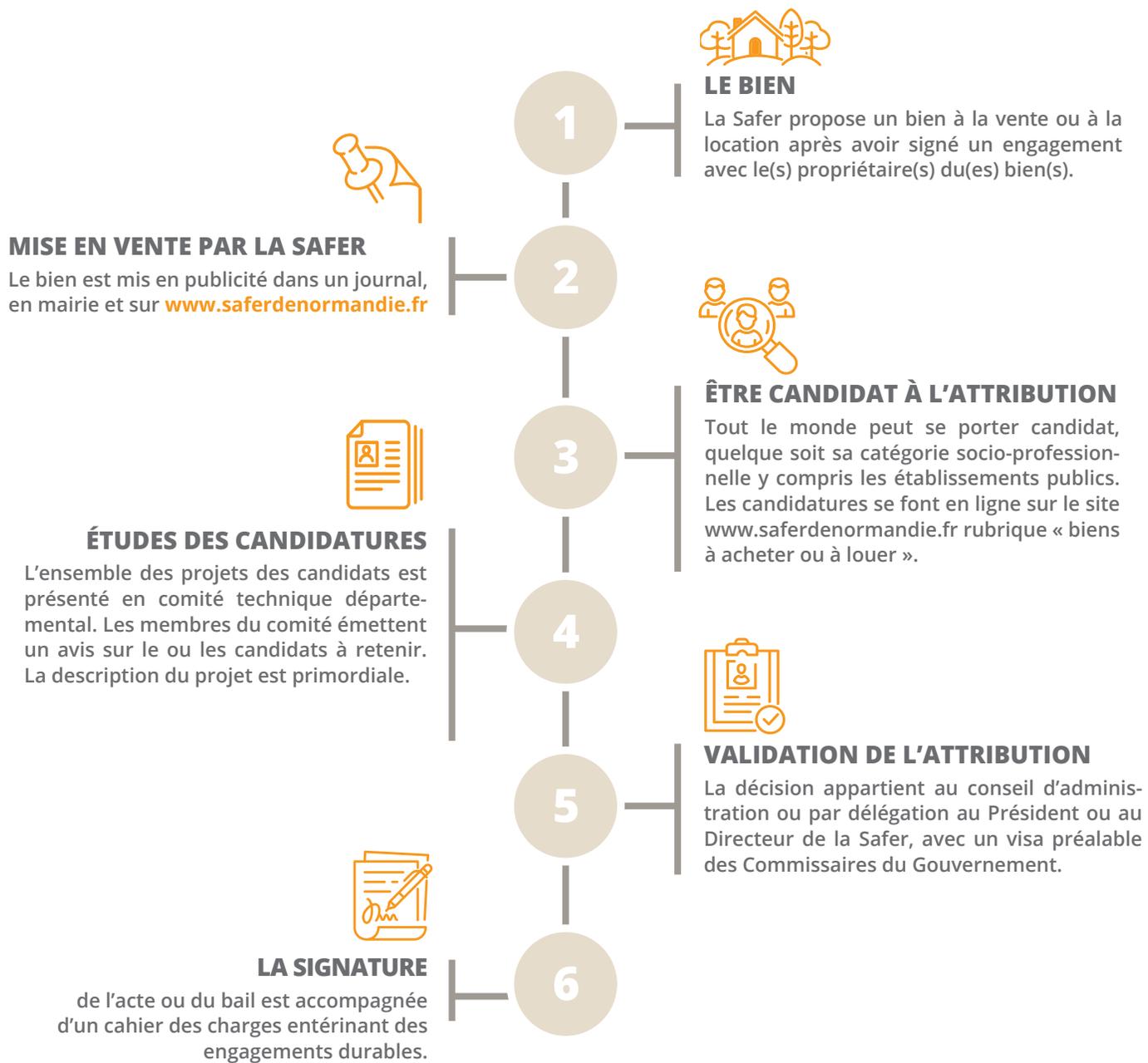




RAPPORT
d'activité
2022

Comprendre comment sont attribuées les terres à la vente et à la location



8 096

hectares rétrocédés



900

personnes interviennent dans le processus d'attribution

Sommaire

04

LA SAFER, UN LIEU UNIQUE DE CONCERTATION ET DE MÉDIATION

06

LE MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL NORMAND

08

LES AQUISITIONS

10

LES RÉTROCESSIONS

11

RÉTROCESSIONS AUX JEUNES AGRICULTEURS

12

PPAS 2022 -2028

14

AGROÉCOLOGIE : CYCLE DE REFLEXION

La Safer, un lieu unique, de concertation

La Safer de Normandie est une Société anonyme de droit privé, sans but lucratif* placée sous tutelle du ministère des Finances et du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation. Grâce à la composition de sa gouvernance, elle associe : organisations professionnelles agricoles, collectivités et autres acteurs du territoire. Son fonctionnement est régi par différentes instances : le Comité Technique Départemental (instance consultative d'orientation du foncier), le Conseil d'Administration (instance décisionnelle et organe de gestion), le Comité Stratégique (COSTRAT, échange avec les commissaires du Gouvernement sur les sujets à enjeux), le Bureau politique (Président, Directeur, Directeur adjoint et Vice-présidents).

1

LE COMITÉ TECHNIQUE DONNE SON AVIS

sur l'ensemble des projets de vente, d'attribution ou de location. Il est présidé par le Président de la Safer ou son représentant (le vice-président de chaque département) et comprend des membres de droit :

- **L'Etat** : directeur des finances publiques et directeur départemental des territoires et de la mer ou représentant
- **Les actionnaires de la Safer** :
 - ▶ Les organismes professionnelles agricoles : syndicats d'exploitants agricoles représentatifs au niveau départemental, chambre d'agriculture, MSA, coopération, Conseil régional des notaires
 - ▶ Les organismes bancaires, assurances, CER
 - ▶ Les collectivités territoriales : conseil régional, conseils départementaux, métropoles, associations des maires
 - ▶ Les associations environnementales : conservatoire du littoral, conservatoire des sites, fédération des chasseurs
 - ▶ Filières spécifiques : conseil des chevaux, syndicat de la propriété forestière.

2 494 candidatures



1 099 biens attribués (dont 444 sans concurrence)



2 050 candidats en concurrence



655 bénéficiaires



*ne verse pas de dividendes aux actionnaires

et de médiation

2

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DÉCIDE

C'est au sein de cette instance décisionnelle, que les opérations foncières, après avis des comités techniques et accord des commissaires du gouvernement sont définitivement validées. Elle est composée d'administrateurs désignés pour l'essentiel par la loi (répartis en 3 collèges), de censeurs qui prennent part au débat (sans droit de vote) et de 2 commissaires du gouvernement qui veillent à la conformité des orientations prises par la Safer et à l'application de la politique d'aménagement du territoire définie par les pouvoirs publics.



ADMINISTRATEURS		
Collège Agricole	Collège Collectivités	Collège Autres
<ul style="list-style-type: none"> • Chambre Régionale d'Agriculture • FRSEA de Normandie • Jeunes Agriculteurs de Normandie • Coordination Rurale de Normandie • Confédération Paysanne de Normandie • FDSEA du Calvados • FDSEA de l'Orne • FDSEA de la Manche 	<ul style="list-style-type: none"> • Région Normandie (3 postes) • Département du Calvados • Département de la Manche • Département de l'Orne • Département de l'Eure • Département de Seine Maritime 	<ul style="list-style-type: none"> • Président de la Safer de Normandie • ASP • SCAFR • Conservatoire d'Espaces Naturels Normandie • Fédération Régionale des Chasseurs • Crédit Agricole Normandie Seine • Chambre d'Agriculture de l'Orne • Groupama Centre Manche

CENSEURS		
<ul style="list-style-type: none"> • FRSEA de Normandie • FNSEA Seine-Maritime • Jeunes Agriculteurs de Normandie • Chambre Régionale d'Agriculture • Chambre d'Agriculture du Calvados • Syndicat Régional de la Propriété Privée Agricole normande 	<ul style="list-style-type: none"> • Association des Maires de l'Orne • Union Amicale des Maires du Calvados • Association des Maires de la Manche • Communauté Urbaine Caen la Mer • Crédit Mutuel 	<ul style="list-style-type: none"> • EPF de Normandie • Coop de France • Union Régionale de la Forêt Privée • Conservatoire du Littoral • Conseil des Chevaux de Normandie • Conseil Régional des Notaires CA de Rouen

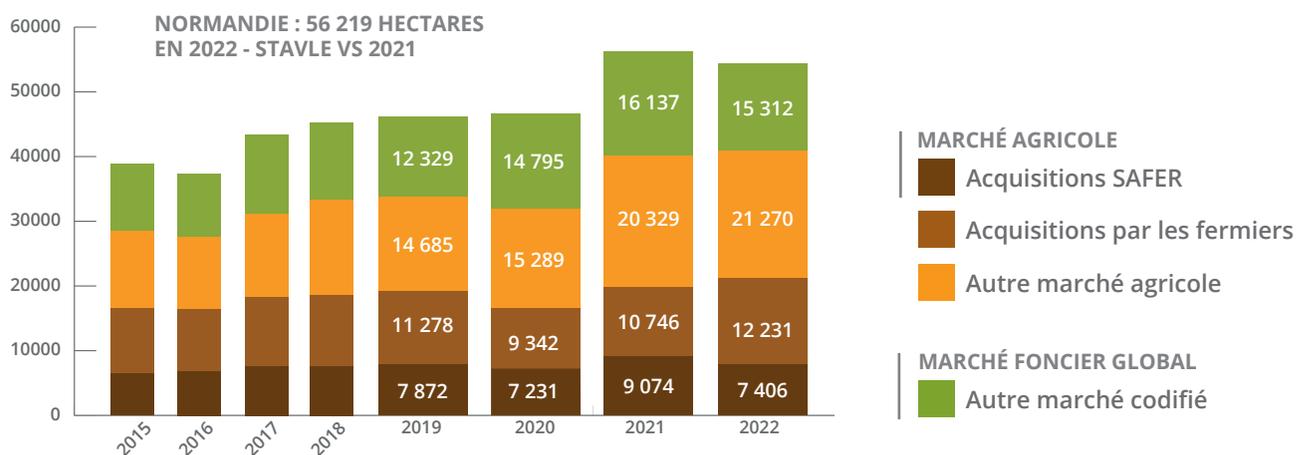
COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT		
Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation Caroline GUILLAUME Marie-Hélène ARNOUX		Ministère de l'Économie et des Finances Bernard TRICHET Christian FABRE Lorène RICHARD

Le marché de l'Espace rural normand

NOTIFICATIONS DE VENTE

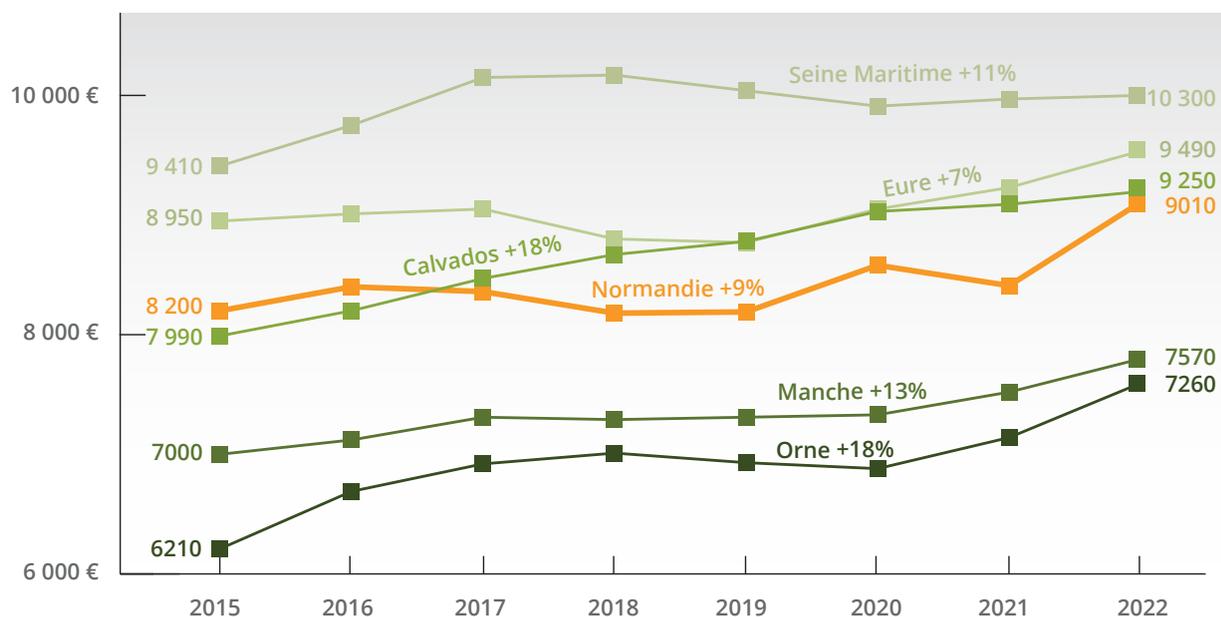
	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine Maritime	Normandie
Valeur (k€)	923 304	578 857	793 782	454 737	491 059	3 241 739
Surface (ha)	13 039	8 873	12 521	13 469	8 317	56 219
Nombre	4 811	4 146	7 969	4 477	3 482	24 885

Le marché global est stable en 2022. On constate une légère diminution du nombre d'hectares transmis dans l'immobilier rural. Les achats par les fermiers continuant leur progression depuis trois ans. On peut constater que le marché foncier agricole continue sa progression et que la Safer maintient sa position autour de 25% en surface.



EVOLUTION DU PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES DEPUIS 2015

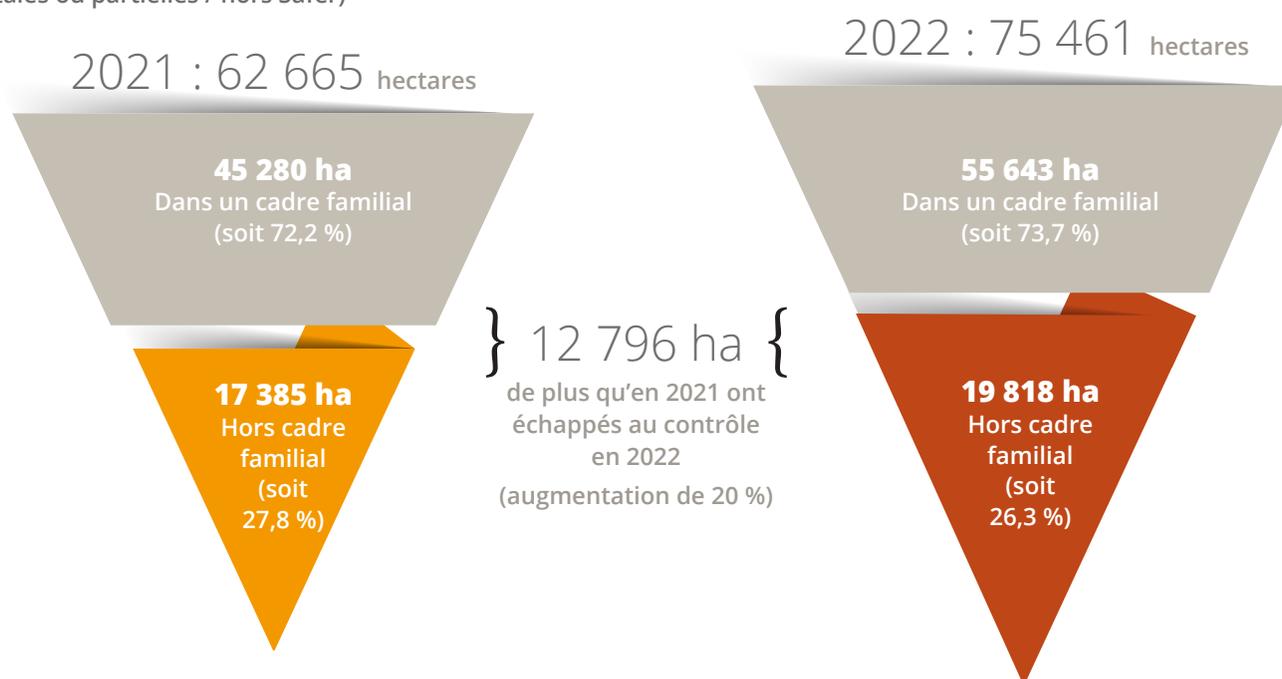
source : SCAFR



LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE NORMAND

NOMBRE D'HECTARES CONCERNÉS PAR LES CESSIONS DE PARTS SOCIALES

(totales ou partielles / hors Safer)



ZOOM SUR LA LOI DITE « SEMPASTOUS »

RÉDUIRE LES AGRANDISSEMENTS EXCESSIFS AU PROFIT DE L'INSTALLATION AGRICOLE

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la loi « portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires », dite loi Sempastous (du nom du député qui l'a portée Jean- Bernard Sempastous), rend obligatoire la notification aux Safer des cessions de parts et autres opérations modifiant la répartition du capital social des sociétés agricoles possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, sous peine de nullité de la vente. Mais cela ne dresse que les contours juridiques et administratifs d'une mesure dont le sens se veut bien plus profond et altruiste que cela.

Deux conditions (cumulatives) doivent être réunies pour que le dispositif s'applique :

- l'opération sociétariaire doit conduire à une prise de contrôle d'une société qui détient en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou vocation agricole
- aboutir à dépasser un seuil d'agrandissement significatif déterminé par chaque préfet de Région.

Des exemptions au contrôle existent : donations, cessions intra-familiales jusqu'au 4^e degré.

Les déclarations sont à effectuer sur le portail de télédéclaration des opérations sociétaires qui est édité par la Fédération Nationale des Safer pour le compte de l'Etat : <https://operations-societaires.safer.fr/>

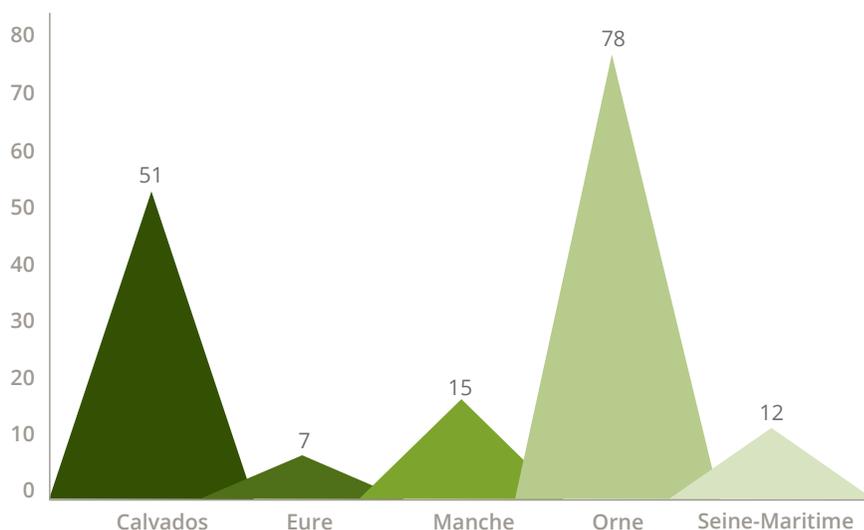
ACQUISITIONS

	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine Maritime	Normandie
Valeur (k€)	53 179	7 624	20 865	18 026	14 899	114 593
Surface (ha)	2 909	622	1 628	1 588	660	7 407
Nombre	283	107	259	147	119	915

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

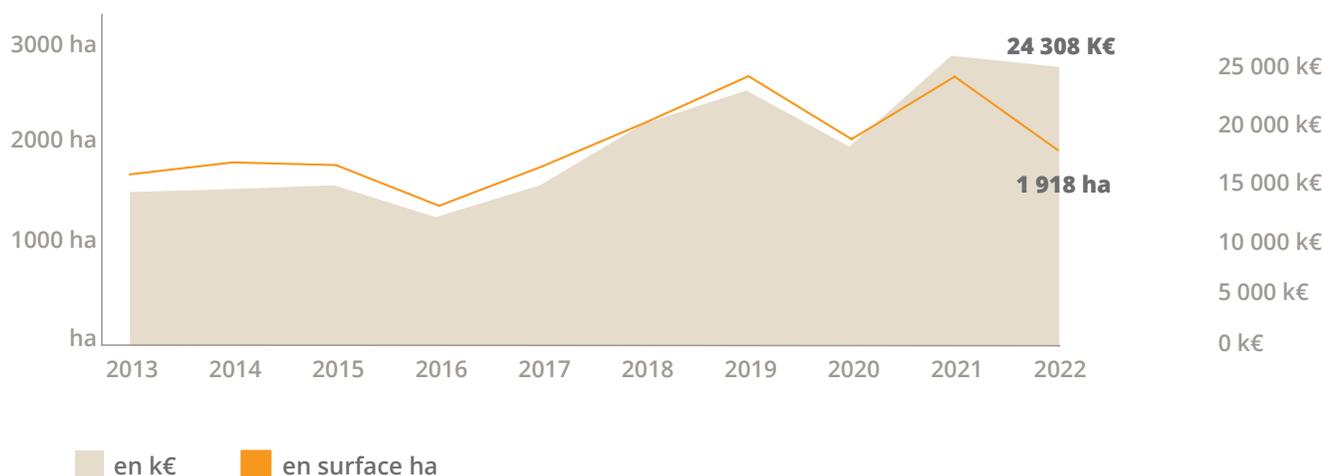
INTERMÉDIATION LOCATIVE (EN NOMBRE D'OPÉRATIONS)

L'intermédiation locative a pour but de permettre la transmission des exploitations sous forme locative, par bail rural, et de proposer un repreneur à un cédant afin de préserver l'unité des exploitations agricoles et faciliter l'installation des jeunes agriculteurs. La recherche d'un exploitant par bail rural est confiée par les propriétaires à la Safer lors de la transmission d'exploitations.



2 075 ha
transmis en location
en Normandie

EVOLUTION DU STOCK NON GARANTI



LA PRÉEMPTION OUTIL DE RÉGULATION UTILISÉ AVEC PARCIMONIE ET DISCERNEMENT

Cet outil permet de lutter contre la consommation d'espace agricole. Les préemptions en révision du prix ont pour but de réguler le marché foncier. Les vendeurs ont toujours le droit, cependant de ne pas accepter cette préemption et de retirer le bien de la vente.



NOMBRE TOTAL

226

préemptions
(soit 0,91 % des ventes notifiées à la Safer)



DONT

12

Préemptions partielles



DONT

51

Avec révision de prix
(soit 0,23% des ventes notifiées à la Safer)

ZOOM SUR LA RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER

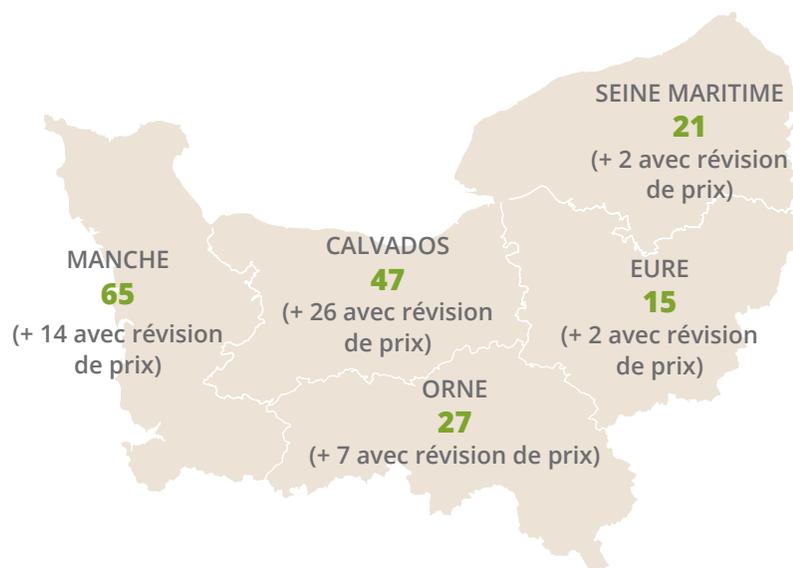
90 %

part de surfaces acquises à l'amiable
(mode d'acquisition volontairement privilégié)

10 %

part de surfaces préemptées dans les acquisitions

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES 226 PRÉEMPTIONS RÉALISÉES EN 2022



Références légales : articles L 141-1-1 et R-141-2-1 du CRPM et décret numéro 2017-1291 du 21 août 2017

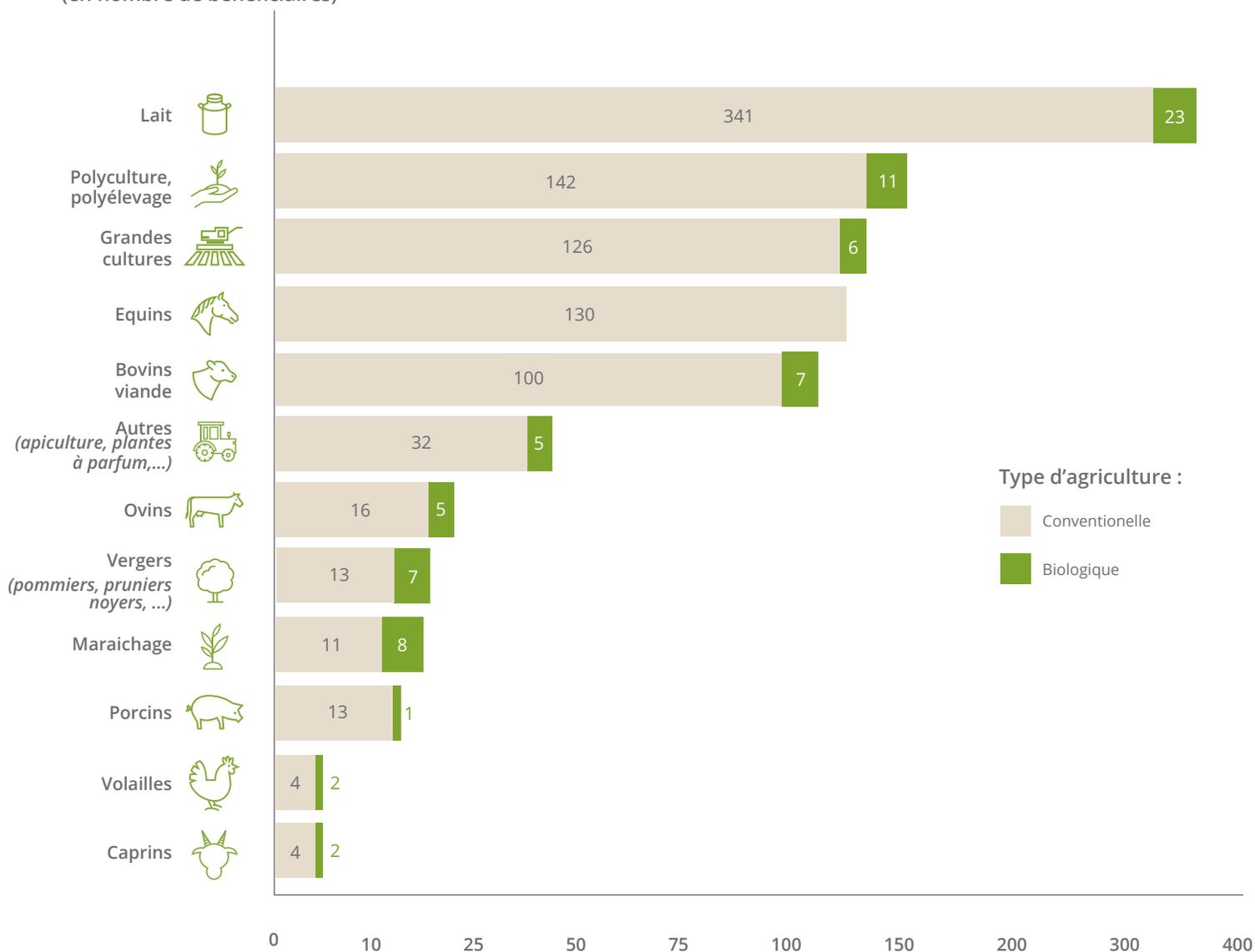
Les rétrocessions

RÉTROCESSIONS SAFER DE NORMANDIE

	Calvados	Eure	Manche	Orne	Seine Maritime	Normandie
Valeur (k€)	56 529	7 974	25 809	19 721	14 752	124 785
Surface (ha)	2 952	627	1 978	1 621	918	8 096
Nombre	330	133	331	182	123	1 099

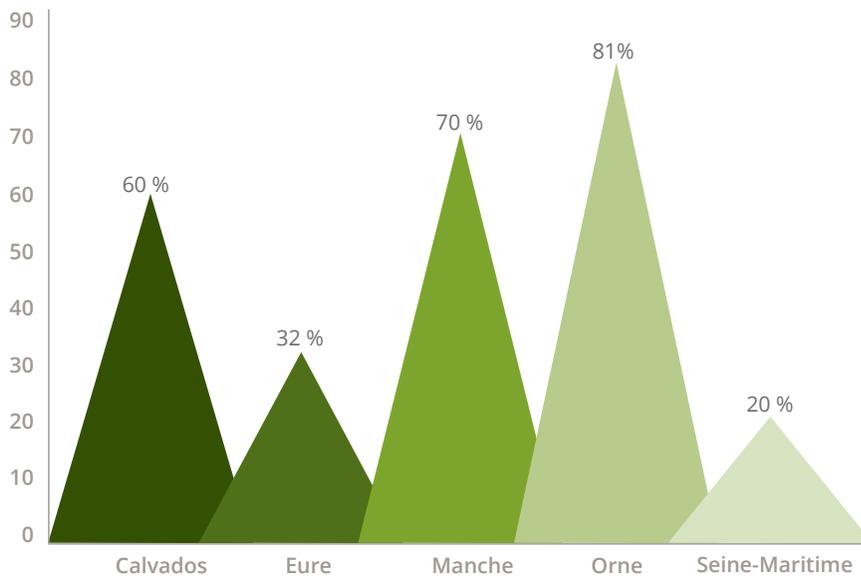
ORIENTATION TECHNICO-ECONOMIQUES DES RETROCESSIONS AGRICOLES

(en nombre de bénéficiaires)



Les Rétrocessions aux 265 jeunes agriculteurs

POURCENTAGE DES DEMANDES D'INSTALLATION SATISFAITES



60%

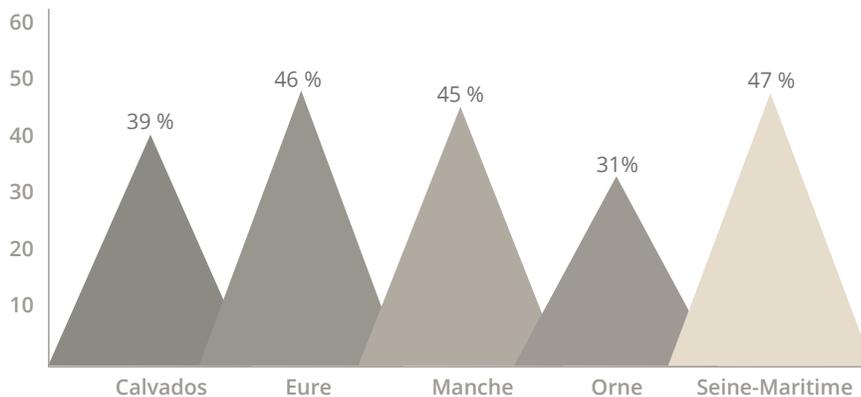
de demandes d'installations satisfaites



31 ans

âge moyen des jeunes agriculteurs bénéficiaires de terres et/ou de fermes

POURCENTAGE DES SURFACES RÉTROCÉDÉES AUX JEUNES AGRICULTEURS



40,4 %

des terres attribuées en surface par la Safer, bénéficient aux jeunes agriculteurs

ZOOM SUR LA SAFER DE NORMANDIE QUI S'ENGAGE AUX CÔTÉS DES JEUNES AGRICULTEURS

La terre reste une valeur refuge. Mais pas seulement... au-delà du placement sécurisé et diversifié qu'elle procure à tout investisseur averti, placer ses économies dans la terre contribue à valoriser notre agriculture et à faciliter l'accès au foncier pour nos jeunes agriculteurs.

Certains bailleurs sont attachés à valoriser nos territoires en privilégiant l'installation d'exploitants en agriculture conventionnelle, biologique, élevage : d'autres permettront le main-

tien d'un fermier en place ou encore permettront l'exploitation de leurs terres à des fermiers qui prendront soin de leur investissement.

Plus que des investisseurs, ils deviennent véritablement des acteurs citoyens responsables de nos territoires ; dans un contexte particulièrement difficile en termes de renouvellement des générations, notamment en zone périurbaine, cette tendance est un véritable atout.



15,8 %

du nombre de projets sont possibles grâce à l'intervention de bailleurs non associés à l'exploitation



10,4 M€

sont financés chaque année par des bailleurs non associés à l'exploitation

RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER



- Mieux justifier (aux CDG) les opérations complexes au regard des missions de la Safer : opérations amiables sociétaires, droit de préemption parts de société, opérations faisant suite aux révisions de prix, demandes de préemption partielle.
- Réaffirmer notre attachement à réguler les prix. Pratiquer, de façon encadrée, la cession des fonds agricoles. Lieu de validation = COSTRAT avec une approche économique minimale.
- Renforcer le contrôle interne notamment sur les prix (même inférieurs à 180 000€) > références de prix pour chaque dossier : saisine express, si possible des CDG même en cas de montant inférieur
- Indiquer les frais des intermédiaires dans les fiches CDG : intervention des agences immobilières ou autres intermédiaires
- Afficher sur les plans de CTD les enjeux environnementaux : problème de fiabilité de la donnée
- Continuer à trancher en COSTRAT les sujets opérationnels à fort enjeux
- Poursuivre le portage temporaire : convention Safer - REGION NORMANDIE
- Naissance du fond de portage des Safer : ELAN

RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS EN MILIEU RURAL



- Compléter la prospection par une approche territoire / filière / marché (mieux adhérer aux stratégies foncières locales) : poursuivre contacts techniques laiteries et filières et démarches collectives PAT
- Préparer des plans plus « parlants » (zoom sièges d'exploitation - n° îlots - géolocalisation département - etc.) : mise en ligne des plans avant chaque CTD pour consultation privée par les membres CTD.
- Mise en place de l'option « Alerte Pubs » : qui permet de recevoir une alerte quand un bien se libère sur un périmètre choisi : mise en service / appels à candidature en avril 2023
- Activer la convention Safer / CRAN (volet transmission) - Repérage cédant

TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER RURAL



- Enrichir le site internet d'un espace cartographie pour illustrer les services Safer (orienté bénéficiers usagers)
- Communication vers les Notaires : DIA, réponses anticipées, points d'actualité : réforme du service des réponses anticipées, -10% de baisse du service.
- Rappeler le processus de conventionnement : le COSTRAT et le CTD sont les lieux d'échanges sur les enjeux sous-jacents aux conventionnements.

PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DE L'ENVIRONNEMENT



- Sensibilisation à la compensation environnementale via des Conférences en Assemblée Générale agroécologie cycle de conférence cf. page suivante
- Arbitrer sur les sujets les plus sensibles en COSTRAT
- Prescriptions environnementales engagent notre responsabilité de vendeur professionnel

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



- Accord convention Safer Conservatoire du Littoral
- Accord convention Safer Rouen Métropole

VALORISER LA FORET



- Réduire morcellement et conforter petits massifs sous Plan Simple de Gestion (> 25 ha)
- Conduire des actions amiables identiques à celles Safer du secteur agricole.
- Maintenir des unités foncières
- Agréger pour aménager

- Objectiver davantage les prix, avancer sur la valeur ajoutée Safer dans les opérations, communiquer des éléments techniques outre les 3 références de prix minimales. Attention à porter sur les descriptifs.
- Utilisation de la SCEA Safer de Normandie afin de créer des fonds agricoles encadrés et permettant des transitions complexes.
- Doctrine interne à partager avec les CDG.
- Relations Safer – lien avec les intermédiaires à clarifier dans le partage des rôles et les limites acceptables.
- Relations Safer – DREAL à concrétiser pour disposer de bases de données actualisées.
- Renouvellement de la convention en 2023.

- Engager une démarche plus politique d'offre de services fonciers auprès des acteurs des filières agricoles.
- Renseigner davantage les plans CTD, données environnementales, photos, mises en perspectives / contexte
- Service plus élaboré en cours de construction pour mise sous surveillance de parcelles identifiées / ventes maîtrisées ou non par la Safer.

- Amélioration des échanges via un outil de dématérialisation totale, rendu obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2023. Toilettage du cahier des charges Safer et des points de contrôle internes.
- La Safer opère de plus en plus une sélection des projets qu'elle décide ou pas d'accompagner. Avant d'envisager des contreparties agricoles ou des compensations écologiques, il doit être vérifié l'évitement et la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.
- Les partenariats en cours et les compétences dont la Safer se dotent devraient lui permettre d'accentuer son rôle d'opérateur foncier polyvalent des espaces ruraux.

- La question de la propriété foncière est-elle le vrai enjeu ? La question des conditions d'exploitation des espaces intermédiaires restent soumis à controverses.
- Les mesures réglementaires opposables sont de plus en plus nombreuses et doivent être portées à la connaissance des propriétaires et des exploitants.

- Le CTD est un lieu de concertation et d'orientation du foncier en exploitation. Intégrer la propriété attribuée aux collectivités ou déjà leur propriété est un complément naturel de son activité.

- Rencontre Safer, représentant de la profession forestière début 2023.
- La Safer poursuit ses missions avec un expert interne au service des propriétaires forestiers.

agroécologie : cycle de réflexion

mené par la Safer de Normandie
avec Frédéric Denhez

1

LES DÉFIS DE LA COMPENSATION ÉCOLOGIQUE (table ronde lors de l'assemblée générale 2022)

A l'issue de l'Assemblée générale 2022, Frédéric DENHEZ, journaliste, écrivain et écologue, animait une table ronde sur le thème de la compensation écologique que Frédéric DENHEZ résume ainsi « La compensation écologique est un de ces sujets qui nourrit le manichéisme à la française. C'est bien, ou c'est mal. Dans le monde agricole, les avis sont généralement tranchés : la compensation est inévitablement réalisée au détriment de nous autres paysans, nous à qui la société fait porter le poids de la résolution de tous ses maux. Même, « on nous vole la terre », peut-on entendre en réunion. C'est vrai qu'aujourd'hui les parcelles agricoles doivent servir à nourrir, à réguler l'hydrologie, à préserver les paysages, à favoriser la biodiversité, à fournir de l'énergie, la société leur réclame tout ; et désormais, il faudrait qu'en plus elles soient au bon vouloir des aménageurs, des

élus urbains ou des écologistes transformées en sorte de réserves naturelles. Parce que pour pouvoir continuer à s'étaler sans honte, les villes ont par la loi la punition morale de devoir compenser leurs hectares agricoles perdus en transformant des hectares plus lointains en sanctuaires écologiques. Ces ficelles sont un peu grosses, tout de même la crainte qu'elles expriment est fondée par des opérations malheureuses et des récriminations d'élus ruraux estimant qu'ils ne pourront bientôt plus rien construire. Organisée à Deauville par la Safer Normandie à la suite de son assemblée générale, la réunion du 21 juin 2022 a été une leçon de choses indispensable pour que chacun comprenne ce qu'il en est réellement du mot « compensation ».

© Frédéric Denhez/ Safer de Normandie

EN 2022, ÉTAIENT PRÉSENTS AUTOUR DE LA TABLE RONDE :

- Emmanuel HYEST, Président de la Safer Normandie et de la Fédération nationale des Safer
- Claire POINSOT, Directrice régionale de Biotope
- Thibault SOLEILHAC, Docteur en droit et avocat associé du cabinet Hélios,
- Patrick LE GOUÉE, enseignant-chercheur à Université de Caen-Normandie et vice-président de l'association VIGISOL
- Pierre LEBAILLIF agriculteur à Saint-Jean-du-Thenney

2

SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE ET BIODIVERSITÉ (table ronde animée par Frédéric DENHEZ le 8 juin 2023)

PARTICIPANTS DE LA TABLE RONDE 2023 :

- Emmanuel HYEST, Président de la Safer Normandie et de la Fédération nationale des Safer
- Anne-Marie DENIS, Présidente FRSE de Normandie et du département de l'Orne
- Claire POINSOT, Directrice régionale de Biotope
- Pierre MARCILLE, Président de la Safer de l'Île de France
- Denis GANDIN, Directeur Adjoint DDTM de l'Orne

Nos partenaires





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

www.saferdenormandie.fr
www.proprietes-rurales.com