

Annexe 2

Le fonctionnement de la Safer

Forme juridique et missions

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) sont des sociétés anonymes, à but non lucratif et dotées de missions de service public : **elles œuvrent à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ; favorisent l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières et elles assurent la transparence du marché foncier rural.** Elles sont sous la supervision directe des ministères de l'agriculture et des finances. Ainsi, les Safer mènent une politique publique avec un statut d'organisme commercial. Elles sont régies par les articles L. 141-1 à L. 143-16 et R. 141-1 à R. 143-23 du Code rural.

Moyens d'action

Une information renforcée

En France, toutes les ventes ou cessions de biens agricoles et ruraux, bâtis ou non bâtis, doivent être notifiées à la Safer par le notaire du vendeur. La Loi agricole de 2014 élargit cette obligation pour couvrir toutes les cessions de biens ruraux, et non plus uniquement agricoles.

L'obligation concerne aussi bien les cessions à titre onéreux qu'à titre gratuit. Elle concerne aussi les ventes de parts sociales, et les cessions d'usufruit et de nue-propriété. Le manquement à l'obligation d'information des Safer est désormais sanctionné (pouvant entraîner l'annulation de la vente et une amende administrative).

Cette obligation de notification permet aux Safer de faire des études et statistiques complètes sur le marché foncier rural.

La préemption : un droit peu utilisé mais redouté

Le droit de préemption des Safer a également été élargi au fil des lois agricoles (donations, cessions totales de parts sociales), mais il ne couvre pas toutes les opérations dont elles sont informées. Elles n'ont un droit de préemption que sur les ventes et donations de biens agricoles hors du cadre familial. Depuis 2014, les Safer peuvent également préempter partiellement sur une vente de biens ruraux, en sélectionnant uniquement les biens dont elles souhaitent faire l'acquisition dans les notifications de ventes.

En 2018, les Safer ont préempté l'équivalent de 0,4% du nombre total des projets de ventes qui leur ont été notifiés. Ces préemptions représentent 6% de la surface de l'ensemble des acquisitions réalisées par les Safer³.

Elle peut le faire de deux manières :

1) en étant un intermédiaire de vente à l'amiable. Dans ce cas, elle intervient à la demande du vendeur pour organiser la vente avec un nouvel acquéreur ;

2) une fois que la Safer est informée de la vente, elle a deux mois pour se manifester. Si elle veut exercer son droit de préemption, elle doit motiver sa décision. Ainsi, si un tiers souhaite s'opposer à la vente, son projet agricole devra répondre à un des 9 objectifs du droit de préemption Safer énoncés par la loi (article L. 143-2 du Code rural) :

1. l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
2. la consolidation d'exploitations ;
3. la préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public (par exemple, la construction d'une route) ;
4. la sauvegarde du caractère familiale 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 bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;

.....

3. www.safer.fr/les-safer/le-droit-de-preemption

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 ;
9. la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Dans ce cas, la Safer s'impose comme l'acheteur du bien. Elle peut préempter :

- **sans révision de prix** : la Safer accepte le prix demandé par le vendeur et celui-ci est tenu de lui vendre le bien au prix initial ;
- ou **avec révision de prix** : la Safer considère que le prix de vente est surévalué, et peut décider d'acheter à un prix inférieur à celui fixé par le vendeur. Dans ce cas, le vendeur a trois options : accepter, retirer son bien de la vente ou contester la décision de la Safer devant le juge.

Interventions à l'amiable

La plupart des interventions de la Safer se font à l'amiable, sans recourir au droit de préemption. Elle peut intervenir selon deux modalités, qui diffèrent essentiellement par les actes contractuels et les frais de notaire :

- **substitution** : la promesse de vente autorise la Safer à se faire remplacer par l'acheteur qu'elle aura sélectionné. L'opération se fait donc en un seul acte entre le propriétaire et le candidat sélec-

tionné tout en bénéficiant d'une exonération totale des droits de mutation.

- **acquisition-rétrocession** : la Safer achète dans un premier temps le bien du propriétaire, puis le revend au candidat de son choix. La rétrocession se fait donc en deux actes notariés successifs. Elle permet à la Safer de stocker temporairement les terres, par exemple pour un réaménagement parcellaire.

Rétrocession du foncier à une personne porteuse d'un projet agricole

La Safer n'a pas vocation à conserver et gérer des terres sur le long terme. Lorsqu'elle intervient pour acquérir un bien, c'est pour les rétrocéder à une personne dont le projet répond à ses missions.

Préalablement, la Safer procède à un appel à candidature qui prévoit un délai d'au moins quinze jours. Il doit être affiché dans la mairie de la commune sur laquelle se trouve le bien, publié dans au moins un journal départemental agricole et mis en ligne sur le site internet de la Safer régionale ou de la fédération nationale.

Par ailleurs, depuis 2014, la loi prévoit que la Safer attribue prioritairement des terres certifiées bio à un projet en agriculture biologique.

Le choix du candidat est débattu au sein du comité technique départemental de la Safer. Il est composé des actionnaires et de la direction de la Safer, d'organisations syndicales, d'une association départementale des maires, de la DDT(M), des finances publiques départementales ; d'une association de protection de l'environnement et de la fédération départementale des chasseurs (article R. 141-5 du Code rural). L'avis du comité technique doit ensuite être formellement approuvé par les commissaires du gouvernement. Depuis 2014, la loi considère que l'avis favorable (ou défavorable) donné à la rétrocession par les commissaires du gouvernement tient lieu d'autorisation (ou de refus) d'exploiter (article L. 331-2, III du Code rural).

Dans tous les actes où elle intervient, la Safer peut introduire un cahier des charges obligeant l'acheteur à maintenir pendant au moins 10 ans la destination du bien qui est motif d'attribution. En cas de non-respect de ses engagements, l'attributaire est tenu de délaisser le bien, à la demande de la Safer, et au prix fixé par le cahier des charges.