

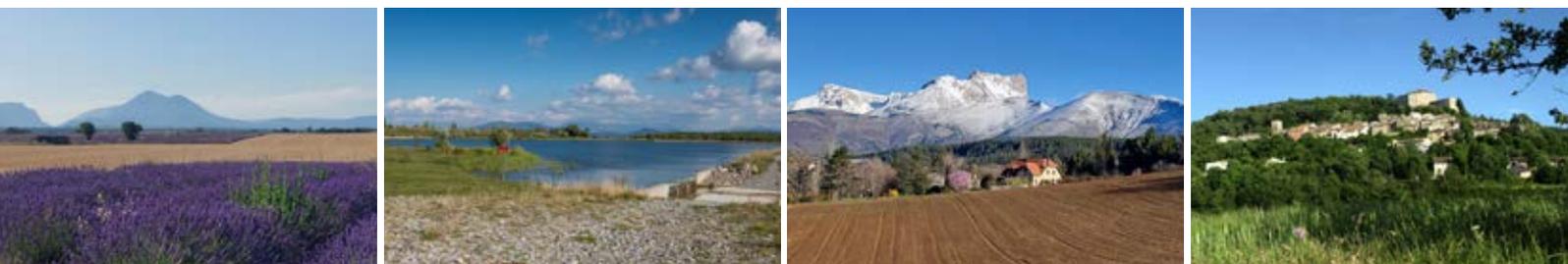


Dossier de presse

Safer Provence-Alpes-
Côte d'Azur



2025



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

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 agricolables**
 - Identifier des terrains « agricolables »
 - 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.



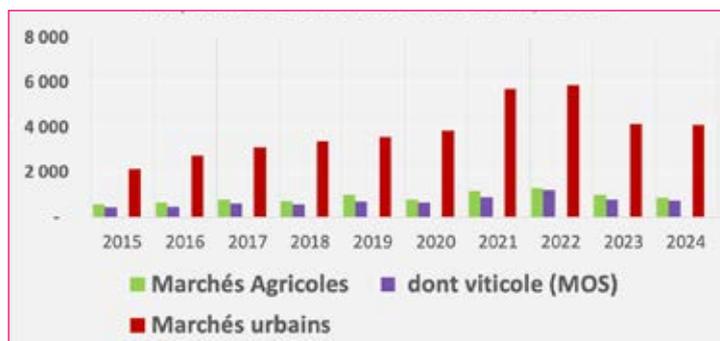
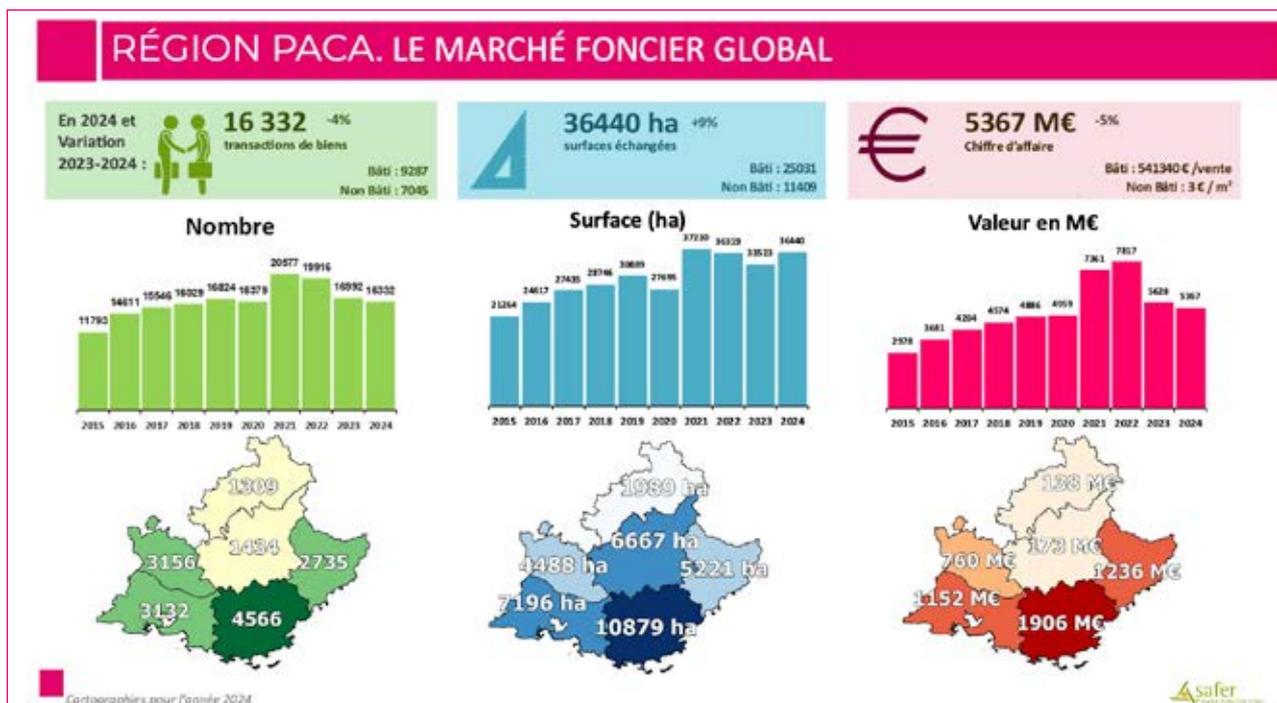
2024 : DES RÉSULTATS RETROUVÉS MALGRÉ UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DIFFICILE ET UN MARCHÉ QUI SE FERME EN VALEURS

Le marché foncier régional

Après un fort recul du marché foncier rural sur les années 2022 et 2023, celui-ci semble se stabiliser en 2024. Le nombre de notifications de ventes concernant le marché rural a ainsi baissé de 4 % par rapport à 2023, alors que les surfaces échangées augmentent de 9 %. La valeur globale des opérations, quant à elle, chute de 5 % par rapport à 2023, et de 32 % par rapport à 2022. Les mouvements observés au niveau des flux de marché n'ont, à ce jour, pas d'incidence sur les dynamiques du prix des terres, qui se maintiennent.

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

RÉGION PACA - LE MARCHÉ FONCIER GLOBAL



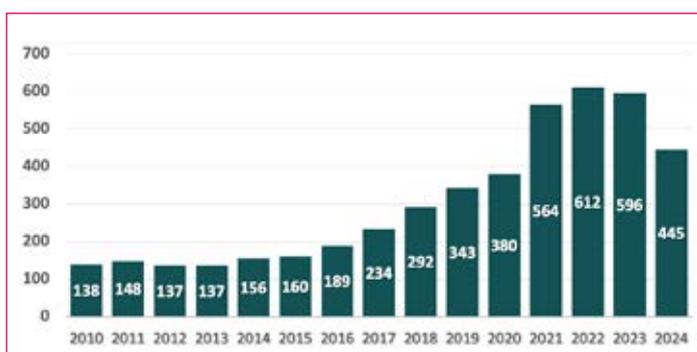
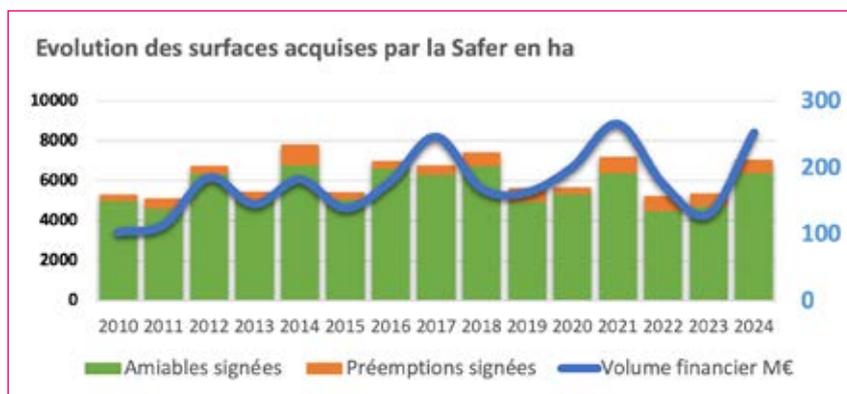
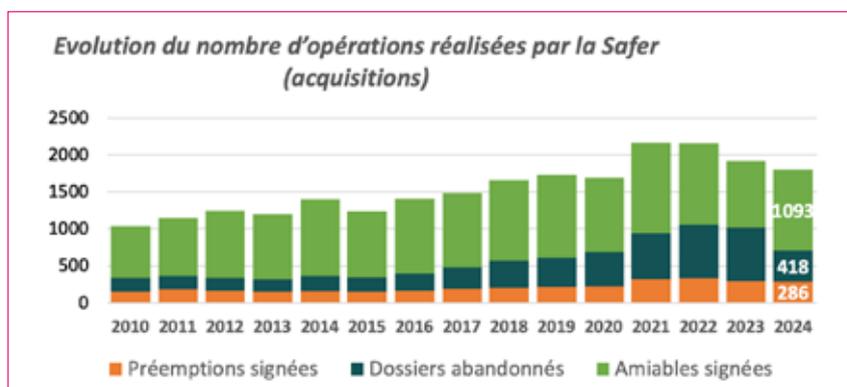
COMPARAISON DES MARCHÉS EN VALEURS (EN M€)



ÉVOLUTION DES ACQUISITIONS À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution des acquisitions à l'échelle régionale en nombre et surface, en distinguant les acquisitions amiables, les préemptions signées, et les dossiers abandonnés qui pour l'essentiel sont des préemptions en révision de prix.

On constate que 2024 suit la tendance de 2023, avec un niveau d'avant Covid retrouvé en nombre (1 379 opérations signées), une reprise en surfaces (7 082 ha) et une forte augmentation du chiffre d'affaires (252 M€ soit près des 94 % d'augmentation), ce qui caractérise une meilleure prise de part de marché en surface et en valeur.



Les préemptions en révision de prix

Fruit de la politique interventionniste menée depuis plusieurs années, le marché se régule de lui-même et nécessite moins d'interventions : la baisse amorcée en 2023 se confirme en 2024. Le nombre de préemptions, qui reste toutefois élevé, reflète une présence forte sur le marché, qui reste tendu (conflits d'usages, spéculation).



Les rétrocessions

L'année 2024 constitue incontestablement une année record, tant au niveau du nombre de rétrocessions, qu'en termes de marge opérationnelle.

Dans un marché qui baisse en valeurs, cette activité témoigne de l'investissement des équipes qui a contribué à augmenter nettement le taux de prise de marché en surface et en valeur.

Le taux de prise de marché en surface est passé de 2023 à 2024 de 13 à 16 % sur le marché global et de 23 à 29 % sur le marché agricole. En valeurs, le taux de prise de marché est passé de 4,7 % à 29 % sur le marché agricole.

Les candidatures reçues

Après une année record en 2023 le nombre de candidatures amorce un recul important, lié principalement à l'abandon des candidatures en ligne. Le niveau de concurrence reste stabilisé par rapport aux dernières années.

VOLUMES DE CANDIDATURES REÇUES



La Safer PACA a choisi d'abandonner les candidatures dites «en ligne», c'est-à-dire auto-saisies par les candidats directement sur notre site internet. Après étude, il s'avère en effet que sur 1243 candidatures en ligne en 2023, seules 12 ont abouti à une rétrocession. La quasi totalité de ces candidatures manquait clairement de maturité en matière de projets présentés et générait un travail important pour les conseillers fonciers, chargés de contacter les candidats et d'instruire les candidatures, avec de nombreuses relances, souvent sans réponse.



DES STOCKS IMPORTANTS POUR UNE ORIENTATION DU FONCIER OPTIMALE

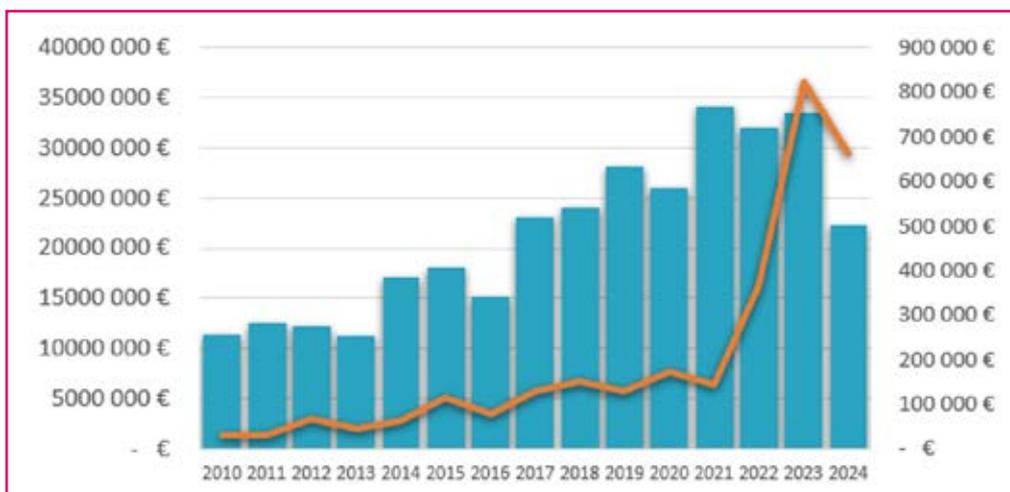
Notre stratégie de stockage, largement affirmée dans le PPAS 2022-2028 s’inscrit dans une volonté de saisir les opportunités du marché foncier et de jouer pleinement notre rôle en matière d’orientation du foncier : le soutien à des projets de rétrocession vertueux nécessite souvent ce temps de portage.

Toutefois, la hausse des taux d’intérêts, couplée à un fort niveau de stocks, qui ont fortement impacté les comptes de la Safer en 2023, ont conduit le Conseil d’administration à encourager une gestion plus fine des propriétés stockées, et en accélérer les rétrocessions. Comme évoqué en introduction, la direction a ainsi réagi rapidement en mettant en place un plan d’actions pragmatique : analyse qualitative des propriétés en stock, objectifs de déstockage par secteur, fluidité dans les signatures des actes de rétrocession liées au stock, facturation systématique des frais financiers...

Ce plan d’actions, permettant de manager au plus près notre stock et de piloter la fluidité du déstockage, a donné ses premiers résultats au cours de l’exercice 2024.

Le stock au 31 décembre 2024 représente ainsi 1 638 ha pour une valeur de 22 215 K€ en PRCB. Cette fluidité regagnée, qui a contribué à assainir la situation de notre trésorerie, nous permettra de saisir les opportunités à venir.

ÉVOLUTION DES VALEURS EN STOCK



Valeur du stock



Frais financiers





ZOOM SUR 2024

16 332 déclarations d'intention d'aliéner reçues

3 510 candidatures traitées

47 Comités Techniques Départementaux

973 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

445 préemptions en révision de prix ont été initiées

139 dossiers demeurent en contentieux

278 déclarations Sempastous et 8 demandes d'autorisation Sempastous

1 638 ha pour un montant de 22 215 K€ en stock

184 Conventions d'Intervention Foncière (couvrant 782 communes)

30 Conventions d'Aménagement Rural

28 Conventions pour la maîtrise des Biens sans Maître

7 FEADER

14 Études...



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 2025

L'ANNÉE 2025 DOIT PERMETTRE DE POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE NOTRE ENTREPRISE EN L'ADOSSANT À NOTRE CADRE DE RÉFÉRENCE VALIDÉ EN CONSEIL D'ADMINISTRATION.

Un cadre de référence clair, une trajectoire précise

La Safer PACA, 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

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

- ▶ 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 à intervenir dans des cas complexes et nécessitant la mise en œuvre de solutions innovantes ou expertes

L'année 2025 sera ainsi consacrée à :

- ▶ La poursuite de la mise en œuvre de notre PPAS 2022-2028 en insistant sur le suivi des indicateurs chiffrés établis et partagés notamment avec les membres de comités techniques. **Quatre thématiques privilégiées pour 2025 :** Transmission / Transition agroécologique / Changement de destination et détournement d'usages / Reconquête des Friches.
- ▶ La déclinaison de notre stratégie RSE.

Le contexte de crise actuel notamment dans le secteur agricole et viticole et les tensions sur le marché en contraction nous incitent à une grande vigilance en matière d'activité opérationnelle

LE DÉVELOPPEMENT DE NOTRE ENTREPRISE S'APPUIERA AINSI SUR 4 PILIERS QUI DOIVENT GUIDER NOS CHOIX STRATÉGIQUES : PERFORMANCE, SÉCURITÉ, PÉRENNITÉ ET INNOVATION.



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

