

PROGRAMME PLURIANNUEL D'ACTIVITÉS

2022-2028

**DE LA SAFER
DE NORMANDIE**



LISTE DES ABREVIATIONS

CA	Conseil d'administration
CDC	Cahier des Charges
CDG	Commissaire du gouvernement
CDPNAF	Commission départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CF	Conseiller foncier
CMD	Convention de Mise à Disposition
CME	Convention de Mise en Exploitation
COPP	Convention d'Occupation Provisoire et Précaire
COSTRAT	Comité Stratégique
CRAN	Chambres d'Agriculture de Normandie
CRPM	Code rural et de la pêche maritime
CTD / CT	Comité technique départemental
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPB	Droit à paiement de base
DRAAF	Directions Régionales de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
EPFN	Établissement Public Foncier de Normandie
HCF	Hors Cadre Familial
JA	Jeune Agriculteur
OPA	Organisation professionnelle Agricole
PAT	Programme alimentaire territorial
PBS	Production brute standard
PPAS	Programme Pluri annuel d'Activités de la Safer
PSG	Plan simple de gestion
RGA	Recensement général Agricole
SAU	Surface agricole utile
SCL	Saisie des Candidatures en Ligne
SDREA	Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
UTA	Unités de Travail Annuel
ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ZNT	Zone de non-traitement

SOMMAIRE

04 SIGNATURES

06 FONDEMENT JURIDIQUE ET PRINCIPES D'ELABORATION DU PPAS

08 CONTEXTE TERRITORIAL - ENJEUX LOCAUX ET POLITIQUE REGIONALE

17 ANALYSE AFOM : ATOUTS, FAIBLESSES, OPPORTUNITES, MENACES

30 ENSEIGNEMENTS TIRÉS DU PPAS 2015 - 2021 (BILAN)

32 STRATEGIE DU PPAS POUR LA PERIODE 2022 - 2028

57 INDICATEURS CHIFFRÉS 2022 - 2028

58 ENGAGEMENTS ET DEONTOLOGIE

59 ANNEXES



Pierre-André DURAND, Préfet de la région Normandie
PPAS 2022 - 2028, agréé par arrêté préfectoral en date du



Emmanuel HYEST
Président de la Safer de Normandie

Pour la quatrième fois, la Safer de Normandie construit, à la demande de l'Etat sa feuille de route politique pour les années 2022-2028 : le Programme Pluri annuel d'Activités de la Safer.

Plus qu'un document le PPAS traduit un état d'esprit et une façon de travailler, il s'agit d'abord de la connaissance fine d'un territoire, de ses marchés et des politiques publiques qui s'y déploient.

Il s'agit également d'évaluer l'action de la Safer au cours des années précédentes. Il s'agit enfin de croiser tous ces éléments pour construire un **document d'engagement de présence et d'action de la Safer de Normandie sur l'ensemble des cinq départements de la région Normandie.**

L'exercice a été une nouvelle occasion d'aller vers nos partenaires et nos actionnaires afin d'écouter leur perception des sujets économiques et fonciers normands. Les constats, accablants, du Recensement Général Agricole (RGA) du non renouvellement des générations dans les 10 dernières années ont été déterminants pour fixer les priorités pour un avenir qui nous prévoit un départ sur trois dans les dix prochaines années.

Le verdissement de toutes les politiques publiques depuis des décennies nous emporte dans un mouvement irréversible de développement dit durable, c'est-à-dire qui concilie économie et écologie en agriculture comme dans tous les autres secteurs économiques de notre pays. Gérer la transition dans des temps plus ou moins longs pour permettre à chacun de s'adapter est un vrai débat à entreprendre avec nos partenaires avant d'en devenir un défi.

A la croisée du volet foncier de nombreuses politiques publiques touchant le secteur rural et péri urbain, la Safer a une nouvelle fois l'occasion, pour les six prochaines années de s'emparer des enjeux fonciers, de confronter les idées, d'échanger, avant de fixer les curseurs au bon niveau au regard des attentes de l'Etat et de l'ensemble des partenaires.

Le PPAS 2022-2028 illustre notre détermination d'accompagner le renouvellement des générations agricoles, de contribuer au dynamisme et à l'équilibre de notre territoire et de veiller à préserver la qualité de nos espaces.



Caroline GUILLAUME

Directrice régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
Commissaire du Gouvernement Agriculture

La Safer est un trait d'union entre les terres agricoles et les femmes et les hommes qui en vivent et nous font vivre de leurs productions, fruits de leur travail. La Safer est là, bien présente sur le territoire normand, pour orienter et réguler le marché foncier agricole mais également pour **accompagner les collectivités**.

Notre rôle, en tant que Commissaires du Gouvernement Agriculture, est d'être, au quotidien, aux côtés de la Safer dans l'accomplissement de ses missions de service public et dans la mise en œuvre de ses actions opérationnelles. Pour mener à bien les actions qui lui ont été confiées, la Safer de Normandie s'est organisée. Elle est riche de compétences techniques, de partenaires, d'une gouvernance reconnue. En tant que garants de la régulation du foncier, des arbitrages qui sont rendus et des choix qui sont faits, nous participons activement aux organes de gouvernance : Comités Techniques Départementaux, Comité Stratégique Régional, et Conseil d'Administration, véritables lieux d'échanges, de partage, de diagnostic et de transparence. Cette gouvernance veille, au quotidien, à laisser une place aux Personnes Non Issues du Milieu Agricole qui contribuent à relever le lourd défi du renouvellement des générations.

À l'occasion de la construction du PPAS 2022-2028, la Safer de Normandie a, une nouvelle fois, démontré sa volonté de transparence, de dialogue et sa capacité à impulser le changement. En associant ses partenaires et actionnaires à l'écriture de sa nouvelle feuille de route, elle a articulé accomplissement de ses missions et respect des politiques publiques dont l'agroécologie pourrait être citée en exemple.

En Normandie, avec un organisme tel que la Safer nous sommes riches de femmes et d'hommes qui font perdurer et avancer l'Agriculture dans le respect de tous et de l'environnement dans toutes ses composantes.



Bernard TRICHET

Directeur départemental des finances publiques du Calvados
Commissaire du Gouvernement Finances

Nous, Commissaires du Gouvernement Finances, serons toujours aux côtés de la mission de régulation des prix du foncier de la Safer, qui figure dans ses priorités. La Safer a fait ses preuves en la matière en occupant une place suffisante dans les marchés fonciers, notamment pour faire autorité et donner le « la » en matière de référentiel sur les prix. Nous avons reconnu le positionnement de la Safer de Normandie et avons bâti avec elle une relation de confiance.

Les décisions prises par la Safer sont solides et le fait d'une concertation bien élaborée, après trois niveaux potentiels d'échange et de contrôle : le comité technique départemental, le comité stratégique, le Conseil d'Administration. Nous venons compléter les trois précédents niveaux et nous saluons ce mode renforcé de gouvernance qui va au-delà des textes et qui a pour but de lutter contre les risques de conflits d'intérêts ou de contestation infondée de ses décisions.

La Safer, en consultant ses partenaires pour coconstruire sa feuille de route pour les années à venir a su asseoir sa mission de service public et honorer, une fois encore, sa mission d'intérêt général en conciliant ses missions avec les politiques publiques.

FONDEMENT JURIDIQUE ET PRINCIPES D'ELABORATION DU PPAS

Aux termes de l'article R. 141-7 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), chaque Safer est tenue de se doter d'un Programme pluriannuel d'activité (PPAS) qu'elle soumet à l'approbation du Préfet de région, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret n°2020-68 du 30 janvier 2020 relatif à la déconcentration de décisions administratives individuelles dans les domaines de l'action et des comptes publics.

Le PPAS traduit le contexte territorial dans lequel s'inscrit l'action de la Safer. Il comprend le bilan du PPAS de la période précédente (2015-2021) et la stratégie d'intervention de la Safer pour la période future (2022-2028) déclinée en axes et priorités.

Il fixe, en particulier, le cadre dans lequel la Safer intervient au regard de ses quatre missions d'intérêt général

- **Agricole et forestière** : contribution à la protection du foncier agricole et à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette des sols (ZAN), accès au foncier en vue de l'installation et notamment de l'installation des jeunes agriculteurs, consolidation des exploitations agricoles et forestières pour l'atteinte d'une dimension économiquement viable, amélioration de la répartition parcellaire, diversité des productions et agroécologie ;
- **Environnementale** : diversité des paysages, protection des ressources naturelles et biodiversité, participation à la lutte contre le réchauffement climatique, contribution au développement raisonné des énergies renouvelables (notamment l'énergie photovoltaïque), contribution aux compensations environnementale et agricole (séquence éviter/réduire/compenser) ;
- **Développement durable des territoires ruraux** : accompagnement au développement local, contribution à la vitalité des territoires et au renforcement de la souveraineté alimentaire ;
- **Transparence du marché foncier** : veille et observation.

Le PPAS, document stratégique et outil de pilotage, prend en compte sur le plan national

- **Le plan biodiversité** qui vise un renforcement des pratiques agroécologiques, ainsi que la mise en œuvre d'objectifs de lutte contre l'artificialisation,
- **La convention citoyenne pour le climat** dont les travaux débouchent sur la discussion du projet de loi qui place l'agriculture en première ligne dans la lutte contre le changement climatique, dans l'objectif de souveraineté alimentaire de la France et dans la lutte contre l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (loi Climat et Résilience),
- **Le volet « Transition agricole, alimentation et forêt »** du plan de relance qui se fixe trois objectifs : renforcer la souveraineté alimentaire, accélérer la transition agroécologique pour donner accès à tous les français à une alimentation saine, durable et locale et adapter l'agriculture et la forêt au changement climatique,
- **La stratégie nationale protéines** qui vise notamment un doublement des surfaces à l'horizon 2030 pour atteindre 8% de la surface agricole utile (2 millions d'hectares).

Sur le plan régional, il prend en compte

- **Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),**
- **Les programmes régionaux de développement rural (PRDR),**
- **Le programme national de développement agricole et rural (PNDAR) 2022-2027,** qui permet d'orienter les actions des acteurs du développement agricole et rural vers des objectifs prioritaires pour l'agriculture française, qui est doté d'un instrument financier dédié, le Compte d'affectation spéciale développement agricole et rural (CASDAR),
- **Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE),**
- **Le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA).**

Consultations des partenaires/du public

La Safer de Normandie a procédé à une large concertation de ses partenaires par entretiens individuels menés par Roland BAUD, intervenant pour le compte de la Safer.

Les entretiens se sont déroulés pour la plupart d'entre eux avec uniquement l'intervenant de marque, missionné par la Safer, Roland BAUD, dont nous soulignons ici le travail rigoureux et méthodique.

Vos 22 contributions vont alimenter la réflexion en cours et nous remercions chaleureusement toutes les personnalités qui ont bien voulu se prêter à cet exercice. Ces rencontres qui ont démarré par une présentation de l'évolution des marchés foncier de chaque département ont permis de croiser les regards et de réunir le maximum de contributions sur les évolutions, les risques, les enjeux et les besoins des territoires normands ; ces éléments ont enrichi l'analyse AFOM. Les rencontres départementales ont aussi permis de recueillir des propositions d'actions et de faire converger des points de vue au-delà des postures de représentation et ces occasions ont également permis l'expression interne de la part des salariés.

Le PPAS permet ainsi de créer une dynamique de projet et de territoire permettant de fédérer les partenaires de la Safer ainsi que son personnel autour d'objectifs et de priorités d'interventions partagés.

Le PPAS est un document public, en particulier à destination de l'ensemble des acteurs du domaine agricole, forestier, de l'environnement, de l'aménagement et du développement local.

DEROULÉ DE LA CONSTRUCTION DU PPAS

 Etapes obligatoires

 Etapes complémentaires

Novembre 2021

VENDREDI 26

CA Safer - Présentation des conclusions des auditions par R. BAUD

Décembre 2021

MARDI 7

Comité PPAS

JEUDI 16

Travaux encadrement - Coanimation avec R. BAUD (1/2)

Janvier 2022

VENDREDI 14

Travaux encadrement - Coanimation avec R. BAUD (2/2)

LUNDI 17

COSTRAT et Bureau

Février 2022

JEUDI 10

Présentation des grands axes du PPAS aux 2 CDG et CDG adjoints

LUNDI 21

COSTRAT et Bureau Séminaire PPAS des membres du CA

Mars 2022

Consultation des 5 Comités techniques - Présentation des grands axes du PPAS

MERCREDI 2

Comité PPAS

Avril 2022

LUNDI 4

Avis des CDG sur projet de PPAS et Présentation Présidents Chambres et FDSEA - JA

VENDREDI 8

CA - adoption du projet de PPAS

MARDI 26

Comité PPAS

Juin 2022

Adoption par arrêté préfectoral par Monsieur le Préfet de Région

CONTEXTE TERRITORIAL - ENJEUX LOCAUX ET POLITIQUE RÉGIONALE

1 - DONNÉES RÉGIONALES GLOBALES (issues de l'Atlas agricole Normandie 2018)

La réforme territoriale initiée en 2014, qui a procédé à la refonte de la carte des régions, a engagé la régionalisation des Safer. Depuis 2017, la Safer Normandie exerce son activité sur un territoire de cinq départements, regroupant ainsi les deux anciennes régions « Basse Normandie » et « Haute Normandie ».

Les sols agricoles représentent en Normandie près de 70 % du territoire régional, ce qui lui vaut la place de 1ère région française pour la part des sols agricoles dans le territoire). La forêt couvre au total 430 000 hectares soit 14 % du territoire régional. Avec 34 000 km de cours d'eau, le réseau hydrographique normand est dense, plus particulièrement à l'ouest de la région. De vastes zones humides occupent les vallées fluviales et les zones côtières. Sur l'ensemble de la Normandie, elles représentent 22 000 hectares. La Normandie compte 600 kilomètres de côtes maritimes sous forme rocheuse et sableuse.



L'agriculture dans le territoire... :

Le territoire agricole se compose de 59 % de terres arables et 40 % de prairies ; le solde représente les cultures permanentes, vergers principalement. Les zones d'élevage sont prédominantes à l'ouest de la région, les zones de grandes cultures à l'est où le contexte sol-climat leur est plus favorable. En 2016, la région comptait 31 000 exploitations agricoles, réparties principalement entre quatre orientations technico-économiques : les grandes cultures (27 %), les bovins viande (19 %), les bovins lait (17 %) et les autres ruminants (16 %).

La Normandie est une région agricole à multiples vocations où se côtoient cinq systèmes agricoles majeurs : l'élevage laitier spécialisé, la polyculture-élevage, qui associe production de lait et cultures de vente, l'élevage viande spécialisé, la polyculture-élevage viande et les grandes cultures.



Un enjeu social essentiel

En 2016, plus de 58 300 personnes travaillent de manière régulière dans les exploitations agricoles normandes. Celles-ci mobilisent régulièrement 38 600 unités de travail annuel (UTA). Si on ajoute les saisonniers, occasionnels et employés d'ETA ou CUMA*, le volume de travail total dans les exploitations atteint 42 200 UTA. En comptabilisant la main d'œuvre permanente et les salariés externes et occasionnels, une exploitation emploie en moyenne près de 1,4 UTA (et même 2 UTA pour les exploitations moyennes et grandes), avec de grandes disparités selon les productions. Une exploitation spécialisée en élevage bovins lait ou mixte mobilise ainsi 2,1 UTA et 1,1 UTA en grandes cultures.



Impact agricole sur l'industrie normande

Outre la production primaire, les filières agricoles ont un poids essentiel dans l'industrie de la région : l'industrie agroalimentaire normande emploie 25 300 personnes au sein de 840 établissements. La fabrication de produits laitiers, chocolat, café et la transformation de viande concentrent plus de la moitié de ces emplois. Dans l'ouest de la Normandie, tourné vers l'élevage, les activités de transformation du lait et de la viande sont très présentes.

Dans le lait, la production est structurée autour de grands groupes internationaux (Danone, Nestlé, Lactalis), mais aussi de coopératives de dimension nationale (la branche lait d'AGRIAL, Isigny Sainte-Mère, Les Maîtres Laitiers du Cotentin) et de laiteries de taille plus modeste spécialisées dans les fromages affinés.

La transformation de viande est assurée majoritairement par des établissements appartenant à de grands groupes nationaux (Bigard, Elivia - branche viande de la coopérative Terrena, Société Normande de Volaille). De nombreux établissements régionaux de taille plus modeste sont également présents.

À l'est de la région, à la faveur des ports de Rouen et du Havre, on retrouve entre autres les activités de transformation de produits importés, comme la production de café et de chocolat, avec la présence de grands groupes (Zegafredo Zannetti, Legal pour le café ; Ferrero, Barry Callebaut pour le chocolat). Les entreprises agroalimentaires normandes profitent également de cette proximité portuaire pour développer l'exportation.



Des filières spécialisées bien implantées



EQUIN

Le cheval aussi occupe une place importante. En 2017, la Normandie abritait 19 % des équidés présents dans les exploitations françaises et se place au premier rang des régions françaises.



LIN

La Normandie produit plus de la moitié des plantes à fibres nationales. Depuis 2008, la surface en lin augmente en moyenne de 3 300 hectares par an. Après teillage, la majorité des fibres sont expédiées en Chine pour tissage.



FORÊT

Avec ses 420 000 hectares de forêt de production, la Normandie est l'une des régions les moins boisées. Elle figure en 10^e position en termes de surface. Majoritairement composée de feuillus (85 %), la forêt normande est surtout constituée de chênes et de hêtres.

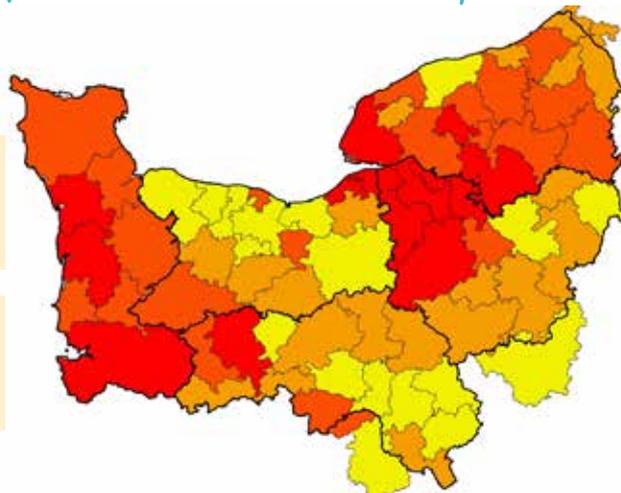
2 - CONSTATS ISSUS DU RGA 2020 (Recensement Générale Agricole)

a. Évolution du nombre d'exploitations entre 2010 et 2020 par EPCI

Fort recul du nombre total d'exploitations : 26 000 en 2020

-25 %
depuis 2010

-44 %
depuis 2000



Evolution du nombre d'exploitations

comparaison entre 2020 et 2010

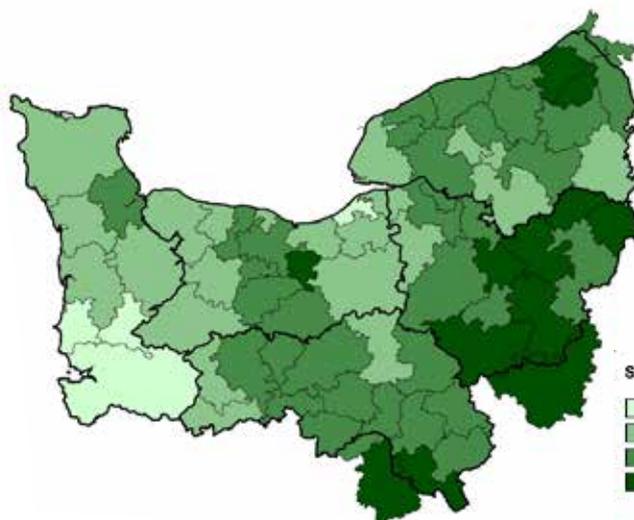
- diminution de plus de 30 %
- diminution de 25 à 30 %
- diminution de 20 à 25 %
- diminution inférieure à 20 %

b) SAU moyenne des exploitations en 2020

Progression des plus grandes exploitations (plus de 250 000 € de MBS)

52 %
de la SAU

25 %
du nombre
d'exploitations contre
16% en 2000



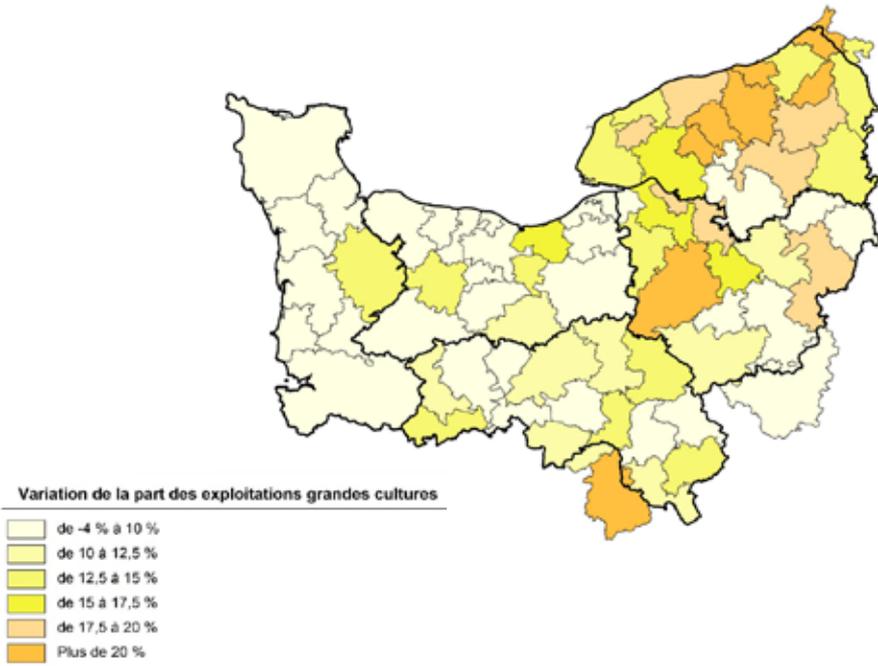
SAU Moyenne des exploitations en 2020

- moins de 50 ha
- de 50 à 75 ha
- de 75 à 100 ha
- plus de 100 ha

c. Variation de la part des exploitations en grandes cultures (Chiffre 2010 et 2020)

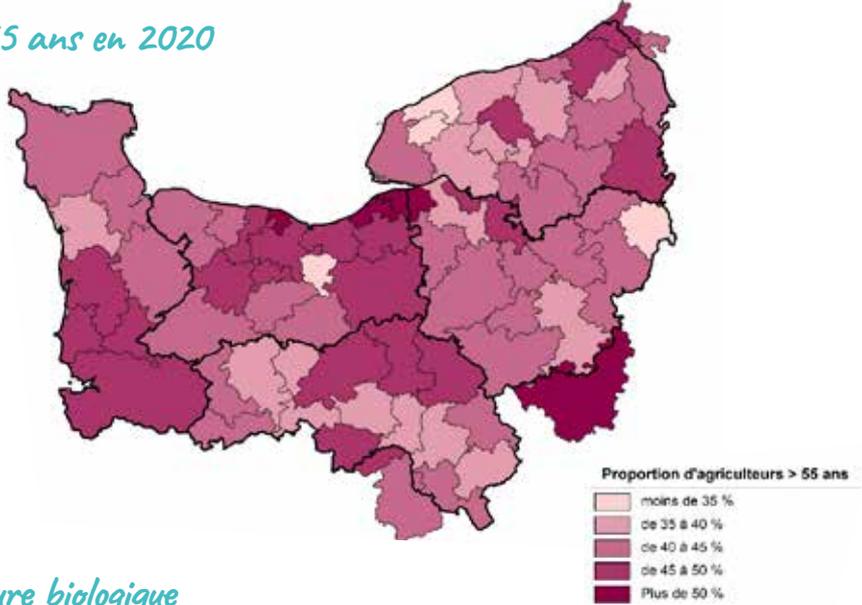
+13 %
progression des exploitations en grande culture entre 2010 et 2020

- 28%
diminution des exploitations d'élevage



d. Proportion d'agriculteurs de plus de 55 ans en 2020

20%
part de la SAU détenue par des exploitants de plus de 60 ans

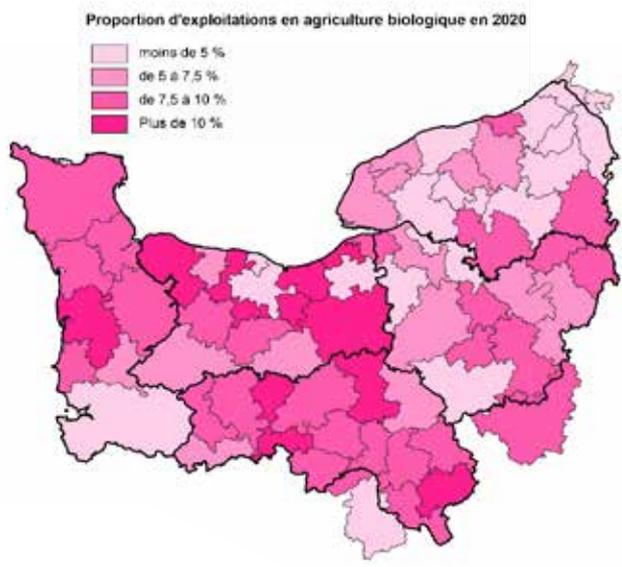


e. Proportion d'exploitations en agriculture biologique

+167%
progression en nombre d'exploitation

-5%
baisse nombre exploitation sous signe de qualité

+ 194%
progression du travail à façon chez des tiers - près de 1 sur 10



Sources : Agreste, recensements agricoles, données 2020 provisoires

3 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF AU FONCIER CONVOITÉ

a. Artificialisation

Avec près de 19 200 ha artificialisés entre 2009 et 2018, la Normandie est la deuxième région la plus consommatrice de sols naturels, agricoles et forestiers au regard de son évolution démographique et la cinquième région la plus artificialisée de France métropolitaine.

b. Projets d'infrastructures



ROUTIER

contournement Est de Rouen qui permettra d'ici à 2030 de relier l'A28 à l'A13. Aménagements de la Nationale 12 dans l'Orne et l'Eure, boulevard périphérique nord à Caen.



FERROVIAIRE

Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN) à horizon 2030. Projet de nouvelles gares à Rouen et Evreux.



AÉROPORTUAIRE

extension de la piste de l'aéroport de Caen-Carpique, projet d'extension de l'aérogare de Deauville-Normandie.



MARITIME

projets de parcs éoliens offshore à Courseulles-sur-Mer, Fécamp et Le Tréport. Projet de fermes hydroliennes d'ici à 2025 dans la Manche.

c. Changement climatique et préservation de la biodiversité

- Le changement climatique augmente l'aléa naturel en intensité et/ou fréquence : érosion côtière ; inondation
- Un patrimoine à protéger
- Une biodiversité riche et diverse, menacée par les pressions anthropiques et le changement climatique
- Des ressources en eau et des milieux aquatiques fragilisés



4 - UN MARCHÉ FONCIER DYNAMIQUE

a. Un marché qui progresse (marché foncier normand de 2014 à 2021 en hectares)



Normandie
56 286 ha
+20%
en 2021

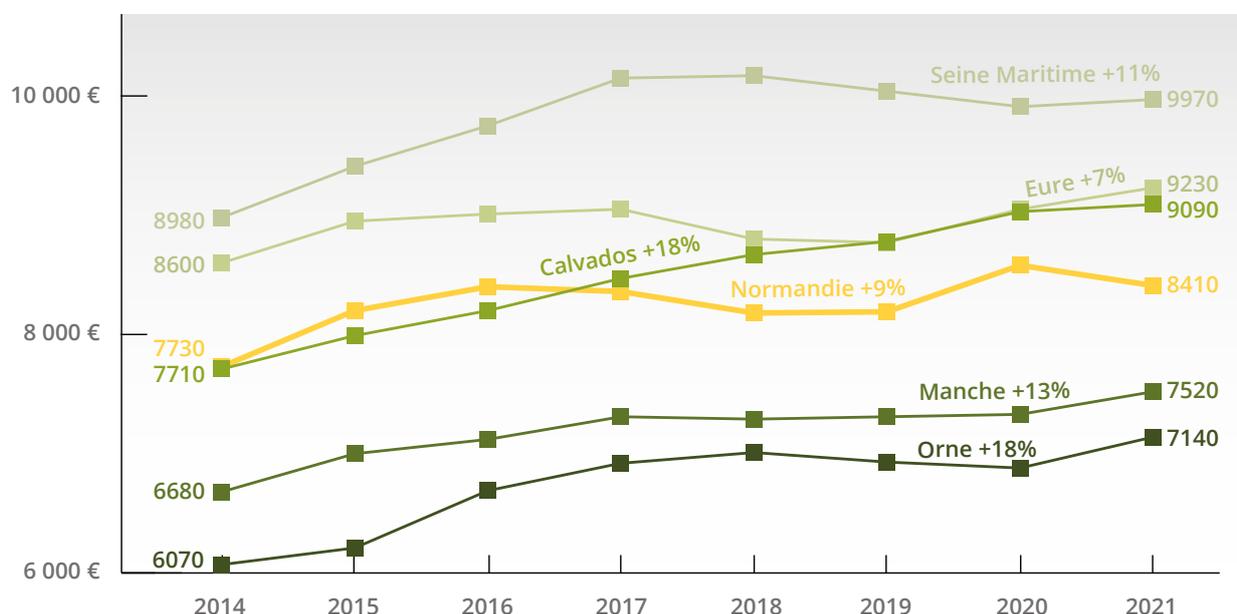
MARCHÉ AGRICOLE

Acquisitions SAFER Acquisitions par les fermiers Autre marché agricole

MARCHÉ FONCIER GLOBAL

Autre marché codifié

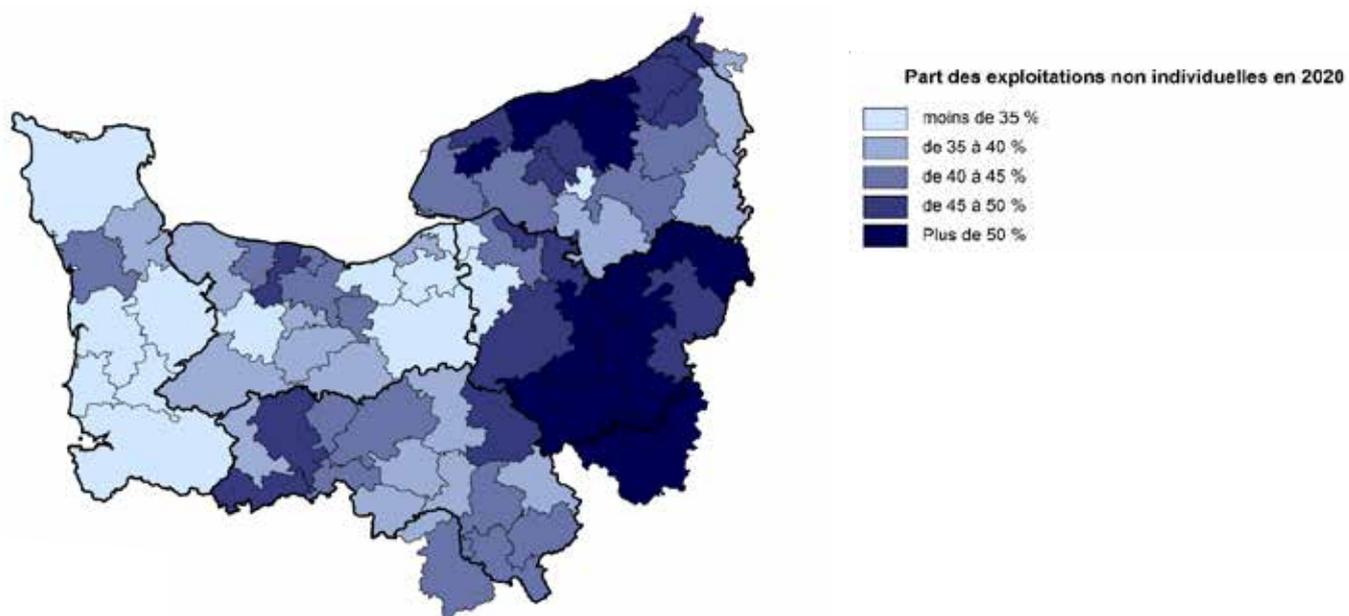
b. Des prix moyens à l'hectare qui se stabilisent depuis 2014



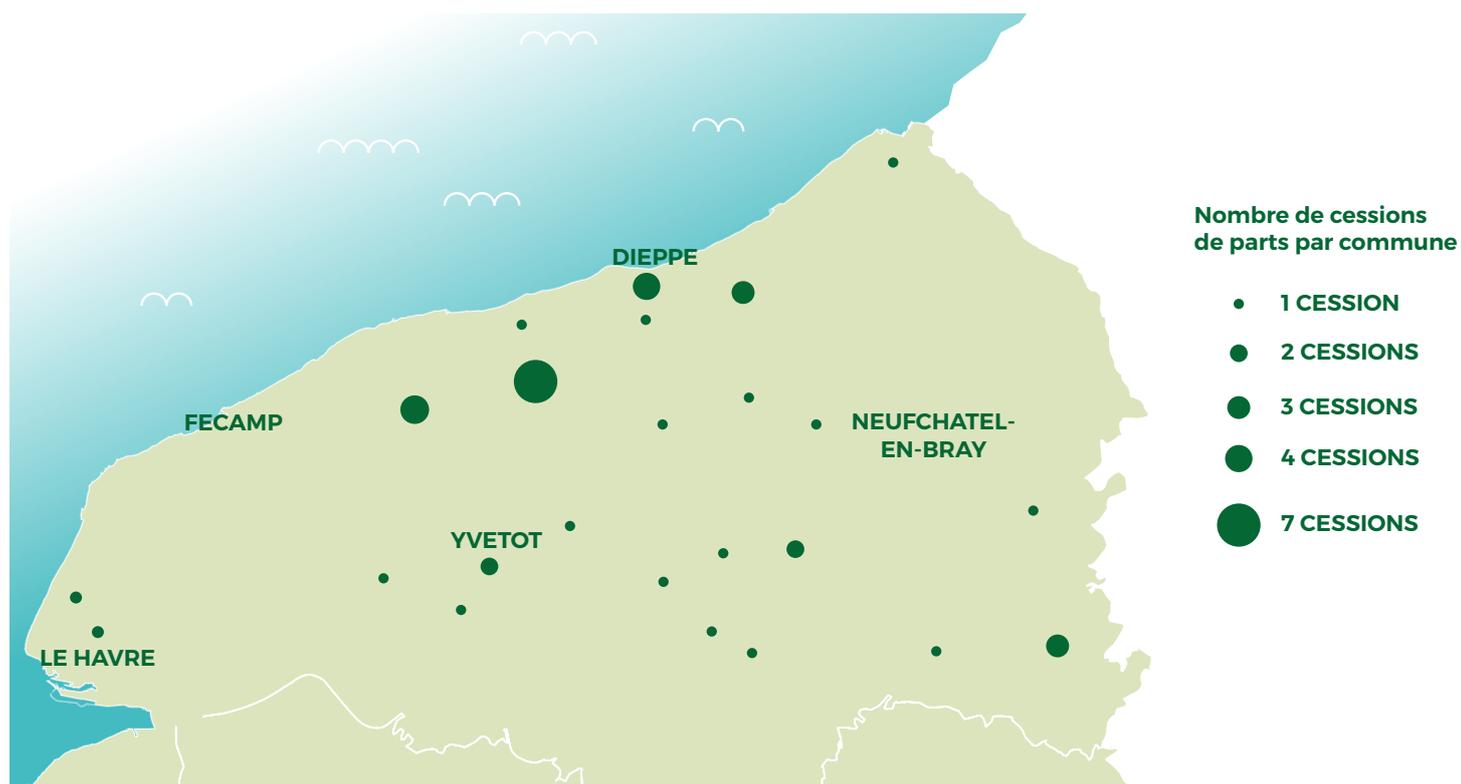
Grâce à l'action régulatrice de la Safer, principalement par sa présence sur le marché à l'amiable et accessoirement par l'exercice de son droit de préemption en révision du prix, l'évolution du prix de la terre reste progressive, entre 0,8% et 2,25% l'an selon les départements. L'Orne rejoint des valeurs proches de la Manche voisine, alors que l'Eure et le Calvados se retrouvent sur un prix moyen à plus de 9 000€/ha en moyenne. La Seine-Maritime est largement en tête avec une pression foncière plus forte qu'ailleurs. Ces prix moyens constituent un indicateur non significatif pour l'estimation des parcelles de terres et/ou prés qui nécessitent une approche plus fine.

c . Part des exploitations sous forme sociétaire en 2020

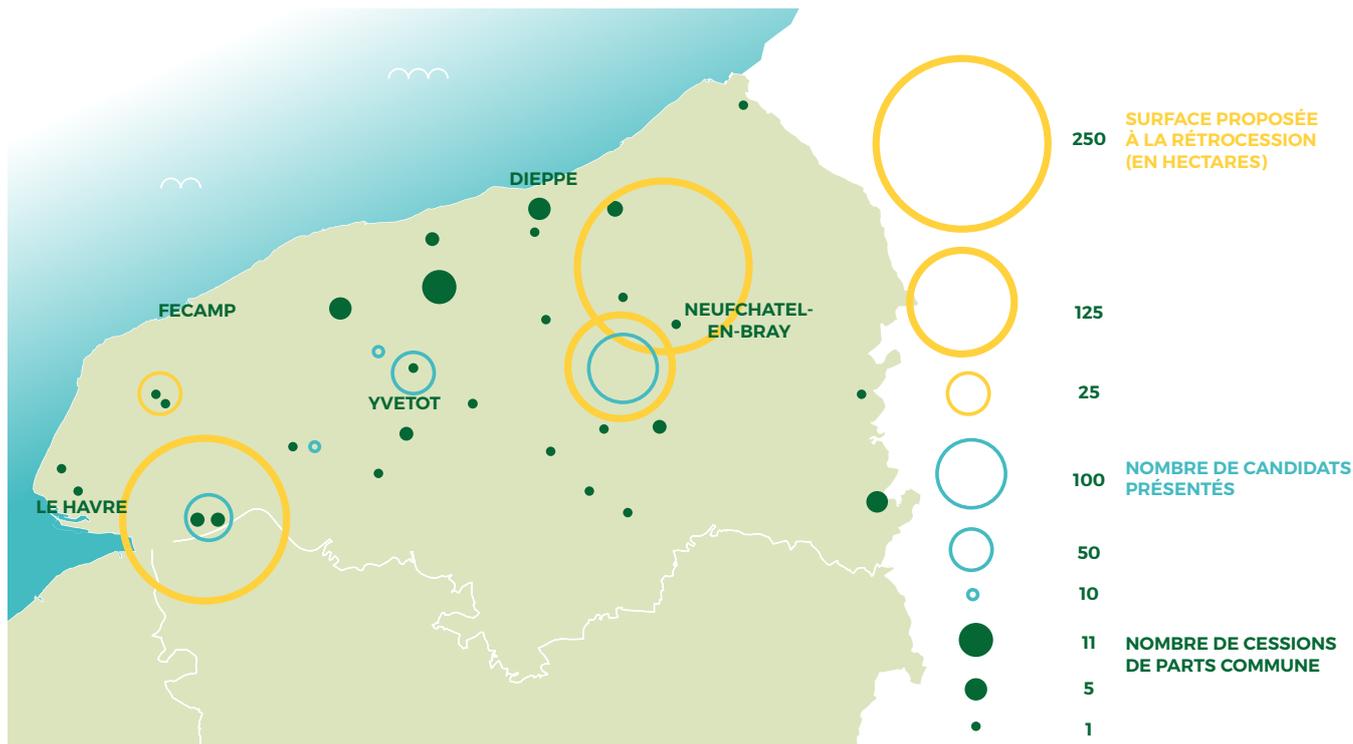
UN MARCHÉ DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ÉLEVÉ ET PEU RÉGULÉ



CHAQUE ANNÉE 2000 ha REPRIS PAR 20 EXPLOITANTS, PAR DES MOUVEMENTS DE PARTS SOCIALES EN SEINE MARITIME

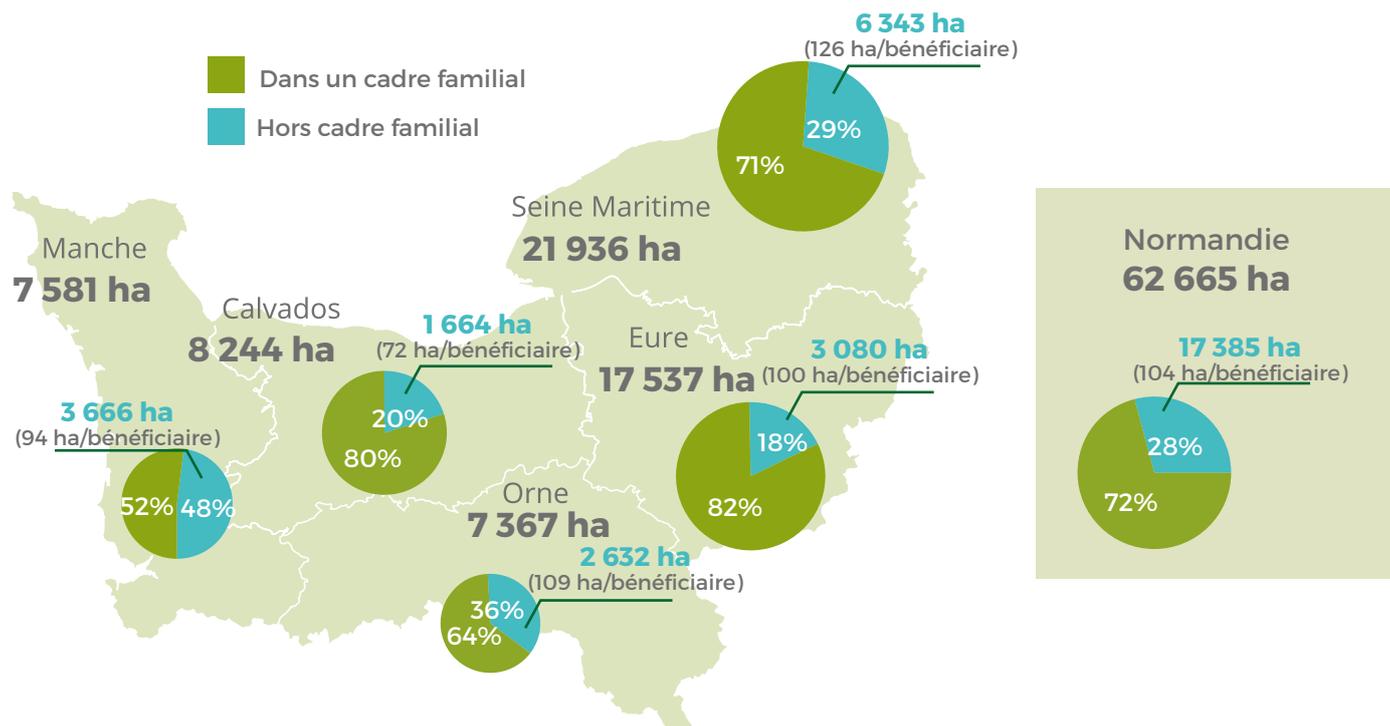


SECTEURS A FORTE CONCURRENCE ENREGISTRES PAR LA SAFER ET SECTEUR A FORT VOLUME DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES

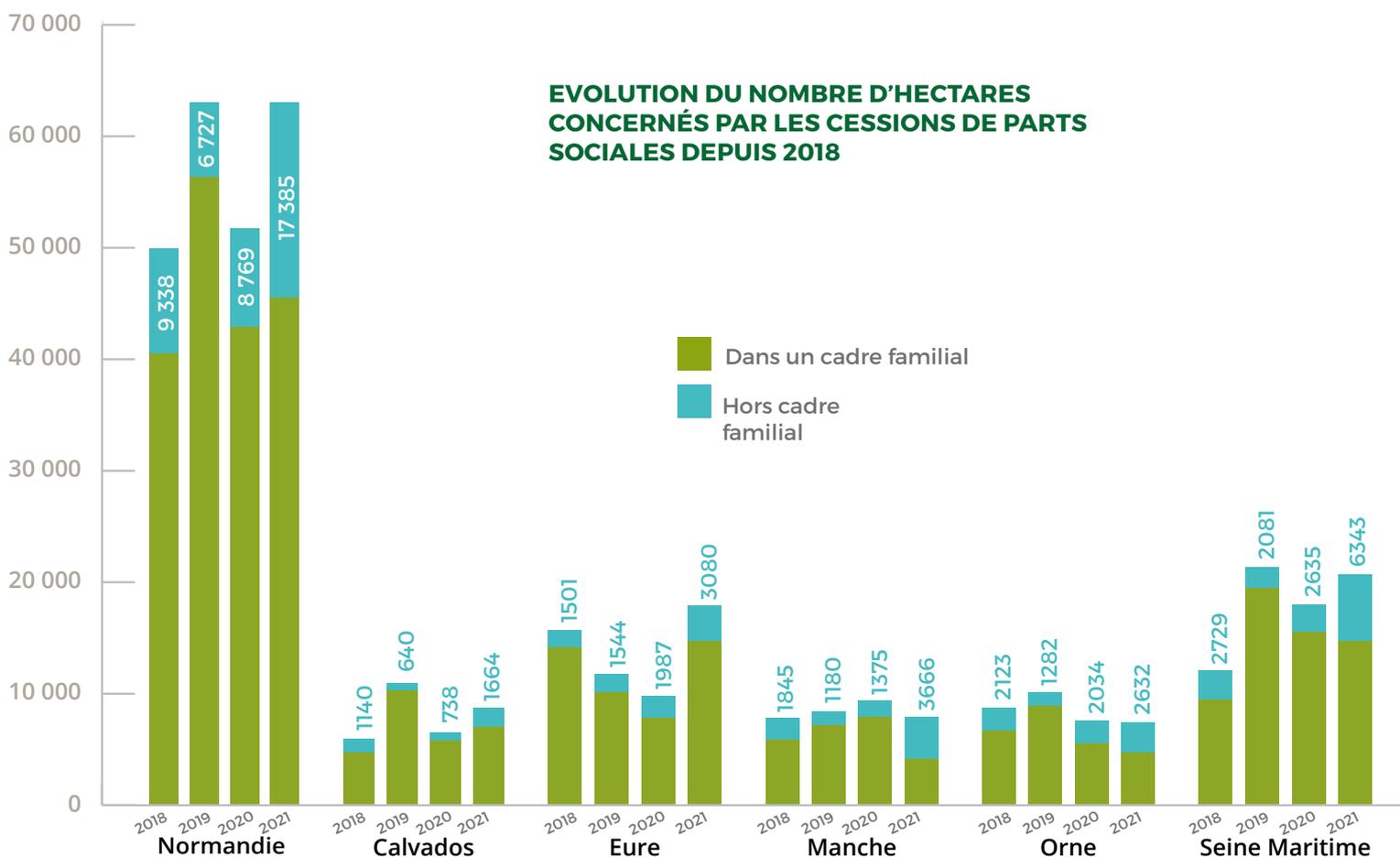


Source : Safer de Normandie

LES CESSIONS DE PARTS RESTENT, JUSQU'ICI, UN MOYEN D'AGRANDISSEMENT SANS RÉGULATION.



EVOLUTION DU NOMBRE D'HECTARES CONCERNÉS PAR LES CESSIONS DE PARTS SOCIALES DEPUIS 2018



5 / POLITIQUE RÉGIONALE AGRICOLE 2023-2027

La Région vient de renouveler sa politique en faveur de l'agriculture, en partenariat avec l'ensemble des acteurs professionnels de l'agriculture. La Région s'engage à relever quatre défis majeurs :



1 Accompagner le renouvellement des chefs d'exploitation et la transmission des fermes normandes

- Préparer la transmission des fermes à de nouveaux agriculteurs
- Aider les futurs repreneurs à bien préparer leur projet
- Faciliter les reprises d'exploitations
- Accompagner le démarrage d'activités pour sécuriser le projet



2 Accompagner les projets

- Intégrer une réflexion sur la haie et/ou l'agroforesterie dans les exploitations et les territoires
- Initier des contrats de transition agroécologique
- Développer la production d'énergies renouvelables
- Poursuivre l'accompagnement stratégique des exploitations



3 Créer de la valeur ajoutée en agriculture

- Créer et développer des ateliers de transformation valorisant les produits normands
- Fédérer les filières d'excellence pour mieux valoriser les produits normands
- Structurer les filières d'avenir
- Développer un plan économique valorisant le patrimoine agricole vivant



4 Préparer les entrepreneurs et les salariés de demain

- Développer l'enseignement supérieur pour accroître les compétences en gestion et répondre au manque de vétérinaires en milieu rural
- Intégrer le volet social dans les entreprises agricoles

LA RÉGION PROPOSE :

- La mise en place d'un futur fonds régional de portage foncier long terme (jusqu'à 10 ans), en partenariat avec la Safer et d'autres investisseurs privés
- Le portage temporaire du foncier, en partenariat avec la Safer, afin d'agir si nécessaire au bénéfice des jeunes agriculteurs (foncier mis en réserve pour une durée limitée).

6 / LE SRADDET

Prévu par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET) a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Comme la Région s'y est engagée lors de la concertation menée de 2017 à 2019 pour coconstruire le schéma, le SRADDET sera mis en œuvre en collaboration étroite avec l'ensemble de nos partenaires sur le territoire de Normandie.

IL S'AGIT À LA FOIS D'UN DOCUMENT

1 PROSPECTIF

puisqu'il doit fixer des objectifs de moyen et long terme et viser l'égalité des territoires

2 PRESCRIPTIF

en matière d'aménagement et d'urbanisme (il s'imposera en particulier aux SCoT et PLUI). Il doit fixer des objectifs de moyen et long terme à prendre en compte par les documents d'urbanisme et définir des règles générales (avec lesquelles les documents d'urbanisme devront être compatibles)

3 INTÉGRATEUR

par l'intégration de différents schémas existants en matière d'environnement, de transports, etc. dans un même document

« La préservation des espaces agricoles et naturels normands est un enjeu transversal. »

Emmanuel HYEST



LES OBJECTIFS DU SRADDET

- équilibre et égalité des territoires
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- désenclavement des territoires ruraux
- habitat
- gestion économe de l'espace
- intermodalité et développement des transports
- maîtrise et valorisation de l'énergie
- lutte contre le changement climatique
- pollution de l'air
- protection et restauration de la biodiversité
- prévention et gestion des déchets.

ANALYSE AFOM : ATOUTS, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS, MENACES



ATOUTS

- Poids de l'agriculture dans l'économie régionale
- Proximité ports, pôles de consommation et tourisme
- Poids encore important de l'élevage (50% en valeur)
- Filières agroalimentaires solides (lait, viande, légumes)
- Filières spécialisées spécifiques (lin, cidre, équins, pomme de terre)
- Demande en installation encore forte
- Exploitations spécialisées performantes
- Influence urbaine localisée sur l'espace agricole (conflit d'usage du sol plus localisé que dans d'autres régions)
- Prix des terres agricoles relativement maîtrisé dans les zones d'élevage
- Surface forestière limitée, mais filière bois-forêt assez performante
- Présence significative d'investisseurs bailleurs.



OPPORTUNITÉS

- Prise en main de la gestion foncière par les intercommunalités : opportunité de meilleure concertation avec le monde agricole
- Mise en place du Schéma régional des exploitations agricoles
- Politique de soutien à l'investissement agricole (Région-plan de relance)
- Meilleure connaissance par la Safer des transmissions sociétaires
- Actualisation des statistiques agricoles (publication du RGA)



FAIBLESSES

- Valorisation des signes de qualité insuffisante
- Circuits courts peu développés
- Filières équinnes hétérogènes (mieux différencier prof. et loisir)
- Offre foncière globalement insuffisante pour la demande
- Risque de difficultés croissantes à transmettre les grandes exploitations
- Prix des terres sous tension dans les zones de grandes cultures (valeur vénale et cout des cessions) et sous influence urbaine
- Morcellement du parcellaire agricole et forestier encore excessif dans de nombreux secteurs
- Compatibilité trajectoire de développement agricole avec transition agro écologique et verdissement PAC ?
- Émergence d'une agriculture à 2 vitesses ?



MENACES

- Tension croissante entre « Zéro artificialisation » et demande foncière non agricole (logement, développement local)
- Région Normandie contributrice pour la nouvelle PAC : risque d'accentuation pression agrandissement
- Coût des transmissions peut devenir prohibitif
- Transmissions sociétaires pouvant conduire à des hyper concentrations et tarissement du marché foncier
- Difficulté de transmission de certaines exploitations d'élevage
- Impact économique de l'évolution des modes de conso. sur les filières animales et diminution effectif vaches laitières
- Fragilité de la ressource en eau
- Difficultés conjoncturelles du bio

La Safer a sollicité ses actionnaires et partenaires afin de recueillir leurs doléances et idées sur les principales problématiques foncières régionales ainsi que le fonctionnement de la Safer et ses priorités d'action. Les entretiens se sont déroulés pour la plupart d'entre eux avec uniquement Roland BAUD (missionné par la Safer de Normandie). Les 22 contributions vont alimenter la réflexion en cours et nous remercions chaleureusement toutes les personnalités qui ont bien voulu se prêter à cet exercice.

LES 5 PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES FONCIÈRES RÉGIONALES

N°1 - Pression urbaine et investissements non agricoles

Si la Normandie est la première région française pour la proportion de son espace agricole (70% de la surface régionale), celui-ci fait l'objet de prélèvements importants du fait de changements d'usage du sol. Le dispositif Vigisol de la Safer les évalue en moyenne à 2400 ha par an et l'**EPF Normandie** considère que la région se situe au 4^e rang national pour l'importance de cette artificialisation au cours des 10 dernières années.

Principalement située sur l'axe de la Seine et autour des pôles urbains (plaine de Caen), cette ponction sur les espaces naturels tend désormais à se diffuser du fait d'un excès de réservations foncières de la part de certains EPCI ou de certaines agglomérations (**DRAAF, CRAN, JA, Conseil régional, Confédération Paysanne**), en vue notamment de la création de zones d'activités qui peuvent être en surnombre, voire entrer en concurrence entre elles. Le représentant du **Conseil départemental du Calvados** considère que ces pressions urbaines influencent fortement le prix du terrain dans les zones agricoles et naturelles des PLU, ce qui exclut progressivement les activités agricoles ; il convient de corriger

certains abus par la révision du prix. Le **conseil départemental de l'Orne** considère pour sa part que son département est moins concerné par ce problème et qu'il convient plutôt de rattraper certains retards en matière d'infrastructures routières ou d'accueil d'entreprises créatrices d'emploi.

Les **CDPNAF** (commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers) jouent un rôle important pour limiter ces surconsommations, mais il n'est que consultatif (**JA, CRAN**).

De même, le **Conseil régional** considère que ces prélèvements sont excessifs et que le fonds de compensation collective agricole créé par la loi d'avenir pour l'alimentation et la forêt (loi du 13 octobre 2014) devrait pouvoir être actionné dès le premier hectare retiré à l'agriculture.

L'**EPF Normandie** souligne toutefois que la situation change rapidement: la loi « Climat et Résilience » va resserrer fortement la consommation d'espaces naturels (objectif de Zéro Artificialisation Nette) et la pression sociale devient très forte pour limiter les emprises sur les milieux naturels. Cela contraint les collectivités à

devenir très protectrices de ces espaces, voire à renaturaliser des espaces urbains (Rouen, Le Havre). On privilégie désormais la reconstruction de la ville sur la ville, même si cela entre en contradiction avec la demande de maisons individuelles très consommatrices d'espaces. La moindre disponibilité de terrains à bâtir se traduit d'ores et déjà par une tension sur les prix : + 20% en un an dans le Calvados (**Notaires Caen**).

Dans le même temps, si la Normandie a toujours attiré des acheteurs de résidences secondaires, la crise du COVID a créé une situation nouvelle en amplifiant très fortement l'achat de maisons en milieu rural par des citoyens qui réorganisent leur mode de vie (résidences partagées) grâce au télétravail. L'expression « rurbanité » est citée par les **notaires de Caen** qui indiquent que cette demande explose et que les prix s'envolent (+ 20% en un an pour ce type de biens). A noter que ces nouveaux acquéreurs peuvent dans le même temps être porteurs de projets d'activités agricoles partielles qui dépassent le champ traditionnel d'activités équestres qui sont plutôt professionnelles en Normandie.

En résumé, si la pression sur les terres agricoles liée à l'extension urbaine devrait se réduire, les achats de biens ruraux par des non agriculteurs vont s'amplifier et la rareté des terrains à bâtir peut orienter des acheteurs locaux vers du bâti rural, malgré la concurrence vive des acheteurs extérieurs.



N°2 - préservation de la ressource en eau et du milieu naturel

Le sujet de la préservation de la qualité de l'eau et de la réduction des pollutions agricoles est sensible dans la région, tout particulièrement au moment de la discussion du nouveau SDAGE.

Les administrations régionales et notamment la **DREAL** alertent sur la détérioration de la qualité des eaux de surface, notamment et de façon récente dans la Manche, l'Orne et le Calvados du fait, probablement, de la mise en culture de prairies et de l'extension de la culture du maïs particulièrement préjudiciable dans les vallées alluviales. Cela conduit à étendre les protections prioritaires des captages d'eau potable et à fixer des plans d'actions plus stricts avec les collectivités concernées (**Agence de l'eau**).

La profession agricole souligne majoritairement qu'elle fait des efforts importants en la matière et que les réglementations de plus en plus contraignantes impactent fortement les conditions d'exploitation (**CRAN, FRSEA, JA, Coop de France**). La protection des captages donne lieu à des plans d'action jugés trop déconnectés des réalités locales qui conduisent à des mesures trop radicales (prescription de production bio par exemple) ou à des acquisitions foncières pas toujours justifiées. Ces plans d'action, financés par l'Agence de l'eau, n'intègrent pas suffisamment les problématiques agricoles du point de vue des organisations professionnelles et la concertation est jugée insuffisante. Ce point de vue est partagé par le **Conseil départemental de l'Orne**.

Pour la mise en place de périmètres élargis de protection des captages prioritaires, la **DREAL** et l'**Agence de l'eau** suggèrent un dialogue précoce à l'échelon local avec les agriculteurs pour se placer dans une perspective de long terme et pour mettre en place les leviers pertinents afin de concilier protection de la ressource en eau et activités agricoles. La Safer doit être partie prenante de l'élaboration de la stratégie foncière de ces programmes et il est important que ce volet soit intégré au nouveau PPAS.

Un certain retard dans la mise en place des mesures de protection des captages est noté dans le département de l'Orne (**Agence de l'eau**).

Le sujet du fort recul de la biodiversité régionale est également souligné par la **DREAL** et par la **Fédération régionale des chasseurs**. Il résulte principalement de la simplification des agrosystèmes, de la régression de la polyculture-élevage et de l'intensification des modes de production liée à la restructuration de l'agriculture (disparition de marres, arrachage de haies,...). Dans le contexte de changement climatique, les effets deviendront importants (érosion des sols, changement floristique des prairies, sensibilité à la sécheresse, pollinisation insuffisante, recul faune sauvage) même s'ils sont encore sous-évalués par les agriculteurs. La préservation de la biodiversité ne saurait se limiter à des espaces protégés ; elle concerne l'ensemble du territoire. Il ressort toutefois des entretiens que les agriculteurs sont plus particulièrement sensibilisés à la question du maintien de la qualité agronomique du sol et attentifs à la préservation du taux de matière organique par des pratiques culturales nouvelles (réduction des labours, assolements, réduction des intrants).

Le sujet du recul des haies a fait l'objet de plusieurs commentaires, parfois contradictoires, lors des entretiens. Si les plans de soutien à la replantation sont mentionnés (**CRAN, Fédération régionale des chasseurs, Conseil régional, Conseil départemental de l'Orne**), d'autres organismes rencontrés pensent que la dynamique des arrachages reste plus forte que les replantations (**Propriétaires forestiers, DREAL**). Ce dernier organisme estime que nous sommes à la croisée des chemins sur le sujet de la biodiversité et que le modèle régional du développement de l'agriculture doit être interrogé.

CER France Seine Maritime Eure résume un point de vue qui semble majoritaire chez les professionnels agricoles par la formule : « nous sommes plus dans une approche réformatrice par l'évolution des pratiques agronomiques que dans des changements de cap radicaux du type de conversion en bio ». Tel est le dilemme : concilier urgence écologique et logique économique. Il dépasse le sujet du PPAS, mais la Safer est conduite à en tenir compte dans les arbitrages de candidatures, voire parfois pour la définition des cahiers des charges de rétrocession.

N°3 - évolution des systèmes de production

L'agriculture normande a connu une profonde restructuration au cours des 20 dernières années et notamment depuis la crise du lait de 2009.

Le panorama de l'agriculture normande publié par la CRAN (décembre 2020), corroboré par les données du RGA 2020 en cours de publication, permet d'ores et déjà d'en définir l'ampleur :

- **Disparition de 44% des exploitations depuis 2000 et de 25% depuis 10 ans** (26 000 aujourd'hui).
- **10% des exploitations les plus grandes dépassent 178 ha et le nombre des exploitations de plus de 250 000 Euros de Production brute standard (PBS) a progressé de 900 unités.** Elles représentent 25% des exploitations contre 16% en 2010 et mettent en valeur plus de 54% de la SAU.
- **Le nombre des exploitations en grandes cultures a fortement progressé au détriment de l'élevage.** Elles représentent 32% des exploitations contre 19% en 2010. A l'inverse, le nombre d'exploitations d'élevage bovins (lait et viande) a nettement régressé (baisse de 28%). Dans ces dernières, la part relative de la

surface des prairies diminue.

- **Les exploitations de production animale de plus de 100 vaches détiennent 43% de l'effectif.**

Ces dernières s'agrandissent et mettent en culture des prairies pour assurer une plus grande autonomie fourragère, en liaison avec une concentration des quotas laitiers remplacés désormais par les contrats avec l'aval industriel (**Coop de France**).

Les entretiens ont révélé des tendances lourdes nouvelles :

- **Une très grande diversification des projets de développement des exploitations.**

Les agriculteurs affichent plus souvent des projets spécifiques, s'écartant des standards locaux par des démarches individuelles ou familiales nouvelles (**Crédit Agricole Seine Normandie, CER France Eure-Seine Maritime, JA**). Ce constat s'applique aussi aux candidats à l'installation non issus du milieu agricole dès lors qu'ils peuvent accéder à du foncier. Depuis 2019, le **Conseil Régional** accompagne annuellement 70 projets de cette nature par son programme « impulsion-installation ».



- **Des dynamiques territoriales contrastées au sein de la région.**

Si certaines zones laitières font preuve de dynamisme avec des nombreuses candidatures à la reprise, d'autres se trouvent en difficultés, la transmission des fermes conduisant alors à l'abandon de la production de lait (exemple : Pays de Bray) (**Notaires Rouen, Coop de France, Crédit agricole Seine Normandie, Conseil départemental de l'Orne**). La **Confédération paysanne** note des difficultés croissantes dans la transmission des exploitations laitières, du fait du coût des reprises et des contraintes du métier. Le **Coordination rurale** attribue les difficultés du secteur à la taille excessive des exploitations, conduisant à un asservissement des éleveurs (surendettement, conditions de travail) ce qui les amène fréquemment à quitter le métier. Les **Conseils départementaux du Calvados et de l'Orne** mesurent globalement une nette régression de la production laitière du fait des contraintes spécifiques de cette production (vêlages, traite) et d'un prix du lait insuffisant. Ainsi le cheptel laitier a connu une forte baisse récente dans la Manche et dans l'Orne. Il y a donc plusieurs réalités selon les sous-régions et il convient de les prendre en compte.

Le **Conseil départemental de l'Orne** attire l'attention sur le développement rapide d'équipements de méthanisation dans certains secteurs du département. Si cela peut constituer une activité de diversification utile, la taille de certains méthaniseurs conduit à leur affecter l'essentiel de la production agricole (contrairement aux plafonds réglementaires), voire à acquérir de nouveaux terrains dans ce seul objectif, au détriment des autres agriculteurs.





■ Des gains de productivité importants en grandes cultures

Les équipements actuels permettent, si le parcellaire est favorable et le système de production simplifié, de cultiver jusqu'à 500 ha par UTH (**CER France Seine Maritime-Eure**). Si les conditions pédoclimatiques sont bonnes et si les productions permettent une meilleure valeur ajoutée (lin, betterave, légumes industriels, pomme de terre), la capacité d'investissement des exploitations est forte et conduit à une logique d'agrandissement et de regroupement d'exploitations entières. On croise alors des objectifs économiques et patrimoniaux, ces opérations se faisant prioritairement dans un cadre familial large (**Crédit Agricole Seine-Normandie**).

C'est dans ce type d'exploitations que sont privilégiées les transmissions sociétaires, familiales ou non, dont la Safer mesure désormais les importants flux fonciers induits. Pour l'année 2020, cela a représenté plus de 50 000 ha dont 8 700 ha transmis hors cadre

familial, alors que les rétrocessions de la Safer ont représenté 7 700 ha. Ce mode de transmission des terres, généralement accompagné par les centres de gestion agricoles par des montages juridiques et fiscaux plus ou moins sophistiqués (**Notaires Rouen, Conseil général Orne**), contribue à assécher le marché foncier traditionnel et conduit à des concurrences excessives sur les rares biens libres (au point de voir se présenter jusqu'à 70 candidats pour une rétrocession Safer comme cela a été observé en Seine Maritime). Ces vives concurrences entre agriculteurs contribuent à l'inflation des prix du foncier agricole libre, inflation amplifiée par la généralisation des pas de porte, ce qui rend difficiles les reprises par la Safer ou par des candidats à moindre pouvoir d'achat. En outre, la possibilité, désormais légale, de signer des baux transmissibles renégociés avec les bailleurs facilite aussi la transmission de l'intégralité d'une exploitation malgré la présence de plusieurs propriétaires et valorise la valeur du fonds agricole cédé (le propriétaire,

dans cette hypothèse, peut recevoir une indemnité spécifique désormais légale dans ce cadre). Ces baux cessibles connaissent un développement sensible dans l'Eure et la Seine maritime (**Notaires Rouen**). Ainsi, ce sont souvent des exploitations entières qui se regroupent, ce qui laisse peu de places à de nouvelles installations.

Ces différents constats révèlent des dynamiques agricoles très différenciées selon les exploitations, selon les filières et selon les territoires, mais surtout une pression à l'agrandissement très forte qui limite des possibilités d'installations nouvelles. Cela sera sans doute accentué par les règles de la nouvelle PAC qui réduiront sensiblement l'enveloppe des aides directes dans la région (**DRAAF**).

Il conviendra sans doute de tenir compte de ce contexte pour l'élaboration du futur programme.

Cela est d'autant plus vrai quand on élargit le champ d'analyse aux autres filières de production.

N°4 - Focus sur quelques filières spécifiques



■ La filière équine :

Son poids dans l'économie régionale est incontestable et incontesté. Le **Conseil des chevaux de Normandie** contribue à son développement économique et à la professionnalisation des nombreux emplois induits. Ces emplois sont principalement concentrés dans les départements de l'Orne et du Calvados (18 000 emplois en tout). Le **Conseil régional** soutient le développement de cette filière.

Les besoins fonciers sont de deux natures : l'extension de l'activité d'entreprises installées (besoins fourragers, entraînement des chevaux) d'une part, d'autre part l'acquisition de propriétés de 20 à 50 ha pour des implantations nouvelles, plutôt localisées dans l'Orne et dans l'Eure. Les acheteurs étrangers sont particulièrement demandeurs dans le secteur de Deauville (**Notaires Caen**).

Ces acquisitions peuvent entrer en concurrence avec des demandes locales et la Safer est souvent mise à contribution pour réaliser des arbitrages (exemple : agrandissement du centre de Goustranville dans le Calvados) (**Notaires Caen**). Les organisations agricoles admettent le bienfondé de l'accueil de projets d'activités d'élevage équin, sous réserve de la prise en compte des besoins des agriculteurs voisins, mais sont plus réservées sur les demandes foncières parfois moins justifiées de certains centres équestres ou centres d'entraînement par exemple.



■ Les productions sous signes de qualité :

Malgré les 14 AOP et les nombreux labels, seules 2300 exploitations sont engagées dans ces productions (8% du total). Cela semble résulter d'une organisation des filières insuffisante et de volumes de production par appellation trop faibles pour conquérir des marchés importants (Ex : AOC Neufchâtel en pays de Bray, **CER France Seine Maritime-Eure**).

La puissance de l'industrie agroalimentaire régionale et de la coopération (tout particulièrement dans l'ex Basse Normandie) a structuré les filières en laissant peu de place aux productions fermières. Les querelles actuelles sur l'AOC « camembert » en témoignent : les camemberts de marques industrielles correspondent à la transformation de 60 000 tonnes de lait annuellement, le camembert AOP à 6 000 tonnes.

Le **DRAAF** considère que ce secteur a néanmoins un fort potentiel de développement et le **Conseil Régional et la CRAN** soutiennent ces filières. Le Conseil départemental de l'Orne souligne l'intérêt de la présence d'un secteur industriel agroalimentaire solide qui sait s'adapter aux évolutions des marchés et de la demande des consommateurs.

Pour le **Conseil régional** l'organisation de la production nettement tournée vers le secteur industriel a également limité le développement de la vente en circuits court, même si elle progresse (RGA : 15% des exploitations commercialisent en circuit court contre 9% en 2000). De nombreuses initiatives individuelles contribuent désormais à leur essor, la marque « Normandie » gardant un bon potentiel commercial à valoriser.

Il convient de définir le caractère plus ou moins prioritaire de projets d'installation dans ces productions sous signes de qualité.



■ L'agriculture biologique :

Bien que largement préconisée par l'**Agence de l'eau et divers acteurs régionaux (Eaux de Paris)**, l'agriculture biologique progresse à un rythme modéré (2000 exploitations en 2020, soit 8% des exploitations). Les récentes difficultés de commercialisation de lait bio ne vont pas faciliter les choses à court terme.

En outre, plusieurs interlocuteurs (**Confédération paysanne, Agence de l'eau**) ont mentionné les difficultés spécifiques des transmissions de fermes bios, limitant les possibilités de rétrocessions et réduisant le nombre de demandeurs potentiels.

La priorité au bio assignée par les pouvoirs publics aux Safer doit faire l'objet d'une réflexion spécifique dans un contexte de rareté du foncier.



■ La filière bois :

Malgré une surface relativement modeste, la forêt normande dispose d'un bon potentiel du fait de nombreux opérateurs actifs dans la filière, de bonnes conditions pédoclimatiques et de débouchés portuaires. Les essences les mieux valorisées sont le chêne et les résineux.

L'**Union régionale de la forêt privée** mentionne toutefois 2 faiblesses structurelles :

- un sous-investissement dans les industries de première transformation qui ne permet pas de livrer au marché des produits de qualité suffisante (séchage du bois insuffisant notamment) ;

- un morcellement de la propriété forestière très préjudiciable à sa bonne gestion et une sous exploitation des petites propriétés.

Sur ce dernier point, les **notaires de Caen** soulignent que, lors de ventes de parcelles boisées, les propriétaires riverains disposent désormais d'un droit de préférence qui est utilisé dans près de la moitié des cas. Le **représentant de l'Union régionale de la forêt privée** juge que l'information des voisins sur ces ventes reste insuffisante.



N°5 - Installation de nouveaux agriculteurs

S'il est un point qui fait consensus, c'est bien celui de la nécessité d'encourager l'installation de nouveaux agriculteurs pour faire face aux départs massifs programmés : 30% des agriculteurs ont plus de 60 ans (RGA). Pour autant, nous avons déjà souligné que les freins sont nombreux.

À SAVOIR

- **L'étroitesse du marché foncier**, du fait notamment d'une part croissante de transmissions sociétaires qui concernent peu les jeunes agriculteurs et la très forte pression à l'agrandissement.
- **Les limites du contrôle des agrandissements par l'application du SDREA** (Schéma directeur régional des exploitations agricoles) : le nouveau schéma publié au printemps 2021 ne laisse pas attendre beaucoup de possibilités nouvelles offertes à la CDOA pour freiner les agrandissements excessifs (**CRAN, FRSEA, Confédération Paysanne**), sauf du côté des **JA** qui espèrent qu'il permettra l'affirmation d'une volonté politique partagée pour sa mise en œuvre. La **Confédération paysanne** aurait souhaité qu'une priorité absolue soit donnée à l'installation.
- **L'inflation sur les prix du foncier et le coût excessif des entreprises à transmettre** (**CRAN et Coopération rurale**).
- **L'inadéquation entre la taille des entreprises à transmettre et les types de candidatures à l'installation** (**CER France**) ou l'inadaptation de certaines exploitations d'élevage à céder et non modernisées qui nécessitent des investissements trop importants ; cela peut conduire à des reprises par des céréaliers ou des éleveurs équins (**Confédération Paysanne**).
- **Les difficultés de succession au sein de GAEC** (**Confédération paysanne**).
- **La rapidité des cessions** rendant difficile le montage de financements dans les temps requis pour les candidats les moins bien pourvus (**Coopération rurale**).
- **Le désintérêt de certains propriétaires bailleurs** du fait des contraintes du statut du fermage (**Notaires, Propriété rurale**) : cela peut les conduire à des reprises familiales avec exploitation par des ETA (entreprises de travaux agricoles) sans nouvelle installation.

Face à ces contraintes, des attentes sont néanmoins formulées pour soutenir l'installation :

- **Accueillir des candidats d'origine non agricole dès lors que leur projets sont professionnels et crédibles** (**JA, Crédit agricole Seine Normandie, Conseil Régional**).
Il est noté que ces candidats disposent souvent d'une autre expérience professionnelle, commerciale notamment, qui peut s'avérer très utile (**Conseil Régional**).
- **Améliorer la coordination entre les acteurs de l'installation pour rendre les processus plus efficaces** (**CRAN, Conseil Régional**).
- **Pour les candidats d'origine agricole, tenir compte des surfaces détenues dans le cadre familial** : elles peuvent permettre une installation sans foncier supplémentaire au départ (**JA, Confédération paysanne**).
- **Associer les bailleurs ruraux à ces réflexions pour faciliter le portage du foncier** (**Propriétaires ruraux**).
- **Mieux utiliser les fonds de portage mis à disposition de la Safer par le Crédit Agricole Seine Normandie et le Conseil Régional**.

CONCLUSION SUR LES PROBLÉMATIQUES FONCIÈRES RÉGIONALES :

Ce panorama des problématiques foncières régionales permet de disposer d'une base de travail adaptée au contexte local pour engager la réflexion sur le futur PPAS de la Safer. Il permet d'ores et déjà de noter qu'il conviendra de tenir compte de certaines particularités départementales.

C'est sur ces bases que pourront être engagées les réflexions sur les priorités du nouveau PPAS.

Préalablement, il conviendra de prendre en compte l'avis des partenaires sur le fonctionnement de la Safer et ses modalités d'intervention. C'est l'objet de la 2^e partie de cette synthèse.

LE POINT DE VUE DES PARTENAIRES SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA SAFER ET SUR SES PRIORITÉS D'ACTION

Lors des entretiens conduits avec les partenaires et les actionnaires de la Safer ceux-ci étaient également consultés sur leur vision du fonctionnement actuel de la société et sur les priorités à donner à son action. Les principaux points soulevés sont rapportés ci-dessous.

N°1 - fonctionnement de la Safer

■ **Appréciation globale**

Dans un premier temps, nous retiendrons quelques remarques de portée générale tirées de la totalité des entretiens :

Dans l'ensemble, les personnes rencontrées connaissent assez bien, voire très bien la Safer, mais il ressort des échanges qu'au sein même des organismes partenaires on peut distinguer deux catégories d'interlocuteurs :

- . ceux qui participent directement aux instances opérationnelles (comité technique et consultations locales),
- . ceux qui n'ont qu'une connaissance indirecte de son action ou qui ne la connaissent que par quelques opérations particulières dans leur secteur géographique.

Les premiers ont une image positive du travail réalisé et du sérieux des arbitrages rendus, les autres ont une approche plus nuancée, voire critique.

De la même manière, la vision du positionnement de la Safer oscille entre deux représentations contrastées chez les partenaires qui ne la connaissent que partiellement :

- . un organisme doté de moyens juridiques importants qui cherche à élargir ses prérogatives pour mieux réguler le foncier agricole et développer son activité,
- . un organisme de service qui doit répondre aux attentes des agriculteurs et des collectivités pour les aider à régler leurs problèmes fonciers, adapter son offre de services en conséquence et dont la valeur ajoutée doit être tangible.

Cette dualité propre à un organisme de service de droit privé investi d'une mission de service public semble beaucoup mieux comprise par les partenaires impliqués très concrètement dans la vie opérationnelle de l'entreprise.

La connaissance et l'image de la Safer dépendent également pour une large part de la qualité et de l'intensité de la relation de proximité de ses collaborateurs avec les représentants des partenaires dans les territoires : elle repose principalement sur les conseillers de terrain dont la visibilité est pour partie liée au niveau de l'activité locale de la société.

Ainsi, quand les opérations sont moins fréquentes, les liens peuvent se distendre. En outre,

ceux-ci doivent privilégier leur rôle de développeurs de projets et d'aménageurs, plus que celui d'intermédiaires immobiliers.

L'organisation territoriale de la Safer semble pertinente : un pilotage régional laissant une délégation opérationnelle au département avec des échelons consultatifs locaux (**CRAN**). Pour autant, des ajustements et harmonisations semblent nécessaires aux yeux de certains.

Le PPAS peut être l'occasion de repreciser ces différents points par un réexamen de certaines modalités d'intervention ou de fonctionnement.





■ La gouvernance de la Safer

DIFFÉRENTS POINTS ONT ÉTÉ SOULEVÉS :

- L'élargissement du conseil d'administration a été perçu par certains responsables professionnels agricoles comme un affaiblissement du rôle des agriculteurs dans la conduite de la politique foncière rurale (**FRSEA**).
- D'autres actionnaires historiques considèrent que la déconnexion complète entre le capital social détenu et la place dans le conseil d'administration est devenue excessive à l'heure où la Safer a souhaité renforcer ses fonds propres (**Crédit Agricole**). De même, la **Propriété privée rurale** considère qu'un poste d'administrateur devrait lui être réservé compte-tenu de son rôle important en matière de portage du foncier agricole.
- Les règles imposées par les pouvoirs publics dans la composition du CA sont très rigides et sont difficiles à mettre en œuvre, notamment celles concernant le collège des organismes agricoles (**FRSEA**).
- Les réunions du conseil d'administration sont devenues moins fréquentes, ce qui ne facilite pas l'implication des administrateurs. Cette implication est mieux assurée si ces derniers participent aux réunions du comité technique départemental. Le **Conseil départemental du Calvados** considère que les réunions du conseil d'administration sont moins intéressantes que celles des comités techniques du fait de sujets traités très statutaires et du caractère plus limité des échanges.
- Plus globalement, les syndicats minoritaires souhaitent que toutes les organisations soient traitées de la même façon dans toutes les instances de la Safer (**Coordination Rurale, Confédération paysanne**).
- L'échelon régional de la Safer doit s'assurer de la bonne articulation de ses décisions avec les partenaires opérationnels. Cela a été fait pour la dématérialisation des DIA (notifications de ventes), mais pas suffisamment pour les modifications apportées aux cahiers des charges de rétrocession (**Notaires Caen**).
- Une bonne transparence sur la tarification des prestations est souhaitée et il est noté une certaine incohérence entre les modalités de rémunérations et les objectifs d'aménagement qui sont assignés à la Safer du fait de son modèle économique (exemple : aménagement parcellaire) (**Confédération paysanne**).
- Une formation régulière des administrateurs et membres de CT est souhaitée (**Confédération paysanne**).
- Les règles déontologiques applicables aux administrateurs et aux collaborateurs doivent être rappelées périodiquement (**JA**).

■ Les comités techniques

A la quasi-unanimité des personnes rencontrées qui participent personnellement aux réunions du comité technique, leur rôle est considéré comme crucial dans le bon fonctionnement de la Safer et le travail réalisé est perçu comme sérieux. Son efficacité dépend ensuite essentiellement de la conduite des débats par le Président de séance et de la qualité de l'instruction des dossiers par les chefs de service et les conseillers fonciers. Les outils cartographiques utilisés sont performants et ils facilitent la compréhension des opérations.

LES REMARQUES SUIVANTES ONT ÉTÉ FORMULÉES :

- Veiller à normaliser les dossiers de candidature, éventuellement par la saisine en ligne des informations par les candidats, et écarter les dossiers incomplets (**JA**).
- Motiver de façon précise et argumentée les choix réalisés pour être en mesure de les justifier auprès des candidats non retenus et pour écarter les suspicions de favoritisme (**Notaires Rouen, Notaires Caen, Coordination rurale**).
- Dans certains départements, l'étroitesse des surfaces rétrocédées par la Safer génère un nombre excessif de candidatures (jusqu'à 70 pour une rétrocession), ce qui rend complexe le processus de recueil et de sélection des candidatures et induit un travail du comité technique trop lourd (**Notaires de Rouen, Notaires Caen, FRSEA, CER France**).
- A ce titre, une vérification préalable de la solvabilité des candidats pourrait écarter des demandes non recevables (**Notaires Rouen**).
- Le volet économique des projets des candidats pourrait être plus approfondi (**Conseil des chevaux de Normandie**).
- Être plus précis, au cas par cas, sur le cahier des charges imposé aux candidats selon les finalités de l'intervention, notamment pour des objectifs de protection de l'environnement, et veiller à leur mise en œuvre (maintien de haies par exemple) (**Chasseurs**). Cela a le mérite de privilégier la voie contractuelle préférable à la voie réglementaire dans certains domaines (protection des captages d'eau). A ce titre, le **Conseil départemental du Calvados** suggère que, lors des acquisitions, un diagnostic environnemental soit réalisé par la Safer pour en tenir compte éventuellement dans les obligations du cahier des charges appliqué à l'acquéreur.
- Le volet forestier est désormais mieux intégré dans le processus de décision et dans les travaux du comité technique (**Propriétaires forestiers**).
- Les dossiers des comités techniques doivent être transmis suffisamment tôt aux participants pour permettre une meilleure préparation (**DRAAF, Propriété privée rurale**).
- Il est suggéré d'inviter occasionnellement des partenaires de la Safer ne siégeant pas au comité technique pour leur faire toucher du doigt concrètement la nature des travaux.





■ Les consultations locales

Ces consultations locales sont considérées comme utiles pour l'approfondissement des dossiers et la vérification des déclarations des candidats. La contribution aux arbitrages dépend toutefois de la rigueur et de l'autorité du correspondant local (*FRSEA*).

Plusieurs partenaires consultés souhaitent une harmonisation de ces procédures entre les départements qui aujourd'hui semblent résulter de pratiques antérieures disparates (*JA, Coordination Rurale, Propriété privée rurale*). Les modalités de consultation locales du Calvados ont été citées en exemple à différentes reprises. En outre, il semble que les types de dossiers donnant lieu à ces consultations ne soient pas homogènes selon les départements.

Une meilleure formalisation de ce processus de consultation et la bonne prise en compte de tous les avis émis à cette occasion rendraient plus sûr l'alignement fréquent des décisions du CT sur l'avis local (**Coordination rurale**).

L'expérience récente d'une consultation locale en matière forestière s'est avérée très positive (**Forêt privée**). Dans les départements où les projets équins sont nombreux, les représentants du **Conseil des chevaux de Normandie** souhaiteraient être associés aux consultations locales pour apporter des éclairages techniques et économiques sur les projets.



Relations de proximité, rôle des conseillers Safer

CE POINT A ÉTÉ ÉVOQUÉ PAR QUELQUES PARTENAIRES :

- Les **notaires** (Caen et Rouen) estiment que ces liens de proximité sont précieux et regrettent une moindre présence des collaborateurs de la Safer dans leurs études du fait notamment de la simplification de certaines procédures (délégation de signature de certains actes, information automatisée sur les décisions de préemption).
- La valeur ajoutée de l'intervention de la Safer résulte tout particulièrement de sa connaissance technique et réglementaire des problèmes agricoles et des situations locales : il faut la faire valoir auprès des acteurs locaux et notamment auprès des notaires dans une relation partenariale suivie (**Notaires Caen**).
- Les collaborateurs de la Safer doivent faire preuve de la plus grande neutralité dans l'instruction des dossiers et veiller à recueillir tous les points de vue (**JA, FRSEA**).
- L'échelle géographique adaptée pour la concertation locale a été évoquée. Le niveau de l'intercommunalité semble pertinent pour traiter les problèmes de protection de la ressource en eau ou de l'articulation agriculture/collectivités locales et pour inscrire la réflexion sur le foncier dans la durée (**DREAL**).

N°2 - actions prioritaires de la Safer

Les partenaires ont été interrogés sur les différents modes d'intervention de la Safer et les actions jugées prioritaires. Les avis sont récapitulés ci-dessous :

■ Observation du marché foncier et maîtrise par la SAFER

La Safer dispose désormais d'informations très complètes sur le marché foncier et les transferts sociétaires qui apportent une meilleure transparence sur les mutations. Elle est équipée d'outils performants pour en assurer le suivi, ce qui permet d'assurer une bonne diffusion de l'information pour les membres des comités techniques et d'apporter un service utile aux collectivités territoriales (Vigifoncier).

Le traitement de ces données a révélé l'ampleur des transmissions sociétaires qui surpassent largement les mutations immobilières agricoles dans certains départements, notamment lors de la transmission de grandes exploitations : elles limitent alors la capacité à agir de la Safer (**FRSEA, Crédit agricole, CER France**). Ce phénomène exacerbe les concurrences sur les biens libres plus rares, concourt à la hausse des prix du foncier et in fine réduit la visibilité de l'action de la Safer dans certains territoires du fait de la moindre fréquence de ses interventions (**FRSEA**).

Certains interlocuteurs ont souligné l'intérêt de la proposition de loi Sempastous pour résoudre ce problème (**CRAN, Confédération paysanne**). D'autres n'estiment pas pertinent un tel accroissement du contrôle exercé par la Safer sur les transferts sociétaires (**Crédit agricole Seine-Normandie, Propriété privée rurale**).

Il a enfin été noté que les cédants attachent du prix à choisir leur repreneur, cela limite l'entremise de la Safer soumise à des règles de publicité (**CER France**).

En revanche, son concours peut faciliter les cessions en présence de multiples indivisaires.

■ Exercice du droit de préemption

La Safer de Normandie fait un usage modéré de son droit de préemption.

Les notaires considèrent que la possibilité de réaliser des préemptions partielles est d'un usage délicat et qu'il ne faut y recourir qu'à titre exceptionnel.

Les avis sont divergents sur l'utilité de la préemption avec révision du prix pour réguler les valeurs des terres agricoles. Le **Crédit agricole** considère que ce sont, pour une large part, les agriculteurs qui font monter le prix du foncier et qu'il est vain de chercher à le réguler. A l'inverse, la **Confédération paysanne** juge que cet outil doit être utilisé plus fréquemment, notamment pour maintenir une valeur du foncier compatible avec l'usage agricole en zones périurbaines. Ce point de vue est partagé par le **Conseil départemental du Calvados** qui souhaite une mobilisation de la Safer, en liaison avec les collectivités locales, pour préserver les zones agricoles et naturelles des PLU menacées par l'urbanisation, notamment par la révision du prix de certaines transactions.

■ Les priorités en matière de rétrocession

Ce sujet a fait l'objet de nombreux commentaires.

Si la priorité donnée aux installations, prescrite par le précédent PPAS, est assez largement partagée, le choix opéré parmi les candidats soulève des discussions :

- **L'attribution de terres à un jeune dont les parents sont déjà bien pourvus doit être faite avec discernement : elle peut masquer des agrandissements familiaux injustifiés (JA, Propriétaires forestiers, Propriété privée rurale, Confédération paysanne). Les comités techniques doivent être plus rigoureux en la matière.**
- **Les projets de candidats non issus du milieu agricole portant généralement sur de plus petites surfaces doivent être mieux pris en compte car ils contribuent à la diversification des modèles de production et peuvent apporter de nouveaux savoir-faire de la part de candidats disposant souvent une autre expérience professionnelle (Région, JA).**

OUTRE LES QUESTIONS D'ARBITRAGE ENTRE PROJETS, LES POINTS SUIVANTS SONT ÉVOQUÉS :

- Le processus de rétrocession est souvent trop rapide pour permettre de faire émerger à temps des projets crédibles, notamment pour des installations hors cadre familial (difficultés de bouclage des montages financiers, rapidité des prises de décisions) (**Confédération paysanne**).
- La prise en compte de la possibilité de recourir à un fonds de portage n'est pas suffisamment intégrée au processus de rétrocession (**Crédit Agricole, Région**).
- La convention récemment signée avec la **CRAN** doit permettre une plus grande complémentarité en matière d'installation compte-tenu des champs d'activité de chacun (**CRAN**).
- Conforter une exploitation par agrandissement doit répondre à un projet précis de développement de l'exploitation, notamment à des fins de diversification : ce projet doit être précisé au moment de la déclaration de candidature (**JA**).
- Les candidatures en production équine doivent être prises en compte au même titre que les demandes agricoles et selon la même logique : les candidats doivent présenter les qualifications requises et être des professionnels (**Conseil des chevaux de Normandie**). Il convient toutefois de garder un équilibre avec les besoins des agriculteurs locaux (**FRSEA, Coop de France, Confédération paysanne**).



■ Conventions de mise à disposition

Les personnes rencontrées ont parfois été surprises par l'importance des surfaces gérées par la Safer sous forme de conventions de mise à disposition (6700 ha).

Cet outil de gestion transitoire de parcelles est apprécié par les propriétaires (**Propriété privée rurale**) car il permet de gérer des situations dans l'attente de l'affectation définitive d'un bien. Il est souhaité plus de transparence sur leur usage et recommandé de veiller au bon entretien des terres pendant la durée de mise à disposition. **Les Jeunes Agriculteurs** considèrent cependant que les CMD ont un intérêt assez limité pour faciliter les installations.



■ Intermédiation locale et recherche d'apporteurs de capitaux

Ces prestations sont traditionnelles en Normandie et constituent une réelle spécificité de cette Safer. Elles apportent de vrais services tant aux propriétaires qu'aux fermiers et peuvent concourir à l'installation. Les partenaires rencontrés en soulignent très majoritairement l'importance.

Elles peuvent être approfondies selon les types de baux mis en place et donner lieu à un suivi en concertation avec les propriétaires (**Jeunes agriculteurs**).

Le RGA (recensement général agricole) en cours de publication publié sera l'occasion d'actualiser les données concernant la place des propriétaires fonciers dans l'agriculture locale pour approfondir ce type d'action (**CRAN**).

En outre, une réflexion pourrait être engagée en matière de garantie de paiement (**Jeunes agriculteurs**).



■ Aménagement parcellaire

Il en est de même de l'aménagement parcellaire des exploitations qui contribue à réduire les coûts en réduisant les déplacements ou à restructurer des périmètres délaissés du fait du morcellement ; cette activité est unanimement souhaitée. Il est toutefois regretté qu'elle soit, à l'inverse de la précédente, aujourd'hui, à l'exception de rares secteurs, relativement délaissée par la Safer pour des raisons de coût (temps de travail, longueur des négociations avec les propriétaires, coût des petits actes).

Ce sujet est notamment à prendre en compte dans certains nouveaux périmètres d'aménagement (protection des captages, secteurs où les exploitations restent très morcelées, planification de la gestion du territoire par les collectivités).

L'intérêt de conditionner certaines rétrocessions à des apports en échange de parcelles éloignées est souligné par le **Conseil départemental du Calvados** qui voit dans cette méthode un levier efficace de restructuration parcellaire.

■ Mise en réserve de foncier pour des ouvrages publics ou pour les collectivités territoriales

La Safer a largement contribué par le passé à libérer du foncier et à le mettre en réserve dans le cadre de conventions en vue de la réalisation de grands ouvrages (autoroutes notamment), tout en contribuant à ne pas déstructurer le parcellaire agricole. Ce rôle, moins important aujourd'hui, est considéré comme utile par les partenaires rencontrés ; il doit être poursuivi en tout état de cause (ex : schéma routier de la Manche).

Le concours apporté aux collectivités locales pour mettre en réserve du foncier en vue d'opérations d'aménagement a donné lieu à des commentaires plus nuancés. Le principe de ces interventions ne pose pas de problème s'il contribue à limiter l'impact de projets nouveaux sur les exploitations agricoles (**Jeunes agriculteurs, CER France**). L'objectif de préservation des terres agricoles doit guider ce type d'interventions (**Confédération paysanne**). Pour ces opérations, il est souhaité que le dialogue avec les collectivités s'inscrive dans la durée en concertation avec tous les acteurs concernés, dont les agriculteurs et les forestiers, et que leurs besoins soient programmés dans une perspective de long terme afin d'éviter les opérations au coup par coup (**CRAN**). Un dialogue plus étroit collectivités-Safer-Chambres d'agriculture peut y contribuer (**CRAN**). Une convention Chambres d'agriculture/Safer vient d'être signée dans cette perspective en mettant en avant le principe ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

La même logique doit s'appliquer aux opérations visant à préserver des espaces naturels ou littoraux (**Conservatoire du littoral**).

■ Contribution à la préservation de la ressource en eau

La première partie de notre synthèse des entretiens a révélé le caractère sensible de ce sujet. Les agriculteurs considèrent souvent que les plans d'action promus avec le concours de l'agence de l'eau sont trop contraignants pour les exploitations et établis sans suffisamment de concertation. Ces réserves ont pu limiter l'action de la Safer en la matière. Pour autant, les administrations concernées (**DREAL, DRAAF**) considèrent qu'elle peut apporter une contribution spécifique par ses possibilités d'aménagement parcellaire et de mise en œuvre de cahiers des charges. Là encore, avec d'autres acteurs (**Chambres d'agriculture**), une réflexion globale conduite dans la durée au niveau communal ou intercommunal pour mettre en œuvre tous les leviers financiers et réglementaires serait à privilégier.

■ Les études locales

La Safer a développé une expertise pour conduire des études locales d'aménagement, le plus souvent pour le compte de collectivités territoriales, contribuant ainsi aux réflexions sur l'évolution des usages du sol, notamment en fonction de la qualité agronomique des terres grâce à l'outil Vigisol. Ces études peuvent concourir à une réflexion à moyen terme sur la planification des usages du sol en fonction de leur potentialité agronomique ou de leur intérêt environnemental et faciliter le règlement de problèmes spécifiques (protection de captages, emprises non agricoles,...). La **CRAN** souhaite un partenariat actif en la matière et la **DREAL** y voit un moyen à privilégier pour anticiper et limiter les conflits d'usage. Le **conseil départemental du Calvados** souhaite une amplification de ces prestations, à faire en liaison avec la Chambre d'agriculture pour contribuer à l'élaboration de stratégies foncières locales par des méthodologies à approfondir.

Le **Crédit agricole Seine Normandie** considère que ces études locales pourraient avoir une perspective plus large, y compris au service d'agriculteurs ou groupes d'agriculteurs, à des fins d'aménagement parcellaire (localisation des pâturages par rapport aux bâtiments, irrigation, préservation de la biodiversité,...).



ENSEIGNEMENTS TIRÉS DU PPAS 2015-2021

1 - BILAN GLOBAL PPAS 2015 2021

a - Bilan au regard de chacune de nos 4 missions

DYNAMISER L'AGRICULTURE 85 %

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT LOCAL 50 %

ASSURER LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ RURAL 50 %

ROTÉGER L'ENVIRONNEMENT 66 %

La mission environnementale de la Safer porte autant sur la préservation de la biodiversité au sens strict que sur l'accompagnement de politiques publiques sans forcément remettre en question les pratiques culturelles des agriculteurs.

b - Les facteurs exogènes et endogènes impactant notre bilan

PRIORITÉ AU BIO

(le maintien réglementaire obligatoire n'a concerné que 1 à 2 cas par an)

Dispositif peu efficace, discriminatoire et plutôt contreproductif



Les terres acquises par la Safer et déclarées en agriculture bio, permettent à tout candidat auprès de la Safer (et uniquement dans ce cas), de bénéficier d'une priorité d'attribution dès lors que le candidat (bio ou pas) s'engage à produire en système bio sur ces parcelles pendant une durée minimale de 6 ans.

Cette mesure ne représente que quelques cas par an sur la totalité des surfaces attribuées en bio par la Safer et qui sont de vraies conversions.

La priorité légale plaçant les candidats s'engageant à maintenir des parcelles exploitées en agriculture biologique, en rang de priorité, à la condition de s'engager à maintenir cette orientation pendant au moins 6 ans, n'a que très peu d'impact sur le développement de filière. Cette mesure est perçue plus comme discriminante et un frein aux aménagements parcellaires même si on peut comprendre que le développement passe aussi par le maintien de l'existant.

2 - BILAN CHIFFRÉ & BILAN QUALITATIF – 2015 / 2021

a - Le renouvellement des générations en agriculture

INSTALLATION

Objectif :	Action :	Réalisation :	Commentaire :
Repérer et accompagner des candidats à l'installation, y compris hors origine agricole	Réalisation d'animation en faveur de l'installation afin d'informer les cédants des différents schémas de transmission. Convention de portage Région	Le maintien en herbe de propriété attribuée dans des zones où domine la polyculture est en soi un moyen d'y parvenir	La demande des JA est de leur trouver des bailleurs

La part des installations dans les attributions de la Safer reste dans des proportions entre le quart et le tiers des surfaces annuelles rétrocédées en propriété...mais en réalité davantage puisque outre les ventes de foncier, la Safer agit fortement dans l'intermédiation locative permettant à des milliers d'hectares de trouver de nouveaux preneurs en accord avec les propriétaires. Le suivi de cette activité de transmission en location n'est pas suffisamment précis.

b - Triple performance économique, sociale et environnementale

OBJECTIFS

- Compenser les agriculteurs après une perte de foncier agricole (reprise par un propriétaire, ...)
- Conforter les exploitations pour atteindre la viabilité économique et/ou respecter les normes environnementales.
- Remettre en état les terres incultes et lutter contre les friches.
- Anticiper les besoins et les opportunités de restructuration des exploitations

L'approche économique est plutôt analysée comme la conséquence d'un aménagement foncier qui facilite les conditions d'exploitation des îlots de culture mais qui parfois entraîne des dommages collatéraux à l'environnement par l'arasement de haies bocagères. Il n'en demeure pas moins que le bilan carbone est positif puisque le regroupement parcellaire améliore les temps d'exploitation, limite les déplacements sur les routes, et permet in fine de diminuer les intrants.

c - Forêt

OBJECTIFS

- Accompagner les politiques publiques d'aménagement de la forêt
- Accompagner la mise en place de documents de gestion durable (PSG, CBPS, RTG et cahier des charges)



L'approche organisée de la Safer dans la filière forêt est orientée depuis 2018 vers une amélioration des conditions d'exploitations des stations forestières privées souvent trop morcelées. L'action de la Safer est similaire dans cette filière aux services qu'elle apporte pour les espaces agricoles stricts.

La transmission de massifs forestiers en apportant de la transparence dans un marché peu habitué à ces éclairages, permet de faire ressortir des projets vertueux d'investissements, disposés à respecter correctement les plans simples de gestion, voire s'y assujettir volontairement pour les surfaces inférieures à 25ha.

d - Environnement et Ressources

OBJECTIF

Préserver la ressource en eau à destination humaine

L'action de la Safer en matière de préservation de la ressource en eau a été volontariste vis à vis de tous les maîtres d'ouvrage. L'aménagement foncier entrepris par la Safer sur les périmètres sensibles, a été largement une réussite. Seuls dans de rares cas (Ex :Marchésieux (50)), aucune solution n'a pu être trouvée malgré les multiples tentatives engagées par la Safer.

Il peut être déploré que les périmètres de captages ou les bassins versants ne fassent pas l'objet d'une analyse plus fine quant aux zones de vulnérabilité ; la méthode employée jusqu'ici entraîne une mise sous cloche de 100 aines d'hectares sans qu'il soit avéré que cette méthode soit absolument efficace (cf Chareney avec Eaux de Paris).

STRATEGIE DU PPAS 2022-2028

Nous allons ici définir les orientations et les objectifs globaux de la Safer de Normandie pour la période 2022-2028 et les hiérarchiser en tenant compte des moyens et des ressources disponibles.

Sur la base des constats qui ont pu être partagés tant lors des audits réalisés par Roland BAUD que lors des concertations organisées lors du séminaire du Conseil d'Administration du 21 février 2022 et des cinq Comités techniques qui ont suivi, la Safer a choisi de définir des orientations claires partagées par toutes les strates de sa gouvernance. Les 5 axes qui structurent sa stratégie et mettent en avant les points majeurs sur lesquels elle entend s'appuyer dans les années à venir sont ainsi définis pour orienter une nouvelle dynamique et mettre en place ou renouveler des dispositions de mise en œuvre concrètes et précises.

A travers cette démarche structurée et participative qui s'est enrichie au fil des réunions, la Safer de Normandie entend se donner les moyens d'atteindre les priorités qu'elle s'est définies : s'améliorer sur les 5 axes suivants. Ces derniers trouvent une cohérence dans l'ordre dans lequel ils sont abordés et ont permis d'organiser les débats pour embrasser toutes les missions de la Safer sans oublier sa gouvernance.

Missions - (relevant du cadre commun décliné en annexe I)	Intitulé de l'indicateur – Axe Safer de Normandie
RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER	Modalités d'accès au foncier et régulation (Axe 1)
RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS EN AGRICULTURE	Axes prioritaires de rétrocession (Axe 2)
AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	Axes prioritaires de rétrocession (Axe 2)
VALORISATION DE LA FORÊT ET DES MILIEUX NATURELS	Environnement, agroécologie et attentes sociétales (Axe 4)
ACCOMPAGNEMENT DES AUTRES PROJETS EN MILIEU RURAL	Axes prioritaires de rétrocession (Axe 2)
PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DE L'ENVIRONNEMENT	Environnement, agroécologie et attentes sociétales (Axe 4)
TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER RURAL	Offre de services et aménagement (Axe 3)
SUJET NORMAND SUPPLÉMENTAIRE	Comité technique départemental et Gouvernance de l'exploitation du foncier (Axe 5) Forêt

#1 Modalités d'accès au foncier et régulation	#2 Axes prioritaires de rétrocession	#3 Offre de service et aménagement	#4 Environnement, agroécologie et attentes sociétales	#5 Comité technique départemental
2 Chefs de Services Départementaux	2 Chefs de Services Départementaux	2 Chefs de Services Départementaux	2 Chefs de Services Départementaux	Directeur général et Directeur adjoint
1 Vice-Président	1 Vice-Président	1 Vice-Président	1 Vice-Président	1 Vice-Président

AXE 1 : MODALITES D'ACCES AU FONCIER, REGULATION, POSITIONNEMENT SAFER

Cette mission est traditionnellement présentée par le degré d'utilisation des droits de préemption de la Safer et notamment celui du droit de préemption en contre-offre d'achat. Or l'action de la Safer est tout aussi régulatrice, voire même plus, dans son action amiable qui représente 90% de son mode d'acquisition en surface.

Part des preemptions / amiables / echanges

	Amiables	Echanges	Préemptions
Nombre	82 %	3 %	16 %
Surface (ha)	89 %	1 %	9 %
Valeur (K€)	93 %	1 %	6 %



Acquisitions

	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine Maritime	Normandie
Valeur (k€)	53 239	10 924	25 150	33 432	12 178	134 923
Surface (ha)	2 929	955	1 895	2 361	934	9 074
Nombre	336	120	336	179	104	1 075

Les acquisitions réalisées par la Safer peuvent prendre plusieurs formes : amiable, échange de parcelles, préemption ou autres (adjudications, cessions de parts).

C'est la raison pour laquelle la réflexion engagée sur cet item a pour ambition de développer une doctrine sur tous les modes d'intervention de la Safer et notamment une position sur les modes d'intervention qui peuvent parfois poser question, inclusion faite bien entendu des droits de préemption.

Sur la question spécifique des droits de préemption, une position précise est développée dans l'axe 4 dès lors que la prise en compte des attentes sociétales passe aussi par la meilleure maîtrise de ce droit exorbitant de droit commun qui doit rester un stade ultime d'intervention.

Concernant les projets d'acquisition amiable, la Safer a rencontré ces derniers mois de nombreuses situations qui limitent parfois le champ d'action de ses instances au point que son COSTRAT s'est à de nombreuses reprises posé la question de l'opportunité du maintien de sa présence dans telle opération en projet.

Sur la base des constats non exhaustifs ci-dessous relatés, la Safer s'est défini une position opérationnelle qu'elle a largement partagé et qui constituera le fil rouge de ses actions et opérations qu'elle présentera demain aux CTD.

AXE 1 : MODALITÉS D'ACCÈS AU FONCIER, REGULATION, POSITIONNEMENT SAFER

1 - L'attribution du foncier en CTD, est parfois tributaire du contexte dans lequel intervient la Safer, ce qui limite parfois les choix d'orientation



CONSTATS

- La pression foncière, la présence de bâti, le nombre de candidats, l'impossible démantèlement d'une exploitation, les zones à enjeux environnementaux sont autant d'éléments de contexte qui rentrent en compte lors de l'examen des attributions en CTD.
- Le projet doit être en adéquation avec la typologie des terres, la prise en compte de nouveaux critères semble opportun (besoin de ressource en eau, Etc.).
- Parfois, l'intérêt de l'intervention de la Safer dans une opération n'apparaît pas de façon évidente en relation avec la nature des biens, ou même les conditions relationnelles d'intervention avec des propriétaires déjà engagés avec de potentiels acquéreurs.
- Quand il y a plusieurs candidats, comment faire le choix ?



ORIENTATIONS

- Le contexte d'intervention doit être mieux retranscrit lors des CTD. Une attention plus grande est à donner aux éléments de contexte ou sur la nature même des biens AVANT l'examen des candidats en CTD.
- La présentation de l'opération doit mettre en évidence la valeur ajoutée potentielle de la Safer dans l'opération foncière envisagée. Le contenu même du cahier des charges dans la phase rétrocession peut justifier l'intervention de la Safer mais il faut pourtant aller plus loin quand cela est possible.
- La prise en compte de nouveaux critères d'attribution n'est pas envisagée.
- Conserver tous les candidats mais sur des plans explicites est indispensable pour avoir des CTD capables d'orienter.



DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRES

- Justifier davantage auprès des Commissaires Du Gouvernement les opérations qui n'entrent pas a priori dans les missions centrales de la Safer (habitat résidentiel) : cf. rôle CDG Finances, contrôle opportunité. Expliquer le travail technique Safer fait en amont, avant présentation des candidats.
- Afficher sur des plans de CTD au maximum les enjeux environnementaux en gardant le souci de la lisibilité de la présentation = zonages environnementaux à jour et accessibles (cf. DREAL). Rejoint l'obligation d'information des candidats en amont.
- Continuer à trancher en COSTRAT les sujets opérationnels à fort enjeux. **[Cf. annexe II -Infographie processus décisionnel]**
- Présentation des biens sur le site internet Safer à revoir.
- Informer davantage les candidats en amont sur les options possibles du cahier des charges rétro (durée du CDC, réméré, et processus de décision Safer) ET sur l'importance des déclarations exactes.

MODE D'EMPLOI

pour chaque axe prioritaire d'intervention fixé dans le cadre des missions nous avons détaillé :



La safer doit continuer à respecter les propriétaires et les propriétés

- Les éléments de contexte cités, à titre d'exemple, peuvent freiner les actions attendues de la Safer de limiter la hausse des prix (retraits de vente qui se terminent souvent par des baux de complaisance ou des mises en cultures par entreprise des terrains provisoirement retirés de la vente).
- De même la présence de bâti que les propriétaires ont décidé de vendre avec les terres freine le nombre de candidats et limite les possibilités d'aménagement foncier (souvent souhaitées tant localement que par les instances de la Safer).
- Dans certaines régions agricoles normandes, le nombre excessif de candidats (jusqu'à 100 !) peut-être préoccupant, au point de rendre illisibles les plans de CTD. Cela doit faire évoluer la technique de présentation de ce type d'opérations.
- La Safer reste impuissante à diriger davantage de candidats dans des secteurs à moindre pression foncière et à satisfaire des candidats venant parfois de dizaines de kilomètres.
- Les zones à enjeux environnementaux sont souvent considérées comme des handicaps qui freinent le développement de l'agriculture et pourraient déprécier la valeur des propriétés. L'exigence plus forte de l'Etat envers la Safer d'être plus attentive aux enjeux environnementaux nécessite d'apporter les informations fiables et opportunes selon les opérations, afin de permettre aux membres de CTD de prendre toute la mesure des éléments de contexte et ainsi prendre les orientations les plus pertinentes. Cette mesure renforce d'ailleurs l'obligation d'information qui repose sur la Safer vis-à-vis de ses candidats au regard de sa responsabilité de vendeur professionnel.
- L'approche de ce PPAS est de transformer les freins et diversités du territoire normand en atouts et de faire coïncider les projets au secteur et au terroir, tant par la vente que par la location de terres dont les propriétaires lui consentiront le soin d'en déterminer l'avenir.
- Quelques opérations qui ont pu interroger dans le passé : quand un propriétaire bailleur exclut des fermiers candidats des choix possibles que pourrait faire la Safer, on peut comprendre que cela interroge. Néanmoins la Safer a fait le choix d'accepter cette condition, car mieux vaut une orientation concertée avec le propriétaire que pas d'orientation du tout.
- Dès lors que la Safer de Normandie, décide d'accompagner une opération, qui peut poser question, elle en explique les raisons en amont des CTD, avant même les débats d'orientation.



Un traitement égalitaire des candidats et des solutions... parfois... pour financer le foncier

- Le choix de la Safer repose sur une présentation objective des biens et des candidats. Les informations portées dans les tableaux de CTD n'ont pas vocation à changer dès lors qu'elles reposent sur des éléments comparables. Ceci ne veut pas dire que des éléments propres aux candidats eux-mêmes ne peuvent pas être de nature à départager les candidats entre eux. La critique du manque de transparence dont la Safer est parfois accusée est pour beaucoup issue de cette façon d'opérer. Mais, c'est de façon assumée que la gouvernance de la Safer souhaite faire de ses instances, des instances de dialogue, d'échanges de points de vues et de débats riches qui permettent de déboucher sur des positions de bon sens. Des « grilles de départage » préétablies figeraient les débats.
- La rigueur de la Safer dans l'accomplissement de ses missions suppose que toutes les options des mesures pouvant toucher tout attributaire dans le cahier des charges qui lui sera proposé, soient claires et transparentes avant tout dépôt de candidature. Ainsi les conditions de rétrocession de la Safer doivent être accessibles à tous et expliquées à tout candidat auprès de la Safer. Les fausses déclarations entraînent l'annulation de la candidature.
- Tous les candidats doivent être traités de façon égalitaire, il importe que leur nombre ne vienne pas occulter l'efficacité de l'action de la Safer, du sérieux de sa méthode de sélection. Plusieurs plans successifs pourraient ainsi être présentés afin de conserver la lisibilité des opérations à forte concurrence.
- Pour assurer un traitement plus équitable des candidats potentiels, la Safer fera davantage connaître sa capacité dans certains cas d'avoir recours à des bailleurs. La Safer ne mettant pas de condition à l'entrée des candidats qui peuvent ainsi déposer leur projet sans accord bancaire préalable, tout candidat peut poser sa candidature dans les délais grâce à sa récente ouverture de la saisie des candidatures en lignes (SCL).
- La solution de portage de foncier avec la Région est une action commune emblématique de stockage de foncier court terme (1 à 3 ans). Cette action conduite avec la Région est très précieuse pour diriger du foncier vers des jeunes agriculteurs qui n'y auraient pas eu accès faute de moyens financiers suffisants. Cette action offrant de réelles opportunités d'installations supplémentaires devrait s'enrichir d'un portage moyen terme (jusqu'à 15 ans) pour accentuer encore plus l'effet levier. Un fonds dédié devrait être créé sous peu entre la Safer et la Région Normandie

Demystifier les propriétés bâties à forte valeur, une approche entreprise agricole

- Les cas où la Safer a pu intervenir sur des propriétés comportant des « bâtis de caractère » se justifient par la présence de surfaces agricoles précieuses. Notre intervention garantit l'exploitation agricole compatible avec la présence du bâti. Quelques, encore plus rares, situations ont pu malgré tout mettre en avant la nécessité de préserver des bâtis dont la pérennité était menacée. Comme précédemment évoqué, dans ces situations où il convient de se demander si la Safer doit être ou non dans telle ou telle opération, (présentation en COSTRAT), la Safer explique les raisons en amont des CTD, avant même les débats d'orientation, les raisons de son implication.

AXE 1 : MODALITÉS D'ACCÈS AU FONCIER, REGULATION, POSITIONNEMENT SAFER

2 - *Qu'est-ce qui interdirait à la Safer de faire ce que ses partenaires acceptent et jusqu'où peut-elle aller et dans quelles conditions ?*



CONSTATS

- Si la Safer n'intervient pas sur des domaines comportant de grandes propriétés bâties elle ne pourra pas assurer l'usage agricole productif des terrains.
- Le foncier est encore l'objet de spéculation ou de surenchères entre agriculteurs.
- Concernant les « baux cessibles et les fonds agricoles ». Ces survaleurs ne seront que rarement en adéquation avec la valeur économique même si la transmission se réalise tout en location.
- Le choix des bailleurs « en dehors du monde agricole », ne va pas à l'encontre des intérêts agricoles. Une analyse rétrospective de la satisfaction des bailleurs-fermiers serait un plus.
- Le développement des activités qui utilisent du foncier comme les élevages et centres d'entraînement équin professionnels ou semi-professionnels sont très présents et contribuent aussi à un développement durable des territoires (emplois, attractivité, image...).
- L'intérêt porté par les collectivités pour le foncier agricole est grandissant.



ORIENTATIONS

- Sur les biens bâtis, la Safer doit se distinguer des autres intervenants sur le marché immobilier, parfois avec une approche conservation du patrimoine.
- Suivre correctement et être dans le marché permet de maîtriser du foncier nécessaire à sa fonction d'arbitrage. « Pas forcément baisser les prix mais continuer de réguler », contenir la hausse.
- Il est primordial de se fixer des limites quant à l'acceptation des fonds agricoles faute de pouvoir réguler. « Il vaut mieux y être que de ne pas y être » à condition de remplir une mission Safer.
- La recherche de bailleurs peut amoindrir les survaleurs dans certains cas et reste une opportunité pour la Normandie pour assurer le renouvellement des générations. Privilégier les bailleurs non riverains ou voisins. Types de bail.
- La Safer doit défendre toutes les filières agricoles (activités équin = activité agricole depuis la loi LDTR de 2005) et continuer à contribuer à un développement durable des territoires. Une plus grande attention à la notion d'activité professionnelle est à porter sur certaines filières dont les référentiels sont moins connus.
- En tant qu'organisme chargé de missions publiques, la Safer doit maintenir son action auprès des collectivités dans un souci de réduction de la consommation des terres agricoles et du maintien d'agriculteurs responsables et maîtres de leur projet, mêmes si celui-ci s'inscrit dans une politique publique.



DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRES

- Continuer à trancher en COSTRAT les sujets opérationnels à fort enjeux.
- Poursuivre les démarches partenariales avec toutes les filières agricoles.
- Réaffirmer notre attachement à la régulation des prix.
- Mettre en avant notre charte de relation de confiance avec les CDG. Renforcer le contrôle interne sur les prix, même inférieurs à 180 000€.
- Indication de tous les frais intermédiaires dans les fiches CDG et les « autres » valeurs.
- Informer - dans la fiche de candidature - que la Safer peut trouver, dans certains cas, des bailleurs mais qu'elle ne peut le garantir dans tous les cas.
- Poursuivre les actions de portages temporaires et de recherche de bailleurs.
- Inventer formules de portage, activer les partenariats.

Une régulation pragmatique

- La fonction de régulation des prix du foncier vendu est assurée principalement à l'amiable par une négociation en amont et une approche professionnelle de l'appréciation de la valeur des biens. In fine l'usage des droits de préemptions sur les ventes demeure un outil à utiliser dès lors que les prix pratiqués sont manifestement excessifs au regard des préférences des biens comparables. - La Safer elle-même sera vigilante par des contrôles internes à bien apprécier la valeur de marché des biens qu'elle se propose d'acquérir, y compris pour les biens d'une valeur inférieure à 180 000€.
- La présence de la Safer est en soi modératrice dans les secteurs à forte pression foncière où son absence ferait flamber les prix du foncier laissant au plus fortuné la priorité d'accès au foncier. La régulation extrême grâce à la préemption est un outil malgré la limite évoquée ci-avant, qui reste néanmoins nécessaire. [Cf. **annexe IV «Tableau des POA»**]

Les fonds agricoles : oui mais ...

- Créé par la loi de 2006, les fonds agricoles et les baux cessibles ne sont pas régulables dans les montants de cession. De même que les DPB qui sont marchands, ce marché n'est pas encadré et ne peut donc l'être par la Safer. Dès lors la question se pose de savoir jusqu'où et dans quelles conditions la Safer s'autorise à intervenir dans ces marchés.
- La question d'accepter ou non la valorisation des fonds agricoles est tranchée. Si la Safer veut continuer à assurer sa mission d'arbitrage et de transparence, elle ne peut ignorer cette pratique dans certains secteurs. Néanmoins elle veillera à ne pas le proposer mais l'accepter là où il ne peut y être dérogé, mais à un niveau de valorisation maximum fixé en COSTRAT. - Le but recherché de la Safer est de rendre le foncier accessible au plus grand nombre de projets. Des solutions de recherche complémentaire de bailleurs avec bail cessible sera alors envisageable.

Les filières équines comme les autres

- Parmi les filières qui occupent le territoire normand, l'élevage équin occupe environ 10% de la surface toujours en herbe. Ce n'est pas parce que cette activité ne constitue pas une activité vivrière que la Safer ne doit pas en accompagner le développement, ces filières étant par ailleurs pourvoyeuses d'emplois nombreux en Normandie. La Normandie est une terre d'excellence pour ces filières et il ne peut être question de lui tourner le dos.
- La filière équine est particulièrement présente sur le territoire normand et constitue une filière à part entière que la Safer accompagne et continuera à accompagner. Les projets professionnels et semi professionnels sont nombreux et méritent d'être présentés avec toutes les références de groupe à disposition afin de donner toutes les informations objectives aux membres de CTD.
- La Safer peut être davantage demain un organisme de développement des filières agricoles quelles qu'elles soient y compris celles émergentes. Ces dernières supposent une attention spécifique afin de mettre en évidence des moyennes de groupes disponibles et crédibles.

Aux côtés des collectivités qui agissent pour leur agriculture

- A la faveur des politiques nationales qui les poussent à le faire, les collectivités territoriales sont de plus en plus enclines à s'intéresser à l'agriculture de leur territoire. Que ce soit dans les captages d'eau, les zones littorales, les futurs PAT, les élus locaux réfléchissent à une autre agriculture sur ces territoires. Là aussi la Safer se propose d'être présente si possible en amont afin que les modèles de développement soient validés par les organisations professionnelles.
- S'agissant de l'intérêt croissant que porte les collectivités sur les agricultures présentes sur leur territoire, l'enjeu pour la Safer restera de veiller à ce que les agriculteurs s'engageant dans un partenariat avec les collectivités restent des exploitants libres de la gestion de leur exploitation.
- Les bailleurs non agriculteurs sont une solution intéressante pour assurer une pérennité d'exploitation aux agriculteurs

qui ne souhaitent ou ne peuvent acquérir le foncier qu'ils exploitent. Les baux de 18 ans ou de 9 ans sont privilégiés.

- L'assurance bailleurs que propose la Safer dans le cadre du contrat groupe national, est une solution qui peut permettre de venir en aide à des agriculteurs rencontrant ponctuellement une situation économique difficile, à la condition que cette solution de décapitalisation soit anticipée et n'arrive pas trop tardivement à la connaissance de la Safer.

Aider les collectivités à éviter et réduire leur consommation d'espaces agricoles et naturels

- Dans cet axe principal introductif, tous les sujets qui posent question ont été passés en revue. Il est donc normal de se poser la question de l'accompagnement des collectivités même s'il s'agit de projets de développement consommateurs d'espaces agricoles. Le ZAN est une trajectoire à échéance de 2030 qui suppose que la Safer commence à freiner certaines consommations d'espace. Le respect des séquences EVITER REDUIRE COMPENSER permet d'amorcer cette orientation. Il n'est pour autant pas possible pour la Safer de renoncer à remplir les missions que l'Etat ou les collectivités territoriales lui confient.

Une gouvernance opérationnelle avec es présidents et vice-présidents et cdg

- Le COSTRAT reste un organe central dans la gouvernance de la Safer car il permet en présence des CDG de confronter les situations concrètes rencontrées sur le terrain avec la ligne de conduite que doit respecter la Safer.
 - L'action de la Safer a vocation à mettre en exergue des phénomènes déviant qu'elle n'a pas totalement les moyens de faire disparaître. Elle doit composer avec ces éléments de contexte et avoir le souci dans des situations complexes, de bien mettre en évidence les possibilités d'attribution que seule son intervention permettrait d'obtenir (surfaces en échanges, pluralités de candidats, conditions supplémentaires dans le cahier des charges s'assurant de l'aboutissement du projet, etc...). C'est la mise en avant de sa valeur ajoutée qui légitime son intervention.
 - La transparence dont la Safer s'engage à continuer à faire preuve en CTD, nécessite d'aller plus loin en amont vis-à-vis de ses Commissaires du Gouvernement. Les nouvelles relations de confiance avec les CDG reposent d'ailleurs sur cette idée de concentrer davantage les contrôles sur les situations particulières afin de poursuivre un examen ciblé et efficace des tutelles sur l'action de la Safer. Le fait pour la Safer de présenter un bien à dominante patrimoniale de type château n'est pas en soi une difficulté pour autant que l'opération trouve des éléments de compréhension sur les enjeux et parfois les souhaits des collectivités au regard de ces biens.
 - La gouvernance opérationnelle de la Safer permet à l'appareil technique de partager avec les élus de la Safer et les CDG, régulièrement et en situation sur les difficultés des opérations à engager. Le COSTRAT est le lieu par excellence de suivi du respect de la doctrine de la Safer. [Cf. **annexe II -Infographie processus décisionnel**]
 - L'élargissement déjà ancien des missions de la Safer (1990 et 2000), doit renforcer l'accompagnement de l'appareil technique dans l'instance COSTRAT, mais doit également se traduire par une pédagogie plus explicite et pédagogique dans la présentation même des biens. Moins les biens sont agricoles et plus la Safer doit expliquer la raison de sa mission de recherche de candidat pour un tel bien, y compris sur son site internet.
- ## Une Relation Transparente Avec Les Cdg
- Tout projet d'acquisition quel qu'il soit, sera accompagné en interne d'un référentiel faisant apparaître au moins 3 références du secteur du bien que la Safer envisage d'acquérir.
 - La transparence des relations avec les CDG et les membres du COSTRAT se renforce par le renseignement plus poussé et détaillé de toutes les conditions financières qui assortissent les projets de vente (frais d'intermédiaires, prix des DPB, valeur des fonds agricoles, ...

AXE 2 - AXES PRIORITAIRES DE RETROCESSION (installation et autres missions)

1 - Devant les constats du RGA, comment (et dans quelles conditions) poursuivre les installations dans le cadre familial et accorder une place aux installations HCF et aux nouveaux agriculteurs ?

La Région Normandie fixe à 30% le nombre d'agriculteurs qui vont prendre leur retraite dans les 5 années à venir, si bien que l'enjeu du renouvellement des générations n'est pas en Normandie à 10 ans mais bien dans les 5 prochaines années. Pour autant, il faudra continuer à installer et conforter les plus petites structures afin de les rendre viables et reprenables (ce qui concourt au même objectif).



CONSTATS

- Manque parfois de projet d'installation en concordance avec les enjeux et la diversité des territoires (filière existante, corps de ferme typiques, adéquation qualité des terres/projet etc.)
- L'agrandissement peut aussi être déguisé (sous couvert d'installation). La déclaration des candidats comporte des manques lors des recueils de candidatures.
- La transmission des exploitations est souvent compromise par la perte des sièges d'exploitation aux normes.
- Le sérieux et la viabilité de certains projets peuvent parfois laisser perplexe.
- La prise de décision en CTD est parfois trop rapide. Repousser le temps de juger du sérieux du candidat serait un plus.
- Pourquoi devoir choisir à tout prix entre un candidat dans le cadre familial et un candidat hors cadre familial ?
- Tendance à privilégier les installations à titre principal plutôt que la double activité.
- La vocation agricole des terres doit impérativement être assurée. L'usage d'agrément des terres agricoles est à éviter.
- Il faut davantage analyser l'adéquation du projet / au type de bien, besoins consommation eau, etc.
- Certaines activités sont moins connues et n'ont pas de référentiels.
- Comment faire prendre conscience aux cédants que leur exploitation peut accueillir un projet viable ?
- Les candidats non retenus par les CTD Safer sont autant d'opportunités d'installer ailleurs !
- « On devrait pouvoir installer tout le monde ! »
- Une installation pour un départ ? Beaucoup de JA en âge de s'installer sont enregistrés ces dernières années et vont vieillir...



ORIENTATIONS

- Avoir une meilleure connaissance de certains territoires afin d'orienter davantage de projets d'installation. La distance ne doit pas être un problème.
- Continuer à explorer l'environnement familial et ne pas hésiter à demander de recéder du parcellaire en cas d'attribution. Pédagogie auprès des JA : « ce n'est pas systématiquement l'agrandissement qui permet de s'installer » (succession familiale). Y compris demain / Sempastous.
- Le classement aux docs d'urbanisme des sièges d'exploitation pour éviter la spéculation serait un plus. Attention à avoir aux reventes sur marché résidentiel.
- Approfondir les études : orienter vers les OPA pour formation et étude économique.
- Le portage du foncier dans certains cas, sauf le bâti que la Safer ne peut porter, et les attributions avec rang, évitent de repousser le dossier.
- L'attribution partielle du bien entre un candidat dans le cadre familial et un candidat hors cadre familial peut parfois s'envisager. [Cf. annexe III - Tableau de l'âge des stocks Safer]
- L'installation en double activité est aussi à prendre en compte, notamment les projets viables et vivables avec revenus principaux tirés de l'activité agricole. C'est aussi un mode d'installation progressive et parfois le seul moyen de s'installer dans certains secteurs péri urbains notamment.
- Post attribution, le suivi et le contrôle du cahier des charges Safer est à renforcer. Utiliser le réméré en cas de doute car c'est bien l'usage agricole des terrains qui compte.
- L'analyse économique doit prévaloir sur les prescriptions environnementales. Cibler les projets professionnels.
- Référentiel : compiler données économiques sur des activités que l'on connaît moins (lien avec d'autres régions)
- Repérage et étude de reprenabilité, activer la Convention Safer / CRAN sous un angle « démarches de terrain ». Sensibiliser encore les élus Chambre et Safer pour motiver les équipes techniques.
- Améliorer l'accompagnement des candidats non retenus : suivi, mise en relation avec d'autres organismes.
- Pour installer davantage, il faut être encore plus présent sur le foncier, mais en se distinguant des autres opérateurs fonciers et en développant les partenariats avec OPA

Une attractivité agricole diverse des territoires

- La Safer constate que certains secteurs géographiques normands, enregistrent un grand nombre de projets d'installation tandis que d'autres restent sans candidat ou tardent à susciter des vocations, et sans qu'aucun élément objectif ne permette de le justifier.
- Pour autant ces zones de déprise, présentent des atouts et offrent des perspectives de développement et d'agrandissement plus ouvertes que les secteurs à forte concentration de fermes.

Des nuances à apporter dans les priorités à l'installation

- Une attention particulière est à porter aux installations dans le cadre familial qui ne disent pas leur nom. Or, comme l'indique certains responsables agricoles, l'installation n'entraîne pas ipso facto la nécessité de disposer de surfaces supplémentaires. Le réflexe de revendiquer la priorité à l'installation, qui joue beaucoup au niveau du contrôle des structures, est pourtant très bien relativisé côté Safer.
- La question du complément d'enquête auprès des candidats, (récoltés dans les bases actualisées de la Safer ou auprès des DDTM), a été tranchée. Il est souhaitable en CTD de disposer de toutes les informations relatives aux candidats locaux ou non, afin d'éclairer les instances de la Safer sur le devenir des fermes familiales proches du projet d'installation des JA. Faire autrement serait injuste au regard de la demande d'installation qui reste importante en Normandie.
- La Safer va jusqu'au bout de sa logique en demandant quand cela est possible, des surfaces complémentaires aux reprises motivées par l'installation mais dans un environnement familial déjà très favorable, afin de rééquilibrer les potentiels de développement de tous les agriculteurs et d'assurer un aménagement foncier.
- Devant la multiplicité et la diversité des projets, simplifié par le dépôt des candidatures en ligne, il est urgent d'inciter les auteurs de candidatures parfois improvisées à approfondir le volet économique de leur projet. La diversité des personnes ressources en Normandie permet de les y aider.

Lever les freins aux installations plus nombreuses

- Le début de démantèlement des fermes se traduit parfois par l'absence de maîtrise des bâtiments d'exploitation ou de leur coût de reprise prohibitif. En élevage en particulier, la sauvegarde de terres à proximité immédiate des sièges d'exploitation est vitale. Le classement des sièges d'exploitation dans les documents d'urbanisme, ne dépendent pas à proprement parler de la Safer, est valable dans les deux sens : soit pour conserver le caractère agricole des biens ou au contraire pour acter l'impossible maintien considérant que la proximité des zones urbaines est incompatible avec une coexistence paisible.
- La Safer étudie actuellement sa doctrine interne et son positionnement sur l'appel de candidatures sur des surfaces avec bâti. A ce jour, les plus audacieux se portent candidats espérant un accord de la Safer pour revendre le bâti. Cela laisse de côté d'éventuels candidats qui n'auraient pas envisagé ce scénario.
- Sensibiliser les cédants au maintien du potentiel de leur exploitation ne les dissuade pas tous d'accepter les demandes d'agrandissements ou d'entrer en société.
- La recrudescence des projets atypiques, hors référentiel ou auxquels on ne peut associer des moyennes de groupes, rend perplexes, pour ne pas dire hermétiques, certains membres de CTD. Le manque de précision sur le volet économique (prévisions annuelles, rentabilité), donne une longueur d'avance aux agriculteurs déjà implantés. Il y a un réel risque de passer à côté de projets sérieux, porteurs de valeur ajoutée et de dynamisme pour le territoire.
- Cette approche restrictive constitue un obstacle à l'installation et rend parfois difficile l'acceptation de nouveaux projets considérés comme une entrave au développement des agriculteurs déjà installés. La volonté de contenter tout le monde est là... mais qui en priorité ? De même, un projet d'installation en double activité peut parfois être un frein à l'intérêt porté au projet alors que le projet est réellement d'atteindre des paliers de viabilité plaçant l'agriculteur dans une démarche d'installation progressive. Cette portion pauvrement satisfaite jusqu'ici des candidats à l'installation en double activité sera regardée avec une plus grande bienveillance mais toujours sous un angle économique que le projet soit à court terme une installation à titre principal ou non.
- L'installation est considérée, côté Safer, de façon large et ne saurait se limiter aux projets sur des activités productives de denrées alimentaires ou au sens stricte de l'exploitation agricole (maîtrise d'un cycle végétal ou animal complet). Pour autant, l'activité équine, par exemple est une filière, facteur de dynamisme et d'attractivité en Normandie, que nul n'ignore et dont la Safer accompagne ouvertement le développement depuis de nombreuses années
- La Safer conduit plusieurs politiques publiques dans l'analyse des projets qui lui sont soumis, en conciliant projet et territoire. Le choix du projet est de plus en plus déterminé par la sensibilité de la terre ou des herbages aux prescriptions réglementaires ou aux incitations environnementales.

AXE 2 - AXES PRIORITAIRES DE RETROCESSION

1 (suite) - Devant les constats du RGA, comment (et dans quelles conditions) poursuivre les installations dans le cadre familial et accorder une place aux installations HCF et aux nouveaux agriculteurs ?



DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRES

- Faire évoluer les fiches de candidatures / volet économique et professionnel des projets (étude de marchés, analyse économique...).
- Activer la convention Safer / CRAN sur le volet transmission, échanges d'informations plus régulières et partenariat « de terrain ».
- Diriger les NIMA vers la Chambre agriculture, enrichir un fascicule commun à leur intention. Les diriger vers les PAI au maximum.
- En cas de présence de bâti, prévoir une cession possible ultérieure, mais selon les cas et en amont de l'examen des candidatures.
- Maintenir le détail sur l'environnement familial des candidats (+ précis sur l'origine de l'info : déclaration du candidat ou info Safer). Insister + sur les conséquences de fausses déclarations.
- Contrôle des cahiers des charges par sondage ou ciblé tous les ans : 10 opérations par département (/N-1), sur le respect des engagements pris.
- Compléter la prospection par une approche de territoire et de filière et de marchés pour affiner des stratégies foncières partagées avec des coopératives et l'aval notamment.

Des partenariats tous azimuts

- Une action plus musclée de la Safer avec ses partenaires sur la connaissance des cessations d'activité permettrait d'agir plus en amont sur les leviers à mettre en place. La Safer, comme d'autres, arrivent souvent trop tard. Les projets de candidats extérieurs ou de départements voisins sont aussi à explorer. Le sens que la Safer souhaite donner au partenariat avec la CRAN et autres acteurs de l'installation est bien de venir en appui à tous ces projets d'installation atypiques qui manquent parfois de repères pourtant nécessaires à l'appréciation de la priorité d'accès au foncier. La volonté côté Safer est sans restriction : il convient de trouver les premiers exemples concrets permettant d'organiser ce partenariat dans le cadre d'une cession d'exploitation.
- Au-delà du constat du blocage du partenariat Safer / CRAN, les freins à ces démarches terrain ne semblent pas totalement identifiés à ce jour. Le potentiel d'addition des compétences réciproques serait pourtant un atout pour installer plus et installer mieux.
- La Safer n'a pas la capacité de stocker au-delà de ce qu'elle fait actuellement (20 millions d'€ en vitesse de croisière), sauf à augmenter encore ses fonds propres ou avoir recours, comme cela est à l'étude avec la Région, à des structures foncières porteuses. Le portage du foncier nu est envisageable et nécessite une plus grande rotation afin de libérer la capacité de stockage temporaire. **[Cf. annexe III - Tableau de l'âge des stocks Safer]**
- On peut donc raisonnablement penser que le projet d'un hors cadre familial aura plus de chance d'être retenu, si, et seulement si, l'analyse économique, le sérieux et les enjeux auxquels il répond sont mis en évidence.
- Cette attention plus grande à avoir sur la réalisation des projets retenus, quels qu'ils soient, concernera bien évidemment les projets hors cadre familiaux. La réalisation effective et la résilience de leur projet confortera la Safer dans ses choix et encouragera sa gouvernance à poursuivre dans cette voie.
- L'installation est un projet de vie qui doit être viable et vivable. Il est de la responsabilité de la Safer de ne pas laisser s'installer un agriculteur sur des terres peu propices à son projet ou dans un secteur géographique dont la pression foncière ne lui permettrait pas le développement prévu dans son projet.
- L'analyse économique doit intégrer les limites posées par les textes en vigueur sur les conditions d'exploitation.
- La Safer enregistre des candidatures avec un projet digne d'intérêt mais insuffisamment défini. Ces projets mériteraient d'être davantage accompagnés pour les aider à comprendre les codes et les conditions de réussite au-delà des aspects financiers et économiques.
- Dans le cadre de l'accompagnement des filières, la meilleure connaissance des politiques internes, règles d'attribution,

références complémentaires, avis sur le devenir de leurs exploitations de production, permettra d'afficher un plus grand professionnalisme dans la transmission des outils de production dont on sait que la valeur économique est fortement dépendante du potentiel de production. Les CF renoueront avec cette habitude de prise de contact régulier avec les chargés d'approvisionnement des entreprises de l'aval. D'un point de vue pratique ? la Safer va revoir les rubriques proposées aux candidats qui déposent un projet et doivent obligatoirement remplir des fiches de candidatures, en proposant notamment de détailler le volet économique.

- Pour assurer une égalité de traitement entre candidats ayant diverses approches au regard du bâti ayant peu d'intérêt agricole mais inclus dans la vente, une doctrine interne est à l'étude pour mieux renseigner les appels à candidatures sur ce sujet.
- La communication du maximum d'informations aux membres de CTD est indispensable pour éclairer sur le profil exact des candidats. Dans ses ordres du jour la Safer précisera l'origine de l'information pour une totale transparence. Un principe général demeure dans le déroulé des CTD : seules les informations portées à la connaissance des membres du CTD et figurant dans le tableau font foi. Si des éléments nouveaux sont évoqués, ils ne peuvent être intégrés et ne donneront lieu à suspension de l'opération examinée après le CTD. Uniquement si ces informations sont déterminantes pour l'orientation de l'opération et vérifiables.

Un contrôle accentué de l'exécution des cahiers des charges SAFER

- Ce contrôle s'opère jusqu'ici souvent par information locale, de la part des candidats non retenus. Ce contrôle sera de deux natures :
- vérifier sur pièces, peu de temps après la signature des actes notariés que les actes eux-mêmes comportent les bons termes de la décision et le bon cahier des charges avec toutes les clauses.
- vérification sur le terrain de l'installation, des aménagements demandés.
- Dans le même temps s'assurer de la réelle mise en oeuvre des motifs qui ont conduit à cette attribution est une exigence qui peut passer par un renforcement des cahiers des charges de la Safer (clauses de réméré en cas de besoin).
- L'objectif est de contrôler 10 opérations par an et par département

AXE 2 - AXES PRIORITAIRES DE RETROCESSION

2 - Les plans de CTD sont-ils si clairs pour permettre un aménagement parcellaire cohérent ?



CONSTATS

- Si la Safer n'intervient pas sur des domaines comportant de grandes propriétés bâties elle ne pourra pas assurer l'usage agricole productif des terrains.
- Le foncier est encore l'objet de spéculation ou de surenchères entre agriculteurs.
- Concernant les « baux cessibles et les fonds agricoles ». Ces survaleurs ne seront que rarement en adéquation avec la valeur économique même si la transmission se réalise tout en location.
- Le choix des bailleurs « en dehors du monde agricole », ne va pas à l'encontre des intérêts agricoles. Une analyse rétrospective de la satisfaction des bailleurs-fermiers serait un plus.
- Le développement des activités qui utilisent du foncier comme les élevages et centres d'entraînement équin professionnels ou semi-professionnels sont très présents et contribuent aussi à un développement durable des territoires (emplois, attractivité, image...).
- L'intérêt porté par les collectivités pour le foncier agricole est grandissant.



ORIENTATIONS

- Sur les biens bâtis, la Safer doit se distinguer des autres intervenants sur le marché immobilier, parfois avec une approche conservation du patrimoine.
- Suivre correctement et être dans le marché permet de maîtriser du foncier nécessaire à sa fonction d'arbitrage. « Pas forcément baisser les prix mais continuer de réguler », contenir la hausse.
- Il est primordial de se fixer des limites quant à l'acceptation des fonds agricoles faute de pouvoir réguler. « Il vaut mieux y être que de ne pas y être » à condition de remplir une mission Safer.
- La recherche de bailleurs peut amoindrir les survaleurs dans certains cas et reste une opportunité pour la Normandie pour assurer le renouvellement des générations. Privilégier les bailleurs non riverains ou voisins. Types de bail.
- La Safer doit défendre toutes les filières agricoles (activités équin = activité agricole depuis la loi LDTR de 2005) et continuer à contribuer à un développement durable des territoires. Une plus grande attention à la notion d'activité professionnelle est à porter sur certaines filières dont les référentiels sont moins connus.
- En tant qu'organisme chargé de missions publiques, la Safer doit maintenir son action auprès des collectivités dans un souci de réduction de la consommation des terres agricoles et du maintien d'agriculteurs responsables et maîtres de leur projet, mêmes si celui-ci s'inscrit dans une politique publique.



DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRES

- Continuer à trancher en COSTRAT les sujets opérationnels à fort enjeu.
- Poursuivre les démarches partenariales avec toutes les filières agricoles.
- Réaffirmer notre attachement à la régulation des prix.
- Mettre en avant notre charte de relation de confiance avec les CDG. Renforcer le contrôle interne sur les prix, même inférieurs à 180 000€.
- Indication de tous les frais intermédiaires dans les fiches CDG et les « autres » valeurs.
- Informer - dans la fiche de candidature - que la Safer peut trouver, dans certains cas, des bailleurs mais qu'elle ne peut le garantir dans tous les cas.
- Poursuivre les actions de portages temporaires et de recherche de bailleurs.
- Inventer formules de portage, activer les partenariats.

Un aménagement foncier adapte et prepare par les conseillers fonciers

- Les plans de CTD sont devenus le point essentiel de raisonnement dans l'aménagement parcellaire. Selon les départements, le réflexe d'attribution en contiguïté est devenu trop systématique au point d'en oublier que plus on exploite grand plus on a des chances d'être contigu.
- Les attentes vis-à-vis du rôle du CF est bien de préparer des solutions de rétrocession complémentaires ou prévoyant des conditions d'échange spontanées ou suggérées. En aucun cas il ne lui appartient de laisser entendre que la décision lui revient, mais au contraire il doit bien mettre en avant le process conduisant la Safer a décider à l'issue de plusieurs phases de consultation.
- Les priorités de la Safer sont plus d'ordre politiques que légales, le code rural plaçant simplement dans une catégorie de prioritaires certaines missions au rang desquelles l'installation et l'aménagement parcellaire sans que des choix par eux-mêmes s'imposent. La liberté de discussion en CTD est donc entière, sauf ce qui est indiqué dans l'axe 1 du présent PPAS sur la configuration des biens à attribuer.
- L'action restructurante de la Safer passe souvent par des échanges parcellaires qui permettent de rapprocher entre eux des îlots culturels au point de rendre tentant le fait de reconfigurer le parcellaire et faire disparaître des haies au centre des îlots reconfigurés.
- Pour autant, on ne peut demander à la Safer d'interdire ces aménagements parcellaires dès lors qu'aucun texte prescriptif ne vient protéger ou interdire l'élimination des haies.
- L'intérêt des échanges en CTD a été à de nombreuses reprises souligné comparativement à d'autres instances jugées trop automatiques dans les orientations. La liberté d'action des CTD, guidée par le bon sens, doit donc être la priorité.
- Cela peut même aller jusqu'à renseigner les voisins de la concurrence potentielle qui existe entre eux afin de bien vérifier que la concurrence est réelle. Il peut en effet parfois être constaté que certains candidats voisins soient complémentaires et non concurrents.
- Il ne peut en revanche pas être demandé aux CF de solliciter tous les voisins contigus pour vérifier s'ils sont ou pas candidats dans la mesure où cela conduit souvent à créer le trouble chez ceux-là même qui n'ont rien demandé, que l'on vient chercher et qui s'étonnent ensuite de ne pas être retenus.

Une pédagogie plus forte pour expliquer les orientations prises

- L'image de la Safer repose pour beaucoup sur la pertinence de ses décisions d'attribution et la compréhension que peut en avoir le candidat non retenu. Chaque membre de CTD doit en avoir conscience et les rappels sont régulièrement à faire sur les conséquences des choix de la Safer.
- Parmi les critères d'attribution du parcellaire, figurent tous ces éléments de contexte qui sont de bon sens et permettent in fine l'atteinte de la triple performance économique, écologique et sociale.
- L'installation reste une priorité mais pas à tout prix. La distance peut en effet représenter un frein à l'installation dans le cadre familial.
- La justesse des motivations de décision d'attribution s'appuie sur un raisonnement cohérent, qui doit permettre de comprendre la position de la Safer à sa seule lecture.
- Les orientations prises par les CTD le sont à l'issue d'une présentation objective des projets concurrents donnant lieu à débats et explications complémentaires. Les choix finaux seront plus systématiquement ouverts à des alternatives sur lesquels se porteront les votes.
- Les plans de CTD sont considérés comme très explicites ; il n'en demeure pas moins que les techniques actuelles permettent d'aller plus loin dans la pédagogie et l'exposé des faits. L'exposition rapide des opérations suppose une amélioration continue de leur présentation. La diffusion préalable des plans afin de les rendre accessibles à tous les membres votants des CTD figure parmi les évolutions prochaines.
- Non seulement ce rôle du CF est mis en avant, mais ils auront tous à terme un objectif d'aménagement foncier dans l'année à proposer, dans les situations les plus pertinentes sur le terrain.
- Complémentairement, il sera prochainement mis en place un dispositif d'alerte internet à l'attention de tout candidat potentiel souhaitant être informé de tout appel à candidatures sur une ou plusieurs communes.
- L'exigence de motivation des décisions de la Safer grandit et doivent être de plus en plus précises. La référence à des textes constitue un plus évident.



AXE 3 - OFFRE DE SERVICES ET AMENAGEMENT

1 - Y a-t-il des offres nouvelles de services à construire pour la Safer vers les collectivités ?



CONSTATS

- La Safer pourrait apporter davantage dans les concertations (rôle de personne publique associée) pour faire valoir ses expertises sur les données pédologiques et de consommation d'espaces (études en amont).
- Politiques Publiques qui concernent le foncier :
 - Être en dialogue avant de conventionner pour renforcer le rôle de représentation des intérêts agricoles.
 - La prise en compte des différentes politiques publiques ne va pas toujours sans le sens de la politique ZAN.
 - La Safer devra parfois hiérarchiser ses choix d'accompagnement des politiques publiques.
- Avant d'imaginer des offres nouvelles, identifions déjà bien celles actuelles et les conditions de mise en œuvre.
- A l'inverse, la Safer doit aussi améliorer la connaissance des collectivités et de leurs projets, être proactif.
- Vigisol : les enjeux de la qualité des sols sont essentiels pour intégrer la préservation des terres à fort potentiel. C'est un élément majeur pour la planification en urbanisme.



ORIENTATIONS

- La Safer n'est pas une personne publique associée et doit se limiter à faire valoir ses expertises sur les données pédologiques et de consommation d'espaces (études en amont).
- Politiques Publiques qui concernent le foncier :
 - Conventionner n'est pas obligatoirement faire (pas d'obligation de résultat), c'est entrer en discussion sur l'objectif à atteindre.
 - La Safer n'est pas le lieu de débat sur l'intérêt ou non des projets décidés par les collectivités et/ou l'Etat.
 - La mission de la Safer est d'être un opérateur au service DES politiques publiques. Elle met en œuvre le volet FONCIER des politiques publiques et le fait de façon complémentaire, c'est son originalité.
- Lister l'offre de services de la Safer à l'égard des collectivités et savoir fixer les limites à ne pas dépasser, arbitrer en COSTRAT les sujets opérationnels. Position valable aussi pour les relations avec les opérateurs privés (carriers, opérateurs énergie...). Maintenir le contact avec les collectivités.
- En amont des conventions, se poser les bonnes questions : diagnostiquer / recenser / accompagner. Sur l'agriculture péri urbaine, amener les collectivités à se poser la question sur l'existant, l'état des lieux (ex: PAT).
- Vigisol : vulgariser les enjeux et la qualité des données produites pour l'agriculture et le bénéfice pour les collectivités



DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRES

- Lister les offres de service de la Safer : types de services, bénéficiaires, organisation interne et détailler la déclinaison opérationnelle de nos conventions. Afficher cette présentation en externe par bénéficiaire potentiel.
- Repréciser le processus de conventionnement et les conventions type.
- Enrichir le site internet d'un espace cartographie pour illustrer concrètement les services Safer et partir des besoins des bénéficiaires.
- Mettre en évidence le bouquet des Services gratuits ou payant :
- Alerte pub (alerte sur les appels à candidatures internet) - en cours
- Mise sous surveillance administrable par l'usager - en cours
- VIGIFONCIER
- VIGIFRICHES, ouvert à tous - en cours
- Labonnaparcelle pour les candidats aux échanges - en cours
- Réponses anticipées sur les DIA
- Expertises foncières
- Cartographie

La safer reste centrée sur son cœur de métier mais peut fournir des outils d'aide à la décision

- Pour généreuse qu'elle soit, cette proposition de remplir un rôle de personne publique associée n'est pas envisageable pour la Safer qui reste un opérateur de mise en œuvre de politiques. En revanche, ses expertises et ses bases de données actualisées en permanence sont autant de référentiels qu'elle met déjà à disposition des élus dans le cadre des études qu'elle est amenée à produire.
- Avant tout opérateur pour mettre en œuvre le volet foncier des politiques publiques, la Safer a le souci permanent d'intégrer les orientations de sobriété foncière dans toutes ses interventions. Signer une convention n'est pas accepter une mission de façon aveugle mais mettre tous les moyens en œuvre pour limiter l'impact du développement sur les terres agricoles et apporter des solutions concrètes aux agriculteurs.
- Plus que d'imaginer des offres nouvelles, l'action de la Safer sera de les adapter aux besoins des usagers, à les rendre plus facilement accessibles.

- Les données pédologiques et de mesure de la consommation de l'espace agricole et naturel sont générées par les moyens réunis au sein de l'association VIGISOL, constituée, voici 10 ans, et dont les données sont valorisées depuis longtemps dans le cadre d'études PLUi ou SCoT

Conventionner n'est pas forcément offrir toutes les possibilités aux collectivités

- Il s'agit tout autant dans les relations Safer collectivités - vis-à-vis du monde agricole, de démystifier la relation Safer / collectivités en faisant clairement apparaître que l'action de la Safer dans une convention est dirigée vers la minoration de l'impact du développement pour l'agriculture - vis-à-vis des élus ou de l'Etat, de bien mettre en avant la complexité foncière et l'exigence de consommer du foncier avec parcimonie.
- Pour les autres publics, les services devront être mieux identifiés et rendus plus facile d'accès.



AXE 3 - OFFRE DE SERVICES ET AMENAGEMENT

2 - Quels partenariats pour l'animation terrain, quels appuis techniques ?



CONSTATS

- EPFN / Safer de Normandie : Prévoir une coopération plus concrète entre l'EPF et la Safer (p4 instruction PPAS).
- CRAN / Safer de Normandie : la convention comporte deux volets : collectivités et transmission. Un bilan à 3 ans fait ressortir un équilibre trouvé dans la relation collectivités, et une absence de mise en œuvre sur le volet transmission.
- Aménagement parcellaire : c'est une mission majeure de la Safer, attendue sur tout le territoire car bénéfique pour la triple performance (économique, écologique et sociale).
- Déficit de connaissance des membres de CTD sur les conventions.

ORIENTATIONS

- EPFN / Safer de Normandie : clarifier les différences de mission et mettre en valeur le partenariat existant sur le portage temporaire foncier. Il propose un partenariat sur les PAT ?
- CRAN / Safer de Normandie : davantage de concertation préalable sur les appels d'offre. Les collectivités souhaitent y voir plus clair.
- Aménagement parcellaire : avoir recours au portage pour les échanges (aménager là où les agriculteurs ne le font pas), conduire les chantiers d'échanges de façon plus équilibrée.
- L'objet des conventions avec plans étaient présentés en CTD, il faut renouer avec cette pratique de transparence.

3 - Les autres services régionaux de la Safer vous semblent ils clairs et satisfaisants ?



CONSTATS

- Le fonctionnement de la Gestion Temporaire n'est pas bien compris par les membres de CTD.
- Les relations avec le notariat ont évolué, la convention de simplification des pratiques fonctionne, certains échanges méritent d'être clarifiés. Perception négative persistante de la tarification réponses anticipées (ex DIA vente maison zone naturelle).
- La dématérialisation des DIA est un progrès majeur de ces derniers mois et permet de fluidifier les flux grandissants d'info, idem pour les déclarations loi Sempastous.
- Site Internet / info DIA : la vulgarisation des informations gratuites est appréciée, tout progrès à ce niveau sera encouragé par la profession agricole surtout.
- Les projets de services administrables par soi-même et à la carte sont bien perçus car une alternative à certains services payants.

ORIENTATIONS

- Gestion Temporaire : il faudra éclaircir les différents services proposés. CMD / CME / COPP : pas assez de publicité. Mieux vendre et présenter l'outil CMD qui permet d'éviter des conflits (y compris via les notaires). (Vigilance = pas de CMD pour l'installation sauf complément).
- Réponses anticipées / DIA : **[Cf. annexe V - Extrait d'une dernière réponse ministérielle sur le sujet]** Ce n'est qu'une offre de service facultative, offerte par toutes les Safer et légale (cf réponses ministérielles). La Safer a récemment restreint le service aux biens de moins de 10ha.
- Projets internet en cours de développements. La Safer conservera néanmoins des moyens humains en back office pour répondre aux besoins.

4 - Y a-t-il des offres nouvelles de services à construire pour la Safer vers les collectivités ?



DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRES

- Donner une suite au courrier commun aux collectivités Safer-CRAN, ou Safer seule si la CRAN n'est pas partante, par les départements qui y sont prêts.
- Nouvelle communication sur les DIA et les réponses anticipées auprès des notaires, + informations d'actualité.
- Prévoir l'accord des attributaires dans les actes notariés pour communiquer sur les opérations.



- Ce partenariat se décline en Normandie par des conventions de portage relais de fonciers agricoles. Ainsi près de 400ha seront bientôt transférés temporairement et jusqu'à 5 années en propriété de l'EPFN, ces terrains restant gérés par la Safer. Les limites de détention par la Safer de ces surfaces rendaient impossible leur conservation. Cette solution permet de conserver le bénéfice de cette maîtrise foncière ? précieuse pour anticiper les mouvements fonciers liés aux aménagements pour lesquels ces réserves avaient été constituées par la Safer il y a 15 ans.
- Les opérations lourdes d'aménagement foncier par échanges amiables sont fortement consommatrices de temps et de lignes de trésorerie. La Safer mobilise aujourd'hui jusqu'à 5 millions d'euros pour 500ha sur un seul secteur de Conseiller Foncier dans le sud Manche, ce qui ne peut, évidemment pas, s'envisager sur l'ensemble du territoire normand qui compte 25 secteurs.
- La Safer est bien perçue pour la qualité de ses analyses comme celles relatives au suivi du marché sociétaire depuis 2018. De même, les référentiels sur le prix des terres a été rendu largement accessible via le site national « le prix des terres » qui apporte un premier niveau de réponse au grand public.
- Cet outil mérite d'être réapproprié en interne car il n'a pas vocation à couvrir toutes les situations rencontrées par les propriétaires. Les difficultés de gestion récurrentes nécessitent une plus grande rigueur dans son utilisation.

AXE 4 - ENVIRONNEMENT, AGRO ECOLOGIE ET ATTENTES SOCIETALES

1 - Comment prendre davantage en compte les attentes sociétales dans nos interventions foncières en préemption ou amiables ? (circuits courts, alimentation de qualité, agroécologie...)



CONSTATS

- L'installation à temps plein ou en double activité permet aussi de répondre aux projets de reconversion de « Hors Cadre Familial » et d'installation progressive. C'est une façon de répondre aux attentes de la Société.
- Nouveaux agriculteurs : commencer par acquérir la maison puis chercher ensuite des terres est une mauvaise stratégie.
- Les acquisitions amiables ou les préemptions n'intègrent pas assez l'analyse des volets environnementaux des projets des candidats potentiels ou des acquéreurs initiaux.
- Systématiser / privilégier les préemptions pour amener le débat d'attribution aux Comités Techniques Départementaux ?
- La préemption doit être au contraire mieux maîtrisée et non systématique en cas de demande. Le COSTRAT assure la doctrine interne et il est rendu compte aux Comités Techniques Départementaux des orientations prises.



ORIENTATIONS

- La double activité est souvent vue comme accessoire : accompagner ce type de projet nécessite plus de détails. Attention aux projets « alibis » (boisements anarchiques)
- Le fait d'organiser conjointement avec la CRAN l'accueil des candidats HCF, devrait permettre d'améliorer leur démarche. (Partenariat opérationnel Safer / CRAN)
- L'intégration en amont du volet environnemental des projets des acquéreurs ou exploitants est indispensable (outre le volet économique).

2 - Comment rendre plus lisible nos actions foncières, ayant pour but d'aider les collectivités à minimiser la consommation d'espace ?

Comme l'ont rappelé les deux Commissaires du Gouvernement auprès de la Safer, les missions de la Safer sont plurielles et elle doit tout autant répondre aux enjeux fonciers agricoles qu'à ceux qui sont le résultat des besoins globaux de la Société, même si ceux-ci peuvent apparaître dans un court instant, contradictoires. Il n'y a, à vrai dire, aucune contradiction à installer et aménager le parcellaire agricole et aider à mobiliser une emprise de route. Tout est une question de priorité que seuls l'Etat et les collectivités ont en compétence, in fine, de trancher.



CONSTATS

- La prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets d'intérêts généraux occulte parfois la préservation des terres agricoles (zones humides).
- Le renforcement du cahier des charges Safer doit être envisagé pour atteindre l'objectif de préservation de l'environnement.



ORIENTATIONS

- Une concertation professionnelle agricole forte est indispensable avec la DREAL pour éviter des incompréhensions.
- Travailler sur des alternatives foncières ou sur le cahier des charges d'exploitation afin d'assurer une transition dans les pratiques agricoles (zones à enjeux, aires alimentation de captage, zones littorales...) est la plus-value proposée par la Safer dans les attributions aux collectivités ou établissements publics

- La double activité est plus fréquemment rencontrée dans des projets de reconversion professionnelle qui acceptent de franchir le cap de l'installation mais avec des marges de sécurité compréhensibles. Le nombre de projets de cette nature est révélateur d'une Société qui bouge, une profession agricole qui attire et parfois fait rêver. Aux professionnels de mettre les candidats dans les bons circuits d'étude et de réflexion afin de faire mûrir l'analyse économique.
- L'accès au foncier est loin d'être aisé dans tous les secteurs de la Normandie et il est vain de penser que commencer par acquérir une maison d'habitation pour ensuite disposer des terres aux alentours est un exercice facile. C'est pourtant une démarche parfois rencontrée de la part de porteurs de projets agricoles mal conseillés.
- Quel que soit le mode d'acquisition par la Safer, l'exposé du contexte, et notamment les zonages environnementaux, dans lequel se situe le bien devient de plus en plus nécessaire pour mettre les candidats en perspective et accompagner les choix des membres de CTD.
- C'était effectivement une position ancienne qu'il n'est pas envisagé de perpétuer dans la mesure où il ne peut être considéré, comme a priori que le projet de l'acquéreur du foncier est attentatoire aux intérêts locaux. Une juste mesure du bilan de la valeur ajoutée de la Safer dans une intervention doit être mieux mesurée AVANT toute intervention.
- La double activité surtout celle développée à titre principal, doit être appréciée au même titre que l'activité à temps plein. Conforter ces structures revient à conforter les petites fermes qui cherchent à se développer.
- Il est certainement très difficile pour les instances de la Safer de mobiliser du foncier agricole productif pour le rendre à son état humide d'origine, afin de compenser les dommages collatéraux à l'environnement dont les effets ne

sont pas automatiquement démontrés. Pour autant la Safer le réalise. Non sans réfléchir avec les autorités compétentes, à la meilleure façon de faire évoluer cette compensation. Le sentiment de double peine pour les filières agricoles est en effet rapidement mis en avant dans un tel contexte extrême.

- Parmi les moyens identifiés pour conduire une politique de préservation de l'environnement, sans mobiliser sur le long terme des moyens publics énormes, figurent les cahiers de charges grevant la propriété. Cela fait 60 ans que les Safer agissent grâce à ce moyen puissant. En 2002, le législateur les a d'ailleurs autorisé à porter la durée du cahier des charges à 30 ans (pour les objectifs environnementaux).
- Depuis le législateur ne s'y est pas trompé en créant les Obligations Réelles Environnementales ou encore plus récemment les reventes par les EPCI compétents dans la protection de la ressource en eau assortis de tels cahiers des charges.
- Devant l'accumulation des précédents, récents, de demande de compensation environnementales sur tous les projets de développements (Penly, Route Argentan-Flers, Route Avranches Granville, Route St Lô Coutances etc.), une réflexion doit s'engager avec la DREAL pour vérifier les meilleurs moyens de satisfaire aux obligations environnementales, tout en épargnant les terres agricoles qui n'ont pas à subir une deuxième conséquence d'une perte de surface agricole.
- Il s'agit donc bien d'épargner le plus possible les terres agricoles (et les meilleures terres) de ces mesures de protection qui s'apparentent parfois à des périmètres de précaution alors même que les analyses de détail d'impact réel de l'agriculture sur le fonctionnement des sols n'a pas été étudié finement. La protection absolue de 120ha n'est pas toujours nécessaire quand 18ha bien identifiés permettent, au contraire, d'atteindre l'objectif de façon plus efficace.



AXE 4 - ENVIRONNEMENT, AGRO ECOLOGIE ET ATTENTES SOCIETALES

3 - Comment concilier politiques de développement économique et de préservation de l'environnement ?



CONSTATS

- En quoi la Safer respecte l'Eviter Réduire Compenser quand elle accompagne la consommation de l'espace agricole et naturel ?
 - « Compensation » serait à différencier selon la taille de l'exploitation impactée. Doit-elle se faire 1ha pour 1ha, dès lors que le projet doit vraiment se faire ?
 - La Safer devrait protéger les prairies en zone Natura 2000 et dans toutes les zones à enjeu.
- Maintien des haies dans les Cahiers des Charges.
- Zone de Non-Traitement prévient les conflits : à prendre en compte dans l'aménagement ? Imposer une plantation dans le cahier des charges ?



ORIENTATIONS

- La politique de la Safer a toujours été de ne rien attribuer en propriété tant que le projet n'est pas DEFINITIF. Le retour aux agriculteurs des terres est donc toujours possible.
- La compensation (contrepartie foncière) est intégrée pour éviter toute perturbation sur le marché foncier et tient compte de l'évolution de chaque exploitation.
- La Safer peut parfois intégrer cette protection des prairies en zone Natura 2000 ou toute autre zone à enjeu dès lors qu'elle a enregistré des candidats qui intègrent cette protection.
- La Safer ne peut imposer des conditions qui ne reposent pas sur des décisions publiques. Elle doit en revanche alerter en tant que vendeur professionnel.
- La Safer peut intégrer les risques liés à la proximité du voisinage mais sans entrer dans des détails aussi fins que les ZNT.



DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRES

- Arbitrer sur les sujets opérationnels les plus sensibles en COSTRAT.
- Se rapprocher de la DREAL et agence de l'eau, partage de données + détenir les infos précises sur le caractère prescriptif ou non des données environnementales.
- Informations complémentaires au stade appel à candidatures si prescriptives.
- Intégrer des points de pratiques agroécologiques actuelles ou « acceptables » par les candidats, au stade projet de candidature.
- Indicateur dans les ordres du jour des CTD si sujets environnementaux ou non (Codification)
- Intégrer dans l'opérationnel interne les bases qualité des sols et ouvrir à l'externe
- Adapter à la marge les cahiers des charges Safer (gestion des haies alertes...)
- Former, informer les équipes et membres de CTD au vocabulaire et vulgariser les termes.
- Bilan des actions Safer en fin de CTD ou début du suivant.
- Développer l'expertise technique sur les zones humides.
- Responsabilité de vendeur professionnel / prescriptions environnementales.

- Le bon de commande de protection « à tous crins » des espaces d'intérêt naturel qui pourrait être adressé à la Safer n'a, à priori pas de limite. Son action qui permet d'orienter, chaque année, 8 000 ha en vente et 2 500 ha en location (outre son stock de 3 000 ha et ses 6 000 ha de terres gérées), fait de la Safer un organe puissant pour mener une politique environnementale à fort impact. Sauf que ses missions sont plurielles et trouvent des limites dans les conditions d'exploitation imposables aux dispositions d'ordre publique qui, elles-mêmes, sont encadrées.
- C'est donc de façon mesurée mais volontaire que la Safer aborde cette exigence, plus forte, dans ce nouveau PPAS, de prendre en compte les politiques environnementales. Sa position au quotidien est double :
 - bien repérer les biens qui sont situés dans des zones à enjeux environnementaux au stade de projet d'acquisition
 - bien identifier les pratiques déjà en vigueur sur les exploitations des candidats à l'exploitation de ces mêmes biens.
- L'adaptation des circuits internes de la Safer à l'agroécologie n'était pas jusqu'ici une action prioritaire et les résultats d'activité n'étaient mesurés sous l'angle environnemental qu'à travers les rétrocessions aux organismes gestionnaires qui en avaient la charge.
- L'inflexion est plus marquée et constitue une étape majeure dans l'orientation souhaitée par l'Etat vis-à-vis de la Safer. La conciliation des intérêts agricoles et de son développement avec cette politique plus affirmée restera l'originalité de la Safer dans l'accomplissement de ses missions.



AXE 5 - CTD : LIEU D'ORIENTATION DU FONCIER EN EXPLOITATION & DE LA PROPRIÉTÉ AGRICOLE

1 - Avez-vous des propositions à formuler pour améliorer le fonctionnement des Comités Techniques Départementaux ?

Il ressort de l'audit engagé par Roland BAUD que les membres du CTD sont, globalement, satisfaits du fonctionnement actuel des CTD. Néanmoins au vu des enjeux nouveaux que la Safer va devoir appréhender et de la plus grande rigueur dont elle va devoir faire preuve pour accumuler plus d'informations, l'organisation avant, pendant et après le CTD va devoir évoluer.



CONSTATS

- Constats : bien présenté / bonne diversité / échanges riches / débats libre / très techniques / dense / rapide / avis local motivé (FNSEA - Multi syndicat / pas assez de temps pour les dossiers importants / avis local manque parfois objectivité - hétérogénéité des présentations selon les départements.
- Décalage entre le travail des CTD et la perception extérieure.
- Manque d'informations AVANT les CTD, trop d'informations à gérer pendant le CTD.
- Communication post CTD pas toujours bien comprise. Le rôle des membres de CTD serait à repreciser.
- La confidentialité et le secret professionnel ne sont parfois pas respectés.



ORIENTATIONS

- Faire évoluer la présentation des opérations en CTD. Prendre plus de temps pour les dossiers des « Non Issues du Milieu Agricole », améliorer la qualité de la présentation de ces projets parfois atypiques. Donner plus d'infos en amont des présentations (connaître le Cahier Des Charges imposé en amont). Revoir la manière d'amener les dossiers : « une mauvaise explication peut amener à de gros quiproquos »
- Améliorer la communication inter OPA et autre, sur la complexité des situations, faire preuve de plus de pédagogie. Impliquer plus les membres CTD, formation nouveaux arrivants.
- Apporter plus d'éléments (plans) avant les CTD.
- Communication : donner plus d'explications aux candidats non retenus sur le processus décisionnel.
- Vulgariser et simplifier les éléments de langage Safer (réméré, Saisie des Candidatures en Ligne)
- Expérimenter parfois le vote à bulletin secret (vote dématérialisé).
- Organisation : CTD sur une journée / pause / café d'accueil

2 - L'orientation du foncier en exploitation par d'autres instances que les Comités Techniques Départementaux et les Commissions Départementales d'Orientation de l'Agriculture est-elle une préoccupation ?



CONSTATS

- Emergence de plusieurs solutions de portage (en plus de celles déjà connues Terre de Liens, ceintures vertes) offrent aux collectivités l'idée de constituer leur propre CTD.
- L'organisation de lieux de sélection d'exploitants selon d'autres critères peut poser question. Ils ne trouvent donc pas satisfaisant le fonctionnement CTD Safer.

- La densité des opérations présentées en CTD dans certains départements ne doit pas dégrader la qualité des débats. De plus en plus apparaît nécessaire d'organiser les CTD le matin et à minima les débuts d'après-midi si on veut communiquer sur les autres sujets et ne pas limiter à la seule fonction d'arbitrage les CTD.
- La Safer a précisé fin 2020 le processus de décision et l'a largement communiqué en invitant les membres de CTD à renvoyer vers l'appareil technique les candidats qui chercheraient à connaître les choix des CTD
- Pour atteindre cet objectif, le format des CTD doit impérativement évoluer en partageant davantage les rôles des intervenants. La Safer doit gagner encore plus en professionnalisme.
- Les CTD sont des lieux de concertation, de dialogue et d'orientation officiels, prévus et organisés par décret et qui ont régulièrement fait l'objet d'évolutions. Les collectivités comme les autres acteurs des territoires sont représentés et ont au même titre que les autres acteurs un droit de vote.
- Il est important pour la cohérence de l'action foncière sur les espaces agricoles et naturels que ces CTD gardent cette compétence y compris sur les initiatives prises par les collectivités.
- Ce sont bien les projets d'exploitation des candidats qui sont exposés et qui orientent dans un second niveau de choix la propriété du foncier.



AXE 5 - CTD : LIEU D'ORIENTATION DU FONCIER EN EXPLOITATION & DE LA PROPRIÉTÉ AGRICOLE

3 - Avez-vous des observations sur la gouvernance de la Safer ?



CONSTATS

- Poids de la FNSEA dans les CTD ? Quel est le poids des collectivités ?
- Deux Conseils d'Administration Safer / an, c'est peu. Le contenu pourrait évoluer.
- Rôle des membres de la Safer : défenseur de son organisme et/ ou de l'organisme dont il est actionnaire ?
- Légitimité / nombre de représentants (Propriété rurale devrait avoir un poste d'administrateur).
- Le CTD devrait se faire connaître davantage des actionnaires.
- Le processus de décision Safer reste flou.



ORIENTATIONS

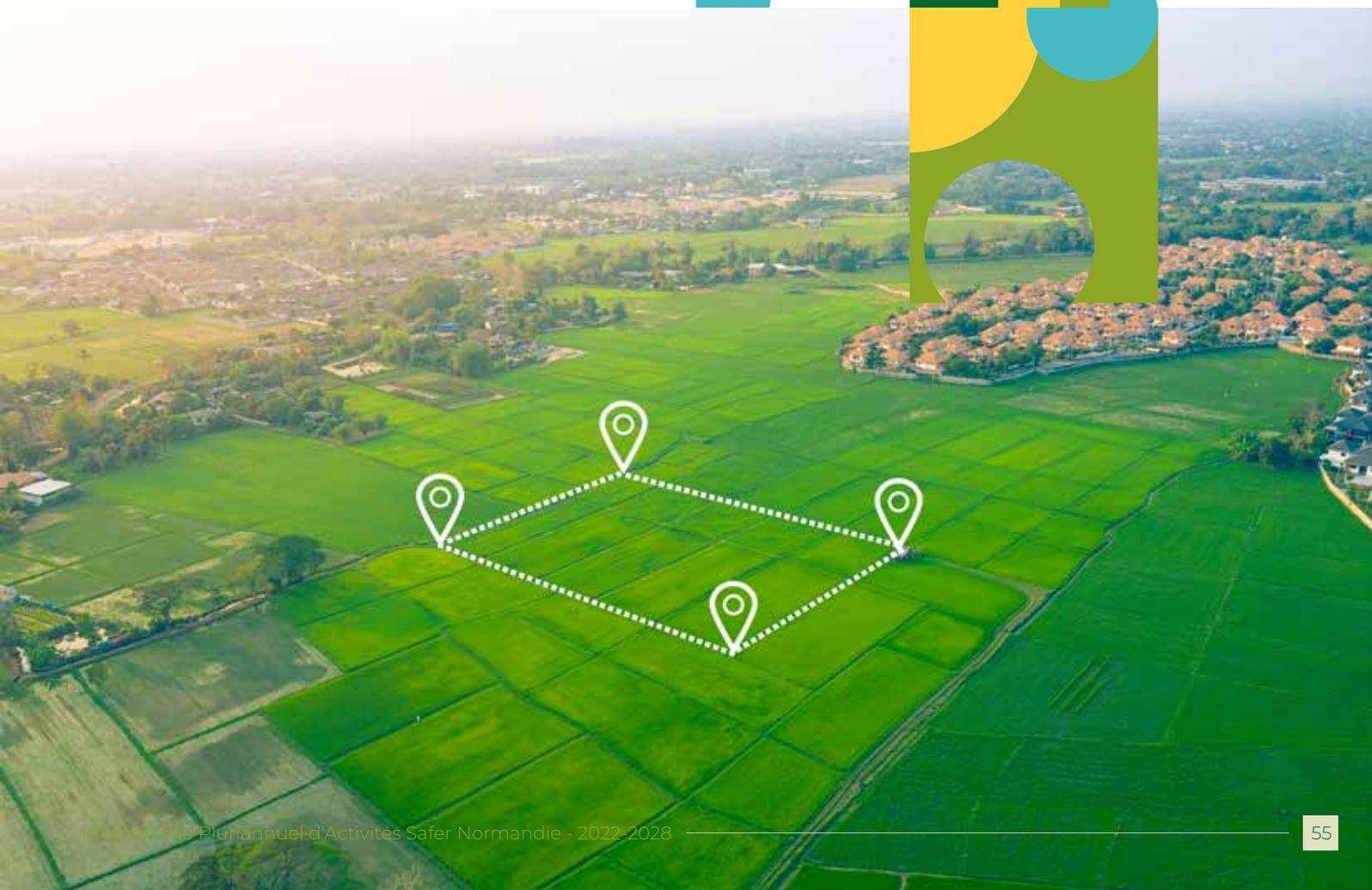
- L'ouverture des instances de gouvernance de la Safer laisse encore une place importante aux OPA, notamment en CTD.
- Force est de constater que certaines collectivités ne s'y retrouvent pas totalement en CTD en prêtant attention à d'autres voies d'orientation du foncier. Cela doit faire réfléchir le CA de la Safer.
- La réponse est de prendre en compte les enjeux des collectivités ou leurs établissements publics dans l'action de la Safer, ce qui correspond d'ailleurs aussi à ses missions.



DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRES

- Après adoption du PPAS : revenir vers les départements à la rencontre des responsables OPA pour « fixer les curseurs », adapter, expliquer et rendre compte des travaux PPAS, et décision finale du CA, CDG et Préfet de REGION.
- Occasion d'échanger sur les enjeux qui se présentent face à la mise en place de politiques publiques plus coercitives : droit de préemption captages eau, retrait du trait de côte, PPAEN, littoral, ...
- Prévoir un CA supplémentaire d'ici la fin d'année 2022.
- Prévoir la création d'un mode de consultation régional des partenaires Safer

- Les ressentis des personnes auditées sont aussi le reflet de l'organisation actuelle des CTD qui sont conduits sur un rythme soutenu qui laisse peut-être pas assez de place aux débats hormis les opérations à concurrence. Les sujets à enjeux départementaux sont pourtant nombreux.
- La prise en compte des orientations souhaitées par les collectivités dans l'action de la Safer n'est pas nouvelle et inspire d'ailleurs régulièrement l'objet des conventions qu'elle conclue régulièrement avec elles. L'obligation de moyens pour atteindre les objectifs de mobilisation du foncier dans des conditions apaisées, ne doit pas faire perdre de vue la nécessaire sobriété foncière dans laquelle les politiques publiques s'inscrivent peu à peu.
- Le Zéro Artificialisation Nette est un objectif à moyen et long terme qui ne peut et ne doit pas contraindre la Safer dans sa mission d'accompagnement mesuré du développement des territoires.
- Elle a depuis plus de 10 ans investi dans une meilleure connaissance des sols, précisément dans l'objectif de sensibiliser les élus locaux à l'enjeu de préserver les terres de bonne qualité agronomique qui sont trop souvent les premières à subir l'artificialisation.
- Il semble nécessaire d'accentuer la communication dans les départements afin de mieux faire comprendre à cette échelle les enjeux fonciers et les prises de position de la Safer.



AXE STRATEGIE ET METHODE DE LA SAFER EN FORETS

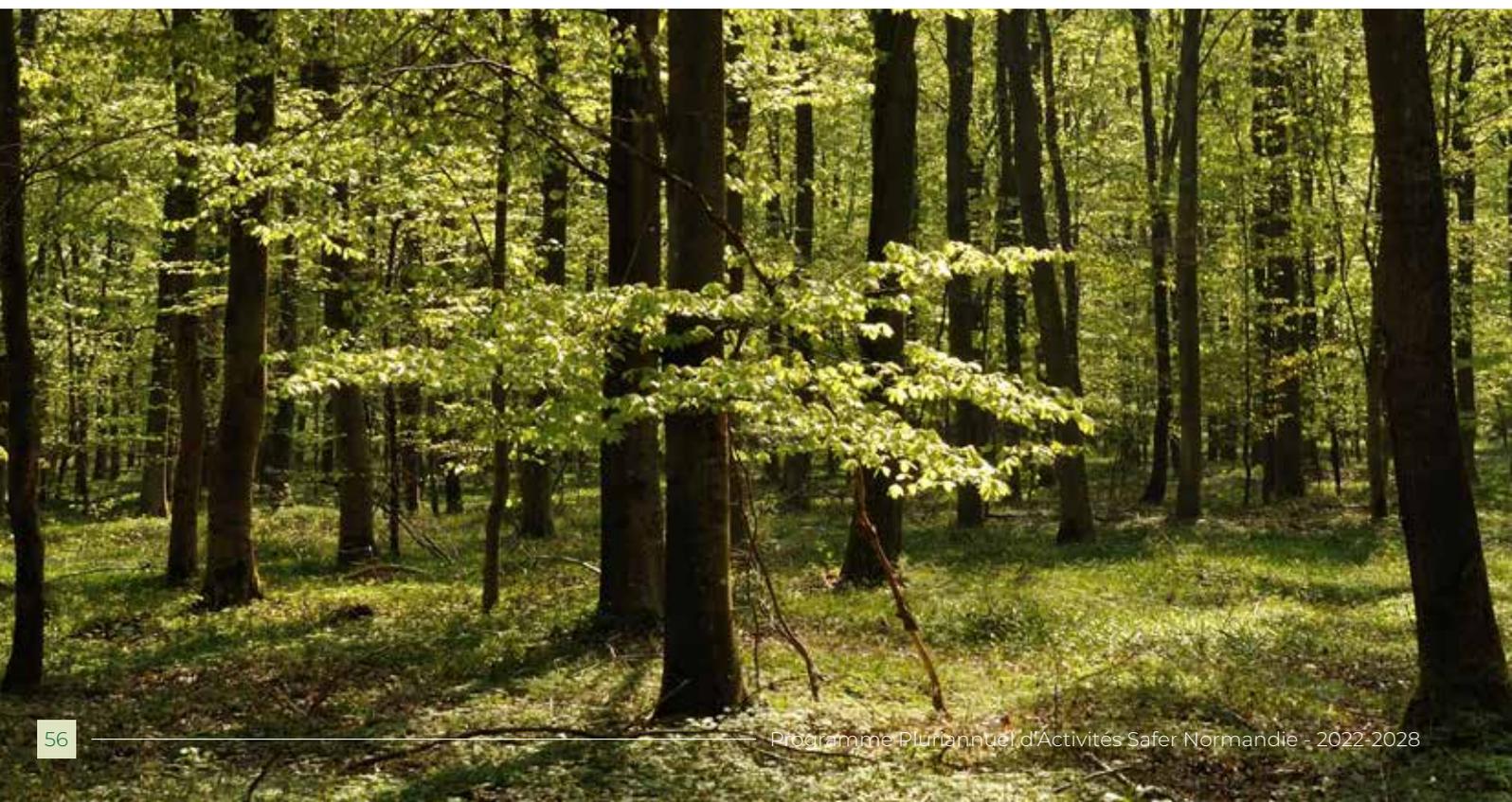


CONSTATS

- Des interventions en forêts qui s'appuient sur une démarche essentiellement amiable faute de droit de préemption.
- Les bois de moins de 25 ha représentent près de la moitié de la surface forestière privée normande et 98% du nombre de propriétaires ! Ces bois sont souvent peu gérés et tournés vers la production de bois de chauffage. Pourtant, ils peuvent être valorisés au même titre que des propriétés plus importantes.
- Près de 90 000 propriétaires privés pour une moyenne de 3,2 ha (morcellement).
- Une soixantaine de scieries. Près de 400 entreprises de travaux forestiers et sylvicoles.
- Un programme de la région Normandie 2023 - 2027.
- Marché forestier confidentiel.
- Transmission parfois réduite à la question chasse, alors que l'approche Safer est comparable à la transmission d'une exploitation entière, avec son potentiel économique.

ORIENTATIONS

- Action actuelle tournée vers une maîtrise des prix, et une attention à la plus-value des interventions de la Safer dans les opérations qu'elle conduit.
- Conduire les mêmes actions amiables que la Safer réalise déjà pour le secteur agricole.
- Réduire le morcellement ET conforter les petits massifs de plus de 25ha sous Plan Simple de Gestion
- Restructurer au-delà des 4ha
- Maintien des unités foncières
- Agréger pour aménager (consolidation stricte ventes en plus, ou répartir du micro parcellaire)
- Orienter de nouvelles unités forestières vers les circuits organisés avec des cahiers des charges adaptés, y compris environnementaux pour les zones à enjeu.
- Mise en visibilité des biens sur le site Safer « appel à projets ». Ensuite : appel légal de candidatures.
- Information individualisée des partenaires de la Safer par transmission des fiches descriptives.
- Approche Safer professionnelle, tournée sur la meilleure valorisation du potentiel bois des massifs, démarche filière qui rejoint la proposition de partenariats.



INDICATEURS CHIFFRÉS

2022 - 2028

LISTE DES INDICATEURS PPAS 2022-2028 AVEC OBJECTIFS CHIFFRÉS

MISSION	INTITULÉ DE L'INDICATEUR	RÉFÉRENCE NATIONALE (moyenne annuelle 2015-2020)	SITUATION DE RÉFÉRENCE (moyenne annuelle 2015-2020)	OBJECTIFS (prévision annuelle 2022-2028)
ENVIRONNEMENTALE	Part des surfaces rétrocedées en faveur de la protection de l'environnement (au sens de la nouvelle codification FNSafer)	3,10 %	2,29 %	10 %
	Part des surfaces agricoles rétrocedées en faveur de l'agriculture biologique	11,44 %	10,63 %	15 % à revoir potentiellement selon la situation de la filière
AGRICOLE	Part des surfaces en faveur de l'installation pour la mission agricole - y compris intermédiation locative	39,79 %	37,14%	40 %
	Part des surfaces en faveur de l'installation rétrocedées à des hors cadre familiaux (HCF) - y compris intermédiation locative	63,85%	48,40%	50 %
	Surfaces rétrocedées pour des 1 ^{ères} installations - y compris intermédiation locative	21 490 ha	1 526 ha	1600 ha
	Nombre d'installés dans le cadre d'une 1 ^{ère} installation Nombre de rétrocessions en faveur d'un projet de 1 ^{ère} installation	1 560	125	plus de 140/ an
TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER (veille et observation foncière)	Part des communes du territoire sous convention de veille foncière	47 %	38 %	50 %

ENGAGEMENTS ET DEONTOLOGIE

Notre engagement, c'est le bénéfice que chacun, porteur de projets, collectivité, citoyen, peut attendre de nous, Safer de Normandie. Un engagement de démocratie foncière qui permet un accès au foncier de manière équitable et à notre capacité de répondre à tous les enjeux des territoires.

NOUS AGISSONS POUR L'AGRICULTURE, L'ENVIRONNEMENT, LES ÉCONOMIES LOCALES...

A travers nos études, nos actions de vente, d'achat et de gestion de biens ruraux et agricoles, notre accompagnement de porteurs de projet, privés ou publics, nous œuvrons pour l'équilibre et la vitalité des territoires. Ce qui nous distingue, c'est la finalité de nos actions qui s'inscrivent dans nos missions d'intérêt général. Nos opérations ont pour objectif de protéger et dynamiser l'agriculture et la forêt, de contribuer aux économies locales, à la protection de l'environnement, des ressources naturelles et à assurer la transparence des marchés fonciers ruraux.

1

QUE FAISONS-NOUS POUR LES PORTEURS DE PROJETS ?

- Une égalité des chances (appel à candidatures)
- Un accompagnement de A à Z (accueil, écoute, suivi)
- Un traitement équitable
- Une sécurité juridique
- Des solutions personnalisées
- La garantie d'un prix juste
- L'intégration de leurs projets dans le territoire

2

QUE FAISONS-NOUS POUR LES CITOYENS ?

- De multiples contributions pour des territoires attractifs, vivants et hospitaliers :
- Préservation d'une agriculture dynamique, diversifiée et une protection du foncier
- Autonomie alimentaire de la nation, qualité et proximité de l'alimentation
- Préservation de l'économie locale (création d'emplois, installation de porteurs de projets ruraux, d'infrastructures...)
- Préservation de l'environnement, des ressources naturelles, de la biodiversité et des paysages

3

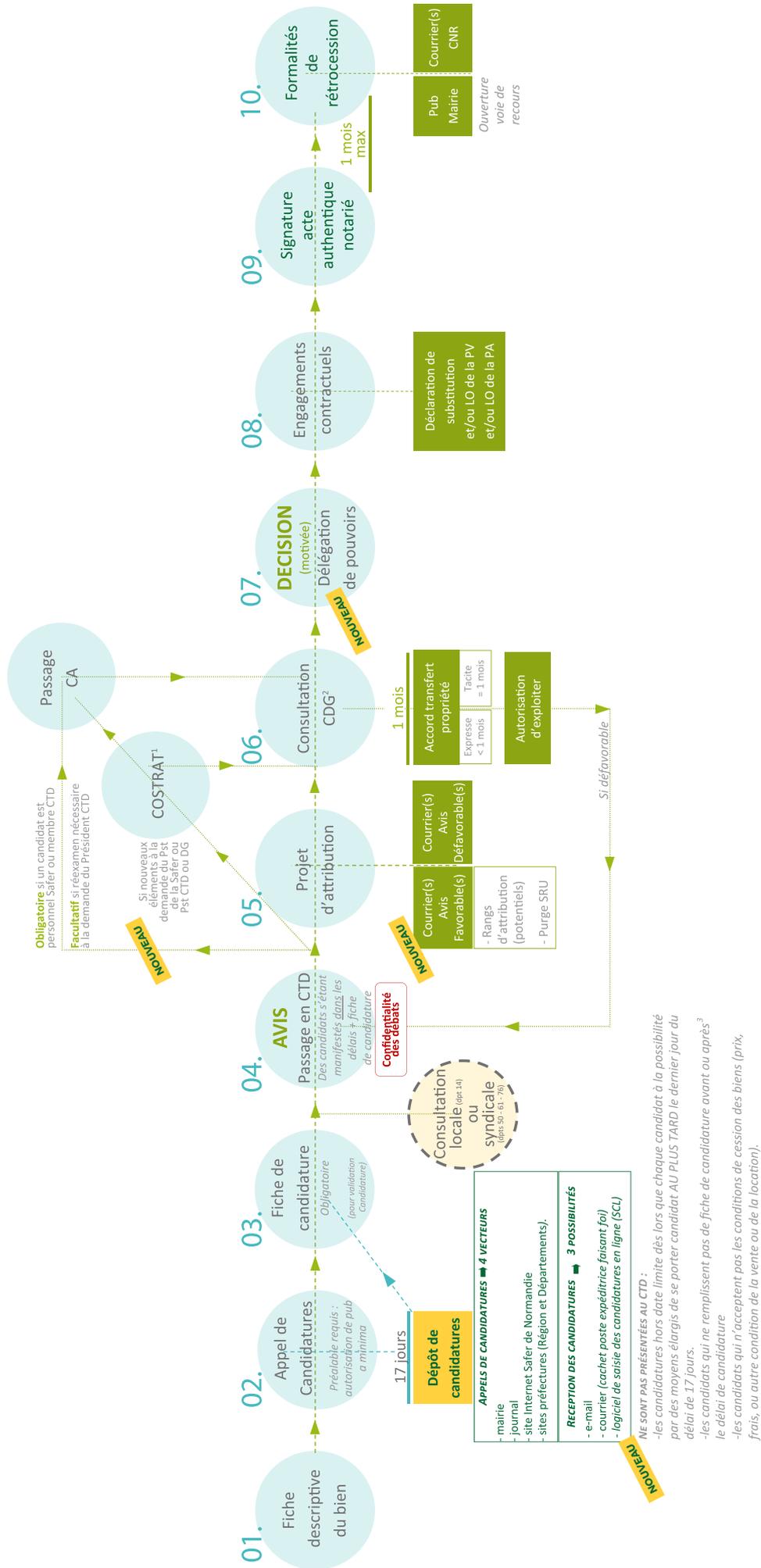
QUE FAISONS-NOUS POUR LES COLLECTIVITÉS ?

- Des outils d'aide à la décision
- De la médiation et de la concertation avec le monde agricole et les autres acteurs des territoires
- Une capacité à rendre possible leurs projets dans un contexte global et en minimisant les impacts sur l'agriculture et l'environnement
- L'installation d'actifs en milieu rural et une aide au maintien du tissu économique
- L'inscription de projets privés et publics dans les territoires et dans le respect de l'intérêt général

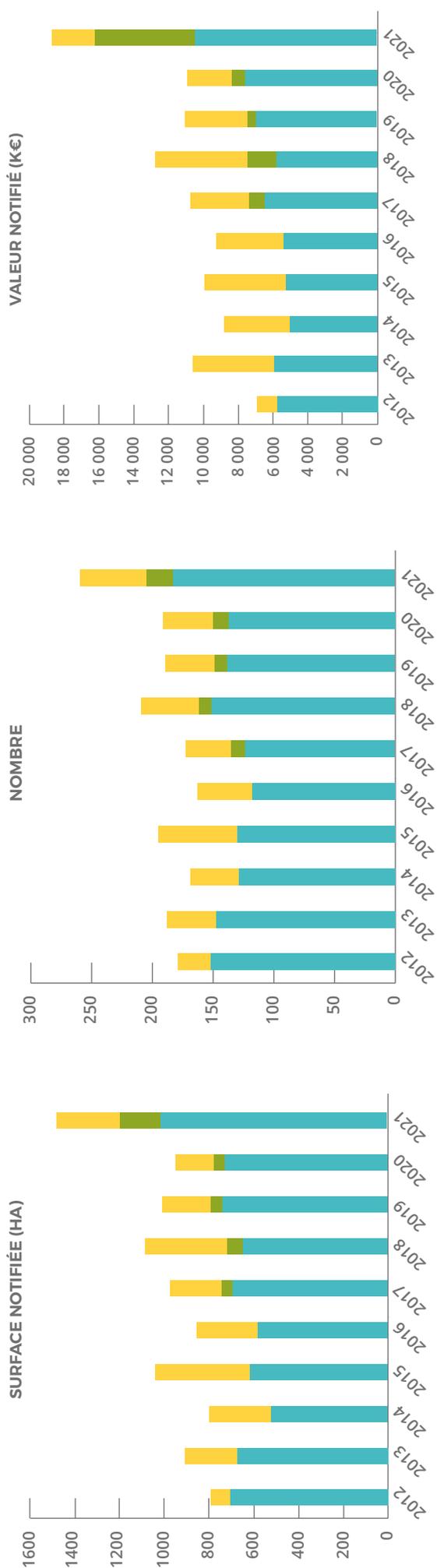
« Nos actions ont du sens, c'est ce qui nous donne notre légitimité et nous oblige. »

Emmanuel HYEST

Index	Sous-index	Intitulé de l'indicateur	Objectif chiffré
La Safer et ses marchés			
1	1	Taux prise de marché sur le marché foncier total (surface)	Non
2	2	Taux prise de marché sur le marché foncier préemptable (surface)	Non
3	3	Taux de prise de marché sur le marché sociétaire total (nombre d'opérations)	Non
4	4A	Maîtrise foncière par type de marché : • Acquisitions sur le marché foncier (nombre et surface) • Acquisitions de parts sociales sur le marché sociétaire (nombre et surface) • Intermédiations locatives sur le marché locatif (nombre et surface)	Non
	4B		
	4C		
5	5A	Mode d'intervention sur le marché foncier : • Acquisitions à l'amiable (nombre et surface) • Prémptions simples et partielles (nombre et surface) • Prémptions avec révision de prix (nombre et surface) • Prémptions ayant donné lieu à un retrait de vente (nombre et surface)	Non
	5B		
	5C		
	5D		
6	6A	Surfaces rétrocedées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) : • Rétrocessions à destination agricole • Rétrocessions à destination forestière • Rétrocessions à destination d'autres projets en milieu rural • Rétrocessions d'espaces naturels non productifs	Non
	6B		
	6C		
	6D		
Prise en compte transversale de l'environnement			
7	7	Part des surfaces rétrocedées en faveur de la protection de l'environnement	Oui
8	8A	Surfaces rétrocedées en faveur de la protection de l'environnement par type d'enjeu environnemental : • Rétrocession en faveur de la préservation de la ressource de la définition en eau • Rétrocession en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats • Rétrocession en faveur de la prévention des risques naturels et industriels • Rétrocession en faveur de la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites	Non
	8B		
	8C		
	8D		
9	9	Part des surfaces agricoles rétrocedées en faveur de la transition agroécologique	Non
10	10	Part des surfaces agricoles rétrocedées en faveur de l'agriculture biologique	Oui
Mission agricole			
11	11A	Surfaces rétrocedées à destination de l'agriculture par nature de l'intervention foncière (en propriété ou en intermédiation locative) : • En faveur de l'installation • En faveur de la consolidation hors consolidation en faveur de l'installation • En faveur de la restructuration parcellaire • En faveur du maintien de l'occupant en place • En faveur de la compensation foncière	Oui (uniquement pour l'installation : 11A)
	11B		
	11C		
	11D		
	11E		
12	12	Part des surfaces en faveur de l'installation rétrocedées à des hors cadre familiaux (HCF)	Oui
13	13	Surfaces rétrocedées pour des 1 ^{ères} installations	Oui
14	14A	Nombre de rétrocessions en faveur d'un projet de 1 ^{ère} installation OU Nombre d'installés dans le cadre d'une 1 ^{ère} installation	Oui
	14B		
15	15	Taux de satisfaction des candidats avec un projet de 1 ^{ère} installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation	Oui
16	16	Part des rétrocessions agricoles à des projets de circuits de proximité	Non
Autres projets de développement durable des territoires			
XX (à partir de 18)		Un à deux indicateurs régionaux sur : • L'accompagnement des porteurs de projet dans la valorisation durable des biens ruraux existants, des potentialités et des caractéristiques locales, tout en prenant en compte les besoins en matière de logements et d'emplois, en application de l'article L.111-2 du CRPM • L'accompagnement des collectivités dans les projets de construction et d'aménagement en vue de maintenir et développer la vitalité des territoires, en application de l'article L.111-2 du CRPM	Oui
Mission transparence du marché foncier			
17	17	Part des communes du territoire sous convention de veille foncière	Oui

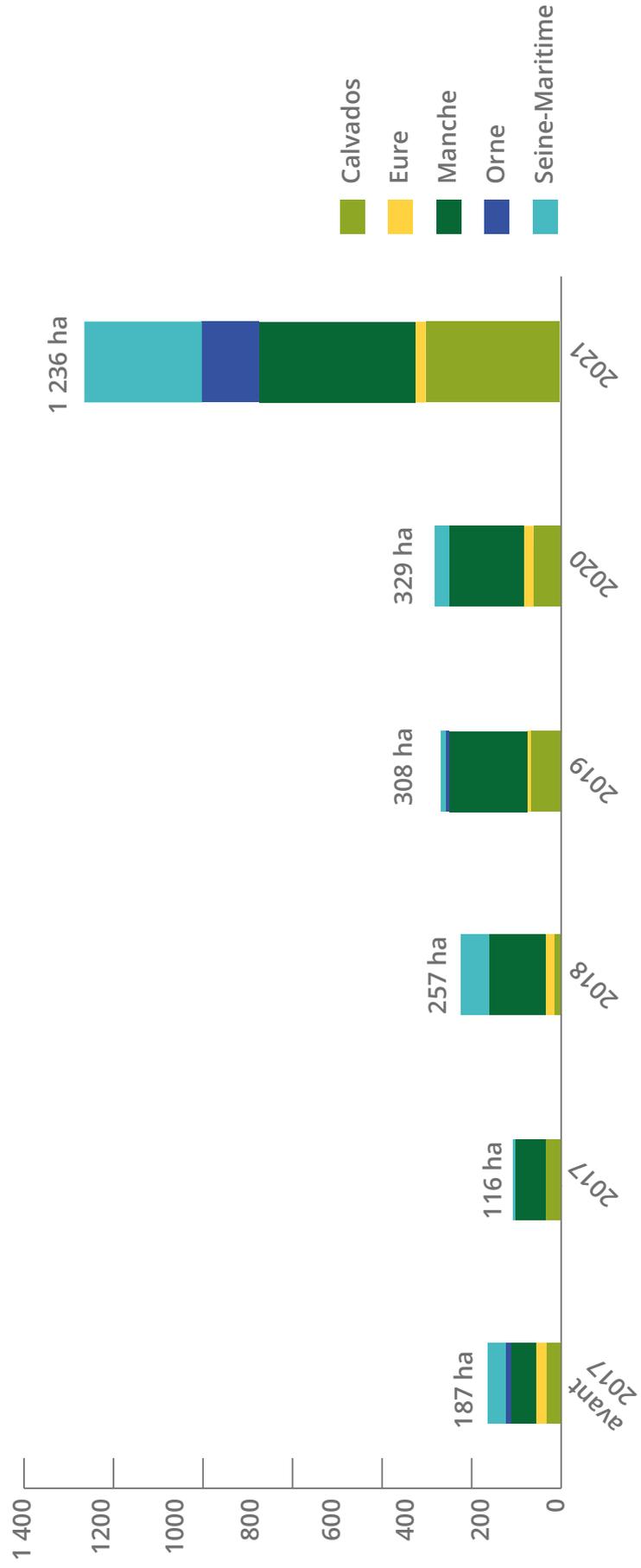


ANNEXE III : TABLEAU DES PRÉEMPTIONS AVEC OPTION D'ACHAT



Source : Safer de Normandie – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans l'accord de la Safer de Normandie

SURFACE EN STOCK TECHNIQUE PAR ANNÉE D'ACHAT ET DÉPARTEMENT



Source : Safer de Normandie – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans l'accord de la Safer de Normandie



15ème législature

Question N° : 45101	De Mme Claire O'Petit (La République en Marche - Eure)		Question écrite
Ministère interrogé > Agriculture et alimentation		Ministère attributaire > Agriculture et alimentation	
Rubrique > administration	Tête d'analyse > SAFER - droit de préemption - frais de réduction des délais	Analyse > SAFER - droit de préemption - frais de réduction des délais.	
Question publiée au JO le : 05/04/2022 Réponse publiée au JO le : 03/05/2022 page : 2967			

Texte de la question

Mme Claire O'Petit appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de l'alimentation sur la pratique des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) qui consiste à facturer l'examen de la vente d'un bien susceptible d'un droit de préemption. En effet, un bien immobilier situé notamment en zone agricole peut faire l'objet d'un droit de préemption par les SAFER sous deux mois. Ce pouvoir exorbitant du droit commun réside dans la mission d'intérêt général que la loi a confié aux SAFER. Néanmoins, les SAFER - moyennant une compensation financière variable - peuvent accélérer la procédure et alerter les parties de leur intention sous un mois, voire moins. Il est particulièrement choquant qu'une mission d'intérêt général soit monnayée de la sorte. Aussi, compte tenu de la tutelle qu'exerce le ministère sur les SAFER, elle lui demande s'il est envisageable de mettre fin à ces pratiques.

Texte de la réponse

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) disposent d'un délai de deux mois pour exercer leur droit de préemption à compter de la réception de la notification des projets de cession transmis par les notaires, ou les personnes chargées de dresser les actes d'aliénation, conformément aux dispositions de l'article R. 141-2-1 du code rural et de la pêche maritime. Des acquéreurs de biens peuvent être informés par leurs notaires qu'un supplément d'honoraires permet de signer les actes de vente plus rapidement, sans attendre l'expiration du délai de deux mois. L'étude des notifications, pour lesquelles les notaires sollicitent une réponse rapide, s'apparente à une prestation de services qui nécessite un investissement particulier de la SAFER (enquête sur le terrain, consultation, avis du comité technique...) dans un délai assez court. Si toutefois un acquéreur ne souhaite pas acquitter ces honoraires demandés par la SAFER pour « réponse rapide », toujours optionnels et qui ne sont régis par aucune disposition réglementaire, le notaire devra simplement attendre que le délai de deux mois soit écoulé pour pouvoir régulariser la vente dès lors qu'il n'y a pas eu usage du droit de préemption.



DIRECTION

Directeur général : Stéphane HAMON
 Directeur adjoint : Xavier GIRARD
 - Assistante de Direction : 02 35 59 66 95
 - Comptabilité : 02 14 74 60 34
 - Logistique et Moyens Généraux : 02 31 47 23 58
 - Ressources Humaines : 02 35 59 66 91
 - Communication : 02 14 74 60 40

LES SERVICES RÉGIONAUX

Service Transmission Installation Régionale

Thierry LEROY
 06 70 81 67 06

Service Études & Collectivités

Guillaume JOUAN
 06 87 94 56 10

Service Marchés Fonciers & Gestion Temporaire

Delphine CORNU
 06 37 11 16 68

DANS LES DÉPARTEMENTS

Calvados (14)

Chef de Service : Philippe GARNIER - 06 89 20 44 89
 Assistantes : 02 31 47 23 57 - 02 31 47 23 60

Eure (27)

Chef de Service : Amélie TADIER POIRIER -
 06 88 21 14 34
 Assistantes : 02 35 59 66 81 - 02 35 59 66 97

Manche (50)

Chef de Service : Stéphane BOUCHEZ - 06 08 69 38 17
 Assistantes : 02 31 47 23 63 - 02 31 47 23 64

Orne (61)

Chef de Service : Geoffroy MALINE - 06 30 52 73 52
 Assistantes : 02 31 47 23 67 - 02 31 47 23 66

Seine Maritime (76)

Chef de Service : Vincent LETELLIER - 06 08 90 59 42
 Assistantes : 02 35 59 66 93 - 02 35 59 66 96