

Rapport de stage individuel

5^{ème} année

La veille foncière clé de voûte de la connaissance des territoires :

Les GéoMarchés un nouvel outil d'observation et de
régulation du marché foncier pour la SAFER CORSE

SAFER CORSE

15 Avenue Jean Zuccarelli, 20200 BASTIA



Tuteur entreprise :

Laurence Damiani
Chargée d'études

Tuteur académique :

Eric Thomas

Pasquale Mattei

UIT - ITI

2020-2021

Remerciements

Avant de débiter ce rapport de stage, je souhaite remercier chaleureusement le directeur de la Safer Corse Monsieur Antoine Vallecalle pour la confiance qu'il m'a accordé dès mes premières minutes de présence en entreprise, les précieux conseils qu'il m'a prodigués ainsi que pour sa disponibilité.

Je tiens à saluer Madame Pierrette Orsucci pour son accueil et son aide précieuse dans l'élaboration de cet écrit.

Je remercie vivement ma tutrice professionnelle Madame Laurence Damiani qui m'a accompagné tout au long de mon stage et répondu à toutes mes interrogations.

Je tiens également à remercier tous les salariés de la Safer Corse que j'ai côtoyé durant les cinq derniers mois, Mesdames Véronique Fernandez, Magali Marin-Franchini et Monsieur Charles Poletti pour leur hospitalité ainsi que le soutien qu'ils m'ont apporté.

Enfin je ne peux être que reconnaissant envers tous les professeurs du Département Aménagement Environnement de l'école Polytech Tours et plus particulièrement mon tuteur académique Monsieur Eric Thomas, pour leur bienveillance, ainsi que les connaissances qu'ils m'ont apportées.

Table des Matières

REMERCIEMENTS.....	2
INTRODUCTION	1
I. LES SAFER : DES SOCIETES ANONYMES, DES MISSIONS D'INTERET GENERAL.....	2
A. D'UN OPERATEUR FONCIER AGRICOLE A UN OPERATEUR FONCIER RURAL ET PERI-URBAIN	2
1. <i>De la LOA à la LAAF : 60 années d'évolution.....</i>	2
a) Les Safer, des opérateurs fonciers au service de la nouvelle politique agricole.....	2
b) Un acteur incontournable de l'aménagement du territoire et du développement rural.....	3
2. <i>Le groupe SAFER : un réseau national, un ancrage local</i>	4
a) Missions et fonctionnement.....	5
b) Une politique commune adaptée aux territoires	6
B. LA SAFER CORSE.....	7
1. <i>Historique et structure de l'entreprise</i>	7
a) Un contexte politique fort, l'émergence du syndicalisme agricole et la gestion des biens faillis.....	7
b) Fonctionnement et instances	9
2. <i>Un opérateur foncier rural et périurbain.....</i>	10
a) Sa stratégie	10
b) Son activité	11
II. L'OBSERVATION FONCIERE : UNE ANALYSE NECESSAIRE DU MARCHÉ FONCIER RURAL ET PERI-URBAINS	14
A. LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE	14
1. <i>Transparence du marché foncier</i>	14
a) Obligation d'information généralisée et contrôle systématique.....	14
b) Régulation du marché foncier : l'exercice du droit de préemption.....	15
2. <i>Démocratie foncière.....</i>	16
a) Surveillance et veille foncière	16
b) Alerter et informer.....	17
B. LES GEOMARCHES : UN NOUVEL INDICATEUR DES DYNAMIQUES FONCIERES.....	18
1. <i>De la libération du foncier agricole à sa nécessaire régulation</i>	18
a) Un marché foncier étroit, morcelé et sous influence urbaine	18
b) Les nouvelles stratégies d'intervention foncière : « zéro friche »	19
2. <i>Un nouvel outil d'observation et de régulation du marché foncier : les GéoMarchés</i>	21
a) Définition et fondement de la démarche	21
b) La création d'un référentiel de prix juste	22
III. MON STAGE	23
A. ÉLABORATION DES GEOMARCHES	23
1. <i>Méthodologie.....</i>	23
a) Travail préparatoire	23
b) Méthode de production de la donnée GéoMarché.....	24
2. <i>Avancée du projet</i>	25
a) Délimitations des périmètres des GéoMarchés.....	25
b) Numérisation des GéoMarchés	26
B. PARTICIPATION A L'ACTIVITE DE LA STRUCTURE	29
1. <i>Autres missions</i>	29
a) Participations aux opérations foncières	29
b) Participation aux missions d'ingénierie	30
2. <i>Retour sur mon expérience professionnelle</i>	31
a) Un parfait complément à ma formation universitaire.....	31
b) La découverte du monde professionnel	31
CONCLUSION	32
LEXIQUE	33
BIBLIOGRAPHIE & WEBOGRAPHIE	36
ANNEXES	40

Table des illustrations

FIGURE 1 : ORGANIGRAMME DE L'ENTREPRISE	9
FIGURE 2 : CARTES DE LA REPARTITION DU MARCHÉ FONCIER TOTAL 2020 EN HECTARE ET EN VALEUR (SOURCE : SAFER CORSE).....	12
FIGURE 3 : NOMBRE DE NOTIFICATIONS REÇUES PAR LA SAFER CORSE ENTRE 2015 ET 2020 (SOURCE : SAFER CORSE).....	14
FIGURE 4 : LES DEUX VOILETS CONSTITUTIFS DU PROJET POLITIQUE "ZERO FRICHE" DE LA SAFER CORSE (SOURCE : SAFER CORSE).....	20
FIGURE 5 : PRIX MOYEN DES TERRES LABOURABLES LIBRES (SOURCE : SRISE CORSE)	22
FIGURE 6 : CARTE INTERACTIVE DES GEOMARCHES PACA (SOURCE : GEO-PACA.VIGIFONCIER.FR)	23
FIGURE 7 : VALEUR DOMINANTE DU PRIX DES TERRES DES GEOMARCHES : "CHATEAUNEUF DU PAPE" ET "MENTON" (SOURCE : GEO-PACA.VIGIFONCIER.FR).....	24
FIGURE 8 : CARTE DU TERRITOIRE ACTUELLEMENT RECOUVERT PAR LES GEOMARCHES (REALISATION : PASQUALE MATTEI)	26
FIGURE 9 : CARTE DES GEOMARCHES ARRETES AU 31/07/2021 (REALISATION : PASQUALE MATTEI)	27
FIGURE 10 : PHOTOS DU BATIMENT EN RUINE OBJET D'UNE PREEMPTION EN REVISION DE PRIX (PASQUALE MATTEI)	29

Introduction

Dans le cadre de ma troisième année de formation au sein du Département Aménagement Environnement de l'école Polytech Tours, j'ai accompli mon stage d'ingénieur d'une durée de 22 semaines parmi les services de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Corse (S.A.F.E.R Corse). Durant cette période d'immersion dans le milieu professionnel, ma mission principale était d'accompagner l'entreprise dans l'élaboration des GéoMarchés.

Les Safer sont des sociétés anonymes à but non lucratif qui assument quatre missions d'intérêt général ; dynamiser l'agriculture et la forêt, accompagner le développement local, participer à la protection de l'environnement et assurer la transparence du marché foncier rural et péri-urbain. Ces sociétés qui sont nées de la volonté des jeunes agriculteurs, avaient pour objectif principal d'aider à la modernisation de l'agriculture française par la restructuration des exploitations agricoles. Au fil du temps, elles ont vu leurs prérogatives ainsi que leurs domaines d'action s'élargir. Ces évolutions législatives et réglementaires leur ont permis de s'adapter au mieux aux changements du milieu rural. D'un opérateur purement agricole, elles sont devenues de véritables acteurs de l'aménagement du territoire et du développement rural.

La Safer Corse fondée en 1977 dans un contexte politique instable, a su s'imposer au cours de ses quarante années d'existence comme un partenaire incontournable des acteurs du territoire dans les zones rurales. Après avoir permis l'installation de nombreux jeunes agriculteurs corses grâce à la redistribution des domaines viticoles en faillite des rapatriés d'Algérie, la structure a diversifié ses activités au début des années 2000 pour surmonter les difficultés financières connues à la fin des années 1990.

Actuellement la structure affronte certains obstacles liés aux particularités du marché foncier rural corse qui compliquent l'exercice de ses missions. Grâce à sa position privilégiée d'observateur du marché foncier, la Safer Corse a pu démontrer les évolutions récentes de ce marché et l'apparition de certains phénomènes comme, l'explosion du marché des espaces résidentiels, la spéculation foncière* ou la financiarisation* du marché agricole.

Pour surmonter ces écueils l'entreprise a développé une forte adaptabilité et revoit régulièrement ses stratégies d'intervention. Parmi les nouveaux objectifs qu'elle s'est fixée, la réalisation des GéoMarchés avant la fin de l'année 2022 représente un défi majeur à relever. Les GéoMarchés sont des entités géographiques possédant des caractéristiques uniques à l'intérieur desquelles on estime que le prix des terres est homogène. Ce nouvel outil doit offrir à l'organisme plus d'arguments dans l'observation et la régulation du marché foncier.

Pour présenter au mieux le travail que j'ai mené durant ces cinq mois de présence en entreprise je vais dans un premier temps exposer l'historique, le rôle et le fonctionnement des Safer en me focalisant plus particulièrement sur la Safer Corse. Par la suite j'effectuerai une présentation exhaustive d'une des missions principales qui forme le cadre général dans lequel s'insèrent les GéoMarchés : la veille foncière. Après avoir défini les GéoMarchés et exposé les enjeux qu'ils représentent je finirai ce rapport par la présentation des tâches que j'ai exécutées.

I. Les SAFER : des sociétés anonymes, des missions d'intérêt général

A. D'un opérateur foncier agricole à un opérateur foncier rural et péri-urbain

1. De la LOA à la LAAF : 60 années d'évolution

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement rural (Safer) ont été créées par la Loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole (LOA)*. Cette loi constitue la genèse d'une longue série de lois d'orientations agricoles qui ont eu pour objectif de moderniser l'agriculture française au cours de la deuxième moitié du XXème siècle.

a) Les Safer, des opérateurs fonciers au service de la nouvelle politique agricole

Au sortir de la seconde guerre mondiale la France est confrontée à une grave pénurie alimentaire, la production agricole est déficitaire et la population rationnée. Pour endiguer cette situation, des mesures d'urgence sont adoptées afin de sortir de cette crise (Gauvrit 2012b). Si les effets sur la production se font ressentir de manière positive dès le début des années 1950, ces évolutions ont eu un impact néfaste sur la profession. La population agricole de plus en plus âgée exerce son activité dans des conditions difficiles et n'arrive plus à se rémunérer correctement. De plus, les successions entraînent un morcellement des exploitations et une diminution de leur surface moyenne. Dans le même temps l'expansion industrielle du pays accélère l'exode rural, les petits paysans ainsi que les ouvriers agricoles quittent les campagnes et la main d'œuvre agricole devient rare (Coulomb 1988). Se créent alors de fortes disparités entre les gros producteurs qui profitent de la nouvelle politique des prix instaurés et les petits paysans qui ne parviennent plus à subsister. Pour la France, la réforme de ce secteur représente des enjeux majeurs sur les plans économiques et politiques, car elle doit permettre d'entrer dans le marché agricole européen de manière compétitive et productive. La modernisation de l'agriculture se base alors sur la modification des structures d'exploitation grâce à l'adoption de techniques modernes qui allieront à la fois productivité et viabilité économique (Gauvrit 2012a).

C'est dans ce contexte qu'a été élaborée la LOA de 1960 avec pour objectif « l'autosuffisance alimentaire, la réduction du déficit commercial agricole et l'amélioration des conditions de vie des paysans ». Ce texte complété, par la LOA de 1962, définit également un modèle d'exploitation de type familial : « L'exploitation à deux unités de travail humain (UTH)* » (Bernardi et Boinon 2009). La politique menée était alors pensée de la manière suivante : l'État encadre et la profession met en œuvre.

Ces lois, demandées de manière insistante par les syndicats des jeunes agriculteurs, ont établi une réelle politique des structures qui a rendu possible la modernisation de l'agriculture Française. Les Safer instituées par l'art. 15 de la LOA de 1960 : « Des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural [...] peuvent être constituées en vue d'acquérir des terres ou des exploitations agricoles ou forestières librement mises en vente par leurs propriétaires [...]. », constituaient alors un outil incontournable de cette nouvelle politique foncière. Les Safer sont nées de la volonté de la profession agricole et plus particulièrement de Centre National des Jeunes Agriculteurs (CNJA), syndicat des jeunes agriculteurs, qui a demandé dès 1959 la création d'une société foncière, par l'intermédiaire d'une note remise au premier ministre Michel Debré par son secrétaire général Michel Debatisse (Buchou et al. 1999). Les dispositions de cette première LOA ont ensuite été enrichies rapidement par la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation, qui a institué dans son article 7 un droit de préemption au profit des Safer : « Il est institué au profit des sociétés

d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) prévues à l'article 15 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole [...] .».

La création de ces nouvelles sociétés répondait alors à un double objectif ; d'une part aménager des exploitations viables par l'acquisition d'exploitations et de parcelles pour installer des jeunes agriculteurs, mais aussi d'une autre part réguler le marché foncier spéculatif par des actions sur les prix et l'utilisation du droit de préemption dans le but d'orienter les terres agricoles vers ceux qui en ont le plus besoin à savoir les jeunes agriculteurs en cours d'installation (Coulomb 1999).

Les premiers temps les Safer avaient donc une mission purement agricole, avec comme but principal de faciliter l'agrandissement, la restructuration des exploitations mais surtout faciliter l'installation de jeunes agriculteurs (Buchou 1975). Rapidement efficace dans cette mission, comme le démontrent les chiffres de leur activité de l'année 1963. En effet, seulement trois ans après leur création, les Safer avaient réalisé 17 000 acquisitions pour une superficie de 21 000 hectares, ce qui a permis la constitution de 300 nouvelles exploitations agricoles et l'agrandissement de 700 déjà existantes (Heimann et Rivier 2013).

Depuis leur création, elles jouent donc un rôle prépondérant en facilitant l'accession des agriculteurs à la propriété.

b) Un acteur incontournable de l'aménagement du territoire et du développement rural

Peu de temps après leur établissement, à partir des années 70, les Safer ont su faire évoluer leurs activités et le législateur leur a confié progressivement des nouvelles missions. Ainsi entre le milieu des années 1970 et le milieu des années 1980, elles sont devenues des acteurs de l'aménagement du territoire et des partenaires des collectivités. Si leur mission agricole a été renforcée durant cette période, elles ont également participé au développement des réseaux autoroutiers, ferroviaires et des canaux de navigations. En effet l'impact de ces grands projets structurants sur les terres agricoles étant important, la Safer y a été associée afin d'empêcher la déstructuration des exploitations et le déséquilibre des marchés fonciers ruraux. A titre d'exemple lors de la constitution du réseau autoroutier national, elles ont acquis à l'amiable les biens mis en vente dans un périmètre représentant au minimum vingt fois l'emprise de l'ouvrage (Levesque 2013).

Ces évolutions des missions ont été accompagnées par deux nouveaux textes de loi :

- La loi n°77-1459 du 29 décembre 1977 qui a redéfini les objectifs liés à l'exercice du droit de préemption et mis en place l'obligation de motiver les décisions de préemption et de rétrocession ;
- La loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole, qui a élargi le domaine d'exercice du droit de préemption.

L'année 1990 va ensuite marquer un tournant décisif pour l'activité des Safer qui vont devenir des véritables opérateurs fonciers en milieu rural. Par le vote de la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 complémentaire à la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social, les parlementaires vont lui confier de nouvelles missions. Ce texte leur permet notamment de travailler pour les collectivités par l'intermédiaire du concours technique mais aussi de réorienter des biens agricoles vers des usages non agricoles en vue de favoriser le développement rural et la protection de la nature et de l'environnement. C'est à partir des années 1990 que les Safer vont voir leurs domaines d'intervention sans cesse étendus (Sencebe 2012).

Neuf ans plus tard, les lois n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole et n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire dite loi Voynet (LOADDT) vont ajouter un volet environnemental aux actions de la Safer. Si dès les années 1980 ces

dernières ont pris part à la protection de l'environnement et des paysages en intervenant pour le compte du conservatoire des espaces littoraux et des rivages lacustres (CELRL) ou d'autres acteurs de la protection environnementale, ce texte leur a attribué une nouvelle mission de protection de l'environnement et des paysages (Levesque 2013). L'apport le plus significatif de la loi d'orientation agricole est l'ajout à l'art. L. 143-2 du code rural d'un nouvel objectif susceptible de fonder le droit de préemption pour des motifs environnementaux : « L'exercice de ce droit a pour objet, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 1 : [...] 8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ; ».

Forte des compétences et des attributions obtenues la Safer est naturellement devenue, au cours des vingt dernières années, un acteur incontournable dans la mise en place des politiques foncières dans le cadre de l'aménagement et du développement du territoire rural. Durant cette période le législateur a d'ailleurs conforté ses missions, renforcé ses liens avec les collectivités et offert la possibilité de travailler au service de l'État par l'adoption des lois n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Enfin, depuis l'adoption de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), les Safer ont vu leur domaine de compétence une nouvelle fois renforcé et leur fonctionnement modifié. Par l'application de la LAAF, les Safer ont vu leurs missions élargies, leur droit de préemption étendu aux biens à vocation agricole et à certains biens mobiliers mais sont également devenus destinataires de toute opération conclue à titre onéreux ou gratuit. Le plus grand changement a cependant été institutionnel avec la régionalisation, passage de 26 à 16 Safer, et une modification de leurs statuts. Ces évolutions ont aussi été accompagnées d'un contrôle plus important opéré par les commissaires du gouvernement.

Après avoir agi au service de la modernisation de l'agriculture française, les safer ont fait évoluer leurs missions pour devenir un opérateur de l'aménagement du territoire et du développement rural. Malgré les limites de leur capacité d'action à leur début (Duby et Wallon 1992), elles ont su faire face aux évolutions du monde rural et agricole pour assurer leur survie. Ces adaptations qui leur ont permis de se pérenniser au fil des années ont souvent précédé et provoqué les évolutions législatives décrites précédemment.

2. Le groupe SAFER : un réseau national, un ancrage local

Les Safer sont des sociétés anonymes, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, encadrées par le titre IV du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. Ces sociétés constituées à l'échelle régionale ou interrégionale, doivent être agréées par les ministères en charge de l'agriculture et de l'économie. Pour obtenir cet agrément, leurs statuts doivent être en conformité avec l'article L. 141-6 du code rural et prévoir :

- La présence d'un conseil d'administration composé de 3 collèges : agricole, collectivités et autres acteurs fonciers ;
- L'adhésion à une structure regroupant l'ensemble des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural agréées.

a) Missions et fonctionnement

Les Safer sont des structures polymorphes qui jouent à la fois le rôle d'opérateur du foncier rural et forestier et d'expert en observation des marchés fonciers ruraux. En effet, elles interviennent sur l'ensemble du marché rural et péri-urbain en acquérant des biens à l'amiable ou quand cela est possible en faisant usage de leur droit de préemption. Une fois acquis, ces biens sont rétrocédés à des candidats privés ou publics.

Leur connaissance unique des territoires ruraux leur permet d'informer, d'alerter et d'agir pour les collectivités dans la mise en place de politiques locales. Cette expertise leur offre également la possibilité de fournir au public et aux acteurs du territoire des évaluations et des analyses des situations locales. Les Safer se positionnent aussi comme des dispositifs d'alerte auprès des pouvoirs publics et portent à la connaissance de tous, les évolutions du marché foncier rural.

Cette double fonction s'articule de manière plus opérationnelle autour de quatre missions définies par l'art. L141-1 du CDRM.

1. Dynamiser l'agriculture et la forêt

Il s'agit de la première mission des Safer qui a été confortée au cours du temps. Dans le cadre de cette mission, elles œuvrent pour favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, restructurer et agrandir les exploitations agricoles et forestières.

2. Accompagner le développement local

Grâce à leurs compétences et leur connaissance du territoire, les Safer aident les collectivités territoriales et les porteurs de projet à maîtriser le foncier nécessaire au développement de leurs projets.

3. Participer à la protection de l'environnement

Par cette tâche, les Safer participent depuis une vingtaine d'années à la préservation des paysages, la protection des zones naturelles et à la lutte contre les risques naturels (incendies, inondations, etc.).

4. Assurer la transparence du marché foncier rural

Cette dernière mission a été largement enrichie par la LAAF qui a rendu la Safer destinataire de toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)*. Elles doivent par conséquent traiter toutes les informations liées au marché foncier et transmettre aux collectivités, toutes les informations sur les mutations.

Ces quatre missions communes à toutes les Safer se déclinent ensuite de manière différente au niveau local au travers du plan pluriannuel de la Safer (PPAS)*.

Le fonctionnement commun à toutes les structures du groupe, est lui encadré par les articles L141-6 à L141-9 du code rural et de la pêche maritime. L'organisation des Safer est axée sur deux instances, le conseil d'administration et le comité technique.

Le **conseil d'administration** est l'instance décisionnelle de la structure qui réunit les représentants de ses actionnaires. Il décide des opérations foncières après avis des comités techniques et oriente les actions à mener. Comme dans toute société de droit privé, son fonctionnement est régi par le code commerce.

Les conseils d'administration sont composés de :

- 24 administrateurs qui détiennent chacun un droit de vote, répartis en trois collèges de huit représentants :
 - Des organisations syndicales agricoles, des chambres d'agriculture et d'autres représentants de la profession agricole ;

- Des collectivités territoriales de leur zone d'action et, le cas échéant, des établissements publics qui leur sont rattachés ;
- D'autres personnes, dont l'État, des actionnaires de la société et des représentants des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales, interdépartementales ou régionales des chasseurs ;
- De censeurs, dont le nombre est variable, qui peuvent prendre part au débat mais ne disposent pas de droit de vote ;
- Des deux commissaires du gouvernement (CDG)* agricole et finance qui contrôlent leur activité.

L'autre instance qui joue un rôle prépondérant dans la vie des Safer est le **comité technique**. Présidé par le président de la Safer ou son représentant au conseil d'administration, il regroupe (art. L. 141-5 du CRPM) :

- Des actionnaires de la Safer ;
- Des représentants des organisations syndicales agricoles ;
- Le représentant d'une association départementale des maires ;
- Le directeur départemental des territoires ou des territoires et de la mer ou son représentant ;
- Le directeur départemental des finances publiques ou son représentant ;
- Le directeur de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ou son représentant ;
- Un représentant d'associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement et un représentant de la fédération départementale des chasseurs.

Le comité technique est un lieu unique de concertation et de médiation à l'échelle départementale, son rôle est d'étudier tous les dossiers de candidature à l'achat ou la location d'une terre ou d'une exploitation agricole acquis par la Safer. Le comité ne décide pas mais émet un avis en désignant le candidat dont le projet s'inscrit le mieux dans le tissu économique et agricole local.

b) Une politique commune adaptée aux territoires

Au total dix-sept Safer sont réparties sur l'ensemble du territoire national, une dans chacune des treize régions métropolitaines et quatre dans les DOM suivants : la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et la Réunion. Toutes ces structures indépendantes forment le groupe Safer avec la fédération nationale des Safer (FNSafer) et le bureau d'études national Terres d'Europe-Scafr. La FNSafer est une association qui fédère toutes les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, elle apporte également un soutien technique et juridique sur certains dossiers complexes lorsqu'une Safer en fait la demande.

Le réseau Safer est une véritable force car il permet de définir une politique globale et de mutualiser les moyens. A travers ce réseau, les Safer font remonter les difficultés rencontrées et les changements auxquels elles sont confrontées. Réunies de manière régulière, toutes les composantes définissent ensemble un plan d'orientation qui détermine les actions à mener à l'échelle nationale. Dans le dernier rapport d'orientation intitulé : « Pour des territoires vivants : un foncier protégé, orienté, valorisé », l'accent a été mis sur la concentration et l'accaparement des terres permis par les limites des outils de régulation actuels.

Cette mutualisation permet aussi de doter toutes les structures du groupe des mêmes outils notamment informatiques et d'offrir aux 1000 collaborateurs du réseau, de nombreuses formations professionnelles.

Chaque Safer agit ensuite de manière indépendante sur son territoire d'action et adapte sa stratégie d'intervention au contexte régional. Divisées en services départementaux, elles se situent au cœur du

monde rural. Leur maillage du territoire et leur connaissance du terrain rendent leurs actions incontournables et efficaces.

Au niveau national l'activité des Safer a été assez dense, puisqu'elles ont acquis en 2019, 12 100 biens pour une superficie totale de 101 700 hectares et une valeur totale de 1 490 millions d'euro. Sur cette même année sur les 332 500 projets de ventes ont été notifiés aux Safer, et seulement 1350 d'entre eux ont débouché sur une préemption soit 0,4% des DIA reçues.

Sur l'ensemble du territoire français, 5000 conventions de concours technique et 970 conventions de stockage en cours de réalisation lient les Safer avec les collectivités locales (Rapport d'activité 2019).

B. La SAFER Corse

1. Historique et structure de l'entreprise

La Safer Corse a été fondée en août 1977, il s'agit de la dernière Safer métropolitaine, constituée dix-sept ans après la LOA de 1960. Réclamée par les syndicats agricoles plusieurs années auparavant, elle a commencé son activité dans un contexte politique particulier marqué par la montée en puissance du mouvement autonomiste et les événements de la cave d'Aléria.

a) Un contexte politique fort, l'émergence du syndicalisme agricole et la gestion des biens faillis

Pour mieux comprendre les circonstances de la création de la Safer Corse il faut se replonger dans le contexte régional de l'époque. Dans les années 1950, la Corse apparaît comme une région sous-développée ; à peine électrifiée, elle possède des réseaux routiers limités, l'accès à l'eau potable est rare et son agriculture est en ruine. Cette situation de déprise agricole s'explique par plusieurs facteurs ; la présence de la malaria sur les terres exploitables du littoral, des structures agraires archaïques et une inorganisation des circuits de vente qui ne permet pas aux agriculteurs locaux de faire face à la concurrence. La combinaison de ces éléments s'est soldée logiquement par l'abandon progressif des terres cultivées qui ne représentaient plus que 2% de la surface totale du territoire en 1957 (Virginie 2003).

Dans cette période de reconstruction d'après-guerre, le gouvernement français décide de mener une politique de mise en valeur de la Corse, afin d'inverser l'évolution régressive de l'île. Après la réalisation d'un diagnostic de la situation qui se traduit par la publication d'un inventaire départemental en 1949, un programme de mise en valeur de la Corse est élaboré en 1956. Ce plan adopté par un arrêté interministériel du 2 avril 1957, prévoit quatre axes d'orientation stratégiques (Guigue 1965) :

- Faire du tourisme un levier de la renaissance corse
- **Utiliser rationnellement le potentiel agricole et forestier**
- Réduire les frais de transport entre l'île et le continent
- Créer les maîtres d'œuvre indispensables

Afin de mettre en œuvre ces actions, l'État a confié la réalisation des projets à deux sociétés d'économie mixtes, la Somivac* et la Setco*. Créée le 18 février 1957 la Société pour la mise en valeur de la Corse (SOMIVAC) a mené de grands travaux d'aménagement et de viabilisation dans les plaines littorales, facilement mécanisables. Son rôle essentiel était de contribuer à l'aménagement de la Corse en restructurant les terres incultes pour y développer une agriculture moderne basée sur la culture fruitière et maraîchère en plaine, viticole sur les coteaux. Rendue possible par l'éradication de la malaria quelques années auparavant, cette mission de conquête des terres inexploitées s'est caractérisée par des opérations de défrichement et de nivellement de sols. Elle s'appuyait sur deux modes d'intervention, l'achat ou la location en bail emphytéotique des terres. La SOMIVAC va

également construire de nombreux équipements hydrauliques (réservoirs, retenus d'eau, barrages hydroélectriques) afin d'assurer l'irrigation des terres fertiles (Renucci 1964).

En parallèle, cette période est aussi marquée par l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord qui atteint son paroxysme lors de l'indépendance de l'Algérie en 1962. La Corse apparaît alors pour le gouvernement français comme une opportunité pour y reloger les pieds noirs sur les terres nouvellement aménagées. Ce sont ainsi près de 500 familles de rapatriés qui vont s'installer en plaine orientale et bénéficier de la politique de lotisation* mis en place par la SOMIVAC.

Les rapatriés qui possèdent la majorité des grands domaines de la plaine orientale vont donc faire le choix de se lancer dans la viticulture. Cette culture est privilégiée car le temps entre la plantation des premiers pieds et la première récolte est assez court mais surtout car la disparition des vignobles algériens a entraîné une augmentation de la demande en vin de table de la part des négociants du sud de la France. De plus la chaptalisation* est autorisée en Corse. L'action de la SOMIVAC apparaît rapidement pour les corses comme un échec, car elle n'a permis ni l'installation de jeunes agriculteurs corses, ni la diversification de l'agriculture (Virginie 2003). Ce détournement de l'action de la SOMIVAC va constituer le terreau du syndicalisme agricole corse, cette vague contestataire a ensuite été amplifiée par le problème de la dette agricole. Alors que l'octroi de crédits spéciaux pour l'installation uniquement aux rapatriés d'Algérie avait déjà été vécu comme une véritable injustice, les moratoires puis l'effacement de la dette accordé à ces derniers vont accentuer ce sentiment (Paoli et Kriegk 2015). Par ailleurs la Corse va être marquée au début des années 1970 par de nombreux bouleversements sociétaux et événements politiques qui vont conduire à l'émergence du mouvement autonomiste. Tous ces épisodes combinés vont mener à une contestation toujours plus forte contre l'action de l'État en Corse qui va atteindre son apogée lors des événements de la cave d'Aléria. Le 22 août 1975 des membres de l'action régionaliste corse (ARC)* décident d'occuper de manière pacifiste une cave viticole appartenant à un rapatrié d'Afrique du Nord pour dénoncer les pratiques frauduleuses de chaptalisation et un scandale financier lié au dépôt de bilan d'une société commercialisant du vin corse. Appuyée par les syndicats agricoles, cette démarche réclame d'autre part une meilleure répartition des terres et une égalité de traitement pour les agriculteurs corses. Une des revendications étant la création d'une Safer en Corse : « Initialement il n'a jamais été question d'occuper la cave et tout détruire, il était question uniquement de créer cette Safer que tout le monde réclamait », Simon Fazi, agriculteur à la retraite et ancien syndicaliste (FNSafer 2020). L'État va répondre favorablement à cette demande deux ans plus tard.

Le début de l'activité foncière de la Safer Corse, a commencé dans le contexte politique lourd décrit précédemment, qui s'est ponctué par l'occupation des terres. Son action portait essentiellement sur la gestion des biens faillis issus d'exploitations agricoles appartenant à des rapatriés d'Afrique du Nord. Ces domaines basés sur la monoculture de la vigne ont logiquement été attribués aux jeunes agriculteurs corses. Au total ce sont 2000 hectares qui ont été redistribués, et qui ont permis l'installation de jeunes sans formation ni moyens financiers.

Au cours des années 1990, la Safer Corse a subi de plein fouet la crise de l'agriculture insulaire et a vu son activité décliner. À la suite d'un changement des politiques européennes qui ont favorisé l'arrachage de la vigne l'agriculture corse a dû chercher une voie de reconversion. La décapitalisation* des terres ainsi que l'endettement agricole qui ont suivi, ont entraîné une baisse de l'activité foncière. La structure qui n'était pas préparée pour faire face à ces changements a frôlé le dépôt de bilan et a dû adopter un plan de restructuration.

A partir du début des années 2000, la Safer Corse a su diversifier ses activités pour s'extirper de cette situation critique. En appréhendant le foncier dans ses multiples usages et plus seulement dans son unique dimension agricole ; elle est devenue un soutien et un accompagnateur des collectivités locales. Grâce à cette faculté d'adaptation, la Safer Corse a acquis depuis plusieurs années une certaine stabilité.

b) Fonctionnement et instances

Organigramme : Actuellement la Safer Corse embauche neuf salariés réparties entre le siège social à Bastia et le service départemental de Corse-du-Sud à Ajaccio. L'organisation de l'entreprise est détaillée dans le diagramme ci-dessous :

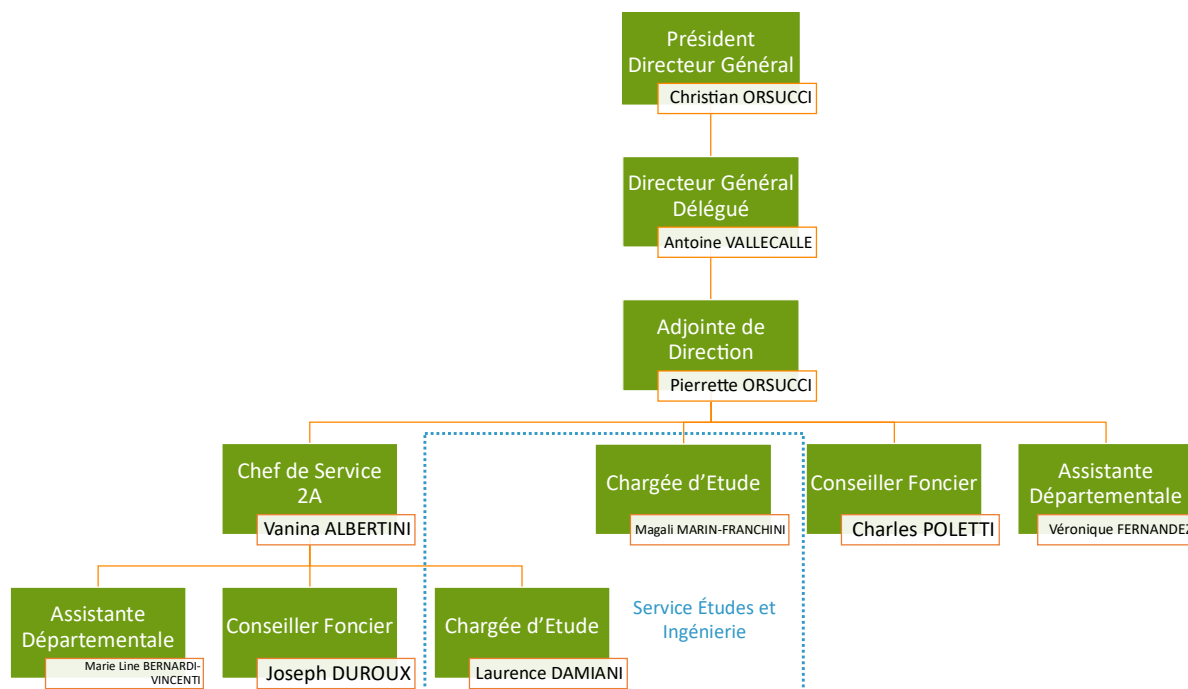


Figure 1 : Organigramme de l'entreprise

Gouvernance et instances de la Safer Corse :

- **L'Assemblée Générale** : réunie tous les ans à raison d'une fois par an, l'Assemblée Générale de la Safer Corse rassemble l'ensemble des actionnaires dans le but d'approuver les comptes et le rapport d'activité de l'année précédente. Durant mon stage j'ai eu la chance de pouvoir assister à l'AG qui s'est tenue le 06/05/2021. Cette année l'AG a été suivie d'un Conseil d'Administration qui a renouvelé les mandats du Président et du Directeur pour une durée de quatre ans.
- **Le Conseil d'Administration** : élément de gouvernance globale, il oriente les actions de l'entreprise et contrôle sa gestion. Réuni de manière régulière (3 à 4 fois par an) il est parfois convoqué de manière exceptionnelle pour valider les décisions des opérations foncières. Comme ce fût le cas 17 mars dernier, pour la mise en attribution du Domaine Casabianca, CA auquel j'ai assisté.
Depuis 2018, le Conseil d'Administration de la Safer Corse est composé de 24 administrateurs et de 3 censeurs. Sa composition est détaillée dans le tableau en annexe (cf. Annexe I).
- **Le Comité Technique** : il réunit tous les acteurs du territoire afin d'émettre un avis sur l'attribution des biens acquis par la Safer Corse. Cette dernière compte deux Comités Techniques, un par département, qui se tiennent plusieurs fois par an en fonction de l'activité foncière et des dossiers à traiter. Durant les huit mois de stage au total que j'ai effectué au sein de la structure j'ai également participé à plusieurs séances.

La composition des Comités Techniques est détaillée dans les tableaux en annexe (cf. Annexe II).

2. Un opérateur foncier rural et périurbain

De par son statut juridique, la Safer Corse ne définit pas la politique foncière à mener sur le territoire mais agit comme un outil incontournable dans la mise en place des politiques publiques. En Corse les politiques régionales en matière d'aménagement, de développement du territoire, d'agriculture et de foncier sont établies par le conseil exécutif de la collectivité de Corse et mis en œuvre par certains de ses offices et agences : l'office du développement agricole et rural de Corse (ODARC)*, de l'office d'équipement hydraulique de Corse (OEHC)*, de l'agence d'aménagement durable, de planification et d'urbanisme de la Corse (AUE)* et l'office foncier de la Corse (OFC)*.

a) Sa stratégie

Le projet politique et stratégique de la Safer Corse est établi par le PPAS 2015-2021. Grâce à ce document elle a défini à travers quatre axes, une stratégie qui doit lui permettre de s'imposer comme un véritable opérateur foncier rural et péri-urbain. La volonté de l'entreprise est de s'adapter de manière permanente aux évolutions du monde rural tout en assurant ses missions de services publics et en veillant à l'équilibre de ses comptes. Afin d'autofinancer cette mission d'intérêt général elle se doit de réaliser des opérations foncières rémunératrices. La Safer Corse doit donc adapter au contexte local les missions qui lui sont confiées par le CRPM.

Pour mieux comprendre les enjeux auxquels elle est confrontée, il faut souligner certaines spécificités de l'île :

- Une superficie totale de 8 680 km² et une Surface Agricole Utile (SAU)* faible d'environ 169 000 hectares soit 19% du territoire contre 49% en moyenne au niveau national ;
- Une population de 338 554 habitants en 2018, concentrée majoritairement dans les aires urbaines des pôles urbains d'Ajaccio et Bastia ;
- Une densité de population la plus basse de France avec seulement 37 habitants par km² ;
- Un relief fortement accidenté avec une altitude moyenne de 568 mètres ;
- Une forte dichotomie entre l'intérieur montagneux et peu peuplé et le littoral très attractif dont les terres agricoles sont grignotées par l'expansion des zones urbaines ;
- 3600 exploitations agricoles ;
- Un patrimoine environnemental remarquable, relativement conservé.

Tous ces éléments démontrent l'importance du rôle de la Safer Corse dont l'action s'articule autour de quatre axes stratégiques et se décline en un certain nombre d'actions. Ces axes sont décrits de la façon suivante dans le dernier PPAS.

1. Connaissance des territoires

Valoriser l'observation foncière, en renforçant le positionnement de référent.

- Améliorer la connaissance du marché foncier, en ayant accès à toutes les informations de vente, démembrement de propriétés, donations, parts de société etc. ;
- Mettre en place Vigifoncier, le vulgariser auprès des collectivités et valoriser les bases de données au travers de conventions d'intervention foncière (CIF) ;
- Diffuser le marché foncier, augmenter les veilles foncières...

2. Agriculture et forêt

Valoriser l'agriculture et la forêt sur tous les territoires.

- Valoriser l'installation en privilégiant des moyens adaptés (fond foncier, portage, veille foncière...) ;

- Contribuer à l'amélioration et à l'aménagement des structures foncières (aménagements fonciers, animation, stockage...) ;
- Protéger les terres agricoles (diagnostic terres incultes, droit de préemption...) ;
- Anticiper les changements fonciers (intervenir en amont, opérations amiables...).

3. Développement local

Être un partenaire référent des Collectivités et devenir leur opérateur foncier.

- Accompagner le développement local des collectivités, dans un souci d'équilibre des territoires et de réduction de la consommation du foncier ;
- Maîtriser le foncier, clé de voûte du développement ;
- Installer des porteurs de projets ;
- Optimiser et valoriser une gouvernance partagée au sein du conseil d'administration.

4. Environnement

Contribuer à la protection des paysages, des ressources naturelles et de la biodiversité. Faire valoir l'action de la Safer Corse en matière d'environnement.

- Mettre en place un partenariat avec le Conservatoire du littoral et les acteurs environnementaux ;
- Mettre en place une politique contractuelle avec les Collectivités (protection des captages, PAEN...)

b) Son activité

Pour mieux contextualiser l'activité de la Safer Corse, il faut d'abord présenter quelques éléments du marché foncier.

Depuis 2015 le marché foncier en Corse est assez stable puisque la surface aliénée se situe en moyenne aux alentours de 3000 hectares. A contrario, si on analyse ce même marché en fonction de la valeur des transactions, on note une augmentation non négligeable entre 2015 et 2019 puisque la valeur totale est passée de 155 M€/an à 250 M€/an. L'année 2020 constituant une exception puisqu'on note une baisse de ce marché que ce soit en surface ou en valeur causée par la crise sanitaire et l'arrêt quasi-total de l'économie pendant deux mois (Cf Annexe III).

Le marché foncier est structuré en cinq marchés distincts : le marché des zones urbanisées, le marché des espaces résidentiels et de loisirs, le marché forestier, les marchés des espaces non productifs et le marché agricole. Le marché agricole qui repose sur une superficie moyenne annuelle de 1 700 hectares et représente en termes de surface, plus de la moitié du marché foncier total a vu sa valeur rester stable durant les dernières années. Cette stabilité des prix des terres agricoles s'explique en grande partie par l'action de régulation menée par la Safer Corse. L'augmentation importante de la valeur totale du marché foncier s'explique lui par l'explosion du marché des espaces résidentiels et de loisirs qui a augmenté de 300% en passant de 52 M€ à 152 M€ entre 2015 et 2019. La régulation de ce marché représente donc un enjeu majeur pour les années à venir (Cf Annexe IV).

Le marché foncier corse apparaît aussi polarisé entre le littoral qui concentre 80% des mutations et l'intérieur où l'activité foncière est faible. Comme le démontre la première carte ci-dessous, la majorité des surfaces vendues se localisent autour des deux gros pôles urbains d'Ajaccio et Bastia, aux alentours des villes les plus touristiques (Calvi, Saint-Florent et l'extrême sud) et en plaine orientale véritable poumon de l'agriculture insulaire. La carte représentant la valeur du marché total par commune ne se superpose pas parfaitement à la précédente, puisqu'on constate que les valeurs les plus élevées ne s'appuient pas forcément sur les superficies les plus grandes. Cela s'explique par l'importance prise ces dernières années par les marchés des espaces résidentiels et de loisirs dans les régions les plus touristiques (Balagne et extrême sud). Cette dualité est encore plus visible sur les cartes de l'année 2019 qui a précédé la crise sanitaire (Cf. Annexe V).

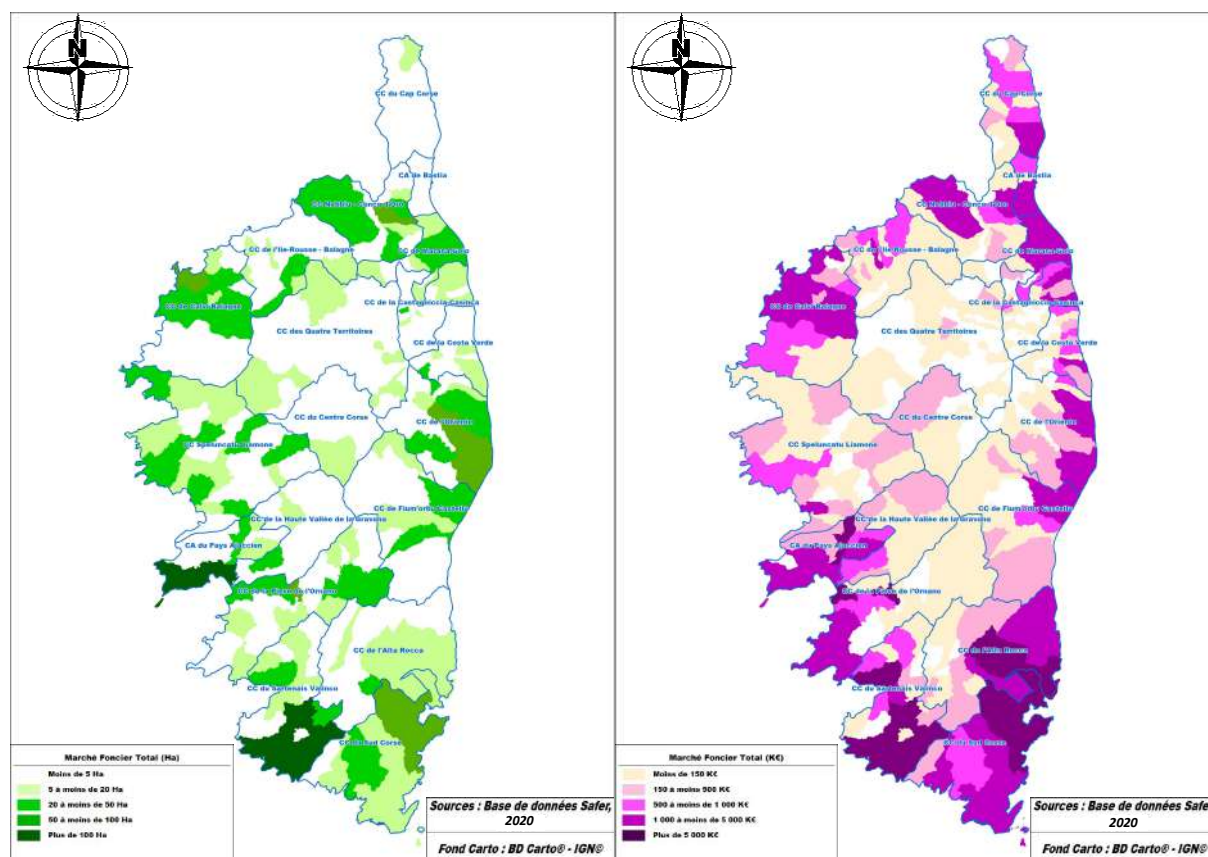


Figure 2 : Cartes de la répartition du marché foncier total 2020 en hectare et en valeur (Source : Safer Corse)

L'activité de la Safer Corse suit les quatre axes stratégiques décrits dans la partie précédente.

1. Connaissance des territoires

La première mission de la Safer est d'observer et de contrôler le marché foncier, pour cela elle effectue un contrôle systématique sur toutes les notifications reçues. Au cours de l'année 2020, les services ont effectué 1267 contrôles qui ont abouti à 125 contrôles de terrains.

Afin d'assurer la transparence du marché foncier et effectuer une veille foncière efficace, la Safer Corse réalise des surveillances pour 203 agriculteurs et possède 150 conventions avec les collectivités. Cette partie sera détaillée de manière plus exhaustive dans la deuxième partie de ce rapport de stage.

2. Agriculture et forêt

En 2020 la Safer Corse a effectué 52 acquisitions, pour une superficie de 402 Ha et un montant brut total de 7,894 M€. En contrepartie elle a effectué 48 rétrocessions pour une surface totale de 270 Ha et une valeur brute totale de 7,773 M€. L'attribution des terrains acquis a principalement permis de maintenir ou de développer des activités agricoles. Les rétrocessions ont ainsi facilité l'installation de quatorze attributaires sur 79 Ha, de consolider les exploitations de 21 agriculteurs sur 136 Ha et de maintenir deux agriculteurs sur 11 Ha. Les autres cessions ont poursuivi des missions environnementales et de développement local ou ont concerné des biens ruraux*. Durant l'année 2020 la structure a également effectué 35 locations pour une superficie de 220 Ha (Cf. Annexe VI).

Malgré le ralentissement de l'économie, les activités foncières de la Safer Corse n'ont pas faibli tout comme les actions de protection des terres agricoles. Sur les 259 ventes accessibles, le droit de préemption a été exercé à 71 reprises ; chiffre qui a pratiquement doublé en 5 ans. La surface préemptée est de 235 Ha ce qui correspond à 20% de la surface agricole accessible (Cf. Annexe VII).

*Terme défini dans le lexique

Sur l'année 2020 le taux de pénétration par rapport aux acquisitions est important puisqu'il s'élève à 35% sur le marché agricole et à 12% sur le marché total. Si on ajoute aux acquisitions amiables l'exercice du droit de préemption, le taux de pénétration du marché agricole accessible s'élève à 55%. Toutes les données et tendances de l'activité foncière sont détaillées en annexe (Cf. Annexe VIII).

3. Développement local

Actuellement la Safer Corse accompagnent 150 collectivités locales dans la mise en œuvre des politiques publiques. En 2020 l'activité d'ingénierie s'est articulée autour de trois actions :

- La réalisation d'études foncières pour trois communes, de deux déclarations d'utilité publique (DUP)* dans le cadre de l'instauration de périmètres de protection de captages d'eau et de deux cartes communales ;
- La mise en place de mesures compensatoires ainsi que l'aide à la maîtrise foncière pour le compte de la Collectivité de Corse pour la construction d'ouvrages linéaires ;
- La résolution du désordre foncier par la mise en place de la procédure bien sans maître (BSM)* sur quatorze communes et la régularisation de 100 Ha du domaine d'Alzitone.

4. Environnement

En matière environnementale, la Safer Corse a effectué une veille foncière environnementale pour le compte du Conservatoire du Littoral. Cette veille s'est matérialisée par une transmission d'informations sur les ventes en zone littorale, l'utilisation à trois reprises du droit de préemption basé sur le 8^{ème} objectif et la rétrocession de 32 Ha.

II. L'observation foncière : une analyse nécessaire du marché foncier rural et péri-urbains

A. La connaissance du territoire

1. Transparence du marché foncier

La connaissance des territoires est le premier axe stratégique de la Safer Corse, qui grâce à sa position privilégiée, possède une connaissance approfondie du marché foncier rural et péri-urbain. Mon stage et plus précisément la réalisation des GéoMarchés s'inscrivant dans le cadre de la mission de connaissance des territoires, je vais détailler de manière plus approfondie dans cette partie les stratégies d'intervention et les activités liées à cette mission.

a) *Obligation d'information généralisée et contrôle systématique*

Toute transaction effectuée en zone agricole ou naturelle d'une commune possédant un plan local d'urbanisme (PLU), en zone non-constructible d'une carte communale ou sur une commune ne possédant pas de document d'urbanisme doit être notifiée à la Safer par le notaire ou dans le cas d'une cession de parts ou d'action - ne nécessitant pas le concours d'un notaire - par le cédant ou son mandataire au moins deux mois avant la date envisagée pour l'acte définitif. Cette obligation d'information a été étendue par la LAAF de 2014 à toutes les cessions entre vifs conclues à titre onéreux, tels que les ventes, les apports en société ou les échanges, ainsi que pour les cessions à titre gratuit, telles que les donations. Cette obligation concerne également les cessions de parts ou d'actions de société, d'usufruit ou de nue-propriété. Les notifications ou Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) (Cf. Annexe IX) transmises par lettre recommandée avec accusé de réception ou voie dématérialisée doit comprendre ; les noms, prénoms, date de naissance, domicile et profession des cédants et cessionnaires, la nature et la consistance du bien ou du droit mobilier ou immobilier cédé, l'existence de l'un des obstacles à la préemption prévus aux articles L. 143-4 et L. 143-6, le prix ou la valeur et les conditions demandées ainsi que les modalités de l'aliénation projetée. La DIA doit également préciser la désignation cadastrale des parcelles cédées ou de celles dont la société dont les parts sont cédées est propriétaire ou qu'elle exploite, leur localisation, le cas échéant la mention de leur classification dans un document d'urbanisme.

Ces nouvelles dispositions ont entraîné une augmentation de 25% du nombre de notifications reçues entre 2015 et 2019. Cette tendance est aussi perceptible sur les notifications accessibles qui ont augmenté de 40% sur cette même période.

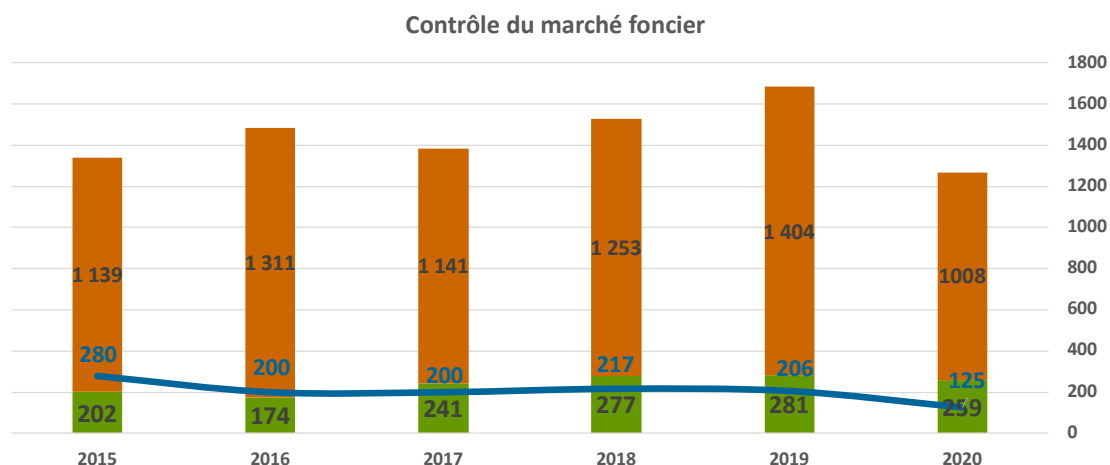


Figure 3 : Nombre de notifications reçues par la Safer Corse entre 2015 et 2020 (Source : Safer Corse)

La baisse observée sur l'année 2020 n'est pas significative et s'explique par la baisse d'activité causée par la pandémie de Covid-19. Un contrôle systématique est effectué sur chaque DIA qu'elle soit préemptable ou non. En temps normal cela représente entre 1 400 et 1600 contrôles selon les années, rendus possibles par l'utilisation de la plateforme vigifoncier.

Vigifoncier est un portail internet destiné aux collectivités locales, aux services de l'État, aux acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme qui leur permet d'être informé pratiquement en temps réel des projets de vente sur le territoire et de disposer d'indicateurs de suivi des dynamiques foncières. En interne cet outil est utilisé tous les lundis lors des réunions de contrôle du marché foncier car ses fonctionnalités permettent de visualiser et d'analyser rapidement les notifications reçues afin de déterminer rapidement si une intervention est nécessaire. L'observation foncière constitue donc le point de départ des actions de protection des terres agricoles et peut aboutir sur l'utilisation du droit de préemption.

b) Régulation du marché foncier : l'exercice du droit de préemption

Sur l'ensemble des notifications reçues environ 20% d'entre elles sont accessibles, les autres étant exemptées du droit de préemption. Vingt exemptions au droit de préemption de la Safer sont inscrites dans le CRPM, elles se divisent en trois catégories ; les exemptions tenant à la nature de l'acte, celles tenant à la qualité de l'acquéreur et celles tenant à la nature ou destination du bien (cf. Annexe IX p.4).

En Corse le marché agricole accessible est compris entre 1 000 Ha et 1 400 Ha, ce qui correspond à environ 250 DIA annuelles, en 2020 le marché accessible était de 1 141 Ha pour 259 notifications. Sur ces notifications accessibles 125 ont fait l'objet d'un contrôle de terrain. L'objectif de ces contrôles est d'obtenir plus d'informations sur la vente notifiée et de mener si cela est nécessaire un dossier de préemption. Durant l'année écoulée 71 préemptions ont été effectuées ; 14 préemptions au prix, 37 révisions de prix et vingt préemptions partielles.

L'objet et le champ d'application de ce droit de préemption sont codifiés par les articles L. 143-1 et suivants du CRPM. Chaque Safer est autorisée à exercer son droit de préemption par décret ministériel qui précise pour chaque région les modalités d'application de ce droit (Cf. Annexe X). Pour agir, la Safer dispose de seulement deux mois à partir de la date de la réception de la notification. Durant cet intervalle de temps, la Safer doit instruire le dossier, envoyer une demande de préemption aux commissaires du gouvernement (CDG) de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF)* et de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP)*, obtenir l'accord des deux CDG et envoyer l'avis de préemption au notaire. Pour aboutir le droit de préemption doit être motivé au regard d'au moins un des neuf objectifs définis par l'art. L. 143-2 du code rural :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
2. La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 ;
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
5. La lutte contre la spéculation foncière ;
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'État ;

8. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ;
9. Dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre III du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

De manière opérationnelle, le droit de préemption des Safer (art. L. 143-1 et L. 143-1-1 du CRPM) se décline en trois actions différentes :

- Le droit de préemption « classique » au prix : sauf en cas d'exemption, la notification faite par le notaire ou le cédant vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Par conséquent la Safer peut accepter l'offre et se substituer à l'acquéreur initial. La vente étant selon l'art. 1583 du Code Civil « parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix », le retrait de la vente n'est plus possible et la Safer acquiert le bien.
- Le droit de préemption en révision de prix, dans ce cas la Safer déclare vouloir faire usage de son droit de préemption mais considère que les conditions d'aliénation ne sont pas convenables. Si le prix pratiqué est bien supérieur au prix du marché local, elle adresse après accord des CDG, une offre d'achat à un autre montant. A partir de la réception de cette offre le vendeur a six mois pour l'accepter ou retirer le bien de la vente. En cas d'absence de réponse dans ce délai, la Safer peut acquérir le bien au prix qu'elle a fixé.
Ce dispositif permet de réguler le marché foncier et d'empêcher la flambée des prix des terres agricoles.
- La préemption partielle, instaurée par la LAAF de 2014, repose sur un mécanisme un petit peu différent. Elle est utilisée lorsque des biens de deux catégories différentes sont présents dans la même vente avec d'une part un terrain à vocation ou à usage agricole et d'une autre part un bâtiment ou bien pour lequel la Safer ne possède pas de droit de préemption. La Safer peut alors exercer son droit de préemption uniquement sur la partie préemptable de la vente. Le vendeur peut soit accepter l'offre soit lui imposer d'acheter le tout. Dans les faits cette préemption aboutit rarement mais constitue le point de départ d'une négociation entre la Safer, le vendeur et l'acheteur pour acquérir l'ensemble à l'amiable. Par la suite la signature d'un protocole d'accord entre les parties permet d'imposer un cahier des charges aux acheteurs pour maintenir une activité agricole.

2. Démocratie foncière

En plus d'orienter et de réguler le marché foncier, la Safer assure la transparence du marché foncier en informant les collectivités locales, les services de l'État, les Organisations Professionnelles Agricoles (OPA)* et tous les autres acteurs du foncier sur les mouvements fonciers et les dynamiques du marché.

a) Surveillance et veille foncière

Après la réception d'une notification, la Safer a pour obligation de transmettre l'information aux personnes ayant mis un bien sous surveillance. Ce dispositif d'informations relatives au marché foncier émanant des DIA notifiées, s'adresse aux agriculteurs qui souhaitent maîtriser le foncier se situant à proximité de leur exploitation. Ainsi un exploitant agricole peut mettre sous surveillance des parcelles cadastrées, l'intégralité d'une section cadastrale ou l'intégralité des parcelles d'une ou plusieurs communes. En contrepartie du paiement de cette prestation, dont la durée et le montant diffèrent selon les Safer, le bénéficiaire reçoit dans les plus brefs délais un descriptif sommaire du bien vendu dans la zone surveillée.

Si l'immeuble représente un intérêt pour l'agriculteur, ce dernier peut demander à la Safer d'utiliser son droit de préemption. Cette demande constitue un argument supplémentaire dans les motivations du droit de préemption mais n'assure pas au demandeur d'être l'attributaire du terrain si la procédure va à son terme. Actuellement, en Corse, 203 agriculteurs ont mis en place une surveillance.

Par l'art. L. 143-7-2, le code rural impose la diffusion de manière trimestrielle aux « maires de toutes les déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de leur commune ». La Safer est également dans l'obligation d'informer la mairie à chaque fois qu'elle préempte ou qu'elle rétrocède un bien.

Afin de faciliter l'échange d'informations les Safer proposent aux communes d'adhérer au service en ligne Vigifoncier, par la signature d'une Convention d'Intervention Foncière (CIF)*. Par ce dispositif les communes peuvent être informées au plus vite des notifications, des appels à candidature, des avis de préemption et des rétrocessions sur leur territoire. Elles disposent également d'indicateurs de suivi et d'analyse des dynamiques foncières. Cet outil qui s'adresse également aux autres collectivités locales (Intercommunalité, départements, région...) permet à ces dernières de réagir au plus vite afin de demander si nécessaire une intervention de la Safer. A la fin de l'année 2020 la Safer Corse possédait une CIF avec 150 collectivités, chiffre qui a augmenté de 50% depuis 2015 (Cf. Annexe X). A noter que les CIF peuvent inclure d'autres prestations comme la réalisation d'une étude foncière, la mise en place d'une DUP ou encore la conduite d'une procédure de biens sans maître.

Cette mission de veille foncière qui facilite la mise en place des politiques publiques est réalisée de manière un peu plus informelle par les services de la Safer qui alertent rapidement les différents acteurs lorsque les enjeux sont importants.

b) Alerter et informer

Les compétences et les missions de la Safer Corse la positionnent comme observateur du marché foncier rural et péri-urbain et lui imposent de fournir des indicateurs des dynamiques foncières.

Annuellement, dans son compte rendu d'activité, la structure établit son observatoire foncier. Ce document comporte le nombre de ventes, le nombre d'hectares, les prix pratiqués ainsi que leur localisation géographique. La réalisation de cet observatoire permet d'analyser les dynamiques foncières locales et de mieux comprendre les évolutions du marché foncier. Ces données sont présentées lors de l'assemblée générale qui est souvent l'occasion d'alerter les participants sur les enjeux à venir. Cette année, la Safer Corse a par exemple souligné l'augmentation rapide des prix du marché des maisons à la campagne dont la régulation constitue un enjeu majeur pour les années à venir.

Par la transmission d'informations et de données, la Safer Corse collabore avec le Service Régional d'Information Statistique et Économique (SRISE)* à l'élaboration des valeurs vénales annuelles des prix des terres agricoles. Ce travail statistique réalisé par les services de DRAAF se base sur les notifications Safer. En Corse, le nombre de vente étant faible, cette analyse est réalisée sur les trois dernières années. En 2020 pour la première fois depuis 2013 le nombre de transactions a baissé de 7%. Cette baisse s'observe aussi sur les surfaces échangées (-12,5%) et la valeur globale (-15%) (Cf. Annexe XI).

La Safer Corse fournit également à la FNSafer et la SCAFR, les données nécessaires pour assurer la communication aux services de l'état des informations sur l'évolution des terres agricoles naturelles. Ces éléments sont ensuite publiés au grand public par l'intermédiaire de la revue et du site internet « le prix des terres ». Ce site donne accès gratuitement au prix moyen statistique des marchés des terres et prés, de la vigne, de la forêt et des maisons à la campagne.

B. Les Géomarchés : un nouvel indicateur des dynamiques foncières

1. De la libération du foncier agricole à sa nécessaire régulation

En Corse les espaces ruraux et péri-urbains - plus particulièrement sur les côtes - sont touchés par la spéculation foncière, la consommation excessive des terres agricoles et l'artificialisation toujours plus forte des sols. L'addition de ces facteurs a entraîné au fil du temps une diminution de l'offre foncière qui rend l'installation des jeunes agriculteurs et le maintien des activités agricoles difficiles. En l'absence de politiques foncières et la réalisation d'aménagements fonciers pour endiguer ces phénomènes, la Safer Corse essaye d'adapter ses stratégies d'intervention pour mener à bien ses missions.

a) *Un marché foncier étroit, morcelé et sous influence urbaine*

Jusqu'au XIX^{ème} siècle la société corse s'articulait autour des activités agro-sylvo-pastorales et la vie des habitants était rythmée par les déplacements saisonniers. La double transhumance qui guidait les troupeaux de la plaine « piaghja » l'hiver aux terrains de pâturages de haute montagne « muntagna » entraînait une utilisation totale de l'ensemble des terres. Ce mode de vie nomade utilisait de manière optimale les ressources du territoire divisé en trois secteurs : les terres arables en plaine ; les jardins, châtaigneraies, vignes et oliveraies localisés autour des villages ; et les forêts ainsi que les terrains d'estives.

Comme déjà évoqué dans ce rapport, la Corse a ensuite été touchée par des grands bouleversements économiques, politiques et sociétaux au cours du XX^{ème} siècle, accentués par les deux guerres qui ont conduit à l'abandon progressif des terres les plus reculées. A partir des années 1960, l'industrialisation, le tourisme de masse et le développement des activités tertiaires ont entraîné une migration des populations vers les pôles urbains (Lozato 1980). Le XXI^{ème} ne va faire qu'accentuer ce phénomène d'abandon des terres mais va aussi se caractériser par l'étalement, le mitage urbain, le grignotage des terres agricoles et l'artificialisation des sols. En un laps de temps relativement court la Corse a connu des évolutions socio-économiques passant d'une société agropastorale à une société du tertiaire. Ces changements ont impacté fortement l'agriculture qui est passée d'une agriculture vivrière basée sur la culture céréalière, les cultures d'appoint, l'élevage à une agriculture productive sur les zones littorales et l'élevage extensif dans l'intérieur.

Si l'abandon des espaces productifs combiné aux crises agricoles durant les années 1990 ont conduit à la fermeture des milieux et aux développements des terres en friche ; d'autres mécanismes qui rendent les interventions difficiles sont à prendre en considération.

Sur l'île, le fort morcellement des propriétés foncières constitue un obstacle difficile à surmonter dans la mise en place de politiques de développement du territoire. Cette situation, aux causes multiples, trouve certains fondements historiques. Durant la domination génoise entre le XII^{ème} siècle et le début XVI^{ème} siècle la région était divisée entre « a terra di signori » la terre des seigneurs comprenant le sud de la Corse où l'on trouvait les grandes propriétés féodales et « a terra di u cumunu » la terre des communs comprenant l'intérieur de l'île et certaines zones littorales où les communautés rurales maîtrisaient le foncier avec une mise en commun des terres (Guerrini 2021). L'héritage de cette histoire est encore présent aujourd'hui puisque la structure foncière apparaît éclatée au sein même des villages. En moyenne, la taille des parcelles est basse, elle se situe à 0,7 ha en Haute-Corse et 1,21 Ha en Corse-du-Sud.

Cette situation a été amplifiée par le régime fiscal des successions en Corse encadré par l'arrêté du 21 prairial an IX dit « arrêté Miot » datant de 1801 qui stipulait :

- L'absence de sanction en cas de non-déclaration des successions dans le délai légal ;
- Le calcul de l'impôt sur un système forfaitaire et non pas sur la valeur des biens.

Ces dispositions ont engendré la multiplication des situations d'indivision et par conséquent un désordre foncier et juridique sans précédent.

Au niveau du cadastre cela se matérialise par le nombre important de biens non délimités (BND)* et de propriétaires décédés ou présumés décédés.

« Un BND est un terrain d'un seul tenant sur lequel s'exercent plusieurs droits de propriétés mais dont les limites entre les différentes propriétés ne sont pas connues. Seule la limite extérieure de la parcelle cadastrale formant un BND est connue » (Orsini 2014). En corse au 1^{er} janvier 2012 il existait 63 800 BND ce qui correspond 6,4% des parcelles totales et 15,7% de la surface cadastrée totale. Au niveau national le taux de BND est de seulement 0,4%. En ce qui concerne les comptes de propriété près de 70 000 d'entre eux sont mal identifiés et 97 000 sont au nom de personnes nées avant 1920 dont on peut supposer le décès. Cette conjoncture est lourde de conséquences pour les collectivités locales qui ne peuvent recouvrer correctement les impôts locaux, faire appliquer la loi sur le débroussaillage ou bien agir sur les immeubles menaçant ruine. Elle constitue également un obstacle pour la Safer Corse dans la structuration des activités agricoles.

A tous ces éléments il faut bien évidemment ajouter la structure du marché foncier actuel basé sur du micro-parcellaire atomisé. Depuis de nombreuses années les surfaces vendues sont faibles, la surface médiane se situe aux alentours de 2600m² et 77% des ventes portent sur moins d'un hectare. Après une période de rétrécissement, il semblerait que le marché foncier retrouve une phase de croissance. Cette progression s'explique par un accroissement des marchés des espaces non-productifs et des espaces résidentiels et de loisirs, cette légère croissance des surfaces vendues s'accompagne d'une forte augmentation du volume financier. Dans ce contexte la Safer éprouve de plus en plus de difficultés à réguler le marché foncier car elle se trouve confrontée à des dispositifs qui contournent son droit de préemption. Au vu des données actuelles il semblerait que le marché foncier en corse tende à se financiariser, ce qui représente à moyen et long terme une menace pour le maintien des activités agricoles.

Enfin l'absence de planification constitue un frein à la mise en place des politiques publiques d'aménagements. Au 1^{er} septembre 2021 sur les 360 communes que compte l'île, 219 ne disposent toujours pas d'un document d'urbanisme et aucun SCoT n'a été rédigé (Source : DDTM). Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)* voté par l'Assemblée de Corse le 31 octobre 2014 qui fixe les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique à l'échelle régionale n'a pas permis de solutionner tous les problèmes. Il constitue même une difficulté de plus lors de l'élaboration des documents d'urbanismes qui doivent être compatibles avec le PADDUC.

b) Les nouvelles stratégies d'intervention foncière : « zéro friche »

La conjonction de l'ensemble de ces facteurs complique l'action de la Safer Corse et l'oblige à s'adapter aux spécificités insulaires. Pour les années à venir les enjeux sont importants et visent à réinventer le système de régulation pour éviter le contournement du droit de préemption mais aussi trouver des solutions pour libérer du foncier agricole. Pour y parvenir la Safer Corse a formulé des propositions d'ajustements législatifs et réglementaires.

Le 1^{er} juin 2018 lors de son Assemblée Générale, la Safer Corse a présenté un rapport intitulé « pour un territoire insulaire zéro friche » qui dresse le constat de la situation actuelle et établit une série de propositions. Ce document d'orientation stratégique formule dix propositions d'adaptations législatives et réglementaires nécessaires à la spécificité du territoire Corse. Quelques mois plus tard ce travail a débouché sur la rédaction d'un amendement en collaboration avec la FNSAFER et les députés corses (Cf. Annexe XII). Présenté devant la commission des Affaires Économiques du 21 Novembre 2018 par Michel Castellani, Député de la 1^{ère} circonscription de Haute-Corse, porte-parole pour le groupe Libertés et Territoires, cet amendement n'a malheureusement pas été retenu.

L'objectif de ce document « zéro friche » se fonde sur deux volets, un volet stratégique et un volet prospectif :

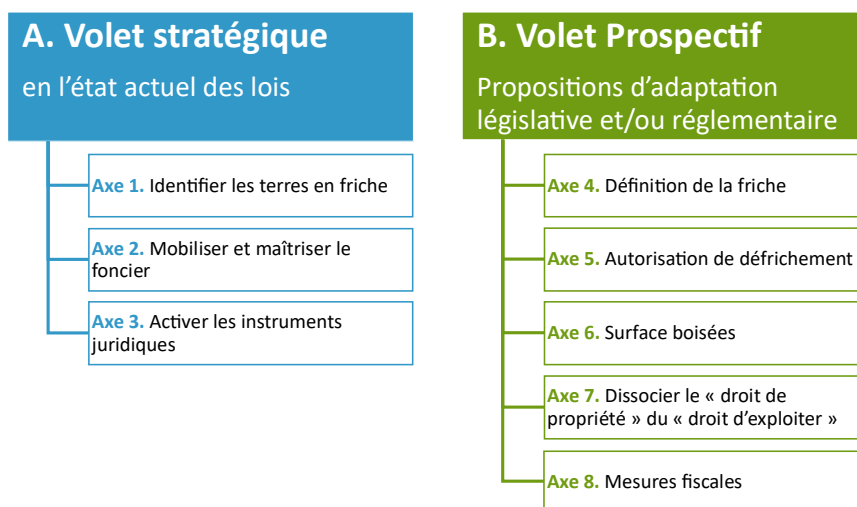


Figure 4 : Les deux volets constitutifs du projet politique "zéro friche" de la Safer Corse (Source : Safer Corse)

Ce projet se décline en dix propositions, qui sont les suivantes :

1. Définir et qualifier la friche ;
2. Inventorier les espaces en friche ;
3. Remise en valeur des terres en friche sans compensation forestière ;
4. Relever le seuil des opérations exemptées d'une autorisation de défrichement ;
5. Modifier le champ d'application du droit de préemption de la Safer portant sur les surfaces boisées ;
6. Instituer une taxe sur les friches agricoles
7. Mettre en place des mesures incitatives ;
8. Assouplir la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées ;
9. Opposer un droit de véto de la Safer lorsque les cessions (parts sociales ou démembrement de propriété) dépassent le 4^{ème} degré de parenté ;
10. Supprimer le délai de 5 années pour l'exercice du droit de préemption sur les anciens bâtiments agricoles.

Pour faire avancer la démarche la Safer Corse développe avec le soutien de la Safer PACA, une application mobile dénommée OpenFrichMap. Cette application, en phase de test actuellement, permet de signaler rapidement et facilement une friche depuis un smartphone. L'objectif est de localiser et quantifier les surfaces en friche sur le territoire régional dans le but de démontrer la nécessité d'intervenir sur ces espaces et d'adapter la législation en vigueur.

L'élaboration des GéoMarchés constitue l'autre axe stratégique sur lequel la Safer Corse a décidé de miser pour répondre à certaines problématiques auxquelles elle est confrontée.

2. Un nouvel outil d'observation et de régulation du marché foncier : les GéoMarchés

Les GéoMarchés sont des zonages créés par les Safer à l'échelle régionale relatifs au référencement du marché foncier, qui permettent de qualifier les différents types de marchés fonciers. La Safer Corse est la deuxième Safer de France à réaliser cette nouvelle cartographie après la PACA.

a) Définition et fondement de la démarche

Les GéoMarchés étant des notions nouvelles et internes aux Safer on ne trouve pas de définition exacte dans la bibliographie. On peut néanmoins se baser sur les définitions données par le lexique de la Safer PACA (Site internet : Safer PACA) : « Entités territoriales de par la nature du terroir, des cultures, de la proximité de la zone urbaine, sur laquelle nous retrouvons des prix du foncier homogène. » et celui de la Safer Grand Est : « Entité territoriale au sein de laquelle les prix du foncier sont homogènes. » (Site internet : Safer Grand-Est). Pour compléter ces définitions on peut dire que les GéoMarchés sont des nouvelles entités géographiques qui ne répondent pas forcément à une logique administrative disposant d'un terroir agricole uniforme à l'intérieur desquels les prix du marché foncier sont homogènes. Ces territoires qui diffèrent selon leur localisation, les natures de cultures dominantes, sont soumis à une influence urbaine, péri-urbaine, rurale ou strictement agricole.

La démarche des GéoMarchés est née du double constat suivant :

- Un calcul des prix des terres par l'approche statistique, à partir des bases de données Safer, faussé qui ne correspond pas aux prix pratiqués dans certaines régions. Pour la région Corse, de par le peu de références de ventes les résultats ne sont pas toujours significatifs. Par ailleurs la faible superficie des surfaces vendues et la multiplication de prix de convenance engendre naturellement une augmentation du prix moyen des terres à l'hectare ;
- Une mauvaise communication du prix des terres basée sur les Petites Régions Agricoles (PRA)* qui dans de nombreuses régions ne reflète pas la réalité du marché foncier agricole. Ce découpage à l'échelle départementale qui date de 1956 manque aujourd'hui de pertinence. En Corse les PRA sont définies par l'altitude moyenne de la commune, il en existe trois par département : littoral, coteaux, montagne. Le littoral regroupe toutes les communes dont l'altitude moyenne est inférieure à 100m, les coteaux les communes dont l'altitude moyenne est comprise entre 100m et 450m et enfin la zone montagneuse rassemble les communes dont l'altitude moyenne est supérieure à 450m. Certaines communes corsees dont les limites résultent de l'agro-pastoralisme recouvrent souvent des territoires très étendus allant parfois du bord de mer aux sommets de haute montagne, ce qui représente un biais supplémentaire. Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous cette classification n'offre pas une lecture cohérente des valeurs des terres labourables en Corse et reflète mal l'hétérogénéité du territoire. En effet certaines communes littorales possédant une altitude moyenne de plus de 100m sont classées en coteaux voir même en montagne alors que la majorité des terres agricoles se situent à des altitudes faibles. Par conséquent une valeur moyenne des terres est attribuée à des régions sur lesquelles aucune activité agricole n'est pratiquée tandis que les espaces représentant des forts enjeux ne possèdent pas toujours de valeurs indicatives.

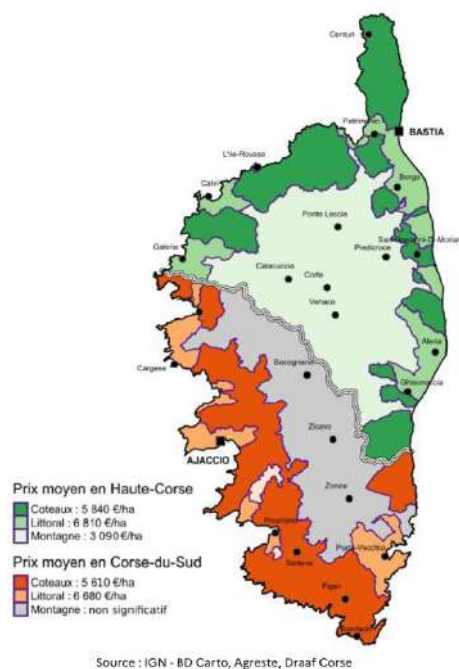


Figure 5 : Prix moyen des terres labourables libres (Source : Srise Corse)

b) La création d'un référentiel de prix juste

Pour compléter son observatoire foncier et assurer une meilleure régulation du marché foncier la Safer Corse a décidé de se doter de ce nouvel outil avant la fin de l'année 2022.

L'objectif est de réaliser une nouvelle cartographie des prix des terres en Corse en établissant des nouvelles zones géographiques où les prix du foncier agricole sont homogènes et dont les niveaux de prix seront fixés par la Safer. Les prix ne seront pas établis à partir d'un traitement statistique mais à partir d'éléments d'appréciations physiques. Le prix d'un terrain étant déterminé par un certain nombre de critères physiques et humains, par conséquent le marché foncier est influencé par différentes composantes qui seront prises en considération :

- Les éléments physiques : l'accès, la pente, l'altitude... ;
- Les éléments agronomiques : la qualité des sols, les réseaux d'irrigations, les ESA, les aires AOC... ;
- Les éléments humains et sociologiques : les axes routiers de circulation, la proximité avec les zones urbanisées...

La réalisation de ce projet répond à un double enjeu ; valoriser le dire d'expert et la connaissance du territoire par la Safer mais aussi communiquer un référentiel de prix plus juste.

Grâce à ce nouveau dispositif la Safer Corse pourra suivre et étudier de manière plus précise les évolutions du marché agricole qui sera désormais divisé en territoires homogènes. Le prix des terres affiché sera plus juste et diffusé par l'intermédiaire des sites internet des Safer : « Vigifoncier » et « le prix des terres ». Ainsi ses partenaires, les OPA, les institutionnels mais aussi le grand public seront mieux informés de la valeur des terres agricoles par région.

Ce nouveau référentiel doit également permettre à la structure de faciliter et sécuriser ses actions de contrôle du marché foncier agricole. Les GéoMarchés devront avoir une action à deux niveaux distincts.

En amont du contrôle des notifications, la communication de la valeur dominante des terres devrait inciter une meilleure pratique de prix de la part des vendeurs et acheteurs, plus en adéquation avec la réalité du marché foncier.

En aval du contrôle des notifications, lors de la procédure de préemption ce dispositif devrait permettre à la Safer d'obtenir plus facilement les accords des CDG. En effet un des points de blocage rencontré par la Safer Corse se situe sur les prix pratiqués lors d'une préemption ou d'une acquisition à l'amiable. Les fourchettes de prix pour chaque GéoMarché qui seront fixés en concertation avec les services de la DRFIP permettront de régler ce problème.

III. Mon stage

A. Élaboration des GéoMarchés

1. Méthodologie

Au cours de mon stage de cinquième année effectué au sein des services de la Safer Corse j'ai eu comme mission principale d'élaborer les GéoMarchés sur l'intégralité du territoire insulaire. Ma première tâche a été de mettre en place une méthodologie de travail.

a) Travail préparatoire

Avant de débiter ce travail mon objectif a été de bien comprendre les missions et le fonctionnement de la Safer afin de mieux contextualiser et percevoir les enjeux de la réalisation de cette mission. Pour cela j'ai pu compter sur l'aide de tous les salariés qui m'ont expliqué au mieux l'activité de la structure.

Dans un premier temps pour élaborer la méthodologie à suivre j'ai effectué des recherches sur internet et je me suis appuyé sur une note « la méthode de production de la donnée GéoMarché ». J'ai également pu assister à des réunions en visioconférence avec des employés du service Étude de la Safer PACA qui nous ont expliqué la démarche et la méthode à adopter.

La Safer PACA ayant déjà finalisé ses GéoMarchés, cela m'a permis de bénéficier d'un exemple et par conséquent d'avoir une idée précise de la finalité de la démarche.

Actuellement la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est fractionnée en 203 GéoMarchés de taille très variable et aux caractéristiques diverses. Cette nouvelle cartographie est facilement accessible depuis le site internet « géo-paca.vigifoncier.fr » et se présente de la manière suivante :



Figure 6 : Carte interactive des GéoMarchés PACA (Source : géo-paca.vigifoncier.fr)

Depuis cette page d'accueil l'utilisateur peut ensuite cliquer sur un GéoMarché pour obtenir plus d'informations, dans cet affichage destiné au grand public la seule information divulguée est celle de la valeur dominante. Par exemple pour le GéoMarché « Châteauneuf du Pape » la valeur dominante affichée est : Terres AOP 30€/m² tandis que pour le GéoMarché « Menton » la valeur affichée est : Terre 8€/m², comme on peut le voir sur la photo ci-dessous :



Figure 7 : Valeur dominante du prix des terres des GéoMarchés : "Châteauneuf du Pape" et "Menton" (Source : géo-paca.vigifoncier.fr)

En interne, et pour les partenaires bénéficiant d'un service de veille foncière, l'affichage est plus complet. Pour chaque GéoMarché les prix des terres sont détaillés pour chaque nature de culture.

b) Méthode de production de la donnée GéoMarché

La méthodologie d'élaboration des GéoMarchés que j'ai mis en place se décompose en six étapes :

1. Délimitation des périmètres des GéoMarchés

Cette première étape consiste simplement à dessiner lors de réunions avec les conseillers fonciers, les périmètres des GéoMarchés sur des plans A0. Pour cette phase j'ai réalisé et imprimé 53 plans A0 à l'échelle 1/15 000 recouvrant l'intégralité du territoire insulaire. Pour avoir une meilleure lecture des plans j'ai utilisé comme fond la BD Ortho sur laquelle j'ai ajouté le nom et le contour des communes, les aires INAO des AOC des vins de Corse et la carte des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC.

2. Numérisation des GéoMarchés et redécoupage précis

Une fois ces périmètres définis, la deuxième étape consiste à les numériser grâce à un logiciel SIG. Ce travail permet aussi de redécouper de manière plus précise les GéoMarchés en fonction de certains composants.

3. Inventaire des natures de culture et fixation des fourchettes de prix à dire d'expert

Après validation des périmètres légèrement modifiés, le but est de déterminer pour chaque GéoMarché les natures de cultures dominantes et d'affecter pour chacune de ces natures des fourchettes de prix composées :

- D'une valeur minimale ;
- D'une valeur maximale ;
- D'un seuil d'alerte, déterminant la valeur au-delà de laquelle on peut se questionner sur le bien-fondé de ce prix. Ce seuil permettra aux partenaires qui disposent d'une veille foncière de se décider plus facilement sur la nécessité de demander l'intervention de la Safer.

Une fois ce processus terminé les GéoMarchés sont pratiquement finalisés mais nous avons fait le choix d'intégrer à la démarche le maximum d'acteurs et de la compléter par un traitement statistique.

4. Validation des prix avec les organisations professionnelles agricoles

Par la suite l'objectif est de faire valider les périmètres ainsi que les prix des GéoMarchés par les organisations professionnelles agricoles. Cela permettra aussi d'établir avec eux les prix sur les zones où nous disposons de peu ou pas de références, et plus particulièrement les cultures pérennes (vignes, agrumes, kiwi, oliviers etc.). Ce travail sera effectué en collaboration avec les services des chambres d'agriculture afin de relier la connaissance des prix de la terre de la Safer et l'estimation des coûts de mise en production. L'addition de ces deux coûts permettra de donner la valeur la plus juste des terres sur lesquelles reposent des cultures en pleine production.

Cette table des prix sera ensuite renseignée numériquement pour chaque GéoMarché.

5. Calcul de la valeur statistique pour chaque GéoMarché à partir des DIA de la base Safer

Après avoir fini la numérisation des GéoMarchés, les DIA et les projets de rétrocession seront affectés à leur GéoMarché de référence pour calculer une référence statistique. Ce calcul permettra de comparer les prix obtenus après un traitement statistique et ceux affectés « à dire d'expert ». En cas d'écart trop important, des explications seront recherchées pour analyser cette distorsion entre la perception du marché foncier et la réalité statistique et les fourchettes de prix pourront éventuellement être ajustées.

6. Validation des GéoMarchés avec les CDG

Pour finaliser la démarche les GéoMarchés un avis consultatif des commissaires du gouvernement sera demandé sur les fourchettes de prix fixées.

Cette mission qui a débuté l'année précédente a été finalisée cette année lors de mes premières semaines de stage.

2. Avancée du projet

Pour débiter ce projet nous avons décidé de commencer par l'extrême nord de l'île et de continuer le long de la côte orientale. L'élaboration des GéoMarchés étant une tâche très chronophage qui demande l'implication du plus grand nombre, elle n'a malheureusement pas pu être finalisée pour le moment.

a) Délimitations des périmètres des GéoMarchés

Même si les GéoMarchés ne suivent pas une logique administrative, nous avons fait le choix de travailler par micro-région. Au moment de la rédaction de ce rapport la cartographie des terres était arrêtée pour les trois régions suivantes :

- Le Nebbiu : situé à l'ouest du Cap-Corse et l'est de la Balagne, il s'articule autour du Golfe de Saint-Florent. Cette région possède un intérêt agricole fort puisqu'elle englobe l'appellation d'origine contrôlée viticole « Patrimonio ». Le désert des Agriate localisé sur la partie ouest représente un enjeu environnementale et touristique fort ;
- Le Cap-Corse : péninsule de 400km² situé à l'extrême nord de l'île, il est formé d'une arête montagneuse centrale et de contreforts délimitant des vallées parallèles où sont installés les villages et les cultures ;
- Une partie du grand Bastia, du sud du Cap Corse à la Casinca : situé au nord-est de la Corse l'agglomération bastiaise représente le deuxième bassin de vie l'île. La partie plaine qui s'étend de l'entrée sud de la ville de Bastia au nord à l'embouchure du fium'altu au sud possède un potentiel agronomique élevé mais est confrontée au développement linéaire, le long de axes de circulation, de l'urbanisation.

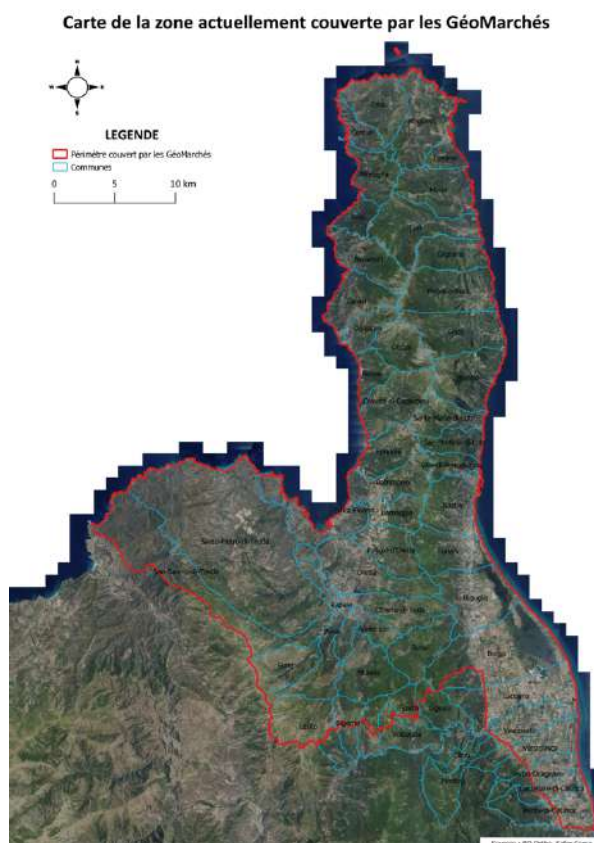


Figure 8 : Carte du territoire actuellement recouvert par les GéoMarchés (Réalisation : Pasquale Mattei)

Chaque région a été abordée durant une réunion en présence du conseiller foncier et du directeur. Ces séances de travail ont permis de mettre en commun les connaissances et de confronter les idées de chacun pour effectuer le découpage le plus juste du territoire.

b) Numérisation des GéoMarchés

Après cette première étape, j'ai utilisé le logiciel QGIS pour numériser les GéoMarchés nouvellement créés. Pour effectuer un découpage plus précis, en plus de la carte, des communes, des ESA et le périmètre des AOC/AOP viticoles, je me suis appuyé sur d'autres couches SIG disponibles en libre accès sur le site « geo-service.ign.fr » :

- Les courbes de niveaux de 100m ;
- Le modèle numérique de terrain (MNT) RGE ALTIR® 5m, cette couche de données qui décrit la forme et l'altitude normale de la surface du sol à grande échelle, m'a permis de calculer les degrés de pente sur toute la région ;
- La couche ROUTE 500®, qui regroupe tous les principaux axes routiers.

Pour le moment nous avons couvert environ 10% de la superficie de l'île et constitué quinze GéoMarchés qui sont présentés de manière succincte par la carte et le tableau ci-dessous :

Carte des GéoMarchés

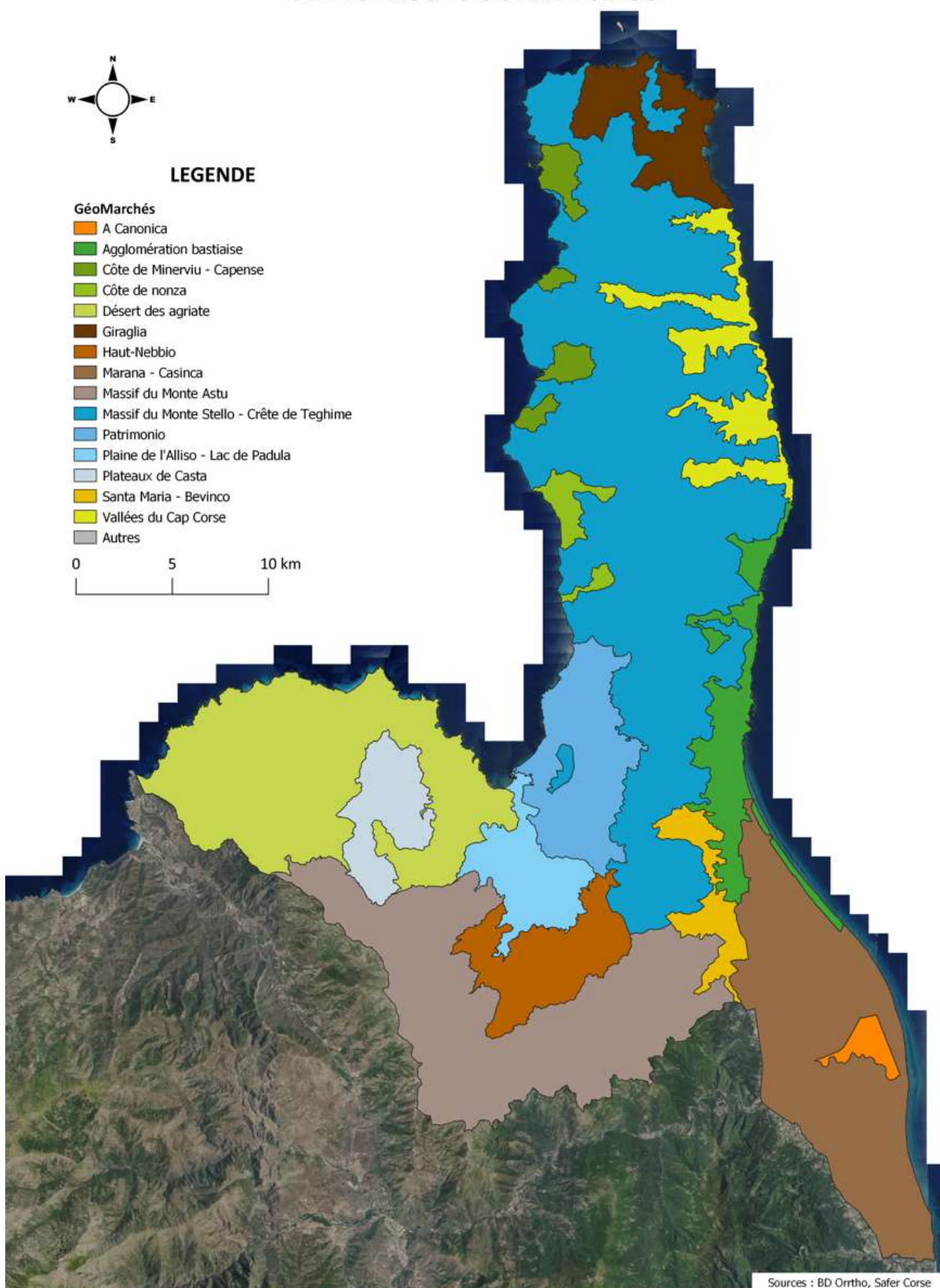


Figure 9 : Carte des GéoMarchés arrêtés au 31/07/2021 (Réalisation : Pasquale Mattei)

Tableau I : Tableau descriptif des GéoMarchés

Nom GéoMarché	Description
A Canonica	Micro GéoMarché délimité par le fleuve « Golo » au sud et les canaux d'évacuation des crues au nord. Ces terres riches en alluvions possèdent des qualités exceptionnelles pour les cultures annuelles et maraîchères.
Agglomération bastiaise	GéoMarché qui renferme l'unité urbaine de Bastia dominée par le marché de l'urbanisation. On y trouve néanmoins quelques activités agricoles encore présentes dans sa partie sud.
Côte de Minerviu - Capense	Géomarché articulé autour des zones urbanisées des communes de Centuri, Morsiglia, Pino, Barrettali et Canari. Le marché est caractérisé par un micro-parcellaire composé de petites terres agricoles et de jardins.
Côte de Nonza	GéoMarché qui regroupe les communes d'Ometa-di-Capicorsu, Nonza et Olcani. Il possède les mêmes caractéristiques que le GéoMarché précédent mais les prix des terres sont beaucoup moins élevés.
Désert des Agriates	Implanté entre les microrégions de Balagne à l'Ouest et du Nebbiu à l'Est ce site possède un terroir unique. Cette région où les cultures de céréales et d'olives dominaient conserve de nombreux vestiges d'activités agro-pastorales. De nos jours l'élevage est dominant et les cultures plus rares.
Giraglia	GéoMarché situé à l'extrémité nord de l'île, il recouvre une partie des aires AOC - AOP Muscat du cap et Corse Coteaux du Cap Corse. Très influencé par la mer et le vent ce territoire possède également un patrimoine naturel remarquable.
Haut-Nebbio	GéoMarché situé en zone de piémont du massif montagneux du Monte Astu, il englobe les villages de Sorio, Pieve, Rapale, Murato, Vallecalle, Rutali et Ometa-di-Tuda. Dans cette zone le marché agricole est faible et principalement concentré à proximité des zones habitées.
Marana - Casinca	GéoMarché qui débute aux portes de l'agglomération bastiaise au Nord et se termine sur les rives du Fium'Alto au Sud. Sa topographie relativement plate ainsi que la présence de nombreux cours d'eaux vecteurs d'alluvions procurent aux terres une qualité agronomique remarquable. Les cultures présentes sont variées et diverses : kiwi, agrumes, vergers, maraîchage, élevage etc.
Massif du Monte Astu	GéoMarché de moyenne montagne dont le point culminant le Monte Astu se trouve à 1 535m d'altitude. Il constitue la frontière naturelle entre le Nebbiu au nord et les vallées du Golo et de l'Ostriconi au sud.
Massif du Monte Stello – Crête de Teghime	GéoMarché qui recouvre presque l'intégralité du massif montagneux du Monte Stello, s'étirant de la pointe de Torricella (nord) au col de Teghime (sud). Culminant à 1 324m il rejoint la mer Méditerranée au niveau des zones les plus escarpées de la côte occidentale. Balayé par un climat méditerranéen et des vents violents, la topographie rend les terrains difficilement accessibles. Le marché foncier est forcément très limité et s'articule autour des quelques îlots dans les zones littorales et à proximité des zones d'habitation.
Patrimonio	Compris entre le golf de Saint-Florent et le massif du Monte Stello ce GéoMarché suit le périmètre de la partie Est de l'AOC-AOP « Patrimonio ». Bénéficiaire d'un micro-climat et de sols argilo- calcaires, il est dominé à 80% par la viticulture. Depuis la création de l'AOC en 1968 le Patrimonio a acquis une certaine renommée qui influe naturellement sur la valeur de la terre.
Plaine de l'Aliso – Lac de Padula	GéoMarché de plaine qui suit le cours d'eau de l'Aliso et s'étend sur les berges du lac de Padula. Les terres relativement planes qui s'étalent des premiers contreforts du Haut-Nebbio à la mer possèdent une bonne qualité agronomique. L'agriculture est divisée entre l'élevage, les cultures pérennes (vignes, oliveraies, etc.) et les cultures annuelles.
Plateaux de Casta	Situé à proximité du hameau de Casta, ce GéoMarché composé de plusieurs plateaux surplombe le désert des Agriates. Mécanisables ces terrains sont pourvus de certaines qualités agronomiques et une partie d'entre eux est englobée par le périmètre de l'AOC-AOP Patrimonio. La culture dominante est la vigne mais l'élevage y est aussi présent.
Santa Maria - Bevinco	Géomarché de Piémont situé sur les hauteurs des villages de Furiani, Biguglia, Borgo et Lucciana.
Vallées du Cap Corse	GéoMarché localisé sur la côte orientale du Cap Corse à une altitude inférieure à 100m, il remonte dans les terres le long des vallées de Siscu, Pietracorbara, Cagnano et Luri et s'arrête aux portes de l'agglomération bastiaise. Le marché foncier agricole de ce territoire qui possède les AOC - AOP Muscat du cap et Corse Coteaux du Cap Corse est fortement influencé par l'urbanisation linéaire le long du littoral.

B. Participation à l'activité de la structure

1. Autres missions

Au cours des 22 semaines de stage, en plus de ma mission principale, j'ai participé aux activités habituelles et assuré de nombreuses petites missions annexes.

a) Participations aux opérations foncières

La Safer étant avant tout un opérateur foncier, l'essentiel de ses activités sont articulées autour de trois blocs : l'acquisition, l'attribution et la rétrocession.

Un des points de départ de ces procédures est le contrôle du marché foncier rural et péri-urbain. Durant mes mois de présence en entreprise j'ai contribué à cette charge à différents niveaux. Tout d'abord en saisissant les DIA papiers reçues par courrier ou en validant les DIA reçues par voie dématérialisée sur le logiciel métier des Safer « Safcom ». L'enregistrement de ces notifications constitue la première étape de contrôle, elle est ensuite suivie tous les lundis matin par une réunion de service afin de visualiser les projets de vente, de partager les informations et de décider sur la constitution d'un dossier de contrôle. Assister à ces réunions qui réunissent tous les employés m'a permis de mieux comprendre le rôle et la méthode de travail de mon organisme d'accueil. Par la suite j'ai pris part à la constitution de certains dossiers de préemption en effectuant certaines recherches et les plans des biens vendus. J'ai même réalisé un contrôle de terrain en me rendant sur les lieux d'une vente notifié à la Safer Corse. Cette visite de terrain sur la commune de Prato-di-Giovellina avait comme objectif de constater l'état de ruine de la maison et de démontrer l'inadéquation entre le prix notifié et l'état du bâtiment. Le constat a été enrichi de photos pour étayer le dossier de préemption en révision de prix.

J'ai également participé aux procédures d'attribution des biens acquis en assistant le conseiller foncier dans la préparation des comités techniques, par la réalisation de petites tâches mineures (traitement des dossiers de candidatures, réalisation des plans, rédaction du PowerPoint de présentation, etc.).



Figure 10 : Photos du bâtiment en ruine objet d'une préemption en révision de prix (Pasquale Mattei)

Même si je n'ai pas toujours été impliqué directement dans les dossiers, j'ai par moment au cours de mon stage assisté les salariés dans leurs nombreuses activités de contrôle, d'acquisition à l'amiable et par exercice du droit de préemption, d'attribution, de rétrocession mais aussi d'évaluation.

Cela a été l'occasion pour moi d'aborder et comprendre les procédures propres aux Safer :

- La constitution d'un dossier de préemption ;
- La rédaction et la signature de promesses unilatérales de vente et de promesses unilatérales d'achat ;
- Le déroulé de la procédure d'attribution d'un bien ;
- La procédure de rétrocession d'un bien.

b) Participation aux missions d'ingénierie

La Safer Corse a depuis presque vingt ans développé un service « Études et ingénierie » dans le dessein de diversifier ses activités. Ce service s'adresse principalement aux collectivités locales (communes et intercommunalités) qui désirent bénéficier d'un soutien dans la mise en place de leurs politiques foncières.

A l'occasion de la réalisation des procédures de bien sans maître, j'ai épaulé la chargée d'étude de Haute-Corse, à l'élaboration de la phase de diagnostic pour les communes de : Corbara, Santa-Reparata-di-Balagna, Calenzana, Valle-di-Rustino et Murato. La procédure de bien sans maître est une procédure relativement rapide qui autorise le maire à acquérir un bien vacant ou sans maître revenant de plein à la commune. La Safer Corse intervient en réalisant l'intégralité de la procédure de la recherche des parcelles à leur publication auprès des services de la publicité foncière.

La phase de diagnostic consiste à identifier à partir des matrices cadastrales les éventuels biens sans maître. Une fois le tri effectué en fonction de certains critères (absence de date de naissance ou date de naissance antérieur à 1915 des propriétaires à la matrice cadastrale), une brève analyse et des plans des parcelles sont effectués. Ces résultats sont ensuite restitués lors de réunions en Mairie dont l'objectif est de déterminer les parcelles sur lesquelles la procédure bien sans maître va être enclenchée.

J'ai également participé à la phase suivante de cette procédure pour les communes d'Oletta, Urtaca et Monte en effectuant les demandes de renseignements hypothécaires puis le dépouillement des fichiers immobiliers recueillis.

Cette activité de résolution du désordre foncier se compose également de la gestion du domaine d'Alzitone. Le domaine d'Alzitone est un domaine agricole s'étendant sur environ 2 500 Ha, propriété de quatre communes indivises (Ghisonaccia, Ghisoni, Poggio-di-Nazza et Lugo-di-Nazza) regroupées au sein du syndicat d'Alzitone. Les enjeux sur ce domaine sont multiples et visent à régulariser la situation des occupants sans titre de propriété, résorber la dette des communes et maintenir des activités agricoles. L'objectif assigné à la Safer Corse est de revendre ces terres aux exploitants en limitant les situations conflictuelles. Pour cela les missions auxquelles j'ai participé consistaient à rédiger et faire signer un compromis de vente entre le syndicat propriétaire des terres et les occupants.

Au cours des cinq mois de stage je suis aussi intervenu dans la gestion des délaissés de route, causés par la construction dans les années 2000 de la voie rapide entre Borgo et Vescovato. La Safer Corse qui avait acquis pour le compte de la Collectivité de Corse les terrains se trouvant sur l'emprise foncière de la route, gère actuellement les parcelles résiduelles se trouvant des deux côtés de l'ouvrage. Ces parcelles actuellement en location sont en train d'être revendus aux anciens propriétaires ou lorsque ces derniers ne se sont pas portés acquéreurs aux candidats retenus après la procédure de mise en attribution Safer.

Enfin j'ai assisté à une réunion à la mairie de Biguglia de présentation de l'activité de la Safer Corse avec pour objectif la signature d'une convention d'intervention foncière ainsi qu'une autre réunion de signature d'une convention de partenariat entre la Safer Corse et l'association Terre de liens Corse – Terra di Cumunu.

2. Retour sur mon expérience professionnelle

Après avoir effectué un semestre en Erasmus au sein du département architecture de l'école Politecnico Milano, mon cursus universitaire s'est achevé par un stage de cinq mois effectué au siège social de la Safer Corse.

a) Un parfait complément à ma formation universitaire

Ces semaines en immersion dans le monde professionnel ont été pour moi très formatrices, car elles m'ont permis de compléter et de développer les compétences acquises tout au long de mon cursus universitaire. Ce stage a été avant tout l'occasion de mieux appréhender les mécanismes en jeu et l'implication des différents acteurs (Services de l'État, collectivités locales, les chambres d'agriculture, Safer, etc.) dans l'aménagement du territoire des zones rurales et péri-urbaines. La Safer étant un opérateur foncier, j'ai pu constater que le foncier était le premier élément menant à la réussite d'un projet d'aménagement. En effet le foncier constituant le support physique de ses projets sa maîtrise est indispensable, et le rôle de la Safer primordial. En outre lors de la réalisation de projets structurants et de travaux de grandes envergures l'impact sur le territoire est également à prendre en considération. La destruction des milieux naturels ainsi que la consommation de terres agricoles que peuvent engendrer la construction de certaines infrastructures rendent nécessaire la mise en œuvre de mesures compensatoires agricoles et environnementales. Le travail à effectuer sur le foncier est donc capital et vise à maîtriser à la fois la surface nécessaire à la réalisation du projet mais aussi à la mise en place de compensations agricoles et environnementales.

D'un point de vue personnel, travailler sur un projet complexe comme les GéoMarchés m'a obligé à réfléchir sur les stratégies à mener et la méthodologie de travail à employer. Cela m'a également permis de mieux percevoir la conduite de projet et de gagner en autonomie.

Sur le plan technique ces quelques mois de formation en milieu professionnel m'ont beaucoup apporté. J'ai par exemple acquis certaines notions juridiques liées au code rural et de la pêche maritime et au code forestier, et développé certaines compétences cartographiques grâce à l'utilisation de logiciels SIG (QGIS et logiciel métier GéoCad).

Enfin, effectuer un stage dans un organisme comme la Safer m'a permis d'acquérir une petite connaissance du territoire et de découvrir les logiques du marché foncier local. Alors qu'il s'agissait d'un domaine vers lequel je ne me dirigeais pas forcément, j'ai développé au fil des jours une certaine appétence pour ce milieu au sein duquel je vais débiter ma vie professionnelle.

b) La découverte du monde professionnel

Les cinq mois de stage effectués en entreprise ont été avant tout l'occasion de découvrir le monde professionnel et des nouveaux métiers. Ceux des Safer à savoir celui d'opérateur foncier et celui d'expert en observation foncière.

La structure qui m'a accueilli durant cette période est une société anonyme par conséquent elle se trouve confronter à une obligation de résultats et se doit d'équilibrer ses comptes en fin d'année. Pour y arriver l'entreprise doit sans cesse innover, s'adapter rapidement aux nouveautés réglementaires et faire preuve d'une grande résilience pour surmonter les difficultés qui se présentent. Pour atteindre les objectifs, les salariés doivent eux aussi faire preuve d'une grande adaptabilité et d'un engagement sans faille. Ce contexte m'a permis de mieux comprendre les attentes d'une entreprise, la rigueur et l'organisation étant deux qualités demandées.

Une autre particularité se situe dans le faible nombre d'employés par rapport à la diversité et à la quantité de travail effectué par la structure. Cette situation requiert de la part de tous de la polyvalence et la capacité de s'accommoder à diverses circonstances.

Au cours de mon stage la société a été confrontée à certains problèmes (ralentissement de l'activité liée à la crise sanitaire, absence d'un salarié pendant plusieurs mois, etc.) qui ont aussi affecté mon activité et l'avancée de mes missions. Ces événements ont ralenti ma progression et m'ont obligé à revoir la planification de mon projet.

Si malheureusement je n'ai pas avancé aussi rapidement que je le souhaitais sur les GéoMarchés, cette situation ne représente pas pour moi un échec car j'en retire énormément d'enseignements. Dorénavant mon objectif est de continuer ma collaboration avec la Safer Corse pour mener à son terme ce projet qui me tient particulièrement à cœur.

Conclusion

Pour la Safer Corse l'aboutissement des GéoMarchés représente un réel enjeu pour les années à venir. Ce projet d'envergure qui répond à un réel besoin, a pour but de réaliser la cartographie la plus juste possible des prix des terres à l'échelle régionale. L'objectif visé est double, communiquer un référentiel de prix le plus juste possible mais aussi valoriser la connaissance des territoires de la Safer. Ce nouveau dispositif qui devrait aider la structure dans ses missions d'observation et de régulation du marché foncier rural et péri-urbain, est une des nombreuses solutions envisagées par l'organisme pour s'adapter aux changements récents des milieux ruraux et péri-urbains.

Depuis leur création les Safer ont toujours réussi à s'adapter aux évolutions législatives, réglementaires mais aussi sociétales du milieu dans lequel elles évoluent. Cette forte capacité d'adaptation leur a permis de toujours assurer leurs missions d'intérêt général tout en conservant une certaine stabilité. Pour faire face à certaines problématiques les Safer sont forces de proposition, comme le démontre le travail effectué en collaboration avec le député de la 1^{ère} circonscription des Hautes-Pyrénées M. Jean-Bernard Sampastous dans la rédaction de la proposition de loi portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétales. Par ce texte adopté en 1^{ère} lecture par l'Assemblée Nationale le 26 mai 2021 le Gouvernement s'engage également au travers de l'article 5 à présenter dans un délai d'un an « un rapport évaluant l'étendue de l'accaparement et de la concentration excessive des terres agricoles dans la collectivité de Corse et les territoires ultra-marins et recensant les méthodes utilisées pour y parvenir. ».

Malheureusement malgré ces évolutions fréquentes, les Safer se trouvent parfois dépourvues d'arguments et ne peuvent exercer pleinement leurs missions. A titre d'exemple, la Safer Corse a reçu au début du mois de juin trois notifications portant sur une quarantaine d'hectares localisées dans la périphérie d'Ajaccio. L'achat de ces terres par un promoteur privé à un prix de 100 000 €/Ha a pour objectif de mettre, en collaboration avec le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) des Obligations Réelles Environnementales (ORE)* pour compenser la destruction de réservoirs de biodiversité lors de la construction de 1 000 logements. Cette démarche au premier abord vertueuse pourrait entraîner une forte augmentation des prix dans le secteur. Pour éviter la création d'une référence de prix la Safer Corse a opéré une demande de préemption en révision auprès des CDG qui lui a été logiquement refusé au motif que les terrains sont classés en « surfaces classées en nature de bois et forêt au cadastre ».

Pour les années à venir la régulation du marché foncier et la lutte contre les contournements du droit de préemption des Safer est un enjeu majeur pour éviter ce genre de situation de blocage.

Lexique

ARC : L'Action pour la Renaissance Corse, était un parti politique nationaliste corse dissout le 29 août 1975 suite aux événements d'Aléria.

AUE : Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse est chargée, dans le cadre des orientations définies par la Collectivité de Corse, d'élaborer, coordonner et mettre en œuvre la politique régionale en matière d'urbanisme, d'aménagement durable, d'énergie, d'air et de climat.

Biens ruraux : Biens non agricoles situés dans l'espace rural.

BND : Bien Non Délimité, ensemble de propriétés, de contenance déterminée, dont les limites séparatives n'ont pu, faute de détermination contradictoire, être portées au plan cadastral lors de la rénovation du cadastre ou après cette rénovation.

BSM : Biens Sans Maître, biens dont le propriétaire est soit inconnu, soit décédé et sans héritier. Après une procédure très rigoureuse, ces biens sont réaffectés au patrimoine de la commune concernée.

CDG : Commissaire du gouvernement, fonctionnaire chargé(e) d'une mission d'étude, de surveillance, d'assistance. Il exerce un contrôle interne en matière juridique, administrative, budgétaire, comptable et financière dans les organismes (EPA, EPIC, SEM, GIE) où sa présence est obligatoire. S'assure de la conformité des programmes avec la mission confiée à l'organisme

Chaptalisation : Procédé qui consiste à enrichir de sucre le moût en fermentation afin d'augmenter son potentiel en alcool.

CIF : Convention d'intervention foncière, convention entre la Safer et une collectivité qui encadre la mise en place d'une politique foncière sur un territoire.

Décapitalisation : Diminution de la valeur d'un capital. À la suite des campagnes d'arrachage de la vigne en Corse les terres ont perdu une grande partie de leur valeur.

DIA : Déclaration d'intention d'aliéner, Cette formalité s'impose à tout propriétaire souhaitant vendre ou donner un bien rural. Elle est transmise par le notaire chargé d'instrumenter ou, dans le cas d'une cession de parts ou action de société sans intervention d'un notaire, par le cédant, deux mois avant la date envisagée pour la cession. A réception de ce document, la Safer dispose d'un délai de deux mois pour faire valoir son droit de préemption.

DRAAF : Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, services déconcentrés du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation qui ont pour mission de mettre en œuvre au niveau de la région la politique nationale en matière d'alimentation, d'agriculture et de forêt.

DRFIP : Direction Régionale des Finances Publiques désigne l'antenne régionale de l'administration fiscale.

DUP : Déclaration d'Utilité Publique, procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique.

Financiarisation : Phénomène qui désigne le recours accru par rapport aux périodes antérieures aux financements extérieurs et en particulier à l'endettement.

LOA : Les lois d'orientation agricole sont des instruments législatifs visant à organiser la politique agricole française. Chacune de ces lois marque donc des étapes décisives dans l'histoire rurale française et dans les priorités successives, complémentaires ou parfois opposées, fixées par l'État au développement agricole.

Lotisation : Morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots.

ODARC : L'Office du Développement Agricole et Rural de Corse est chargé, dans le cadre des orientations définies par la Collectivité Territoriale de Corse, de la mise en œuvre d'actions tendant au développement de l'agriculture et à l'équipement du milieu rural

OEHC : L'Office d'équipement hydraulique de Corse (OEHC) assure la gestion des ressources hydrauliques de la Corse et met en œuvre les investissements hydrauliques définis par l'Assemblée de Corse.

OFC : L'Office foncier de la Corse, créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, est chargé de constituer des réserves foncières pour réaliser du logement et faciliter l'aménagement du territoire en zones d'activités et en équipements collectifs.

OPA : Les organisations professionnelles agricoles rassemblent l'ensemble des structures créées ou gérées par et pour les agriculteurs.

ORE : L'obligation réelle environnementale est un dispositif foncier de protection de l'environnement. Elle permet à tout propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place une protection environnementale attachée à son bien, et s'imposant au prochain acquéreur en cas de vente.

PADDUC : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse est un document prévu par l'article 12 de la Loi du 22 janvier 2002, relative à la Corse. C'est un plan destiné à cadrer l'aménagement du territoire sur l'île.

PPAS : Programme Pluriannuel d'Activités de la SAFER est un véritable instrument d'orientation et de gestion de l'activité de la SAFER, avec des objectifs et des indicateurs chiffrés.

PRA : Les petites régions agricoles ont été définies à partir de 1946 pour caractériser des zones agricoles homogènes.

SAU : La surface agricole utile est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de : terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...)

SETCO : Société pour l'équipement touristique de la Corse

SOMIVAC : Société d'Aménagement pour la Mise en VAleur de la Corse est une société d'économie mixte créée en 1957 qui a procédé dès sa création à une série d'études puis d'aménagements visant à la mise en valeur du potentiel agricole de la Corse.

Spéculation foncière : Opération financière ou commerciale qui a pour objectif de réaliser un gain d'argent en pariant sur la fluctuation des cours du marché foncier.

SRISE : Service Régional de l'Information Statistique et Économique qui établit et diffuse des données chiffrées relatives au secteur agricole, forestier, agro-alimentaire et agro-environnemental.

UTH : Unité de travail humain, équivalent d'un temps complet sur une exploitation.

Bibliographie & Webographie

Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse. *aue.corsica* [en ligne]. Disponible sur :< <https://www.aue.corsica> > (10/08/2021).

BERNARDI, Valérie, BOINON, Jean-Pierre. L'action des syndicats agricoles en faveur de l'installation dans les Commissions départementales d'orientation agricole. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires*, 2009, n°312, p. 80-92.

BUCHOU, Huber. Les jeunes agriculteurs des années 1960 et les lois d'orientation et complémentaire. *Économie rurale*, 1975, n°108, p. 31-37.

BUCHOU, Hubert, et al. *Partager la terre : l'histoire des SAFER*. Paris : Atlantica, 1999. 126 p.

Code civil - Article 1583, Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804 [en ligne]. Disponible sur < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031219294 > (12/04/2021).

Code rural et de la pêche maritime - Article L141-1, modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29. [en ligne]. Disponible sur < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594409 > (12/04/2021).

Code rural et de la pêche maritime - Article L141-5, modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 44. [en ligne]. Disponible sur < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000022658129 > (12/04/2021).

Code rural et de la pêche maritime - Article L141-6, modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29. [en ligne]. Disponible sur < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594399 > (12/04/2021).

Code rural et de la pêche maritime - Article L143-1-1, modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD). [en ligne]. Disponible sur < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039278656 > (21/04/2021).

Code rural et de la pêche maritime - Article L143-1, modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 82. [en ligne]. Disponible sur < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042655873 > (21/04/2021).

Code rural et de la pêche maritime - Article L143-2, modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9. [en ligne]. Disponible sur < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039278656 > (18/04/2021).

Code rural et de la pêche maritime - Article L143-7-2, modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 29. [en ligne]. Disponible sur < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594334 > (22/07/2021).

Collectivité de Corse. *isula.corsica* [en ligne]. Disponible sur :< <https://www.isula.corsica> > (10/08/2021).

COULOMB, Pierre. La politique foncière agricole en France. *Cahiers Options Méditerranéennes* [en ligne]. 1999, n°36, p.69-94. Disponible sur : < <https://om.ciheam.org/om/pdf/c36/98400029.pdf> > (15/06/21).

COULOMB, Pierre. Les systèmes fonciers locaux. Approche historique des rapports entre formes d'usage du sol et croissance industrielle. *Études rurales*, 1988/1, n°110, p. 85-91.

DUBY, Georges, WALLON Armand, *Histoire de la France rurale. 4 : La fin de la France paysanne depuis 1914.* Paris : Éditions du Seuil, 1992. 755 p.

FNSafer. safer corse [en ligne]. Disponible sur < <https://www.youtube.com/watch?v=5zG8he8ZtAo&t=562s> > (5/06/2021).

FNSafer. safer.fr [en ligne]. Disponible sur < <https://www.safer.fr> > (11/04/2021).

Groupe Safer. *Rapport d'activité 2019 des Safer – Agir pour les territoires.* Paris : Éditions FNSafer, 2020.

Groupe Safer. *Rapport d'orientation du Groupe Safer – Pour des territoires vivants : un foncier protégé, orienté, valorisé,* décembre 2018, La Baule. Paris : Éditions FNSafer, 2019.

GUERRINI, Gilles. L'introuvable Terra di u Cumunu ? Genèse, évolutions et perspectives des terres collectives de la montagne corse. *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine*, 2021, n°109.

GUIGUE, Anne-Marie, *La Politique d'action régionale et le problème corse.* Nancy : Publications du Centre européen universitaire.

HEIMANN Michael et RIVIER Michaël. *Le livre blanc des Safer : Comment optimiser la contribution des Safer aux politiques publiques d'aménagement de l'espace rural et périurbain ?* Paris : Éditions FNSafer, 2013.

IGN. geoservice.fr [en ligne]. Disponible sur < <https://geoservices.ign.fr> > (13/04/2021).

LEVESQUE, Robert Les SAFER. D'un opérateur foncier agricole à un opérateur rural. *Pour* [en ligne]. 2013/4, n°220, p.185-192. Disponible sur : < <https://om.ciheam.org/om/pdf/c36/98400029.pdf> > (15/06/21).

Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. [en ligne] Journal officiel, n° 0046 du 24 février 2005. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000257340/> > (27/06/21).

Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole. [en ligne] Journal officiel, n°5 du 6 janvier 2006. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000264992/> > (27/06/21).

Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (1). [en ligne] Journal officiel, n° 0172 du 28 juillet 2010. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000264992/> > (27/06/21).

Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (1). [en ligne] Journal officiel, n° 0238 du 14 octobre 2014. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000029573022/> > (27/06/21).

Loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole. [en ligne] Journal officiel, n° 0183 du 7 août 1960. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000508777> > (23/06/21).

Loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole. [en ligne] Journal officiel, n° 0188 du 10 août 1962. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000313972> > (23/06/21).

Loi n° 77-1459 du 29 décembre 1977 MODIFICATION DES PARAGR. I, III, IV ET ABROGATION DES 4 DERNIERS ALINEA DU PARAGR. III DE L'ARTICLE 7 DE LA LOI 62933 DU 8 août 1962 RELATIF AU DROIT DE PREEMPTION DES SAFER. [en ligne] Journal officiel, n° 0302 du 30 décembre 1977. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000704548/> > (24/06/21).

Loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole. [en ligne] Journal officiel, n° 0156 du 5 juillet 1980. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000705202/2021-08-21/> > (24/06/21).

Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 complémentaire à la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social. [en ligne] Journal officiel, n° 21 du 25 janvier 1990. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000525219/> > (27/06/21).

Loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. [en ligne] Journal officiel, n° 148 du 29 juin 1999. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000760911/> > (27/06/21).

Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole. [en ligne] Journal officiel, n° 0158 du 10 juillet 1999. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000395813/> > (27/06/21).

LOZATO, Jean-Pierre. La désertification de la moyenne montagne Corse : les cantons du Bozio et du Mercurio, un exemple caractéristique de la situation interne de l'île. *Journal of Alpine Research / Revue de géographie alpine*, 1980, n°68, p. 223-235.

Ministère des affaires économiques et financières. Arrêté du 2 avril 1957 approbation du programme d'action régionale établi en application du D. 55873 du 30 juin 1955, pour la Corse. [en ligne] Journal officiel, n° 93 du 19 avril 1957. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000479354> > (Consulté le 14/06/2021)

Office d'Équipement Hydraulique de la Corse. *oehc.corsica* [en ligne]. Disponible sur < <https://www.oehc.corsica> > (11/08/2021).

Office du Développement Agricole et Rural de la Corse. *odarc.fr* [en ligne]. Disponible sur < <http://www.odarc.fr> > (11/08/2021).

Office foncier de la Corse. *Isula.corsica* [en ligne]. Disponible sur < <https://www.isula.corsica/ofc/> > (11/08/2021).

ORSINI, Louis. Les aspects civils et fiscaux de l'indivision en Corse. *Droit et Ville* [en ligne]. 2014, N°77, p. 147-159. Disponible sur : < <https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2014-1-page-73.htm> > (28/05/2021).

PAOLI, J-C, KREIGK, M. Accaparement foncier et transformations des systèmes de production agricoles : quelques enseignements de l'histoire agricole de la Plaine Orientale Corse. *Accaparement, action publique, stratégies individuelles et ressources naturelles : regards croisés sur la course aux terres et à l'eau en contextes méditerranéens* [en ligne]. 2015, n°72, p. 147-159. Disponible sur :< <https://om.ciheam.org/om/pdf/b72/00007137.pdf> > (28/05/2021).

RENUCCI Janine. Problèmes d'aménagement de la Plaine orientale en Corse. *Géocarrefour*, 1963, n°39, p. 273-288.

Safer Corse. *corse.safer.fr* [en ligne]. Disponible sur < <http://corse.safer.fr> > (10/04/2021).

Safer Corse. *Pour un territoire insulaire zéro friche*, 2018.

Safer Corse. *Programme Pluriannuel de la Safer Corse (PPAS) 2015-2021*, 2015.

Safer Corse. *Rapport d'activité 2020 de la Safer Corse*, 2021.

Safer Grand Est. *safer-grand-est.fr* [en ligne]. Disponible sur < <https://www.safer-grand-est.fr> > (25/05/2021).

Safer PACA. *safer-paca.com* [en ligne]. Disponible sur < <http://www.safer-paca.com> > (10/04/2021).

Safer PACA. *géo-paca.vigifoncier* [en ligne]. Disponible sur < https://geo-paca.vigifoncier.fr/geo_marche/index.html > (20/03/2021).

SENCEBE, Yannick. La Safer : De l'outil de modernisation agricole à l'agent polyvalent du foncier : hybridation et fragmentation d'une institution. *Terrains & travaux*, 2012/1, n°20, p. 105.

Service de la Statistique et de la Prospective du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, *agreste.agriculture.gouv* [en ligne]. Disponible sur < <https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/> > (13/07/2021).

Service Régional d'Information Statistique et Economique (SRISE). *draaf.corse.agriculture.gouv.fr* [en ligne]. Disponible sur <https://draaf.corse.agriculture.gouv.fr/Service-Regional-d-Information> > (10/04/2021).

VIRGINIE, Lucia. *Les mutations socio-économiques de la Corse de 1957 à nos jours*. Mémoire, Département d'histoire, cycle supérieur Faculté arts et sciences. Montréal : Université de Montréal, 2003, 177p.

Annexes

Table des Annexes

ANNEXE I - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SAFER CORSE	
ANNEXE II - COMPOSITIONS DES COMITES TECHNIQUES DE LA SAFER CORSE	
ANNEXE III - ÉVOLUTION DU MARCHÉ FONCIER ENTRE 2015 ET 2020 EN SURFACE ET EN VALEUR	
ANNEXE IV - STRUCTURATION DU MARCHÉ FONCIER ENTRE 2015 ET 2020 EN SURFACE ET EN VALEUR	
ANNEXE V - CARTE DE LA RÉPARTITION MARCHÉ FONCIER TOTAL 2019 EN HECTARE ET EN VALEUR	
ANNEXE VI – ACTIVITÉ FONCIÈRE DE LA SAFER CORSE ENTRE 2015 ET 2020	
ANNEXE VII - PROTECTION DES TERRES AGRICOLES PAR EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION	
ANNEXE VIII - TAUX DE PÉNÉTRATION DE LA SAFER CORSE PAR RAPPORT AUX ACQUISITIONS ENTRE 2015 ET 2020	
ANNEXE IX - MODÈLE DE DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER (DIA)	
ANNEXE X - DÉCRET D'APPLICATION AUTORISANT LA SAFER CORSE À EXERCER SON DROIT DE PREEMPTION	
ANNEXE XI - CARTE DES COMMUNES ET EPCI EN VEILLE FONCIÈRE	
ANNEXE XII – AMENDEMENT PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE NATIONALE, DEVANT LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES DU 21 NOVEMBRE 2018	

Annexe I - Composition du conseil d'administration de la Safer Corse

CONSEIL D'ADMINISTRATION	
ORGANISMES	SIEGES
1er COLLEGE - ORGANISATIONS SYNDICALES AGRICOLES	
Chambre Régionale Agriculture	1
Via Campagnola	1
FDSEA 2A	1
FDSEA 2B	1
JA 2A	1
JA 2B	1
Chambre Agriculture 2A	1
Chambre Agriculture 2B	1
2e COLLEGE - COLLECTIVITES ET ETABLISSEMENTS PUBLICS	
Collectivité de Corse	2
Office d'Equipement Hydraulique de la Corse (OEHC)	1
Agence d'aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse (AUE)	1
Office du Développement Agricole et Rural de la Corse (ODARC)	1
Office Foncier de Corse	1
Intercommunalité 2A - Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA)	1
Intercommunalité 2B - Ile Rousse - Balagne	1
3e COLLEGE - AUTRES ADMINISTRATEURS	
Agence Service Paiement	1
SCAFR	1
PDG SAFER	1
Conservatoire des Espaces Naturels	1
Fédération Régionale des chasseurs	1
MSA	1
Cave de Saint Antoine	1
Chambre Régionale Notaires	1
CENSEURS	
Associations des maires 2B	1
Collectivité de Corse	3
Intercommunalité Castagniccia-Casinca	1
	29

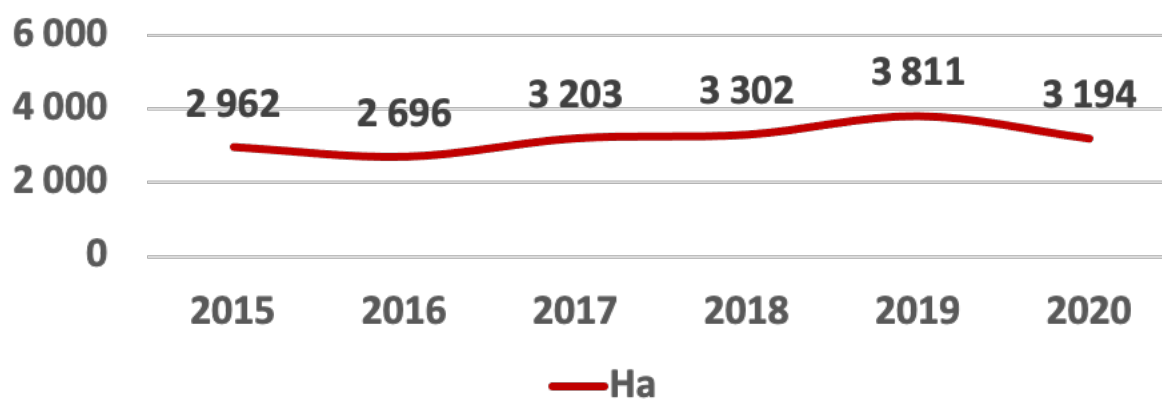
Annexe II - Compositions des comités techniques de la Safer Corse

COMITE TECHNIQUE 2B
ORGANISMES
MEMBRES DE DROIT
PDG SAFER
Via Campagnola
FDSEA 2B
JA 2B
Chambre Agriculture 2B
Chambre Régionale Agriculture
Collectivité de Corse
Office du Développement Agricole et Rural de la Corse (ODARC)
Conservatoire des Espaces Naturels
Office Foncier de Corse
Fédération Départementale des chasseurs
MSA
Associations des maires 2B
D.D.T.M
D.D.F.I.P
Directeur Safer
INVITES
Agence d'aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse (AUE)
SCA
CONSERVATOIRE DU LITTORAL
MAIRIE DE LOZZI
CAVE VINICOLE ST ANTOINE
D.R.A.A.F

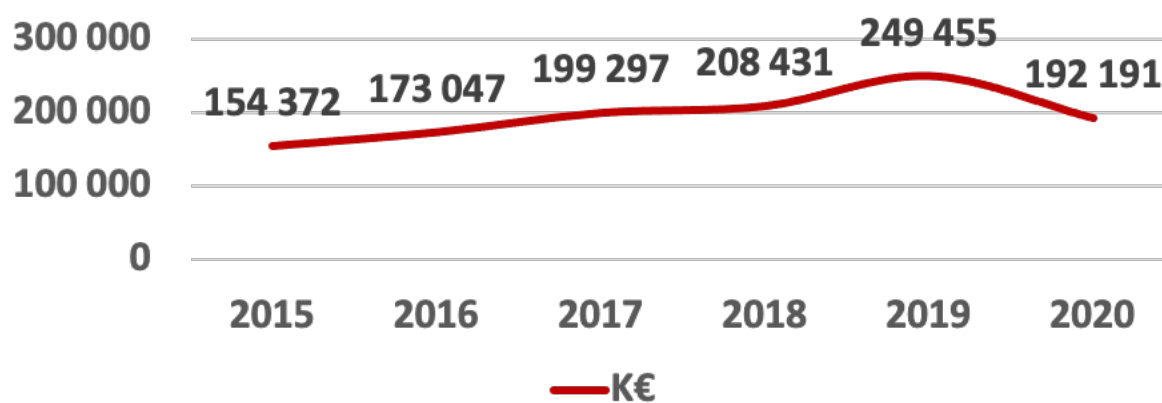
COMITE TECHNIQUE 2A
ORGANISMES
MEMBRES DE DROIT
PDG SAFER
Via Campagnola
FDSEA 2A
JA 2A
A Mossa Paisana
Chambre Agriculture 2A
Chambre Régionale Agriculture
Collectivité de Corse
Office du Développement Agricole et Rural de la Corse (ODARC)
Conservatoire des Espaces Naturels
Office Foncier de Corse
Fédération Départementale des chasseurs
MSA
Associations des maires 2A
D.D.T.M
D.R.F.I.P
Directeur Safer
INVITES
Agence d'aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse (AUE)
DIRECCTE
CONSERVATOIRE DU LITTORAL
D.R.A.A.F

Annexe III - Évolution du marché foncier entre 2015 et 2020 en surface et en valeur

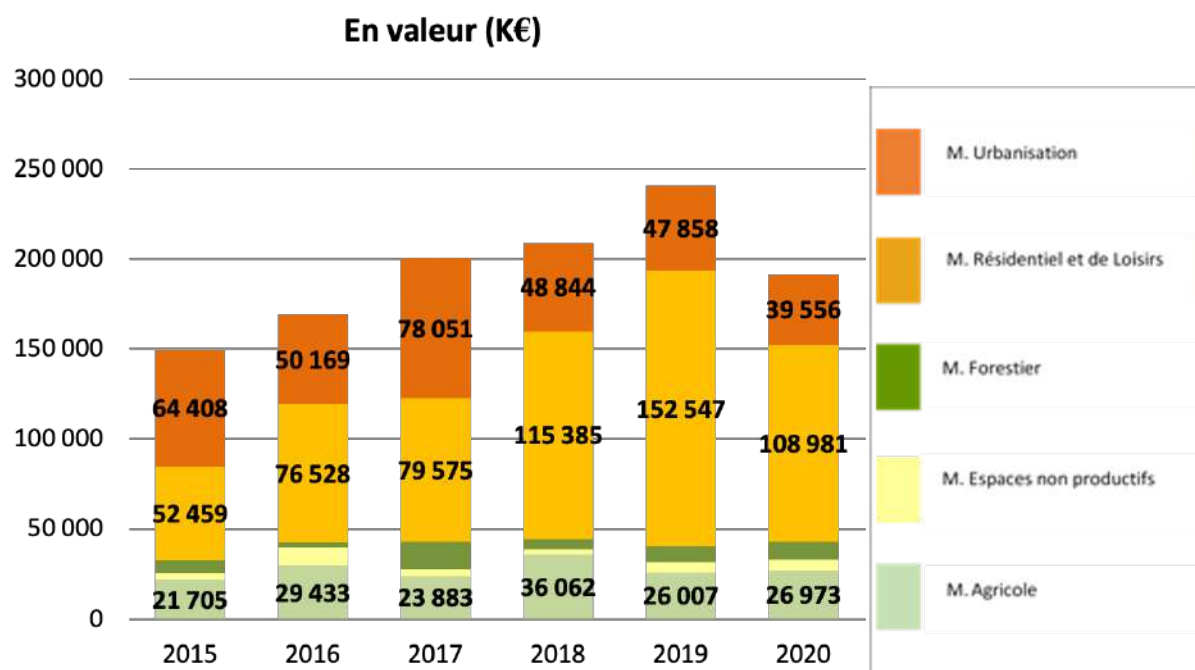
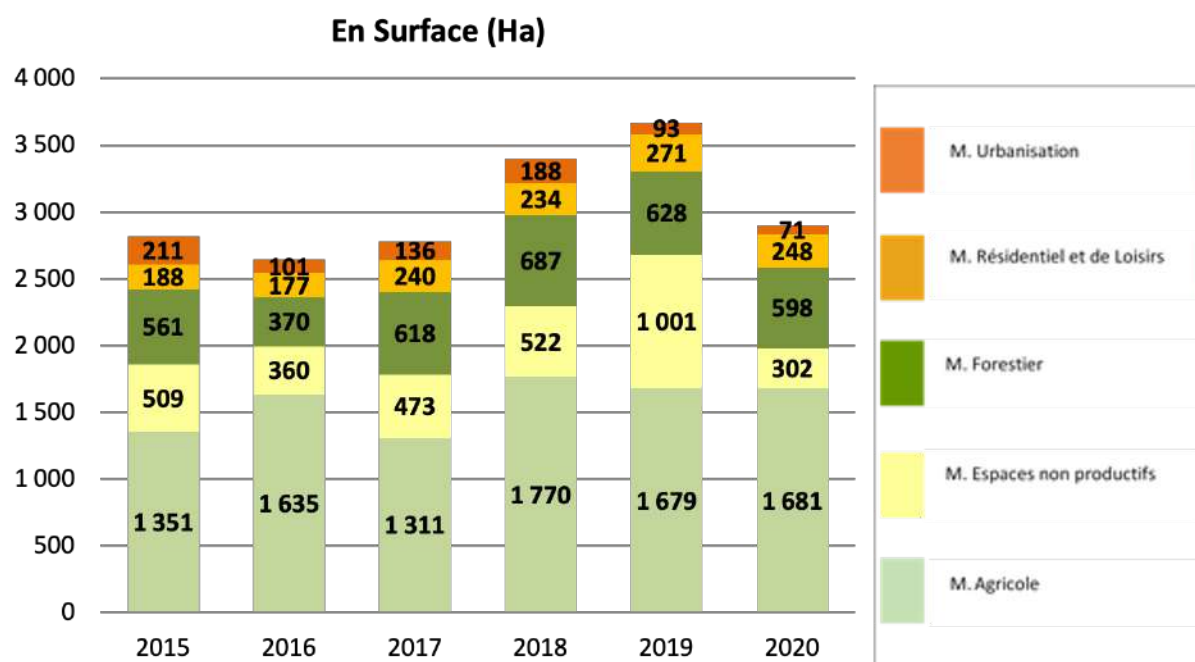
Surface Ha



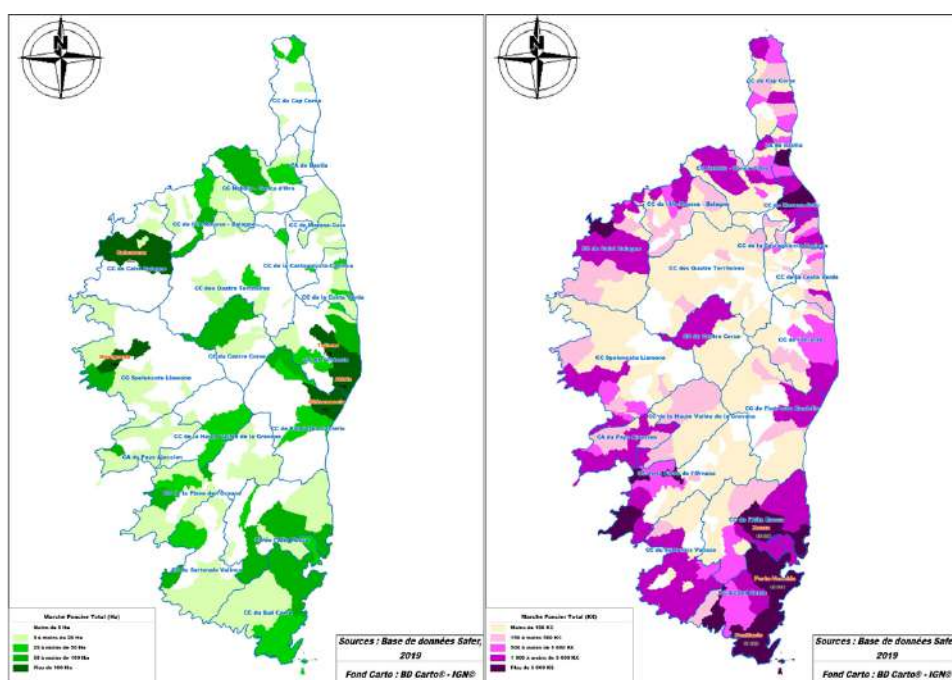
Valeur (K€)



Annexe IV - Structuration du marché foncier entre 2015 et 2020 en surface et en valeur

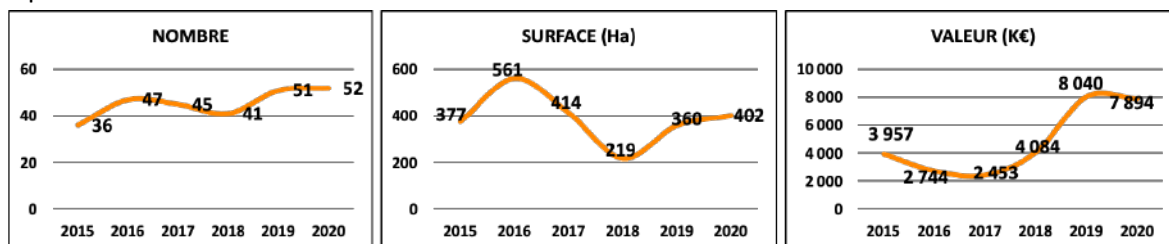


Annexe V - Carte de la répartition marché foncier total 2019 en hectare et en valeur

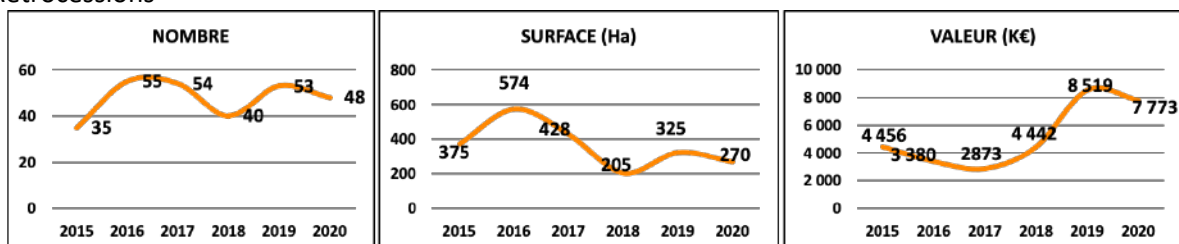


Annexe VI – Activité foncière de la Safer Corse entre 2015 et 2020

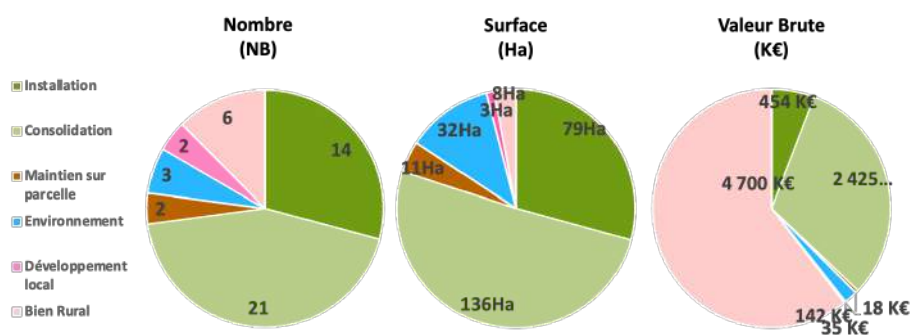
Acquisitions :



Rétrocessions

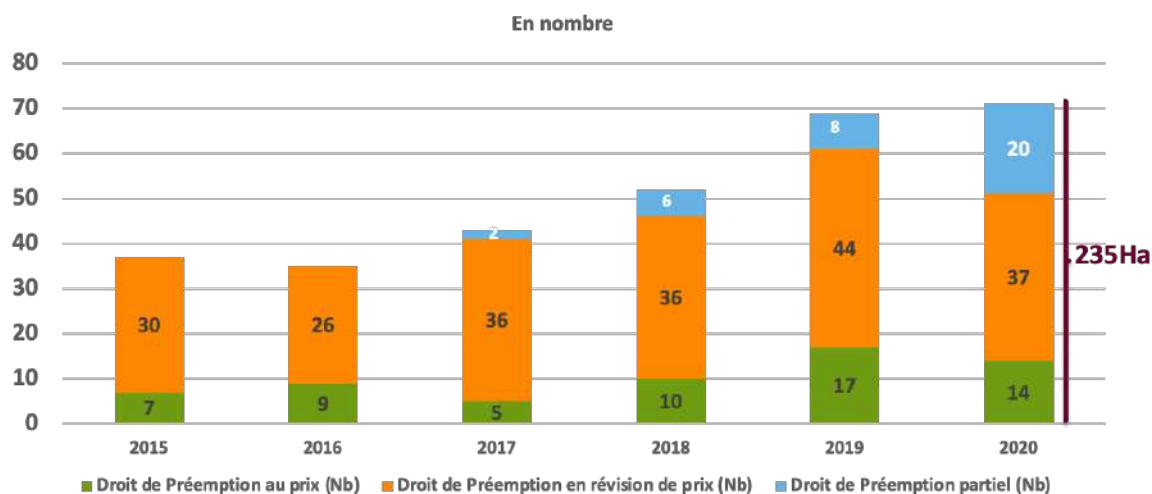


Nature des rétrocessions :

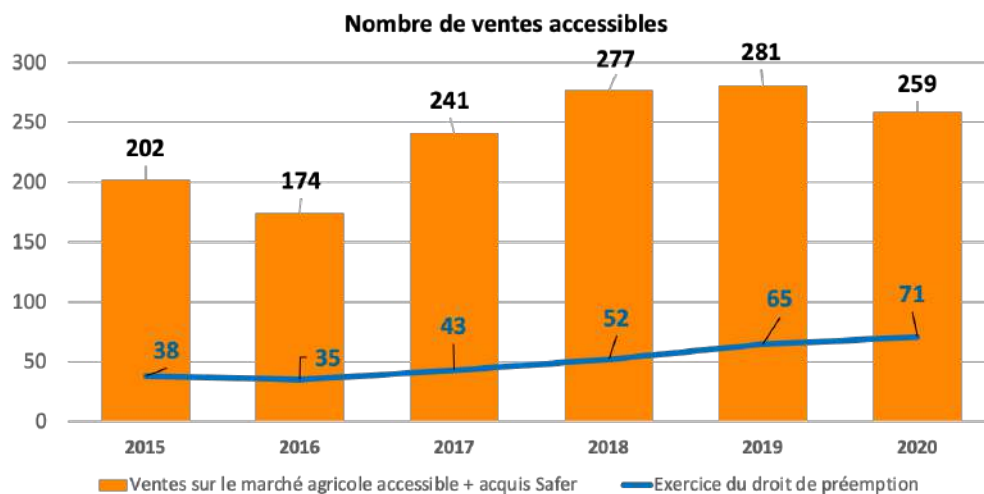


Annexe VII - Protection des terres agricoles par exercice du droit de préemption

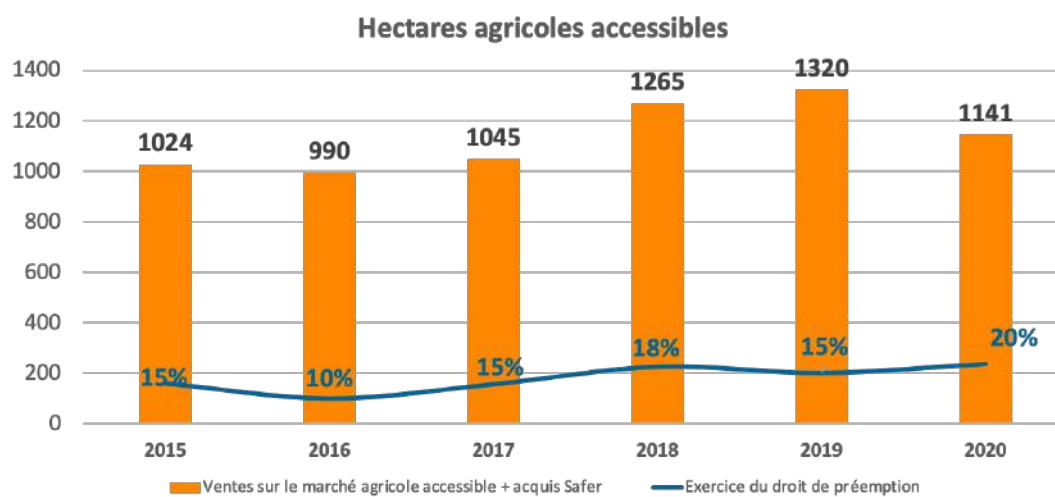
Nombre de préemptions réalisées :

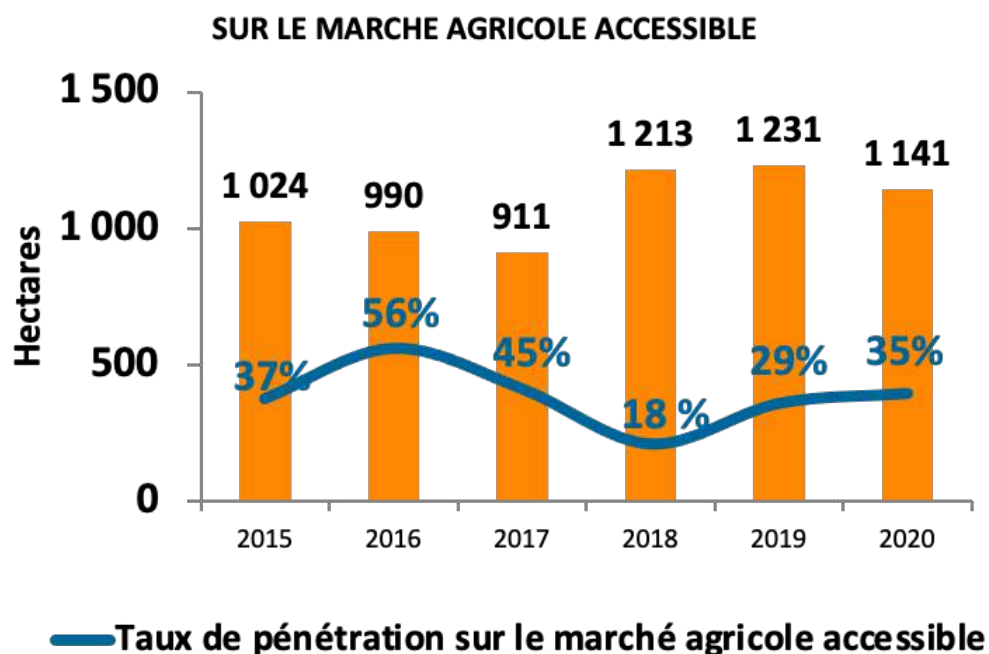
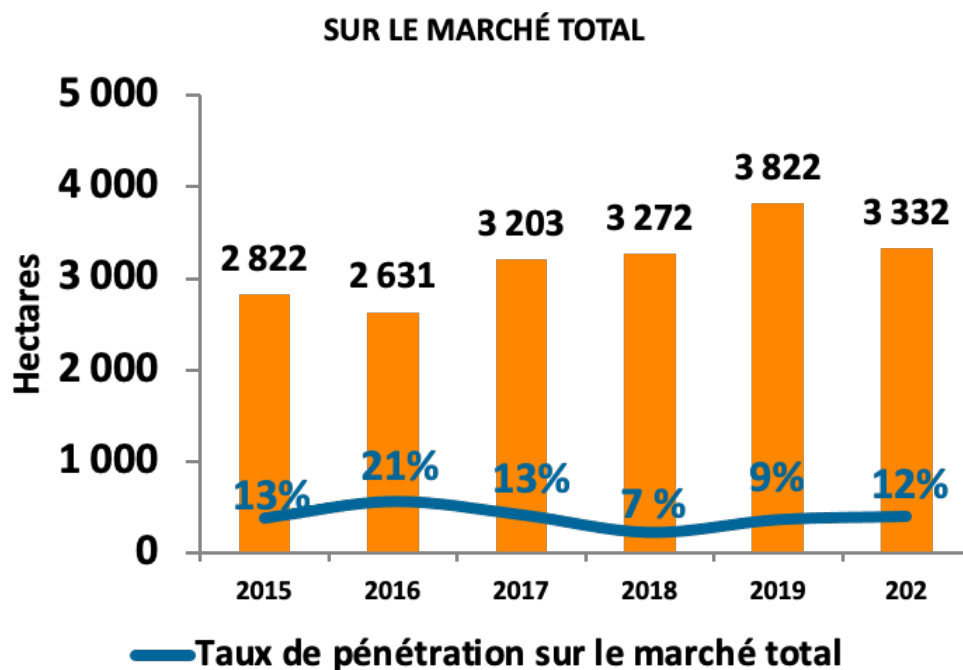


Nombre de préemptions réalisées par rapport aux nombres de ventes accessibles :



Surface préemptée par rapport à la surface totale accessible :





Annexe IX - Modèle de déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

FORMULAIRE A (1)

Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

(2) **Mode de cession** ☐ Vente ☐ Apport en société ☐ Échange

(2) **Type de droits cédés** ☐ Pleine propriété ☐ Usufruit ☐ Nue-propriété

(2) **Type de vente** (à ne renseigner qu'en cas de vente)

☐ Amiable ☐ Adjudication judiciaire ☐ Adjudication volontaire

☐ Prémption (prioritaire à celle de la Safer)

(3) Rédacteur de l'acte

Etude de Maître :

Adresse postale du notaire où le domicile est élu :

Adresse mail du notaire:

(4) Identité des parties à l'acte :

Cédant(s) personne(s) physique(s) <input type="checkbox"/>	Cédant personne morale <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Mme Nom de famille (de jeune fille pour les femmes mariées): Nom d'usage : Prénoms : Date de naissance : Lieu de naissance : Nationalité : Domicile : Profession :	Dénomination sociale: Forme juridique : Numéro d'identification au RCS : Adresse du siège social : Personne représentant la société (si personne morale indiquer l'identité de son représentant) : Nom : Prénoms :
Lien entre les cédants: <input type="checkbox"/> Cédant unique <input type="checkbox"/> Communauté conjugale <input type="checkbox"/> Coindivisaires <input type="checkbox"/> Usufruitier (s)/nu-propriétaire(s) sur un même ensemble de biens	

Cessionnaire(s) personne(s) physique(s) <input type="checkbox"/>	Cessionnaire personne morale <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Mme Nom de famille (de jeune fille pour les femmes mariées): Nom d'usage : Prénoms : Date de naissance : Lieu de naissance : Nationalité : Domicile : Profession :	Dénomination sociale: Forme juridique : Numéro d'identification au RCS : Adresse du siège social : Personne représentant la société (si personne morale indiquer l'identité de son représentant) : Nom : Prénoms :
Lien entre les cessionnaires: <input type="checkbox"/> Cessionnaire unique <input type="checkbox"/> Communauté conjugale <input type="checkbox"/> Coindivisaires <input type="checkbox"/> Usufruitier (s)/nu-propriétaire(s) sur un même ensemble de biens	

FORMULAIRE A (1)

Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

(5) Localisation et désignation des biens immobiliers*

Dpt	Commune	Section	N° de la parcelle	Lieu-dit	Surface			Nature (s) cadastrale (s)	Nature réelle déclarée par le vendeur (si différente du cadastre)	Nature des droits transmis (PP/NP/UF)	Mode d'occupation (libre ou occupé)	Zone d'urbanisme	Mode de production biologique	N° de la parcelle mère
					Ha	A	ca							
					00 ha 00 a 00 ca									
			Total		00ha 00a 00ca									

* en cas de pluralité de parcelles, reprendre le tableau, le compléter et l'annexer.

En cas d'adjudication ou d'offre préalable avant adjudication, nombre de lots et valeur des lots :

--	--

(6) Situation locative :

Bail rural en cours : ☐ Ecrit ☐ Verbal

Nom et domicile du fermier :

Date d'effet/...../..... et durée du bail

Résiliation ou promesse de résiliation à compter du/...../.....

Autre nature d'occupation (préciser la nature / Exemple : bail d'habitation, prêt à usage, etc.) :

(7) Présence de bâtiments

OUI ☐

NON ☐

Type de bâtiment
Bâtiment d'exploitation (y compris serres, hangar isolé,...)
Bâtiment d'habitation dépendant d'une exploitation agricole
Bâtiment à usage actuellement non agricole ayant été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des 5 dernières années et situé dans une zone éligible à la vocation agricole
Autres bâtiments
Désignation des bâtiments :

(8) Identification et description des biens mobiliers:

Droits à paiement de base :

- Surface admissible vendue : ha a ca
- DPB: Nombre : Valeur faciale : €

Descriptif et évaluation (si possible) des autres biens mobiliers attachés aux biens immobiliers :

FORMULAIRE A (1)

Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

(9) Prix principal des biens immobiliers :

Montant principal en lettres :

en chiffres

Si TVA en sus du prix, préciser le montant :

Ventilation facultative entre les différentes catégories de biens :

☐ Oui, joindre détail de la ventilation

☐ Non

Modalités de paiement : ☐ Comptant à la signature de l'acte ☐ Viager ☐ A terme

(10) Charges supportées par l'acquéreur (TVA comprise) :

☐ Frais de négociation :

☐ Commission d'agence : ☐ Autres (géomètre, etc.) :

Moment du transfert de propriété : ☐ date de signature de l'acte ☐ Autres

Date et conditions d'entrée en jouissance : ☐ date de signature de l'acte ☐ Autres

(11) Échéance de l'usufruit en cas de cession de la nue-propriété :

Usufruit viager ☐ Usufruit temporaire ☐

Dans ce dernier cas indiquer la date d'échéance de l'usufruit :/...../..... Durée de l'usufruit

En cas d'aménagement des pouvoirs et des charges des usufruitier(s) et nu-propriétaire(s), les décrire :

(12) Droit (s) primant celui de la Safer (ce bloc permet d'identifier uniquement les détenteurs de droits de préemption prioritaires à celui de la SAFER)

Nom, qualité et domicile du bénéficiaire :

A renseigner s'il n'y a pas identité entre l'acquéreur notifié et le bénéficiaire d'un droit prioritaire listé ci-après.

Nature du droit prioritaire :

A renseigner si le préempteur prioritaire est susceptible d'exercer son droit ou s'il y a renoncé dans le cadre de la présente notification. Préciser les biens concernés par l'exercice du droit prioritaire.

Libellé	Base légale	A-t-il renoncé ?
Attribution préférentielle du cohéritier telle que prévue à l'article 832-1C.Civ	Art. L.143-6 CRPM	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Droit de préemption du preneur en place (exploitant depuis plus de 3 ans)	Art. L.143-6 et L.412-5 CRPM	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Personne morale de droit public :		
Droit de préemption en zone ENS (Espaces Naturels Sensibles)	Art. L.143-6 CRPM et L.142-3 C.urb.	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Droit de préemption urbain	Art. L.143-6 CRPM et art. L.211-1 C.urb.	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Droit de préemption du Conservatoire du Littoral (CELRL)	Art. L.143-6 CRPM et art. L.142-1 C.urb.	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Droit de préemption sur les PAEN en zone de préemption ENS	Art. L.143-6 CRPM et L.143-3 C.urb.	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Droit de préemption dans les ZAD (zones d'aménagement différé)	Art. L.143-6 CRPM et L.212-1 C.urb.	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Droit de préemption de l'Etat sur les biens forestiers	Art. L.143-6 CRPM et Art. L.331-23 C.for.	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Droit de préemption de la commune sur les biens forestiers	Art. L.143-6 CRPM et Art. L.331-22 C.for.	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>

FORMULAIRE A (1)

Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

(13) Exemptions invoquées au droit de préemption de la Safer

Veuillez cocher le ou les cas d'exemptions invoqué(s) et joindre les justificatifs correspondants

Exemptions tenant à la nature de l'acte		
<input type="checkbox"/>	Apport fait à un GFA ou GFR familial (<i>jusqu'au 4^{ème} degré inclus</i>)	Art. L.322-8 CRPM
<input type="checkbox"/>	Apport réalisé par un propriétaire exploitant à un GFA ou GFR	Art. L.322-8 CRPM
<input type="checkbox"/>	Échanges ou cessions amiables d'immeubles ruraux en application de l'article L.124-1 CRPM	Art. L.143-4, 1° CRPM
<input type="checkbox"/>	Vente en viager (<i>rente servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels</i>)	Art. L.143-4, 2° CRPM
<input type="checkbox"/>	Plan de cession totale ou partielle d'entreprise en redressement judiciaire	Art. L.143-4, 7° CRPM
<input type="checkbox"/>	Plan de cession totale d'entreprise en liquidation judiciaire	Art. L.143-4, 7° CRPM
Exemptions tenant à la qualité de l'acquéreur		
<input type="checkbox"/>	Cohéritiers, parents, alliés jusqu'au 4 ^{ème} degré inclus ou indivisaires	Art. L.143-4, 3° CRPM
<input type="checkbox"/>	Salariés agricoles, aides familiaux, associés exploitants	Art. L.143-4, 4°, a) et R.143-3 CRPM
<input type="checkbox"/>	Fermiers ou métayers évincés	Art. L.143-4, 4°, b) et R.143-3 CRPM
<input type="checkbox"/>	Agriculteur à titre principal exproprié	Art. L.143-4, 4°, a) et R.143-3 CRPM
<input type="checkbox"/>	Personne publique ayant exercé son droit de préemption prioritaire sur le bien vendu	Art. L.143-6 CRPM
<input type="checkbox"/>	Preneur en place exploitant depuis au moins 3 ans et non propriétaire de plus de 3 fois le seuil mentionné à l'article L.312-1 CRPM.	Art. L.143-6 et L.412-5 CRPM
<input type="checkbox"/>	Reconstitution de la pleine propriété (cession de la nue-propriété à l'usufruitier et <i>vice versa</i>)	Art. L.143-4, 8° CRPM
Exemptions tenant à la nature ou destination du bien		
<input type="checkbox"/>	Bien(s) loué(s) par bail rural cessible en dehors du cadre familial, conclu depuis au moins trois ans	Art. L.418-1, al.4° CRPM
<input type="checkbox"/>	Jardins familiaux (<i>sauf cas prévu à l'article L.562-1 CRPM</i>)	Art. L.143-4, 5° b) et R.143-3 CRPM
<input type="checkbox"/>	Construction	Art. L.143-4, 5° a) et R.143-3 CRPM
<input type="checkbox"/>	Aménagement industriel	Art. L.143-4, 5° a) et R.143-3 CRPM
<input type="checkbox"/>	Extraction de substances minérales	Art. L.143-4, 5° a) et R.143-3 CRPM
<input type="checkbox"/>	Surfaces classées en nature de bois et forêt au cadastre (sauf cas a), b), c) et d) du L.143-4, 6° du CRPM)	Art. L.143-4, 6°
<input type="checkbox"/>	Terrain de superficie inférieure au seuil défini par le décret attributif du droit de préemption de la Safer.	Art. L.143-7 et R.143-1 CRPM

(14) Observations et renseignements complémentaires (*Baux de chasse, contrats forestiers, contrats environnementaux, conditions financières particulières, indivisions, engagements coopératifs, conditions suspensives, etc.*)

FORMULAIRE A (1)

Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

A.....Le.....

(15) Réponse rapide souhaitée

OUI ☐

NON ☐

(16) Signature et cachet du notaire

Cadre réservé au traitement par la Safer

NOTIFICATION conforme aux dispositions de l'article R.141-2-1 du code rural et de la pêche maritime.

OUI ☐

NON ☐

Signature SAFER

Date et cachet :

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'AGROALIMENTAIRE ET DE LA FORÊT

Décret n° 2017-687 du 28 avril 2017 autorisant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Corse à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire

NOR : AGRT1712053D

Publics concernés : société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) de Corse ; notaires ; propriétaires de biens immobiliers à utilisation ou vocation agricole situés dans les départements de la Corse-du-Sud et de la Haute-Corse ; acquéreurs potentiels de ces mêmes biens.

Objet : SAFER de Corse ; droit de préemption.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de la publication.

Notice : le décret autorise, sans condition de durée, la SAFER de Corse, agréée en qualité de société d'aménagement foncier et d'établissement rural par arrêté du 22 décembre 2016, à exercer le droit de préemption prévu par les dispositions des articles L. 143-1 à L. 143-16 du code rural et de la pêche maritime, dans les départements de la Corse-du-Sud et de la Haute-Corse. Il fixe la superficie minimale des parcelles susceptibles d'être préemptées et précise les biens pour lesquels aucune surface minimale n'est imposée. Il impose aux propriétaires qui souhaitent vendre par adjudication volontaire des biens de les offrir à la SAFER deux mois au moins avant la date prévue pour la vente, dans les conditions définies par l'article L. 143-12 du code rural et de la pêche maritime.

Références : le décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code civil ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 143-1 et suivants et R. 143-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la commission territoriale d'orientation agricole du 13 juillet 2016 ;

Vu la saisine en date du 25 juillet 2016 de la chambre régionale d'agriculture de Corse ;

Vu la saisine en date du 21 octobre 2016 de la chambre d'agriculture de la Corse-du-Sud et de la chambre d'agriculture de la Haute-Corse ;

Vu la consultation du public réalisée du 29 juin au 29 juillet 2016 en application de l'article L. 143-7 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu la proposition du préfet de Corse,

Décrète :

Art. 1^{er}. – La société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Corse est autorisée à exercer le droit de préemption sur les biens, terrains, bâtiments et droits entrant dans le champ d'application de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, dans les départements de la Corse-du-Sud et de la Haute-Corse.

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut exercer son droit de préemption que si les droits de préemption prioritaires prévus aux articles L. 211-1 ou L. 212-2 du code de l'urbanisme n'ont pas été exercés par leurs titulaires.

Art. 2. – La superficie minimale à laquelle le droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Corse est susceptible de s'appliquer est fixée à dix ares.

Aucune superficie minimale ne s'applique pour les biens :

1° Classés par un plan local d'urbanisme en zone agricole ou en zone naturelle et forestière ;

2° Classés par un plan d'occupation des sols en zone de richesses naturelles ou en zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances ou en raison de la qualité des sols ;

3° Situés dans les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;

4° Situés dans les secteurs non urbanisés des cartes communales délimitées dans les conditions fixées aux articles L. 163-1 à L. 163-10 du code de l'urbanisme ;

5° Situés dans les secteurs non encore urbanisés des communes en l'absence de document d'urbanisme ;

6° Inclus dans les périmètres définis en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme ;

7° Situés dans les périmètres d'opérations d'aménagement foncier rural, entre les dates d'ouverture et de clôture des opérations fixées conformément aux articles L. 121-14 et L. 121-21 du code rural et de la pêche maritime ;

8° Situés dans les zones de production de produits viticoles bénéficiant d'une appellation d'origine protégée et de toutes autres productions agricoles bénéficiant d'une appellation d'origine protégée et dans les zones supportant des cultures spécialisées bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine ;

9° Dont le propriétaire est fondé à réclamer, en application de l'article 682 du code civil, un passage suffisant sur les fonds de ses voisins pour assurer la desserte complète de ses fonds enclavés.

Art. 3. – Les propriétaires de biens susceptibles d'être préemptés par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Corse et qui souhaitent les vendre par adjudication volontaire sont tenus de les lui offrir préalablement, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 143-12 du code rural et de la pêche maritime.

Art. 4. – Le décret n° 2015-956 du 31 juillet 2015 autorisant la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Corse à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire est abrogé.

Art. 5. – Le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement, est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 28 avril 2017.

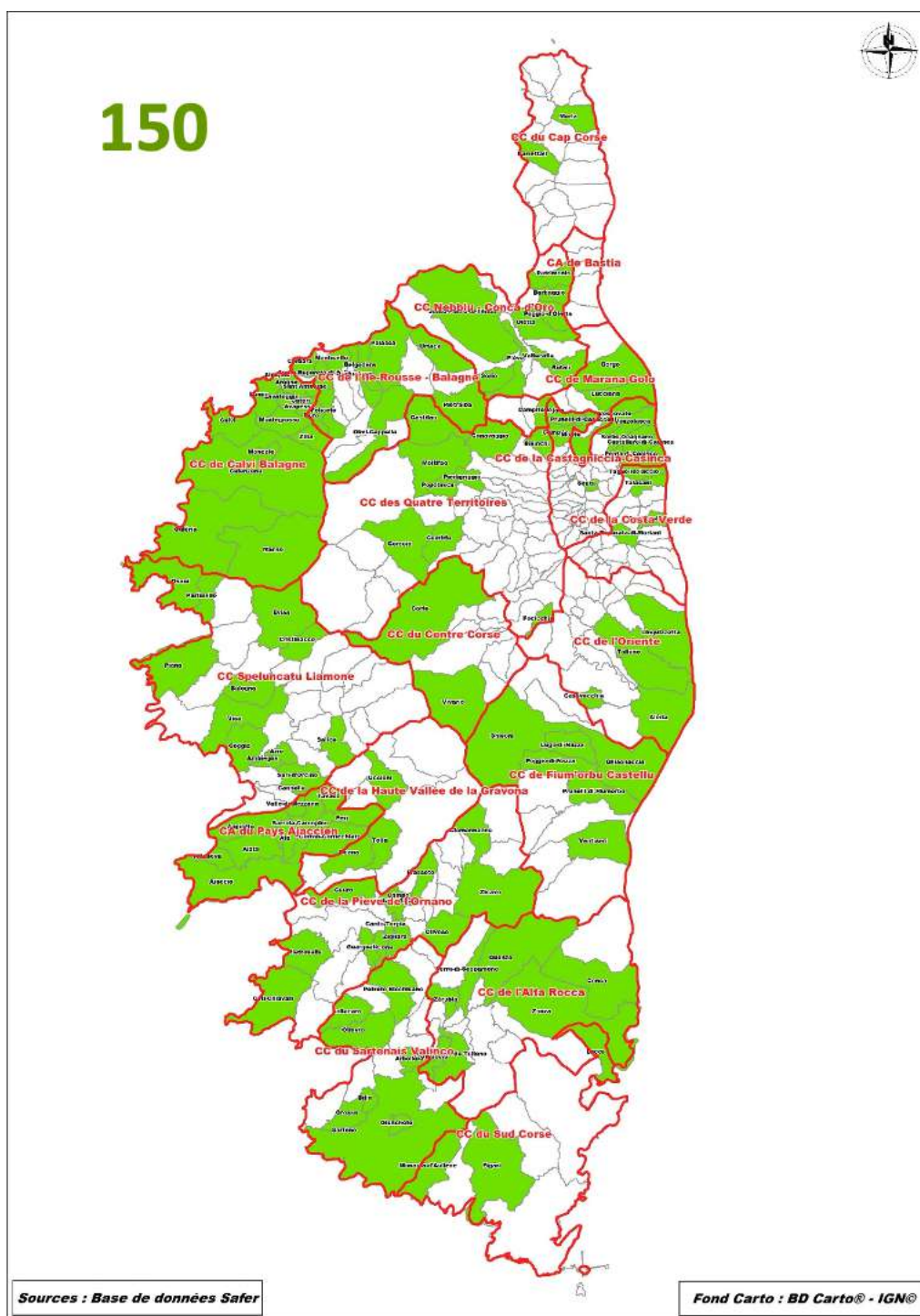
BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'agriculture,
de l'agroalimentaire et de la forêt,
porte-parole du Gouvernement,*

STÉPHANE LE FOLL

Annexe XI - Carte des communes et EPCI en veille foncière



APRÈS ART. 3

N°CE15

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 novembre 2018

ACTIVITÉS AGRICOLES CULTURES MARINES - (N° 1330)

AMENDEMENT N°CE15

présenté par

M. Castellani, M. Acquaviva et M. Colombani

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:

I. – L'article L. 341-6 du code forestier est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En Corse, le présent article n'est pas applicable aux opérations effectuées par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural au titre des articles L. 141-1 et L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, dont l'objectif est de réhabiliter pour l'exercice d'une activité agricole ou agro-sylvo-pastorale des terres à vocation agricole considérées comme des friches ou en état d'inculture. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet de favoriser en Corse la remise en culture des espaces « enfrichés » et à faciliter la reconquête des espaces en déprise agricole, sans que les agriculteurs aient à acquitter une taxe ou à réaliser des travaux forestiers visant à compenser le défrichement. Pour certaines coupes ou pour certains travaux forestiers, une autorisation préalable est nécessaire. C'est le cas du défrichement. L'obtention de l'autorisation préalable est conditionnée par la mise en place de mesures de compensation (travaux de boisement ou versement financier au Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois). Le coût très élevé (plus de 10 000 euros par hectare défriché) de cette compensation a un effet dissuasif et neutralise toute initiative pour réhabiliter des terres en friche pour l'exercice d'une activité agricole. Cela conduit à sanctuariser certaines friches, qui ne sont aujourd'hui le support d'aucune activité économique, pas même forestière. Ces terrains abandonnés, dépourvus de toute utilisation, posent de nombreux problèmes : dépôts sauvages, fermeture des paysages, risques d'incendie, etc. C'est également un problème majeur pour le maintien et le développement du potentiel de production agricole, pour l'installation et le renouvellement des générations et pour l'économie et la vitalité des territoires.

Le présent amendement tend, afin de préserver l'agriculture, les paysages, la sécurité des lieux habités et de réduire les risques naturels et d'incendie, à écarter les mesures de compensation prévues à l'article L. 341-6 du code forestier lorsque, par l'intermédiaire de la Safer et avec l'accord des commissaires du Gouvernement (agriculture et finances), il est envisagé de lutter contre l'envahissement par la friche de l'espace agricole ou pastoral en réhabilitant des terres considérées comme des friches pour l'exercice d'une activité agricole ou agro-sylvo-pastorale (au travers le cahier des charges Safer).

Aujourd'hui comme hier, la réhabilitation des friches est un acte de restructuration foncière indispensable à l'installation des jeunes et une opportunité pour l'économie des territoires.



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Pasquale Mattei
2020-2021

Titre : La veille foncière clé de voûte de la connaissance des territoires

Sous-titre : Les GéoMarché un nouvel outil d'observation et de régulation du marché foncier pour la SAFER CORSE

Résumé : Les Safer sont des sociétés anonymes à but non lucratif qui assurent des missions d'intérêt général. Opérateurs fonciers elles sont devenues des acteurs incontournables de l'aménagement du territoire et du développement rural. Créée en 1977 la Safer Corse est actuellement un partenaire privilégié des acteurs du monde rural et péri-urbain.

Pour faire face aux évolutions du marché foncier, l'entreprise adapte régulièrement ses stratégies d'intervention. Lors de mon stage j'ai collaboré à la réalisation des GéoMarchés. Les GéoMarchés sont des nouvelles entités géographiques qui possèdent un terroir et des références de prix uniques. Pour mener à bien ce projet j'ai dans un premier temps mis en place une méthodologie de travail divisé en six étapes, j'ai ensuite mis en œuvre cette méthode sur le territoire Corse. Pour le moment nous avons défini quinze GéoMarchés qui recouvrent la partie la plus septentrionale de l'île. Au cours de ces semaines de formation en milieu professionnel j'ai aussi participé aux activités habituelles de la structure.

Abstract: The "Safer" are non-profit public limited companies that carry out missions of general interest. Land operators, they became key players in regional planning and rural development. Created in 1977, "Safer Corse" is currently a privileged partner for rural and peri-urban stakeholders.

To deal with changes in the land market, the company regularly adapts its intervention strategies. During my internship I worked on the "GeoMarchés". "GeoMarchés" are new geographical entities with a unique terroir and price references. To carry out this project, I first set up a working methodology divided into six stages, then I executed this method on the Corsican territory. For the moment we defined fifteen "GeoMarchés" that cover the northernmost part of the island. During these weeks of on-the-job training, I also participated in the usual activities of the company.

Mots Clés : Agriculture, Développement local, Financiarisation, GéoMarchés, Marché foncier, Observation foncière, Péri-urbain, Régulation, Rural, Safer Corse, Safer, Spéculation foncière, Veille foncière.

Safer Corse :

15 Avenue Jean Zuccarelli, 20200 BASTIA

Tuteur entreprise :

Laurence Damiani
Chargée d'études

Tuteur académique :

Eric Thomas