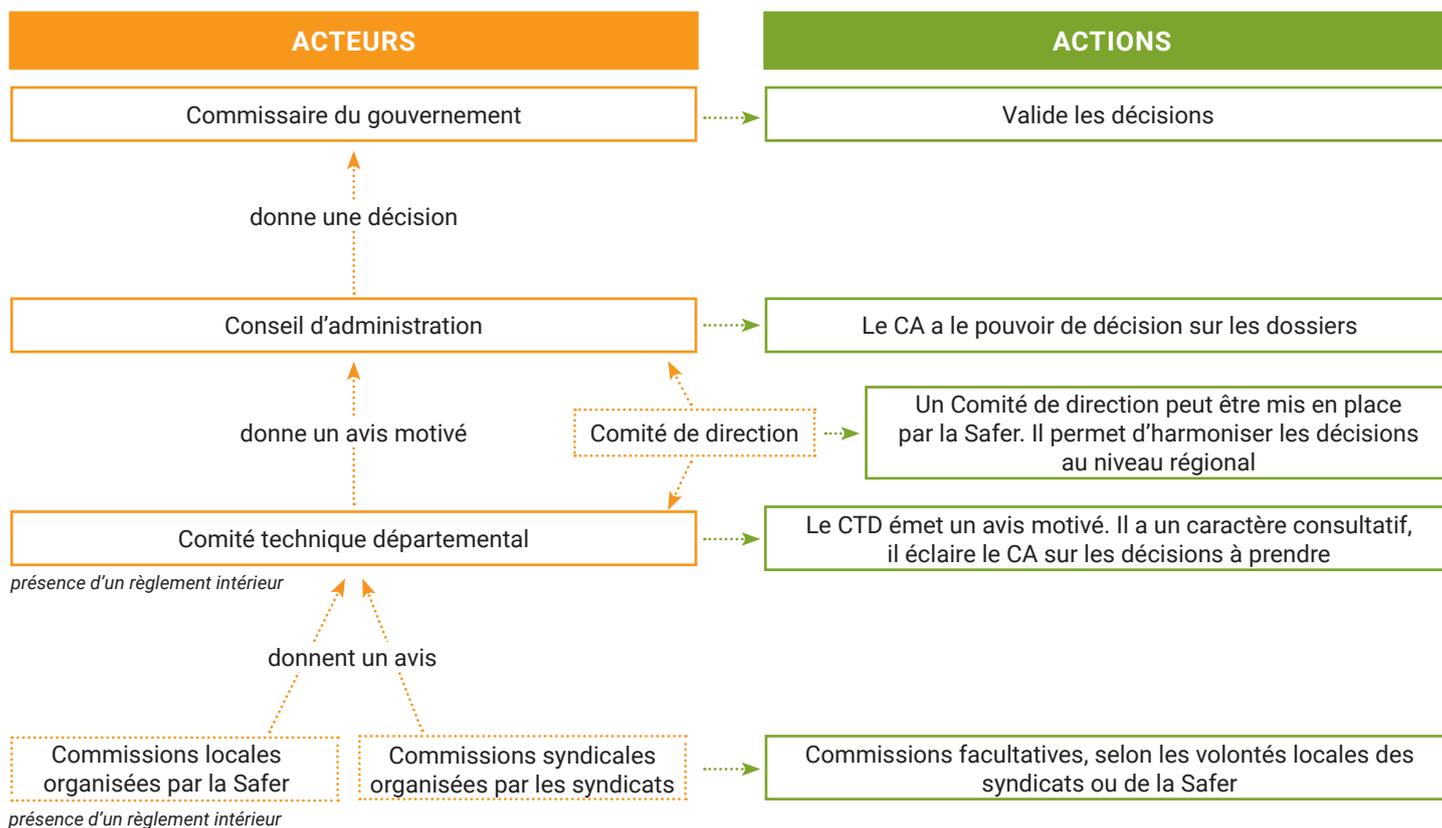
Fonctionnement

- La composition et le fonctionnement du Comité technique départemental sont fixés par un **règlement intérieur** agréé par le Conseil d'administration.
- Ce règlement prévoit notamment le caractère confidentiel des informations portées à la connaissance des membres du CTD et des débats qui s'y tiennent.
- Il peut entendre toute personne dont il souhaite recueillir l'avis.

Composition du Comité technique départemental (Art R141-5 code rural)

MEMBRES DE DROIT AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE	MEMBRES PERMANENTS AVEC VOIX CONSULTATIVE
<ul style="list-style-type: none"> • Actionnaires de la Safer propres au département considéré • Représentants des organisations syndicales à vocation générale d'exploitations agricoles représentatives au niveau départemental • Association départementale des maires • DDT(M) • Directeur départemental des finances publiques • Directeur de Safer ou son représentant • Associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L.141-1 du code de l'environnement • Fédération départementale des chasseurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Commissaire du gouvernement • Autres : coopératives, forestiers ...
	<div style="background-color: #f4a460; text-align: center; padding: 5px;">PERSONNES INVITÉES POUR AVIS</div> <ul style="list-style-type: none"> • Toute personne extérieure dont l'audition est de nature à éclairer ses avis (ne peuvent assister qu'à la partie des débats relatifs aux questions pour lesquelles elles ont été convoquées)

Le Comité technique départemental DONNE un AVIS MOTIVÉ
Le Conseil d'administration DÉCIDE après l'avis du Comité technique et **VALIDE** les choix.
Toutes les décisions d'attribution sont agréées par LES 2 COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT.



4.4 | PPAS et Safer.

Sous l'approbation des deux ministères de tutelle, le **Programme Pluriannuel d'Activité des Safer (PPAS)**, véritable document stratégique, fixe pour 6 ans le cadre dans lequel chaque Safer intervient sur son territoire, au regard de ses quatre missions d'intérêt général citées précédemment.

Il identifie les axes de travail prioritaires, en cohérence avec les politiques foncières agricoles et d'aménagement du territoire, les modalités d'intervention et détermine les objectifs techniques annuels qualitatifs et quantitatifs à atteindre sur le terrain.

Le PPAS a pour objectif de créer une dynamique de projet permettant de fédérer les partenaires et la Safer autour d'objectifs et de priorités d'intervention partagés.

4.5 | Le financement d'une Safer est assuré par son activité.

Si à l'origine de la création des Safer, les subventions de l'État représentaient une part majoritaire des ressources, les Safer doivent aujourd'hui assurer leur financement par leur activité propre : c'est-à-dire par la facturation des interventions aux attributaires (marge sur opérations foncières) et clients dans le cadre de prestations de service comme les études.

NB : Seules, les Safer des DOM et de Corse font l'objet d'un financement spécifique du ministère.

Ce financement constitue aujourd'hui l'essentiel des revenus d'une Safer. Il lui est indispensable pour exercer sa mission d'intérêt général (connaissance et transparence du marché, orientation des biens conformément aux politiques publiques, analyse de l'ensemble des schémas de rétrocession).

Il doit couvrir les charges de fonctionnement et d'investissement (adaptation des outils métiers, nouvelles compétences), ainsi que permettre de consolider les capitaux propres pour couvrir les besoins en fonds de roulement compte tenu notamment du prix du foncier et donc du coût du stockage si nécessaire. Il convient également de prévoir les éventuels frais liés aux contentieux, lesquels peuvent s'avérer lourds de conséquences.



5. COMMENT LES SAFER METTENT EN ŒUVRE LEURS MISSIONS ?

Les Safer interviennent sur l'ensemble du marché de l'espace rural et périurbain :

- Marché agricole : vente et/ou location de terrains, transmission de tout ou partie d'une exploitation...
- Marché des biens ruraux : implantation d'activités économiques en secteur rural et périurbain...
- Appui aux Collectivités locales et acteurs locaux : études préalables, maîtrise foncière, protection de l'environnement...

Ainsi pour la réalisation des missions qui leurs sont confiées, les Safer peuvent intervenir :

- **À l'amiable** (de gré à gré, 89% de l'activité) en cas de vente et/ou location.
- **En préemption lors d'une vente** en exerçant leur droit de préemption dans le respect des objectifs d'intérêt général définis par la loi.

5.1 | Les outils d'intervention des Safer : **l'activité amiable.**

5.1.1 | Les acquisitions amiables

Pour la réalisation des missions, les Safer peuvent :

- **ACQUÉRIR**, dans le but de les **RÉTROCÉDER**, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ; biens mobiliers attachés aux immeubles, immeubles par destination...
- **SE SUBSTITUER à un ou plusieurs ATTRIBUTAIRES pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés**, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente dès lors que la substitution intervient dans **un délai maximal de six mois** à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine et au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente.
- **ACQUÉRIR** des actions ou parts de sociétés détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou détenant des droits sur de telles sociétés notamment, par dérogation à l'article L. 322-1, la totalité ou une partie des parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements fonciers ruraux.

Les pages suivantes décrivent sous forme de schéma les outils et les procédures qui y sont rattachées.

DEUX SCHÉMAS POSSIBLES POUR CONDUIRE UN DOSSIER OPÉRATIONNEL EN CAS D'ACQUISITION

Acquisition / rétrocession :

Schéma obligatoire pour les préemptions et les rétrocessions en démembrement de propriété et optionnel, au choix de la Safer pour les acquisitions amiables

Dossier traité en acquisition / rétrocession :
le bien passe par le stock de la Safer

VENDEUR

Vente Amiable : PUV concédée par le vendeur et acquisition par la Safer

Préemption : Exercice du droit de préemption par la Safer

LA SAFER DEVIENT PROPRIÉTAIRE DU BIEN

PA ou convention de cession signée par l'acquéreur
Et vente par la Safer

ACQUÉREUR

Substitution :

Schéma possible pour les acquisitions amiables hors rétrocession en démembrement de propriété et impossible pour les préemptions)

Dossier traité en substitution :
le bien ne transite pas par le stock de la Safer

VENDEUR

PUV avec faculté de substitution

Vente avec intervention de la Safer à la signature de l'acte authentique

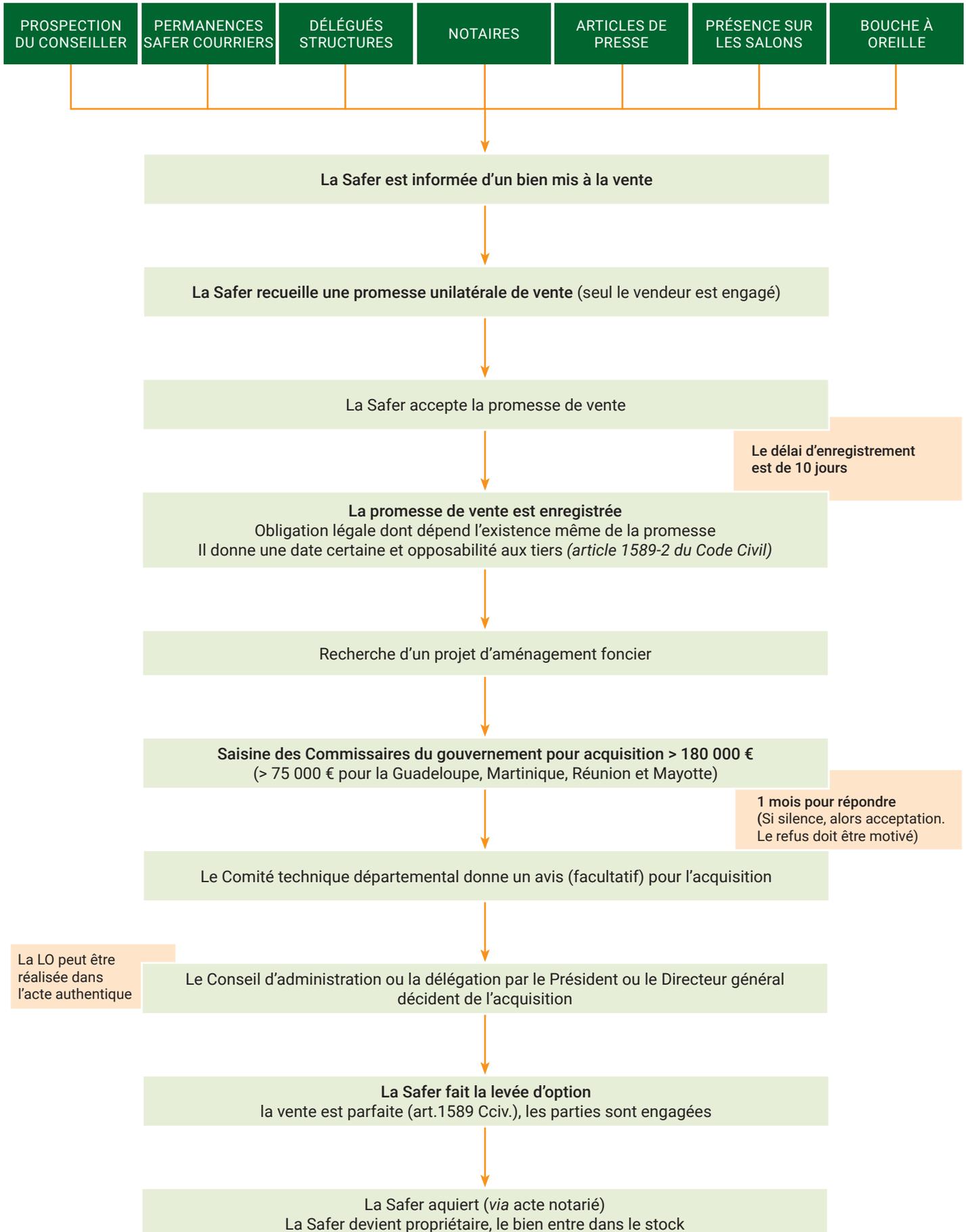
LA SAFER NE DEVIENT PAS PROPRIÉTAIRE DU BIEN

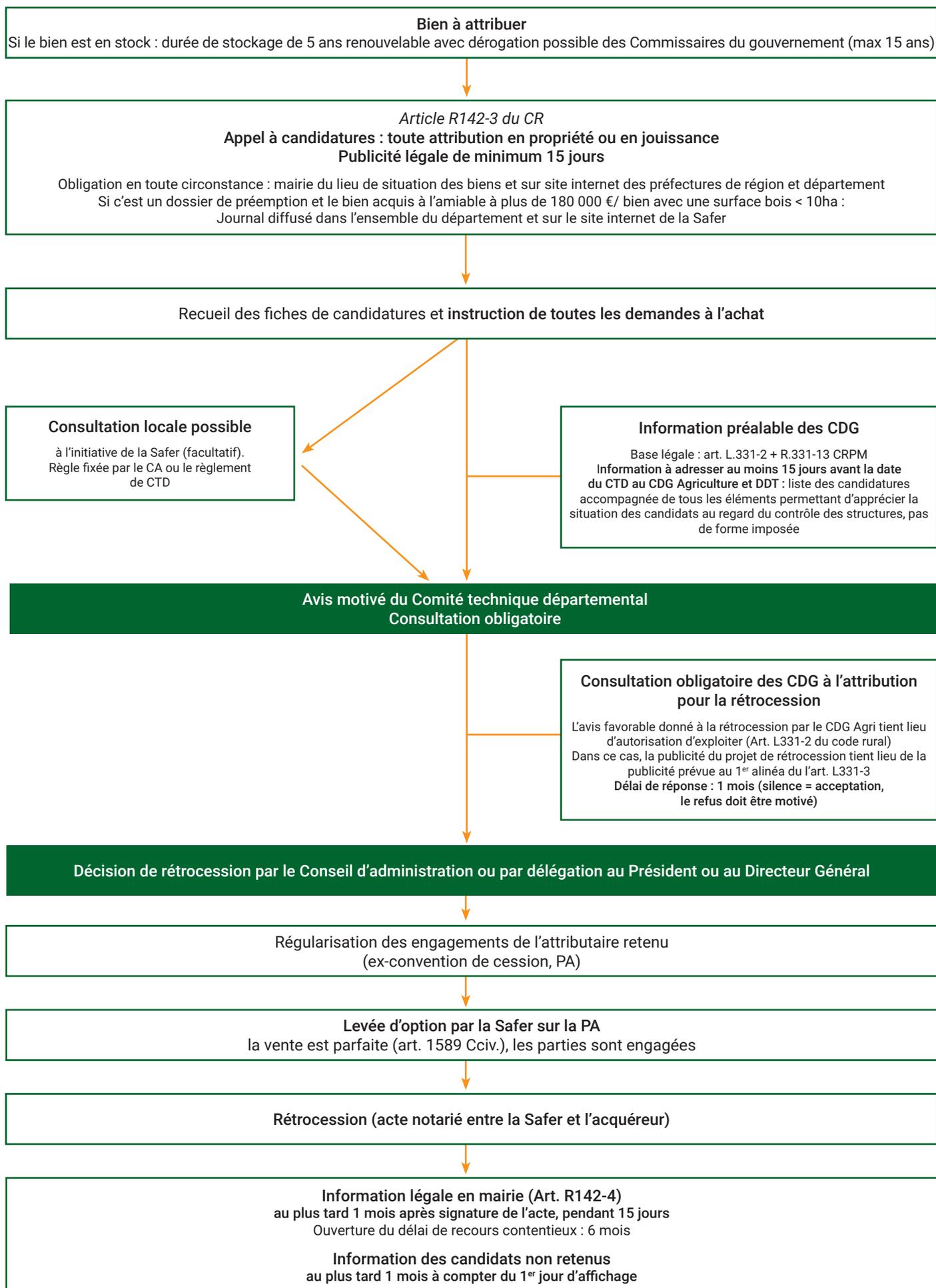
PA ou convention de cession

ACQUÉREUR

PUV = Promesse Unilatérale de Vente
PA = Promesse d'Achat

Schéma d'instruction des dossiers pour l'acquisition amiable : le bien entre dans le stock de la Safer





SUBSTITUTION : LE BIEN NE TRANSITE PAS PAR LE STOCK

C'est une faculté offerte à la Safer de céder à un tiers qu'elle a choisi (le ou les attributaires) un droit qu'elle détient d'une promesse unilatérale de vente.

NB : Ni la clause de substitution insérée dans les promesses unilatérales de vente, ni l'exercice de la substitution ne sont obligatoires. Toutefois si la Safer entend utiliser cette faculté, elle doit être intégrée dans la promesse de vente et le promettant (vendeur) doit l'avoir acceptée.

Les Safer peuvent ainsi **se substituer à un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés**, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente dès lors que la substitution intervient **dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine*** et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente.

La substitution est réalisée :

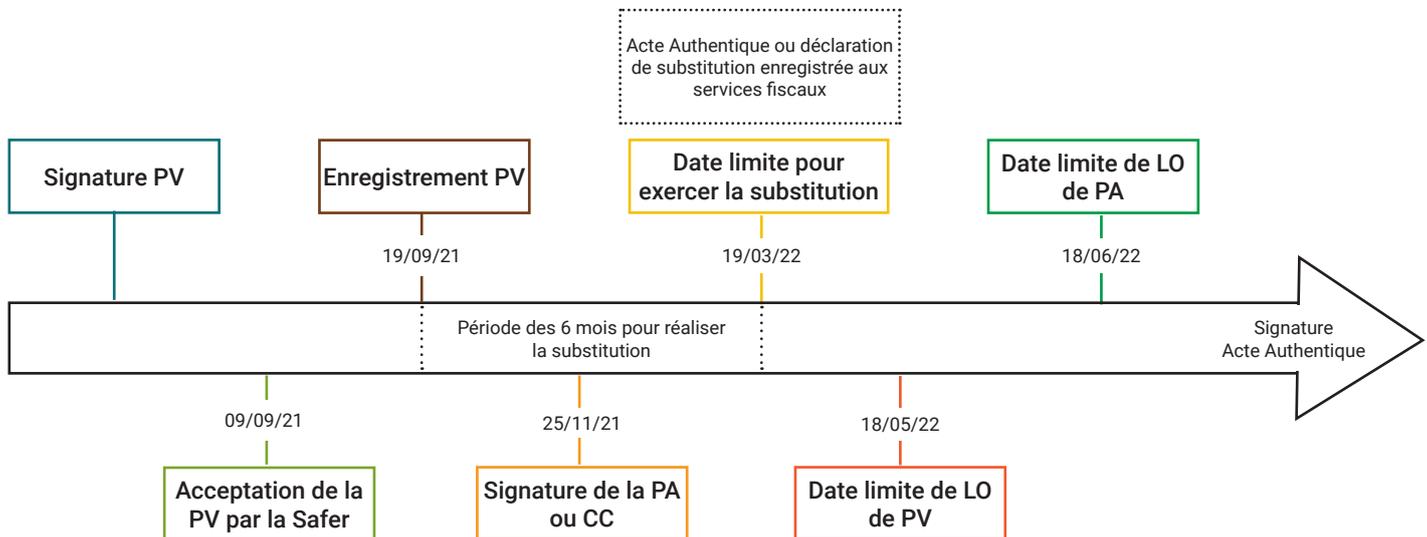
- Soit dans l'acte authentique de vente.
- Soit par la signature d'un protocole de substitution ou d'un courrier de substitution, enregistré.

C'est la **SUSBTITUTION** qui doit être réalisée dans les 6 mois maximum de l'enregistrement et non la signature de l'acte authentique qui peut avoir lieu plus tard en fonction de la durée de vie de la promesse unilatérale de vente.

La substitution peut intervenir avant ou après levée d'option.

La rétrocession d'un bien dans le cadre d'un dossier conduit en substitution suit la même procédure qu'une opération conduite par le stock (cf. chapitre précédent), la substitution ne change pas le déroulé décisionnel d'un dossier.

Schéma idéal pour réaliser une substitution (notamment avant LO)



Une prorogation de levée d'option ne peut entraîner un report du délai de substitution.

Pour pouvoir bénéficier de l'exonération fiscale prévue à l'article 1028 ter CGI, il convient de respecter le délai de 6 mois. Dans ces conditions, le délai de substitution ne peut **JAMAIS** être prolongé sauf à prendre une nouvelle promesse de vente avec de nouvelles conditions (changement de prix, de propriétaires, de références cadastrales, conditions particulières...)

LE CAHIER DES CHARGES DE LA RÉTROCESSION

Les actes de vente par la Safer ou de substitution comprennent obligatoirement un cahier des charges que l'acquéreur s'engage à respecter.

Ce cahier des charges s'établit de la façon suivante :

■ **Un cahier des charges « fiscal » indispensable dans tous les actes ; cette partie doit faire référence explicite aux dispositions de l'art. L 141-1 CR :**

- Permet d'appliquer l'exonération des droits de mutation à titre onéreux.
- Engagement de 10 ans à conserver le bien selon une destination conforme aux dispositions de l'article L.141-1 CRPM : référence explicite au cahier des charges Safer ci-dessous sinon risque de remise en cause du régime fiscal de faveur.

■ **Un cahier des charges conventionnel portant sur des contraintes particulières :**

- Cette deuxième partie est facultative (à l'exception des attributions à des prioritaires légaux).
- Permet :
 - > d'avoir un droit de regard sur les mutations et changements d'usages du bien.
 - > de maintenir la destination pour laquelle le projet a eu la validation.
 - > d'imposer des modes d'exploitation.
- La durée de contrôle est de 10 ans au minimum et ne peut excéder 30 ans.

Le cahier des charges est intégré dans la partie de l'acte de vente qui fait l'objet d'une publicité foncière. Il a pour effet d'instaurer :

- **Un acte de préférence** en cas de cession en propriété ou en jouissance au profit de la Safer (accord préalable à demander).
- **Une obligation de respecter les engagements** : toute dérogation devra faire l'objet d'une demande et d'un accord de la Safer.

Le cahier des charges définit les éléments à respecter par l'acquéreur et les sanctions en cas de non-respect.

Les sanctions sont en général :

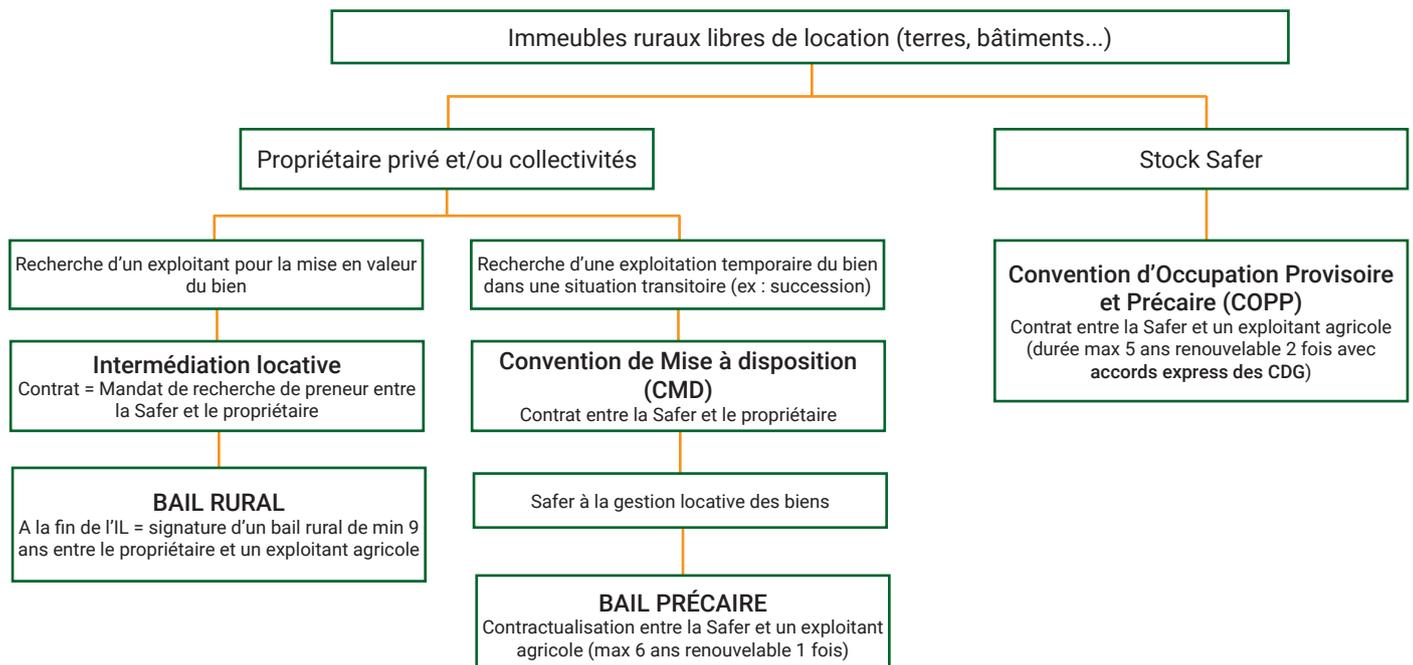
- > *Clause pénale = sanction financière.*
- > *Délaissement en cas de dossier conduit en substitution.*
- > *Action résolutoire en cas de dossier conduit par le stock.*

Le juge peut modifier le montant de la clause pénale.

5.1.2 | Les opérations de louage

Les opérations de louage (location) concernent **des immeubles ruraux libres au moment de l'opération** en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole pour autant que cette dernière soit effectuée par des agriculteurs.

Les opérations de louage



Que fait la Safer ? Met en relation en vertu d'un mandat écrit, un bailleur et un fermier agréé par la Safer pour la conclusion d'un bail.

Schéma d'instruction des dossiers pour l'intermédiation locative (IL)

Recueil du mandat écrit de recherche de preneur consenti par les propriétaires bailleurs

- 1
- Contenu du mandat :
- Objet et durée du mandat (si exclusif : durée max de 3 mois, sinon durée possible de 1 an)
 - Identité des parties
 - Caractéristique du contrat à conclure (bail) : objet, durée, conditions particulières, montant du fermage [Bail autonome ou bail en complément d'une acquisition (voir fiche d'appel de candidature)]
 - Conditions de rémunération de la Safer
 - Modalité de reddition des comptes

Garantir le respect du processus Safer : même procédure qu'une rétrocession conduite par le stock

- 2
- #### Publicité légale
- Dossier identique à une rétrocession Safer à l'exception du financement et des informations sollicités par le bailleur

- 3
- #### Recueil de candidature et instruction de toutes les demandes (cf. chapitre rétrocession)
- Égalité de traitement

- 4
- #### Élaboration d'une liste de candidats soumis à l'agrément du bailleur
- Validation par le bailleur
 - *Éventuellement suivie de la signature d'une promesse de bail au nom de chacun des candidats acceptés*

- 5
- #### Avis MOTIVÉ du CTD obligatoire
- Présentation de tous les candidats agréés ou non par le bailleur

- 6
- #### Consultation des CDG
- **L'avis favorable du CDG Agri tient lieu d'autorisation d'exploiter**
 - Article L.331-2 du code rural - Dans ce cas, la publicité de projet de louage tient lieu de la publicité prévue au premier alinéa de l'article L.331-3
 - Délai de réponse : 1 mois
 - Silence = acceptation, le refus doit être motivé

- 7
- #### Décision d'attribution par le Conseil d'administration ou par délégation par le Président ou le Directeur général
- Notification au bailleur
 - Notification au candidat retenu
 - Notification aux candidats non retenus avec motivation et éventuellement notification du refus du bailleur

- 8
- #### Signature du bail entre le propriétaire bailleur et le candidat retenu par la Safer
- Bail rural
 - Si la durée du bail > 12 ans, forme notariée obligatoire

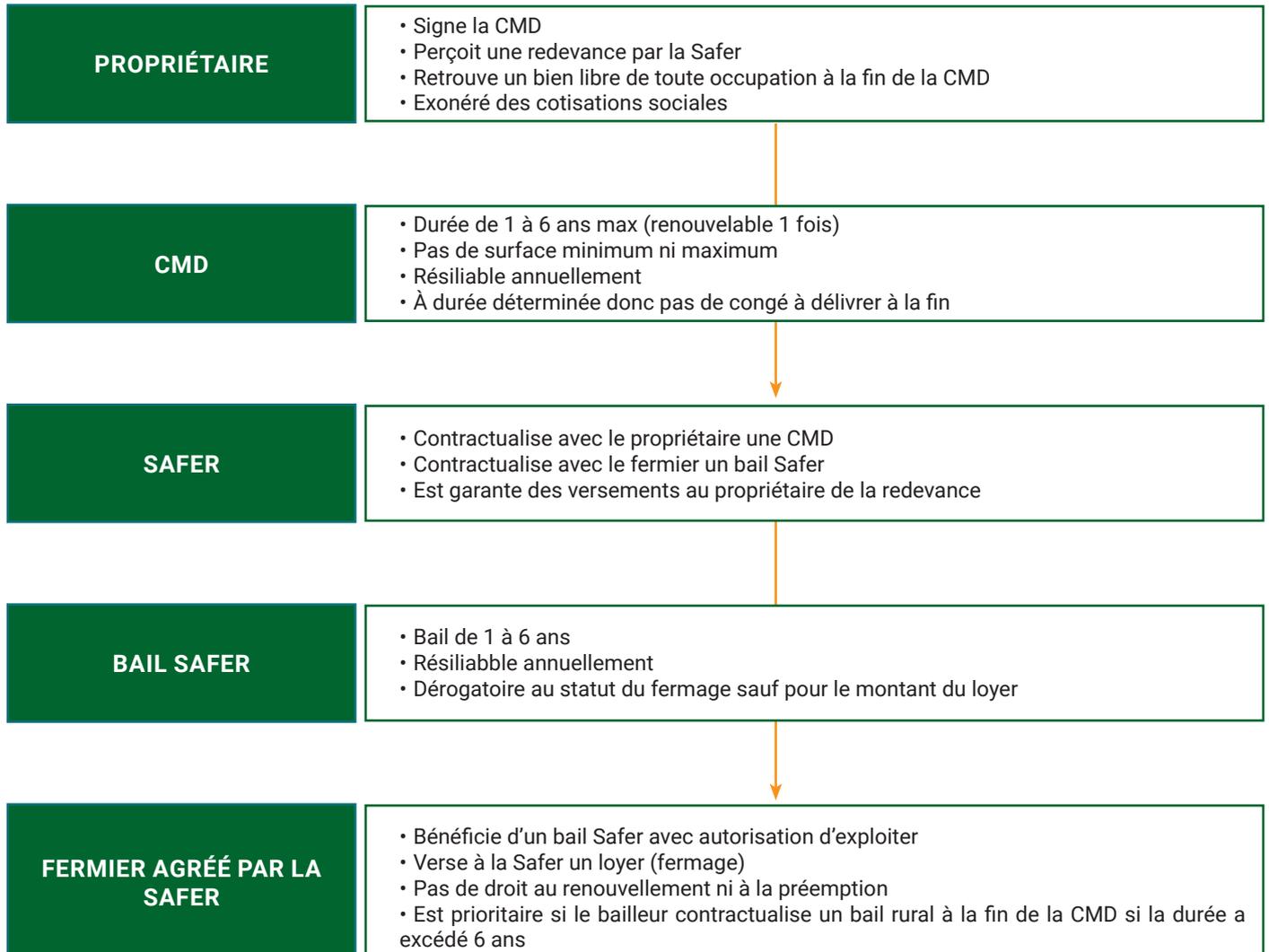
NB : La validation par le bailleur peut se faire avant ou après l'avis motivé du CTD mais elle est obligatoire.

EN GESTION TEMPORAIRE DE BIENS IMMOBILIERS

Ces dispositifs ont été conférés aux Safer pour permettre temporairement l'exploitation de biens dans des situations de transition (attente d'un repreneur, attente d'installation, succession...). Ces dispositifs sont déroatoires au statut du fermage sauf en ce qui concerne le montant du loyer.

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION (ART. L. 142-6, 1^{ER} ALINÉA) ET BAUX SAFER (ART. L. 142-6, 2^{ÈME} ALINÉA)

NB : Pas de contrat entre le propriétaire et le fermier, tout passe par la Safer.



CONVENTION D'OCCUPATION PROVISOIRE ET PRÉCAIRE : COPP (ART. 142-4)

Il s'agit pour ce dispositif particulier de permettre l'exploitation **des biens acquis par la Safer, libres de toute occupation au moment de l'acquisition et qui sont détenus en stock.**

Pendant cette période transitoire, nécessaire à la rétrocession des biens acquis, les Safer peuvent **consentir à cet effet des baux (les COPP) :**

- de durée librement fixée entre les parties.
- sans droit de renouvellement.
- sans droit de préemption.

Donc c'est un régime déroatoire au statut du fermage (à l'exception des baux en cours lors de l'acquisition).

La durée de stockage : 5 ans renouvelable 2 fois sur **accord express des CDG** (15 ans maxi stockage).

1 Recueil de la Convention de Mise à Disposition (CMD) contractualisée entre la Safer et le propriétaire

- ⇒ Déterminer les conditions
 - la durée de 1 à 6 ans maximum, renouvelable 1 fois, et résiliable annuellement
 - les parcelles (surface, nature)
 - les conditions d'exploitation
 - la redevance

OU Acquisition du bien par la Safer. Entrée dans le stock de la Safer du bien COPP

- ⇒ Durée maximale de 5 ans (renouvelable 2 fois sur accord express des CDG)

Garantir le respect du processus Safer d'attribution

2 Publicité à faire mais publicité légale non obligatoire

Doctrine Safer : L'esprit de la loi et la sécurité juridique commandent de réaliser une publicité pour ne pas entacher d'irrégularité les conventions et, le cas échéant, engager la responsabilité de la Safer. Mais, en réalité, tout dépendra du risque que la Safer sera prête, au cas par cas, à supporter au vu des enjeux ou de la pression foncière qui s'attacheront aux biens concernés.

- Si le dossier ne présente pas une importance majeure au vu, notamment, de la surface et des productions concernées et/ou de la durée de la convention, il n'y a pas nécessairement de risque à ne pas faire de publicité préalable.
- En revanche, si le dossier est sensible politiquement ou revêt une importance locale particulière (durée, surface, production à forte valeur ajoutée, etc.), il est conseillé de réaliser, avant de le soumettre pour avis au CTD et pour approbation aux CDG, la publicité requise par le texte précité de l'article R. 142-3 (affichage en mairie et site internet des préfectures), surtout si le candidat envisagé entre dans un des cas de soumission au contrôle des structures agricoles.

Enfin, ce qui est certain, c'est qu'il n'y a pas obligation de procéder à un appel de candidatures dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article R. 142-3 (réalisation de grands ouvrages publics, projet d'intérêt général en faveur d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public, ...)

- ⇒ La publicité est laissée à l'initiative de la Safer, qui décide de sa forme (site internet, envoi aux mairies, publicité légale...)

3 Recueil de candidature et instruction de toutes les demandes

- ⇒ Dossier authentique à AC/RE Safer
- ⇒ Égalité de traitement

4 Avis MOTIVÉ du CTD obligatoire (R. 141-5, 10^{ème} alinéa)

- ⇒ **Présentation de tous les candidats**

5 Consultation des CDG : obligatoire pour les COPP et les baux Safer (art. R. 141-11)

- ⇒ **L'avis favorable du CDG Agri tient lieu d'autorisation d'exploiter**
 - Article L.331-2 du code rural. Dans ce cas, la publicité du projet de louage tient lieu de la publicité prévue au premier alinéa de l'article L.331-3
 - Délai de réponse d'un mois
 - Silence = acceptation, le refus doit être motivé
 - Article R. 331-13 liste ce que la Safer devra adresser au CDG agriculture si les bénéficiaires sont soumis au contrôle des structures

6 Décision par le Conseil d'administration ou par délégation par le Président ou le Directeur général

- ⇒ Notication au candidat retenu
- ⇒ Notification aux candidats non retenus avec motivation

7 Signature du bail Safer

- ⇒ **Bail sous seing privé entre la Safer et l'exploitant (pas de contact avec le propriétaire)**

5.1.3. | Le concours aux collectivités (art. L. 141-5)

Les Safer peuvent « apporter leur concours technique aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui leur sont rattachés ainsi qu'à l'État, pour la mise en œuvre d'opérations foncières ».

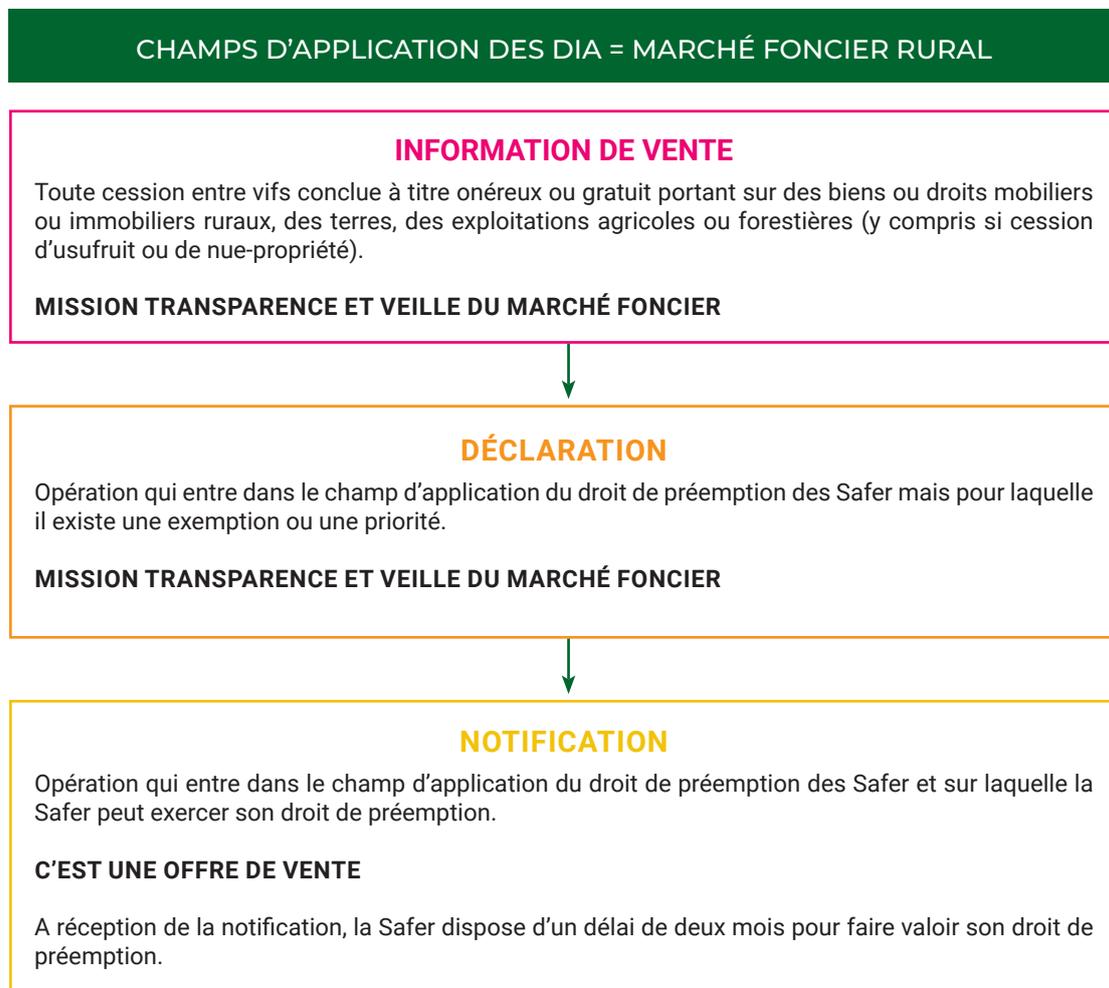
A ce titre, elles peuvent se charger de :

1. L'assistance à la mise en œuvre des droits de préemption et de préférence dont ces personnes morales sont titulaires.
2. La négociation de transactions immobilières portant sur les immeubles mentionnés à l'article L. 141-1.
3. La gestion du patrimoine foncier agricole de ces personnes morales.
4. La recherche et la communication d'informations relatives au marché foncier.
5. L'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale.

Les conventions de concours technique doivent être approuvées par les Commissaires du gouvernement.

5.2. | Les outils d'intervention des Safer : **le droit de préemption.**

5.2.1. | Focus sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) (art. L. 141-1-1)

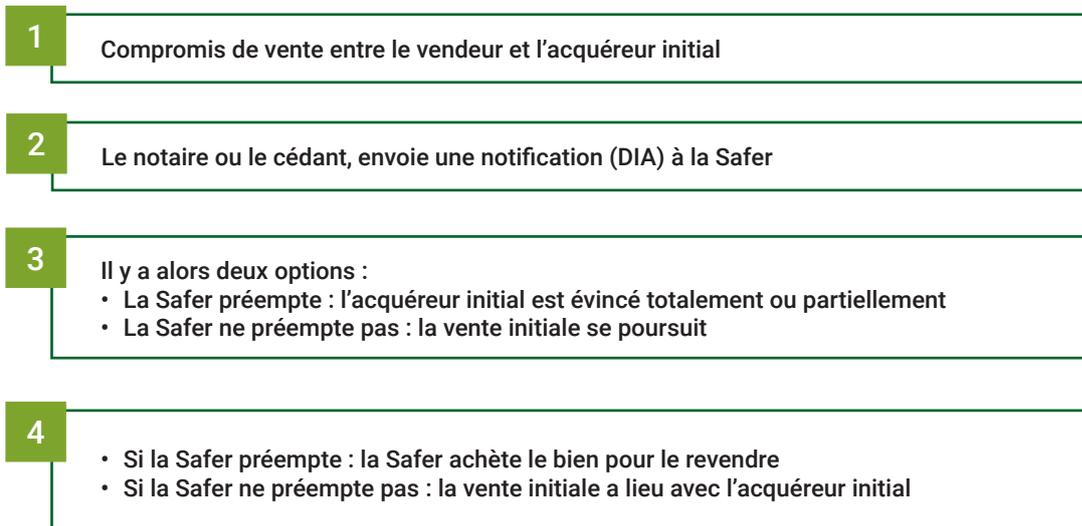


5.2.2. | Le droit de préemption : de quoi s'agit-il ?

La Safer informée d'un projet de vente par un notaire via une Déclaration d'Intention d'Aliéner (Notification = DIA) peut décider d'acquiescer en lieu et place de l'acquéreur initial.

- Soit au prix : **préemption simple. (art. L. 143-1)**
- Soit à un prix inférieur : **préemption en révision de prix. (art. 143-10)**
- Soit partiellement : **préemption partielle sur un bien mixte. (art. L. 143-1-1)**

Le droit de préemption impactant fortement le droit de propriété inscrit dans la constitution est de ce fait très encadré juridiquement.



5.2.3. | Le champ d'application (assiette du droit de préemption)

Biens concernés (Article L143-1) :

En cas d'aliénation à titre onéreux :

- De biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés.
- De terrains nus à vocation agricole.
- De bâtiments d'exploitation ou d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole.
- De bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années.
- De bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole en zone littorale au cours des vingt dernières années.
- De l'usufruit ou de la nue-propriété des biens précités.
- La totalité des parts ou actions d'une société dont l'objet principal est la détention ou l'exploitation agricole si installation d'un agriculteur.

En cas d'aliénation à titre gratuit :

- De biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, de droits réels (démembrement) en dehors du cadre familial.

5.2.4. I Les objectifs du droit de préemption (art. L. 143-2)

L'exercice de ce droit a pour objet, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 1 du code rural :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.
2. La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 (*).
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public.
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation.
5. La lutte contre la spéculation foncière.
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation.
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'État.
8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement.
9. Dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre III du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

(*) l'article L331-2 concerne le contrôle des structures

5.2.5. I Les priorités et exemptions au droit de préemption

Les droits prioritaires Article L143-6 du code rural

Ils imposent seulement un ordre pour purger les droits de préemption ou priorité concurrents.

Droits des personnes privées

- Attribution préférentielle du cohéritier telle que prévue à l'article 832-1C. Civ.
- Droit de préemption du preneur en place L.412-5 du code rural.

Ce droit n'existe que si le preneur est exploitant depuis plus de 3 ans, il est prioritaire à celui de la Safer si le preneur exploite le bien depuis plus de trois ans, les deux conditions se cumulent.

Droits des personnes publiques

- Droit de préemption sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS) Art. L.142-3 code de l'urbanisme.
- Droit de préemption urbain Art. L.211-1 code de l'urbanisme.
- Droit de préemption du Conservatoire du Littoral (CELRL) Art. L.142-1 code de l'urbanisme.
- Droit de préemption sur les PAEN en zone de préemption ENS Art.L.143-1 code de l'urbanisme.
- Droit de préemption sur les Zone d'Aménagement Différé (ZAD).
- Droit de préemption de l'État sur les biens forestiers Art. L.331-23 code forestier.
- Droit de préemption de la commune sur les biens forestiers Art. L.331-22 code forestier.

Les exemptions au droit de préemption

Aliénations pour lesquelles **la Safer n'est pas autorisée à exercer son droit de préemption ou qui relèvent d'une exemption à ce droit.**

On peut classer les cas d'exemptions en plusieurs catégories.

Les exemptions qui relèvent de la nature de l'acte : Art. L.322-8 du code rural

- Apport fait à un GFA ou GFR familial jusqu'au quatrième degré inclus.
- Apport fait à un GFA par un propriétaire exploitant.

Les exemptions qui relèvent de la nature de l'acte : Art. L.143-4, du code rural

- Échanges ou cessions amiables d'immeuble ruraux en application de l'article L.124-1.
- Vente en viager, rente servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de service personnel.
- Plan de cession totale ou partielle d'entreprise en redressement judiciaire.
- Plan de cession totale ou partielle d'entreprise en liquidation judiciaire.

Les exemptions tenant à la nature ou destination du bien

- Parcelle d'une superficie inférieure au minimum défini par le décret attributif du droit de préemption de la Safer Art. L.143-7 et R.143-1 du code rural.
- Bien(s) loué(s) par bail rural cessible en dehors du cadre familial, conclu depuis au moins trois ans. Art. L.418-1 du code rural.

Les exemptions tenant à la nature ou destination du bien Art. L.143-4 et R143-3 du code rural

- Jardins familiaux compris à l'intérieur d'agglomérations.
Sauf si superficie >1 500 m², ou situés dans une zone affectée à cette fin.
Sauf cas prévu à l'article L.562-1 du code rural.
- Construction.
- Aménagement industriel.
- Extraction de substances minérales.
- Surfaces classées en nature de bois et forêt au cadastre.
Sauf mises en vente avec parcelles de terre, semis ou plantation sur faible surface et périmètre d'AF, autorisation de défrichement obtenue ou non nécessaire, situées dans un périmètre d'AFAF en zone forestière.

Les exemptions tenant à la qualité du donataire : Art. L.143-16 du code rural

- Entre ascendants et descendants jusqu'au 4ème degré inclus.
- Entre collatéraux jusqu'au sixième degré.
- Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité.
- Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire d'un pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

Les exemptions qui relèvent de la qualité de l'acquéreur : Art. L.143-4, 3 et R.143-3 du code rural

Exemptions en cas d'acquisitions réalisées par :

- Cohéritiers, conjoint survivant, parents, alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou indivisaires.
- Reconstitution de la pleine propriété (cession de la nue-propriété à l'usufruitier et vice versa).

Et sous réserve, dans tous les cas, que l'exploitation définitive ainsi constituée ait une surface inférieure à la superficie mentionnée au I, 1° de l'article L331-2 :

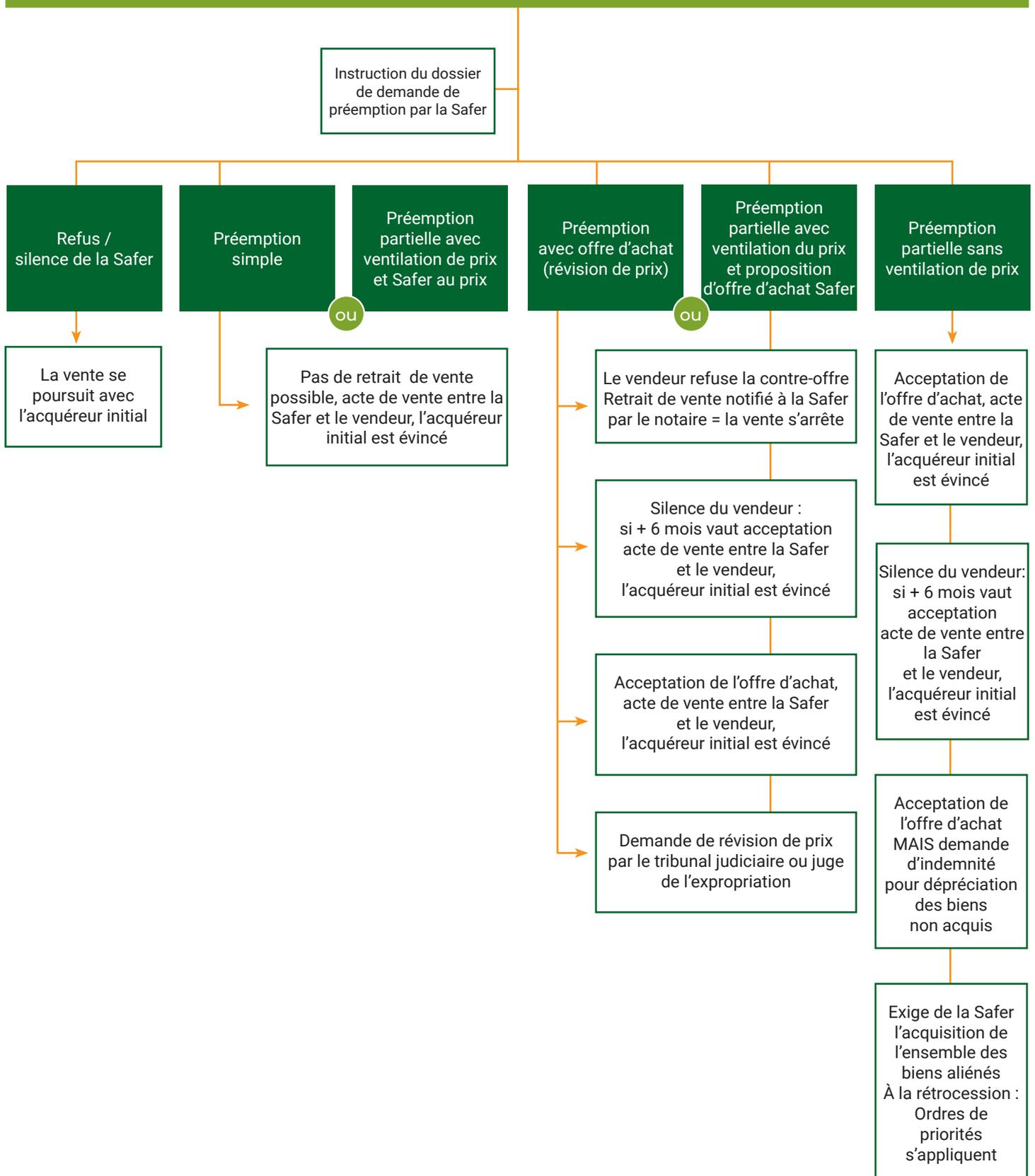
- Salariés agricoles, aides familiaux, associés exploitants.
- Fermiers ou métayers évincés.
- Agriculteur à titre principal exproprié.

Les exemptions qui relèvent de la qualité de l'acquéreur : Art. L.143-6

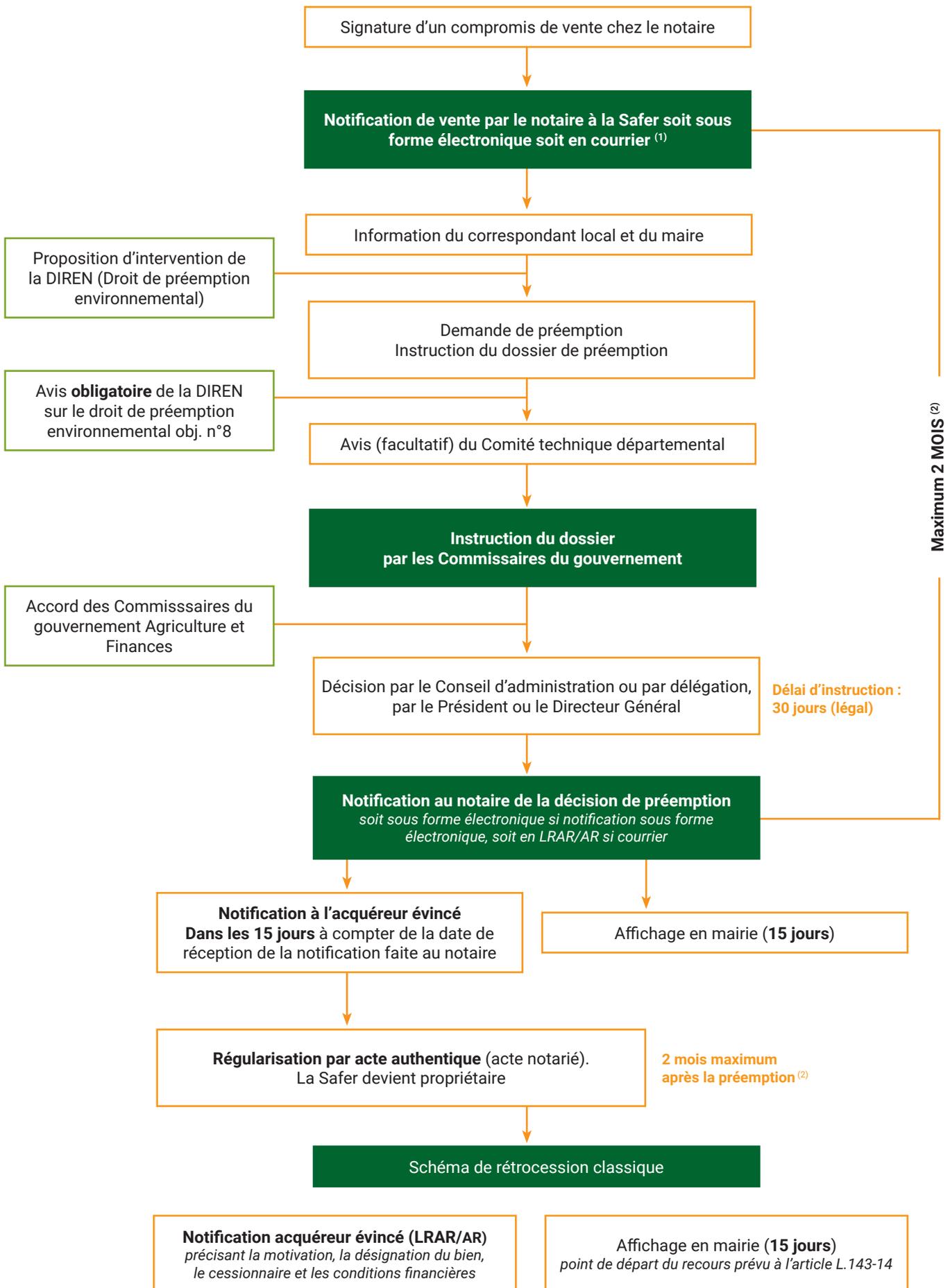
- Personne publique ayant exercé son droit de préemption prioritaire sur le bien vendu.
- Preneur en place exploitant depuis au moins 3 ans et propriétaire de moins de 3 fois le seuil mentionné à l'article L.312-1 du code rural.



Notification de vente DIA



Dans tous les cas où la Safer va exercer son Droit de Préemption, l'accord des Commissaires du gouvernement est obligatoire à l'acquisition comme à la rétrocession.



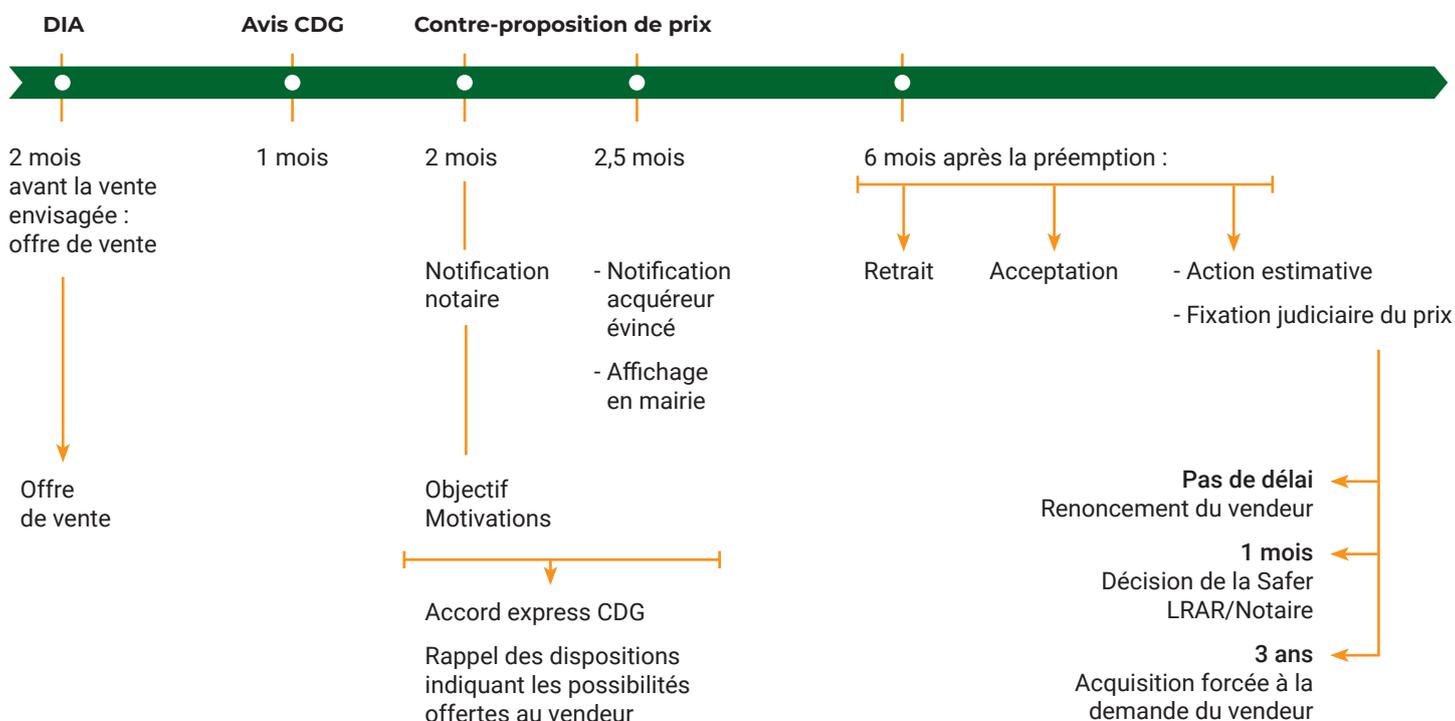
(1) ou le greffe du tribunal en cas d'adjudication.

(2) L412-8 : La Safer bénéficie alors d'un délai de 2 mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, 15 jours après une mise en demeure faite par le vendeur par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

Art. L143-10 du code rural

Dans le cas particulier de la préemption avec Offre d'achat, l'acquéreur a la possibilité :

- d'accepter l'offre qui lui est faite.
- de refuser l'offre d'achat de la Safer et dans ce cas de retirer le bien de la vente.
- de demander la fixation judiciaire du prix, laquelle s'imposera à la Safer.



Instruction des dossiers pour la préemption partielle

Art. L143-10 du code rural

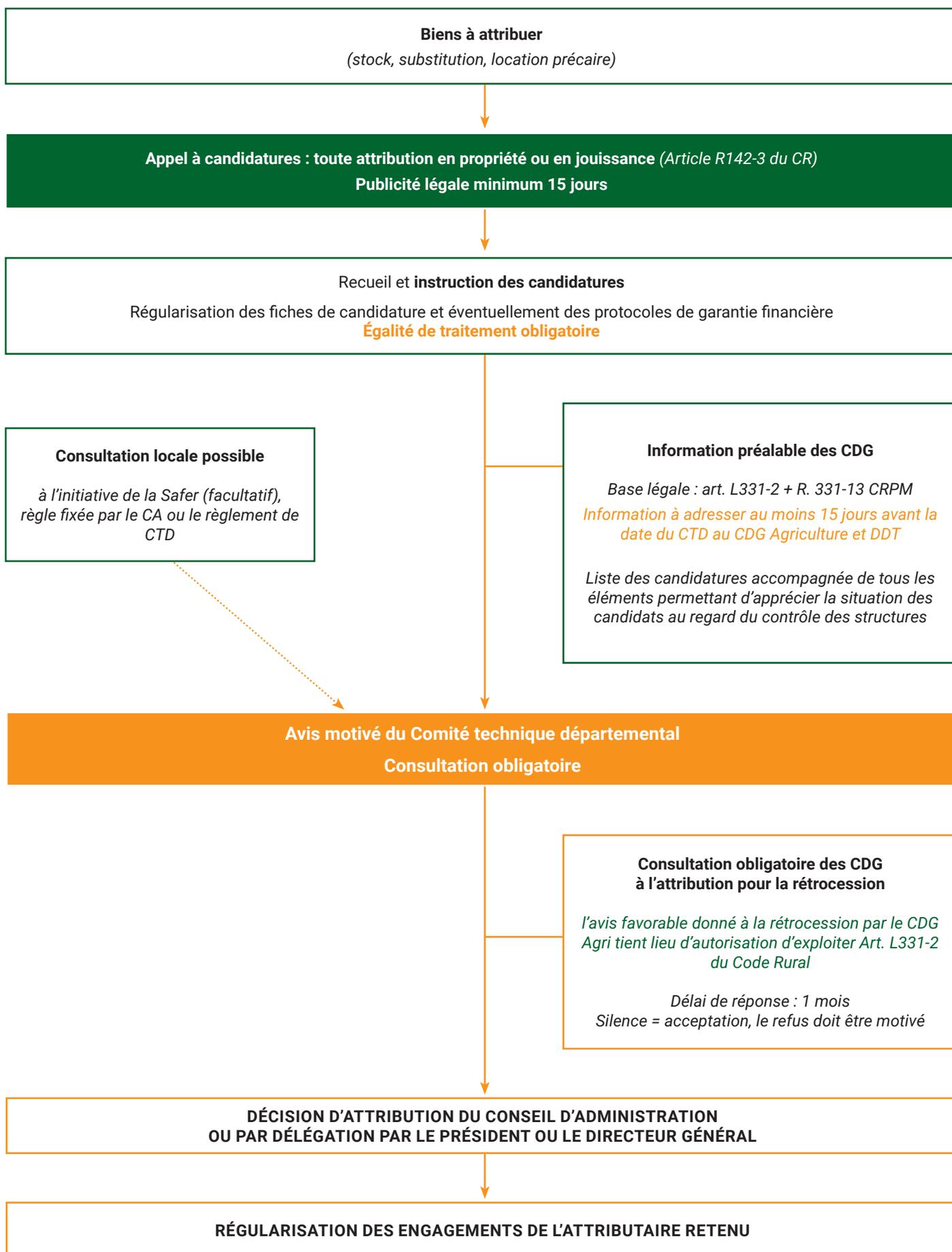
PRINCIPE : Lorsque la vente porte *simultanément sur*

- **A** un terrain pouvant faire l'objet d'une préemption (à usage ou à vocation agricole), *et sur* :
- **B** Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui lui sont attachés.
- **C** Et/ou des bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole et/ou des bâtiments ayant eu un usage agricole dans les 5 ans.
- **D** Et/ou des biens pour lesquels la Safer ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

La Safer n'est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés (vendus).

La Safer peut exercer un droit de préemption partiel.

Tout bien bâti est préemptable s'il est à usage agricole ou s'il a perdu cet usage depuis moins de 5 ans.



5.3.1. | Le contexte du marché sociétaire

La loi d'avenir de 2014 a introduit la transparence sur les cessions de parts ou actions de sociétés agricoles. Les notifications reçues concernent diverses formes d'opérations sociétaires. Le mode d'aliénation peut être une vente, une donation, un apport en société ou encore un échange. Les droits cédés peuvent quant à eux concerner la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit.

Depuis la loi d'avenir, les Safer sont compétentes pour :

- 1° utiliser leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole ayant pour objet l'installation (C. rur., art. L. 143-1) ;
- 2° assurer la transparence du marché foncier (C. rur., art. L. 141-1).

Pour assurer la **régulation foncière au travers des opérations sociétaires**, une loi « portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires » (**loi dite « Sempastous »**, a été promulguée le **23 décembre 2021**).

La genèse de ce texte est la conséquence de plusieurs constants et notamment de celui :

- de la « sociétarisation » croissante des exploitations agricoles françaises et de l'augmentation du volume des transactions foncières via le support sociétaire ;
- et du constat que la réponse à l'essor du marché des titres de sociétés agricoles échappe en grande partie aux « filtres » du contrôle des structures sur le droit d'exploiter et du contrôle des Safer sur le marché du foncier.

La conséquence de ces constats : Une volonté politique partagée de donner les moyens de réguler le marché sociétaire.

Ainsi cette loi instaure un dispositif de contrôle administratif, complémentaire au contrôle des structures et préalable, à la délivrance d'une autorisation de « transfert » de titres de sociétés dont seule l'instruction est confiée aux Safer.

Cette loi instaurant un dispositif de « contrôle administratif » a un double objectif :

- lutter contre l'accapement et la concentration excessive des terres sur le marché sociétaire ;
- et agir pour remobiliser du foncier de façon à soutenir l'installation, la consolidation et renouveler les générations d'agriculteurs.

5.3.2. | Quand la procédure relative à une demande d'autorisation est-elle obligatoire ?

Parmi les opérations déclarées, celles qui remplissent les 2 conditions cumulatives suivantes sont soumises à une autorisation préalable, ainsi, il faut que l'opération entraîne :

- Une prise de contrôle de la société par le bénéficiaire (définition dans Art L233-3 et L233-4 du Code du commerce) ;
- Et après l'opération, que le bénéficiaire de cette opération totalise une surface en propriété et/ou en jouissance, directement ou par interposition de personne morale un seuil d'agrandissement significatif dépassant le seuil fixé par arrêté

A ce principe, quelques opérations bénéficient d'une exemption, ce sont :

- certaines opérations de cessions de parts intra familiales (sous condition) ;
- certaines cessions entre coassociés participant aux travaux depuis 9 ans ;
- les opérations réalisées à titre gratuit (donation) ;
- et les opérations d'acquisition et de rétrocession par les Safer réalisées à l'amiable par cession ou substitution dans le cadre des missions du CRPM art L 141 1, L 143 1 après accord exprès des commissaires du gouvernement sont exemptées à la procédure « Sempastous » sont exemptées.

On évoque une autorisation administrative donc :

- **Ce n'est pas un élargissement des prérogatives de la Safer en matière de préemption.**
- C'est une nouvelle mission pour la Safer qui, dans le cadre de ce contrôle administratif, **devient un service instructeur qui agit au nom et pour le compte des services de l'ETAT.**

5.3.3. I Le dispositif Sempastous : une procédure encadrée

L'instruction de la Safer a pour but de mesurer les incidences du projet sur le territoire :

La Safer a 2 mois pour instruire le dossier pendant lesquels elle doit procéder à une publicité sur son site, consulter le CTD, organiser les auditions si le déclarant en fait la demande et recevoir les observations des interprofessions.

Au terme de ces 2 mois d'instruction, la Safer devra mettre en balance les intérêts en présence et rendre un AVIS sur le projet présenté.

C'est le préfet qui, au terme de l'instruction, délivre ou non l'autorisation permettant de réaliser l'opération.

Suite à une décision conditionnelle du préfet de département, le bénéficiaire devra proposer des mesures compensatoires pour accepter l'opération et ainsi obtenir l'autorisation administrative du Préfet.

La nature des mesures compensatoires sont deux 2 ordres :

- Vendre ou donner à bail à long terme,
- Libérer des terres prises à bail avec engagement du propriétaire à vendre ou donner à bail à long terme.

Au profit :

- d'un agriculteur permettant une installation aidée,
- d'un agriculteur pour consolidation / Seuil de viabilité.

Si les mesures compensatoires sont considérées comme insuffisantes, une autre étape démarre pour une nouvelle durée de 2 mois.

La procédure de demande d'autorisation peut ainsi durer jusqu'à 9 mois avec des échanges multiples entre la Safer, la préfecture et le déclarant bénéficiaire de l'opération



5.3.3. I Les notifications des opérations sociétaires sont dématérialisées

Pour toutes les opérations sociétaires envisagées, les déclarations sont ainsi à effectuer sur le portail de télédéclaration national, accessible depuis le site internet de chaque Safer et directement à l'adresse :
<https://operations-societaires.safer.fr>



Le portail de télédéclaration reçoit toutes les opérations relevant de la législation des Safer, c'est-à-dire :

- celles soumises pour purge du droit de préemption (cession de 100 % de titres de sociétés principalement agricoles)
- et celles relevant du champ de la transparence (cessions partielles ainsi que les opérations portant sur le capital social ou les droits de vote de toute société exploitant ou possédant des biens immobiliers à usage ou vocation agricole aboutissant à un transfert du contrôle).

Et reçoit également celles relevant de la législation « Sempastous », c'est-à-dire :

- celles concernant toutes opérations qui aboutissent à la prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou vocation agricole et au dépassement d'un seuil d'agrandissement significatif déterminé par région.

POUR RÉSUMER :

Le dispositif de contrôle du marché sociétaire repose sur les trois piliers indissociables de la régulation du foncier, que sont :

- **la TRANSPARENCE** (notification des opérations sociétaires pour connaître le marché et savoir ce qui se passe sur le territoire : parties à l'acte, projets, prix, etc.),
- **le CONTRÔLE** (pour mesurer l'impact des projets notifiés et de la concentration au regard des besoins ou enjeux des territoires et de l'agriculture et pour intervenir à bon escient afin de limiter les effets de cette concentration et de libérer du foncier),
- **l'ORIENTATION** (pour donner accès au foncier dans des conditions transparentes et équitables et permettre d'allouer le foncier libéré à un agriculteur réalisant une installation ou, à défaut, à un agriculteur ayant besoin de consolider son exploitation, avec un suivi au travers un cahier des charges).



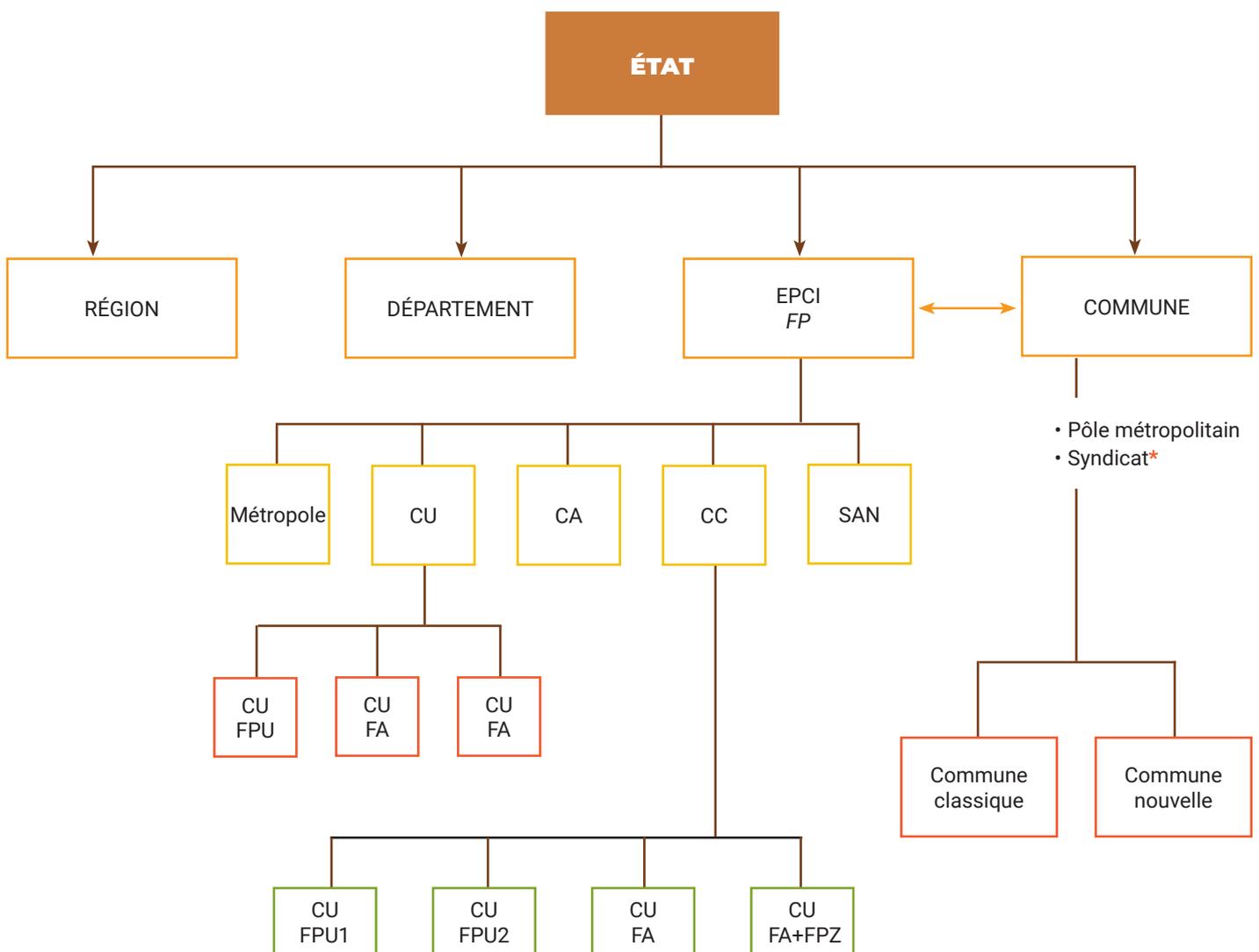
6. NOS PARTENAIRES : LES ACTEURS DE L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET RURAL

6.1. Les collectivités territoriales : organisation et compétences

Qu'est-ce qu'une collectivité territoriale ou collectivité locale ?

Les collectivités territoriales sont des autorités publiques distinctes de l'État, dotées d'un exécutif et d'une assemblée délibérante élue au suffrage universel. Elle exerce librement ses prérogatives en complément de l'action de l'État.

Les différentes catégories de collectivités territoriales (Source Vie-publique) :



FP : fiscalité propre
FPU : fiscalité professionnelle unique
FPZ : fiscalité professionnelle de zone
FA : fiscalité additionnelle
CC FPU2 : communauté de communes à DGF bonifiée (à fortes compétences)
CU : Communauté Urbaine
CA : Communauté d'Agglomération
CC : Communauté de Communes
SAN : Syndicats d'Agglomération Nouvelle

*** Syndicat de communes ou syndicat intercommunal**
- à vocation unique (SIVU), limité à une oeuvre ou un service d'intérêt communal
- à vocation multiple (SIVOM), et comprenant plusieurs vocations (ex : captage d'eau potable)
- à la carte, si une commune peut adhérer pour une partie seulement des compétences du syndicat
Ces syndicats sont des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre et dépendent des contributions des communes membres

6.2.1. I Une OPA c'est quoi ?

Une OPA est une structure créée ou gérée par et pour les agriculteurs. Les OPA structurent et représentent le monde agricole dans sa diversité. Les organisations professionnelles agricoles peuvent être scindées en grandes catégories : syndicalisme, coopération, crédit et mutualité, formation, chambres d'agriculture, associations de développement agricole.

6.2.2. I Les domaines d'intervention des OPA

Des grands objectifs communs chapeautent cependant ces structures :

- La défense des intérêts des exploitants agricoles.
- Le développement de techniques, des connaissances.
- L'appui technique et économique.
- Le développement agricole et rural.
- La mise en œuvre des politiques publiques.

ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET RURAL



Représentation - Négociation des intérêts généraux et/ou sectoriels

- Les syndicats à vocation générale (FNSEA, JA, Confédération paysanne, Coordination rurale, MODEF)
- Les syndicats spécialisés (ex. syndicat des vins)

Développement agricole et rural

- Chambre d'Agriculture
- Safer
- CNPF
- FADEAR
- FNAB
- InPACT
- CIVAM

Appui technique et économique

- Organismes de crédit (Crédit agricole, Crédit mutuel)
- Coopératives dont CUMA
- Chambre d'agriculture
- Centre de gestion (ex CER)
- Contrôle laitier, Centre d'insémination...
- Service de remplacement

Organisations économiques

- Les groupes de producteurs
- Les interprofessions
- Les coopératives d'amont (achat en commun et approvisionnement)
- Les coopératives «d'aval» (production, transformation, conservation, vente)
- les CUMA....

Formation initiale et professionnelle

- Lycée agricole / CFA
- Maisons familiales et rurales (MFR)
- CFPPA
- Chambre d'agriculture

Protection sociale et assurance

- MSA
- GROUPAMA
- Association...

Mise en oeuvre de la politique publique

- Chambre d'Agriculture
- Safer
- DRAF, DDT

Recherche et Développement

- Instituts et centres techniques agricoles
- CIRAD
- INRAE



Rendez-vous sur nos sites internet !

✓ safer.fr et les sites régionaux des Safer

Conception, réalisation :

Fédération Nationales des Safer

91 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

Et sur nos réseaux sociaux !



Photos :

© Adobe Stock, © Karim Brusseleers

Publication réalisée sur papier recyclé