



# Etude d'opportunité de l'extension de l'Etablissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon

\*\_\*\_\*

Présentation des **Safer** intervenant  
sur le **périmètre** de la nouvelle région

LANGUEDOC  
ROUSSILLON  
**LA RÉGION** MIDI  
PYRÉNÉES

## 1/ PERIMETRE

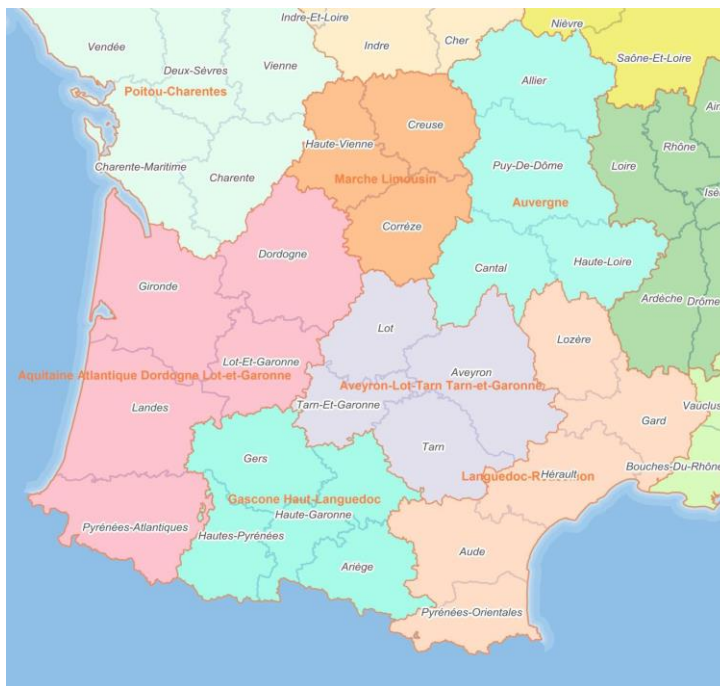
Champ de compétence : origines réglementaires plus orientations des lois récentes – LAAF, ALUR

Les Safer ont été fondées par la loi en 1961. Sociétés anonymes sans but lucratif elles sont l'opérateur des politiques publiques et interviennent sur les espaces agricole, naturel et forestier avec 4 missions : agriculture et forêt, développement local, environnement, transparence du marché foncier.

Elles sont dotées par la loi d'outils à caractère régaliens notamment la connaissance de l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner sur son périmètre de compétence mais aussi le droit de préemption qui leur permettent d'intervenir au profit des priorités définies par la loi, notamment l'installation des jeunes agriculteurs.

C'est pour l'essentiel le code rural qui règle le cadre de leur mission. Leurs moyens d'action ont été récemment renforcés par la LAAF en 2014.

En Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, 3 Safer interviennent : SAFALT sur les 4 départements Aveyron, Lot, Tarn, Tarn-et-Garonne, Safer GHL (Gascogne Haut-Languedoc) sur les 4 départements Ariège, Gers, Haute Garonne, Hautes Pyrénées, Safer Languedoc-Roussillon sur les 5 départements Aude, Gard, Hérault, Lozère, Pyrénées Orientales.



Les Safer exercent leur activité sous le double contrôle des ministères de l'agriculture et des finances (Commissaires du Gouvernement).

Le principe de coopération des EPF avec les SAFER et autres organismes chargés de la préservation des espaces naturels et agricoles est maintenant inscrit dans le code de l'urbanisme aux articles L321-1 pour les EPF d'État et L321-4 pour les EPF locaux ; il est précisé que cette coopération doit être formalisée dans le cadre de conventions. L'objet de ces conventions de partenariat peut notamment viser une meilleure articulation de leurs interventions foncières au regard des compétences et des moyens respectifs de chaque opérateur. Ces conventions améliorent la lisibilité du rôle et des fonctions de chacun.

Sur le terrain la Safer Languedoc-Roussillon coopère avec l'EPF LR. Une convention de partenariat a été signée entre les 2 organismes et une participation croisée aux conseils d'administration respectifs a été mise en œuvre en 2014. La Safer LR a par ailleurs conventionné avec l'EPFL de Perpignan pour de la surveillance foncière au moyen de Vigifoncier, l'outil d'intelligence foncière des Safer.

Au niveau national, une convention cadre sera signée le 29 mars 2016 entre la FNSafer et les EPF d'Etat.

## 2/ GOUVERNANCE ET ORGANISATION

### - Instances délibératives : AG, CA (composition) ....

L'actionnariat des Safer a évolué au fil du temps et de la diversification de leurs missions. On retrouve dans les actionnaires des 3 Safer une base d'actionnariat constituée par :

Les OPA (organisations professionnelles agricoles) :

- toutes les chambres d'agriculture départementales
- Crédit Agricole, Groupama
- Le syndicalisme agricole

L'Etat & les Collectivités :

- Conseils régionaux LR & MP
- Les Conseils départementaux
- L'ASP (Agence de Service et de Paiement)

SCAFR (niveau national des Safer)

### Composition des Conseils d'Administration

	Administrateurs	Censeurs	Invités
<b>GHL</b>	18	2	1
<b>SAFALT</b>	14	7	1
<b>LR</b>	22	16	13

### - Organisation technique et compétences : ETP, familles de métiers...

Les 3 Safer regroupent à l'heure actuelle 150 salariés dont 105 répartis dans les équipes opérationnelles départementales. Le métier de base est la gestion des opérations foncières, certains métiers connexes complétant les compétences opérationnelles (études, travaux).

### 3/ STRATEGIE

#### **PPAS 2015-2021**

Les 3 entreprises ont élaboré, en lien avec la DRAAF, leur PPAS 2015-2021 (Programme pluriannuel d'activités de la Safer) dans le cadre d'une large concertation au sein d'un comité de pilotage rassemblant notamment la profession agricole, les services de l'Etat et les Collectivités (et l'EPF LR en Languedoc-Roussillon).

#### **Principaux axes stratégiques**

La base stratégique commune des 3 PPAS est fournie par les 4 missions des Safer (cf. supra) : installation pour le renouvellement des générations en agriculture, transmission des exploitations, restructuration du foncier, régulation/transparence du marché... Voir en annexe les synergies existantes entre les 3 documents d'orientation stratégique.

#### **Nature des interventions : opérationnel (préemption, transactions, stockages- portage), études, ingénierie....**

Les 3 Safer interviennent sur le marché foncier par acquisition et rétrocession des propriétés, intermédiation locative, gestion temporaire avec des outils spécifiques (CMD, COPP). L'essentiel de leur activité foncière s'exerce dans le cadre amiable, le recours à la préemption étant limité.

Elles interviennent auprès des collectivités par conventionnement sur des études, de la surveillance foncière ou de la maîtrise foncière pour leur compte, ou dans le cadre de la réalisation d'ouvrages linéaires.

#### **Régionalisation en cours**

La LAAF fixant que les Safer interviennent sur périmètre régional ou interrégional, les Safer ont engagé leur régionalisation à la suite de la loi de décembre 2015 déterminant les nouvelles régions. Un comité de pilotage a été mis en place dès août 2015. Il fonctionne régulièrement. Le comité de concertation régional associant la gouvernance des 3 entreprises, l'Etat, la Région et la Chambre régionale d'agriculture sera installé au deuxième trimestre 2016.

L'échéance de la fusion est fixée au plus tard au 30 juin 2017.

#### 4/ L'ESSENTIEL DE L'ACTIVITE 2015

##### Transactions

En Languedoc Roussillon Midi Pyrénées, le marché des espaces agricoles, naturels et forestiers, qu'ils se situent en zone périurbaine ou en milieu rural, est tendanciellement orienté à la baisse au regard des surfaces ; au regard des valeurs, il fluctue selon les proportions de biens de forte valeur : bâti, terrain en changement de destination, viticulture....

Cependant, les Safer en Languedoc Roussillon Midi Pyrénées maintiennent nettement leur activité en tant qu'opérateur foncier des politiques agricoles et d'aménagement rural. Leur taux de présence peut varier, selon les départements, de 30% à près de 50 % du marché qui leur est accessible.

Sensible tant aux éléments de conjoncture économique agricole que générale, au taux des emprunts, aux programmes d'investissements structurants (linéaires, équipements, aménagement), soumise à la loi générale de l'offre et de la demande, l'activité pour l'année 2015 a connu une très forte évolution atteignant plus de 18 000 ha traités en 2 061 opérations pour une valeur totale de plus de 200 M€.

	TOTAL	ALT	GHL	LR
<b>RETROCESSIONS</b>				
Nb	2 061	699	618	744
Surfaces en ha	18 147	4 806	6 509	6 833
Valeur en K€	202 217	34 831	66 347	101 039
<b>ACQUISITIONS</b>				
Nb	1 774	591	504	679
Surfaces en ha	17 931	4 365	6 756	6 840
Valeur en K€	188 276	29 965	64 491	93 821

##### Gestion locative

Renforcée par la récente loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, l'intermédiation dans la gestion locative temporaire des biens agricoles progresse régulièrement d'année en année. En 2015, 30 666 ha<sup>1</sup> étaient mis à disposition des trois Safer par des propriétaires, particuliers ou collectivités, non encore fixés sur le devenir de leur bien ou dans l'attente de la réalisation de leur projet d'aménagement. De leur côté, les Safer ont attribué ces surfaces pour des durées de 1 à 6 ans, éventuellement renouvelables, au moyen de 2 472 baux (2) afin d'assurer la valorisation agricole de ce foncier.

<sup>1</sup> SAFALT : 6 064 ha - GHL : 10 405 ha - LR : 14 197

<sup>2</sup> SAFALT : 801 - GHL : 959 - LR : 712

## **Convention de concours technique**

L'approche foncière, surtout lorsqu'il s'agit de traiter de changement définitif d'orientation ou de vocation, distrayant du foncier de l'activité de production agricole, nécessite à la fois une claire vision des projets poursuivis, une attitude d'anticipation, un traitement personnalisé des propriétaires et exploitants concernés (dégagement d'emprise et recherche de compensation foncière). Les Safer chargées de la mise en œuvre des volets fonciers des politiques publiques, proposent leur accompagnement complet auprès des collectivités publiques mais également de tout maître d'ouvrage porteur de projets d'intérêt général. Les conventions de concours techniques définissent le cadre d'intervention.

Particulièrement développées en Languedoc Roussillon, ces conventions sont mises en œuvre dans chacune des trois Safer de la nouvelle région.

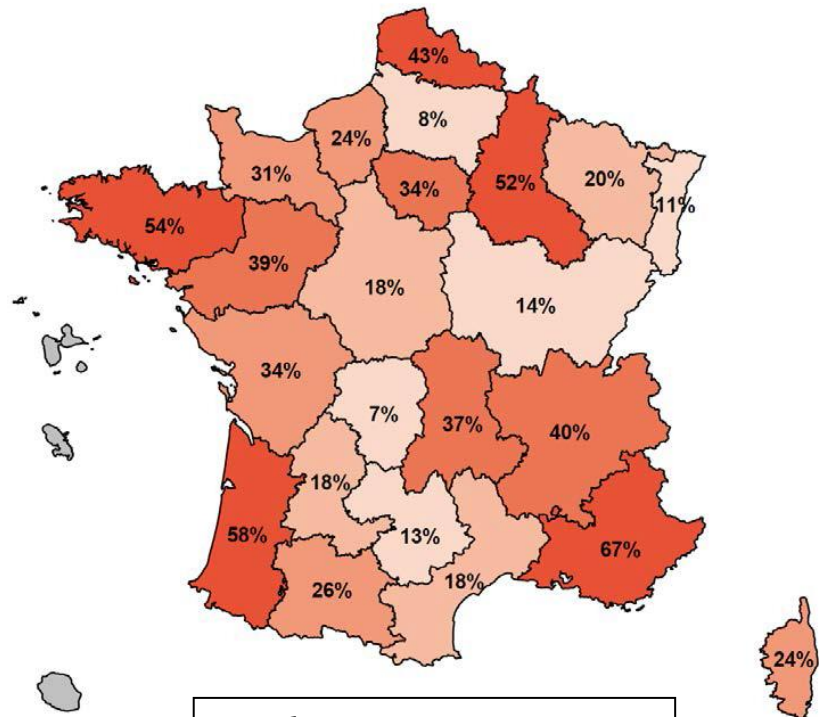
Les bénéficiaires de ces interventions par convention de concours technique appartiennent à toutes les catégories de collectivités territoriales (communes, départements, région) ainsi qu'aux établissements publics qui leur sont rattachés (EPCI, EPF, EPTB, syndicats...). Comme autres partenaires chargés de missions publiques, se retrouvent les Conservatoires des Espaces Naturels Midi Pyrénées, ANA, Languedoc Roussillon, le Conservatoire du Littoral, les maîtres d'œuvre d'ouvrages linéaires (A61, A9, A88, RN 124, RN 21....)

## Observation foncière

La connaissance fine et permanente des données du foncier ainsi que de sa dynamique instantanée constitue un outil essentiel aux décideurs et aux gestionnaires en charge d'assurer l'aménagement d'un territoire ou la conduite d'un projet bien déterminé.

Les Safer ont développé en France un outil spécifique autour de l'observation foncière, VIGIFONCIER, relayant aux collectivités et acteurs publics

abonnés, l'information en temps réel des mouvements fonciers et analysant les dynamiques des marchés les concernant. Les trois Safer de la région Languedoc Roussillon Midi Pyrénées déploient cet outil sur l'ensemble de leurs territoires



*Part des communes sous convention de veille foncière en 2014*



**Actions phares :**

- **l'installation en agriculture** : préoccupation historique des Safer, elle constitue la première destination du foncier avec 40 à 50% des surfaces traitées par chacune des trois Safer chaque année.
  - **l'activité en zones périurbaines** : avec des interventions classiques ou ciblées comme l'installation maraîchère avec les collectivités ( SAFALT), des appels à projets auprès des collectivités pour développer l'installation en agriculture ( LR), des pépinières (GHL)
  - **le portage de foncier** : réel levier pour constituer des réserves foncières (dispositifs de portage pour le compte de collectivités sous convention) ou pour faciliter l'accès au foncier, en particulier de jeunes non issus de milieu familial agricole, les Safer développent des dispositifs spécifiques en lien avec le Conseil Régional et les Organisations professionnelles (ALT et GHL).
  - **les conventions et relations de travail avec les EPF**, partenaires émergents, les relations de travail sont directes en mobilisant les outils d'intervention foncières, comme la location temporaire et la concertation d'opportunité ( EPF Toulouse) ou l'observation foncière ( EPFI Perpignan), ou encore une approche plus globale par convention de partenariat (EPF Régional Languedoc Roussillon).
- Des interventions techniques ciblées :
    - en aménagement rural, particulièrement développé en Safer Languedoc Roussillon, pour de l'ingénierie de travaux hydrauliques, d'aménagement parcellaire viticole, de conseil.
    - Dans le secteur forestier par partenariats avec le CRPF (LR), ou les coopératives forestières (ALT)

<b>5/ REFERENCES COMPLEMENTAIRES</b>
--------------------------------------

- Sites internet :
  - SAFALT : <http://safalt.safer.fr/>
  - GHL : <http://gascogne-haut-languedoc.safer.fr>
  - LR : <http://www.saferlr.com/>
- Publications :
  - PPAS 2015 – 2021 : disponibles pour chacune des Safer sur leur site internet
  - Rapports annuels d'activité
  - .....