

## La SAFER de Haute-Normandie

À travers des études et jusqu'à la réalisation d'opérations foncières, les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) jouent un rôle majeur dans l'aménagement du territoire rural. Les trois grandes missions d'une SAFER sont :

- dynamiser l'agriculture et la forêt, favoriser l'installation des jeunes.
- accompagner le développement de l'économie locale.
- protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles.

### 1. Définition et missions des SAFER

Une SAFER est une **société anonyme, sans but lucratif** (sans distribution de bénéfices), avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Les SAFER forment le groupe SAFER avec la Fédération Nationale des SAFER (FNSAFER) et le bureau d'études national Terres d'Europe-Scafr.

Les SAFER ont été créées en 1960 dans l'objectif de réorganiser des exploitations pour une agriculture plus productive. Depuis, leurs missions ont évolué et se sont accrues, en particulier en appui des collectivités locales.

Aujourd'hui, il existe 27 SAFER couvrant le territoire français, dont trois dans les DOM.

**Les SAFER en quelques chiffres (2012)**  
**88.600 ha** ont été acquis par les SAFER soit **9700 biens acquis**, pour une valeur de **1,100M€**. L'ensemble du marché s'est élevé à 501 000 ha. Le marché sur lequel les SAFER pouvaient préempter a concerné **279.000 ha, soit 56 %** du marché total. Les SAFER interviennent majoritairement à l'amiable, les préemptions n'ont représenté que 8% de leurs opérations en 2012, soit 1,4% du marché total. 27% des préemptions SAFER ont été réalisées à la demande des collectivités.

La SAFER facilite l'accès au foncier aux agriculteurs et accompagne les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de protection des espaces et des ressources naturelles.

**Elle réalise des études foncières et observe le marché pour connaître les prix des biens et des terres** afin de les estimer à leur juste valeur avec les Services de France Domaine et éviter les surenchères. L'observation en milieu rural par les SAFER est exhaustive puisque toutes les mutations foncières agricoles doivent leur être préalablement notifiées par les notaires (Déclara-

tion d'Intention d'Aliéner). Pour les collectivités locales, elle évalue la faisabilité et les incidences des projets collectifs ou privés. Depuis 2010, la SAFER transmet trimestriellement à l'ensemble des communes concernées toutes les notifications reçues.

Le service payant d'information foncière en ligne (VIGIFONCIER) donne aux collectivités dans son module de veille foncière l'information sur les dynamiques et les mouvements fonciers du territoire en temps réel. Dans son module observatoire, celui-ci met à disposition des indicateurs de suivi sur les dynamiques foncières pour aider à définir une politique d'aménagement et à établir les documents d'urbanisme.

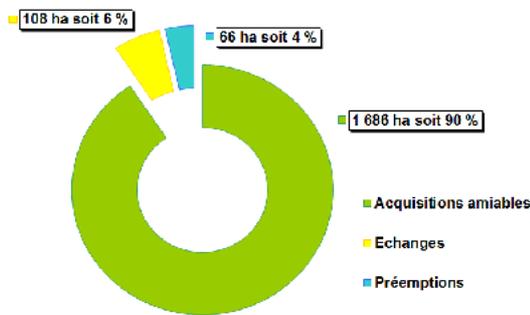
**Elle achète des biens agricoles et ruraux puis les revend à des agriculteurs ou des collectivités, établissements publics** (conservatoire du littoral, parcs, etc.), **personnes privées** dont les projets répondent aux objectifs de ses missions. Elle peut stocker des terrains et les louer temporairement à des agriculteurs. Elle peut réaliser des travaux d'aménagement pour améliorer les conditions d'exploitation, pour entretenir les paysages...

Depuis 2005, **elle apporte un appui aux départements dans la protection des espaces agricoles et naturels périurbains**. La mobilisation de cette compétence passe par la mise en œuvre des « périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains », dits PAEN.

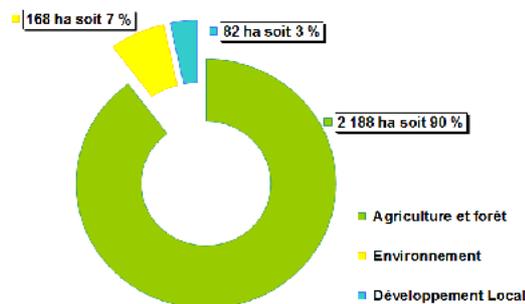
### 2. La SAFER de Haute-Normandie

La SAFER de Haute-Normandie a été agréée par arrêté du 06 mars 1975. Les principales missions pré-citées représentent en 2012 1794 ha par acquisitions amiables (96%) et 66 ha (4%) par voie de préemption.

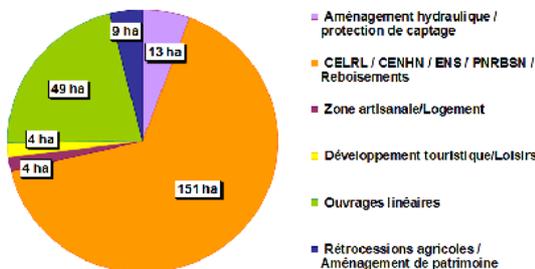
Quel que soit le mode d'acquisition, la SAFER procède obligatoirement à un appel public à candidature pour faire émerger les projets. Toutes les candidatures sont étudiées par le Comité



Technique Départemental (composé de responsables de la profession agricole, d'élus de collectivités territoriales et encadré par l'Etat) qui détermine le meilleur aménagement. La SAFER rétrocède la plupart des terrains acquis à des agriculteurs ou à des apporteurs de capitaux qui loueront le bien à un fermier, souvent un jeune agriculteur.



Les rétrocessions de la SAFER au profit des collectivités et de l'État se ventilent comme suit en 2012 (en ha).



Près de 56 % de ces rétrocessions l'ont été au profit du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres. Toutes les rétrocessions de la SAFER de Haute-Normandie sont assorties d'un cahier des charges dans lequel l'attributaire s'engage à respecter le motif d'attribution pendant au moins 15 ans sous peine de résolution de la vente.

### 3. Avantages liés à l'intervention de l'opérateur

La SAFER est informée des transactions (DIA) et a donc une totale connaissance du marché foncier agricole. Cette connaissance précise du territoire et des pressions foncières liées aux zones agricoles fait d'elle un partenaire privilégié dans l'observation foncière. La surveillance de la pression foncière sur les franges des agglomérations où les conflits

d'usage sont les plus prégnants (identification du marché à destination non agricole) en est un bon exemple.

Par son droit de préemption, la SAFER peut empêcher que des prix trop élevés soient fixés. Elle peut alors faire une offre plus adaptée au marché et tempérer ainsi l'inflation et la pression foncière.

Les SAFER peuvent intervenir pour les collectivités de diverses façons :

- par la mise en place d'un observatoire du foncier,
- par la constitution et la gestion de réserves foncières par délégation de collectivités,
- par la préservation de l'environnement (eau, biotopes, paysages),
- par l'évaluation de l'impact foncier d'un projet,
- pour une alternative à l'expropriation...

La SAFER intervient en milieu rural et périurbain.

Le droit de préemption s'exerce sous réserve des droits de préemption prioritaires. En outre, l'utilisation du droit de préemption est limitée. La superficie minimale, à laquelle le droit de préemption de la SAFER de Haute-Normandie est susceptible de s'appliquer dans les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime, est fixée à 2500m<sup>2</sup> en polyculture et à 1000m<sup>2</sup> pour les terres maraîchères. Ce seuil est ramené à zéro dans certains cas (modalités décrites dans les décrets du 05 et 23 septembre 2013), notamment dans les zones agricoles et naturelles des communes dotés d'un POS ou d'un PLU. Il subsiste donc un risque d'effet de seuil dans les zones uniquement régies par le Règlement National d'Urbanisme.

#### Textes de référence :

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) n°2010-874 du 27/07/2010.

Ordonnance n°2010-462 du 06/05/2010 créant un livre IX du code rural relatif à la pêche maritime et à l'aquaculture marine.

Code rural : art L111-2 ; art L141-1 ; art L143-1 à L143-7-2  
Décrets du 05/09/2013 et du 23/09/2013 autorisant pour une nouvelle période de cinq années la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Haute-Normandie à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire.

Arrêté du 06 mars 1975 portant agrément de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Haute-Normandie.

#### Pour en savoir plus :

Maxence Melin SAFER Haute-Normandie

Sophie Duplessy, CETE Normandie Centre

site internet de la SAFER Haute-Normandie :

<http://haute-normandie.safer.fr/>

sites internet de la DREAL Haute-Normandie et du

CETE Normandie Centre

© CETE NC 2013

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du CETE NC.



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir