

LA SAFER-GHL, POUR DES

CAMPAGNES VIVANTES



Editorial de Michel Baylac

Président de la Safer Gascogne Haut Languedoc



Etre Agriculteur en 2009 est un challenge parfois difficile à relever.

Je salue tous les jeunes gens qui ont choisi de s'installer ces dernières années malgré une conjoncture particulièrement délicate.

Dans ce contexte, la SAFER-GHL est à leurs côtés : nous avons installé en 2008, 84 Jeunes Agriculteurs.

- Etre partenaire des agriculteurs, c'est bien sûr jouer pleinement notre rôle de régulation pour

que le foncier ne soit pas un frein absolu à l'installation.

- C'est permettre à une exploitation de petite ou moyenne taille de conforter son outil de production.

- C'est encourager la transmission des exploitations en mettant en relation cédants et repreneurs.

Au-delà de nos actions historiques auprès des agriculteurs, la SAFER-GHL se préoccupe du milieu rural et de toutes ses composantes.

Les collectivités locales et territoriales font de plus en plus confiance à la SAFER-GHL pour mobiliser du foncier afin de réaliser des projets collectifs d'intérêt général.

Notre partenariat avec l'Etat et le Conseil Général du Gers est exemplaire. Ensemble nous réalisons des projets qui font avancer le Gers et nos territoires (RN 124, déviation d'AUCH, Mécanopôle, bretelle autoroutière de Barcelonne du Gers).

L'environnement prend une

place de plus en plus importante dans la gestion des exploitations.

La SAFER-GHL sera au côté des agriculteurs et des acteurs du monde rural pour que les équilibres soient respectés.

La SAFER-GHL est résolument au cœur des débats qui agitent notre monde rural.

Nous sommes dans le combat pour que vive une « ruralité choisie » par les femmes et les hommes qui composent notre territoire.

Le droit de préemption : qu'est-ce que c'est ?

Pour la réalisation de ses missions, la SAFER-GHL peut acquérir une propriété par acquisition amiable ou par préemption.

La négociation à l'amiable est le mode opératoire qu'elle privilégie.

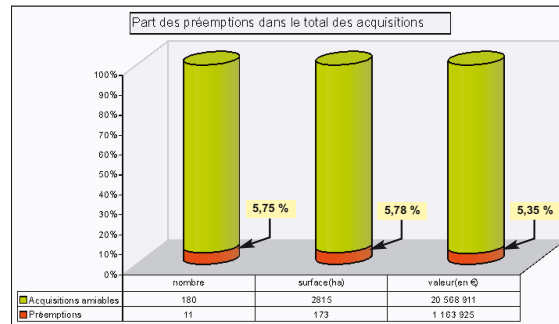
Le droit de préemption permet à la SAFER-GHL d'acquérir prio-

ritairement un bien à la place de l'acquéreur initial ayant signé un sous-seing privé avec un vendeur.

Ce droit de préemption peut être exercé sur des biens à vocation agricole, des immeubles bâtis ou non bâtis, compris dans un espace naturel et rural.

L'exercice de ce droit de préemption est encadré par la loi : les Articles L 143 et suivants du Code Rural et le Décret d'application du 12 Juillet 2006 qui définit notamment pour la SAFER-GHL les seuils et conditions d'intervention.

La SAFER-GHL exerce-t-elle souvent son droit de préemption dans le Gers ?



Sur 191 dossiers d'acquisitions instruits par la SAFER GHL dans le GERS en 2008, seuls 11 dossiers faisaient suite à une préemption, soit 5,75 % du total.

Sur les 2 988 ha acquis par la SAFER GHL dans le GERS en 2008, seuls 173 ha l'ont été par préemption, soit 5,78 % de la surface acquise.

Ce qui représente 5,35 % de la valeur du marché foncier acquis par l'intermédiaire de la SAFER

GHL dans le GERS en 2008.

L'acquisition par préemption est donc marginale dans l'activité globale de la SAFER GHL.

Ceci montre que le principal travail des Conseillers fonciers consiste à prospecter et négocier les acquisitions à l'amiable avec les propriétaires exploitants qui souhaitent cesser leur activité ou avec les propriétaires non exploitants qui décident de vendre leur propriété rurale.

Les trois grandes missions

- 1) Contribuer au développement de l'activité agricole.
- 2) Accompagner les politiques de développement local avec les

- collectivités territoriales.
- 3) Participer à la protection de l'environnement et des paysages.

Le Comité Technique Départemental

Il examine les candidatures et donne son avis sur les projets

MEMBRES DE DROIT
Le Président de la SAFER-GHL
Le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture
Le Trésorier Payer Général
La Chambre d'Agriculture
Le Conseil Général
Le Crédit Agricole
Les Syndicats Agricoles représentatifs
L'A.D.A.S.E.A.
L'Association des Maires
Le syndicat de la propriété privée rurale
Le Directeur Général de la SAFER-GHL

MEMBRES INVITES
La Section des Fermiers et Métaayers de la FDSEA
Les Syndicats Agricoles non représentatifs

COLLABORATEURS DE LA SAFER : ils présentent les dossiers lors de la séance qui se réunit une fois par mois, à savoir : la Directrice Départementale, les Conseillers Fonciers.

Seuls les membres de droit du Comité Technique Départemental participent au vote.

Quels objectifs ?

La préemption doit toujours être motivée avec précision et être exercée en poursuivant un ou plusieurs objectifs définis par l'article L 143-2 du Code Rural :

- 1- L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs
- 2- L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L 331-2 du Code Rural
- 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 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 de conventions préalablement passées avec l'État

8- La réalisation de projets de mise en valeur des paysages et de

protection de l'environnement lorsqu'ils sont approuvés par l'État ou les collectivités et leurs établissements publics

9- Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Le droit de préemption doit toujours être exercé dans un but d'intérêt général, c'est-à-dire maintenir la vocation agricole, éviter la sur-enchère des prix, favoriser le développement local ou protéger l'environnement.

Comment ?

Un vendeur et un acquéreur ont signé un compromis de vente chez le notaire.

Le notaire a l'obligation de notifier ce projet à la SAFER-GHL. C'est la NOTIFICATION.

La SAFER-GHL va alors examiner cette offre de vente pour éventuellement exercer son droit de préemption dans un délai de 2 mois.

Elle doit motiver sa demande au regard des objectifs d'intérêt général tels que nous les avons décrits au paragraphe précédent.

En effet, la SAFER-GHL doit soumettre sa demande à l'accord

des Commissaires du Gouvernement qui représentent le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances.

Par souci de transparence, la SAFER-GHL présente également ses demandes au Comité Technique Départemental.

Quelles sont les modalités d'attribution ?

Les procédures d'attribution sont les mêmes que lors d'une acquisition à l'amiable :

- publicité en mairie et sur les journaux (La Volonté Paysanne du Gers, Le Petit Journal) pour faire les appels à candidatures,
- recueil et examen des candidatures,
- en cas de concurrences, réunion d'une commission cantonale pour recueillir un avis de proximité,
- présentation des candidatures et avis du Comité Technique Départemental,
- avis des 2 Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances,
- signature des actes de rétrocession avec les candidats retenus,
- information motivée des candidats non retenus après signature d'acte et affichage en mairie d'un avis où figurent les éléments essentiels de l'opération ainsi que les motifs qui ont déterminés le choix de la SAFER.

Un outil performant : la surveillance

Vous portez un intérêt sur l'acquisition de biens fonciers et vous souhaitez être informés lors de leur mise en vente :

Que faire ?
Vous pouvez contacter la SAFER-GHL qui assure un service : la surveillance de ces mises

en vente au vu des notifications qui lui sont adressées, et par la connaissance des biens à la vente.

Le tableau ci-contre montre que, sur l'année 2008 les surfaces rétrocedées pour l'installation, ou l'agrandissement faisant suite à une installation sont supérieures aux surfaces concernant celles pour l'agrandissement d'exploitations déjà existantes :

- installations : 1 182 ha
- agrandissement suite à une installation : 324 ha
- agrandissement d'exploitations déjà existantes : 1 175 ha

En valeur, l'installation prend encore plus largement le pas sur l'agrandissement : 14 965 K € à comparer aux 7 854 K € affectés à l'agrandissement.

60 % des rétrocessions (en valeur) ont permis des installations ou des agrandissements consécutifs à des installations. Ceci s'explique notamment par la présence de bâtiments à des prix accessibles et qui sont devenus des sièges d'exploitation de nouveaux installés.

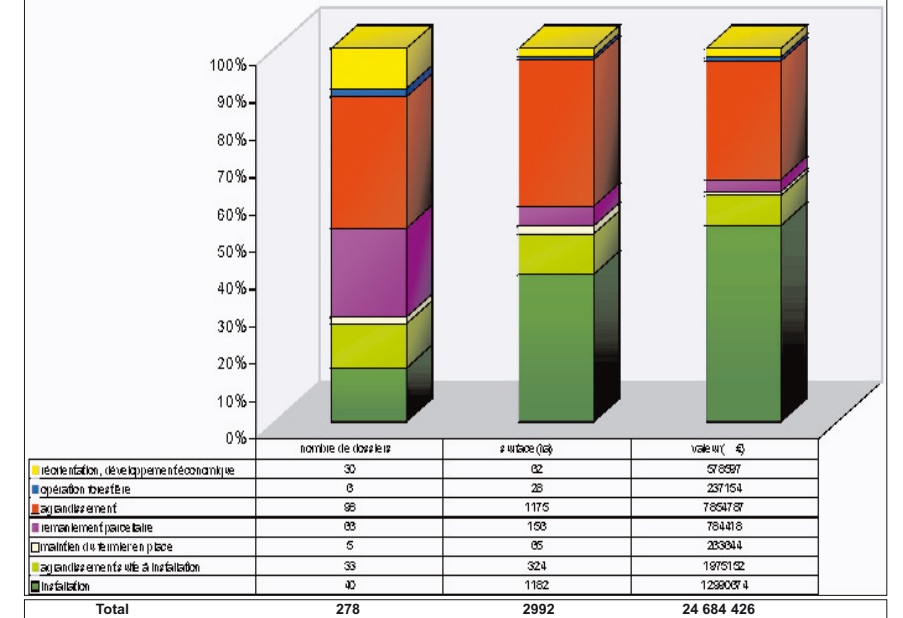
Les surfaces réorientées, qui ont donc quitté l'agriculture, représentent 62 ha et concernent essentiellement des opérations avec des Collectivités (stations de traitement des eaux, préservation de sites, réserves foncières).

Le total du marché foncier rétrocedé par la SAFER GHL sur le département du Gers en 2008 est égal à 24 684 K € dans un marché foncier agricole global de 70 642 K €.

Le marché foncier agricole s'est ouvert (en surface) en 2008 par rapport à 2007 : il est passé de 7 137 ha à 7 807 ha.

Cependant, l'année 2008 marque un retournement de tendance dans l'évolution de la valeur du marché agricole et accessible : cette valeur a baissé alors que le prix des terres a continué d'augmenter. Ceci traduit le retournement du marché de l'immobilier.

2008 : Répartition des attributions SAFER-GHL par nature d'opération sur le GERS



La SAFER-GHL dans le département du Gers

Guillaume CAPERAN
06.09.58.73.16
guillaume.caperan@safer-ghl.com

Jean-Charles DARRIGADE
06.85.52.83.06
jean-charles.darrigade@safer-ghl.com

Carole DUFUR
carole.dufaur@safer-ghl.com

Frédéric JAUSSERAND
06.85.52.83.12
frederic.jausserand@safer-ghl.com

Isabelle CARPENTIER
isabelle.carpentier@safer-ghl.com

Yolande DARNAUDE
Directrice Départementale
yolande.darnaude@safer-ghl.com

Baptiste AURIGNAC
06.21.74.00.17
baptiste.aurignac@safer-ghl.com

Régine BOUTIN
regine.boutin@safer-ghl.com

Nicolas LACOME
06.72.95.51.27
nicolas.lacome@safer-ghl.com

Isabelle CARPENTIER
isabelle.carpentier@safer-ghl.com

Laurent TARDIEU
06.80.01.81.20
laurent.tardieu@safer-ghl.com

Véronique ESTEBENET
veronique.estebenet@safer-ghl.com

PERMANENCES

CONDOM :
Mercredi de 14h à 17h
4 Place Lannelongue
Tél : 05 62 28 01 68
Fax : 05 62 28 40 01

EAUZE :
Jeudi de 9 h à 12 h
et 14 h à 17 h
9 rue Robert Daury
Tél : 05 62 09 83 09
Fax : 05 62 09 74 76

GIMONT :
Mercredi de 14 h à 17 h
19 rue des Capucins
Tél : 05 62 67 70 39
Fax : 05 62 67 90 06

SAFER Gers
23 Avenue de la Marne
BP 10084
32002 AUCH Cedex
Tél : 05 62 61 92 30
Fax : 05 62 61 92 29
Mail : service32@safer-ghl.com