

DEMANDE D'OCTROI DU DROIT DE PREEMPTION POUR LA FUTURE SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRENEES

Présentation

La nouvelle organisation territoriale résultant de la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, entraîne la nécessité de regrouper les trois sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées :

- SAFER Aveyron Lot Tarn Tarn-et-Garonne (SAFALT) ;
- SAFER Gascogne Haut Languedoc (GHL) ;
- SAFER Languedoc-Roussillon (LR).

En Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, la régionalisation est désormais bien engagée et prévoit une seule SAFER à échéance 2017.

L'Assemblée Nationale a adopté lors de la lecture de la loi NOTRe en date du 10 mars 2015, un amendement créant un nouvel article 40 visant à adapter par voie d'ordonnance les territoires d'intervention et les modalités d'organisation, de fonctionnement et de financement de tout établissement ou organisme institué par la loi.

L'ordonnance n° 2016-316 du 17/03/2016 permet aux SAFER concernées par un projet de réorganisation territoriale de voir proroger les Décrets de préemption actuellement en vigueur pendant une période limitée à 12 mois à compter de l'agrément de la nouvelle SAFER régionale ou inter-régionale constituée.

Compte tenu des avis à solliciter et du processus à suivre, il convient néanmoins d'engager dès à présent la procédure de renouvellement destinée à doter en 2017 la future SAFER Languedoc Roussillon Midi Pyrénées du droit de préemption permanent, tel que prévu par la nouvelle législation.

Calendrier : Instruction technique DGPE/SDPE/2016-289 du 05/04/2016

Modalités d'application de la procédure d'agrément :

Les SAFER adressent au ministre chargé de l'agriculture avec copie aux préfets de région et de département concernés une demande d'agrément accompagnée de leurs statuts et du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire qui les a validés.

Dès réception de ce courrier, les préfets de région consultent les chambres régionales d'agriculture et les préfets de département saisissent pour avis les CDOA.

Les Commissaires du Gouvernement agriculture coordonnent l'ensemble de la procédure et s'assurent que les statuts transmis sont bien conformes. Ils transmettent au bureau du foncier de la DGPE les résultats des consultations des chambres régionales d'agriculture, les avis des CDOA, ainsi que, le cas échéant, leurs observations sur les statuts.

Les SAFER disposent de six mois pour se mettre en conformité avec leurs statuts.

Modalités d'application de la procédure d'octroi du droit de préemption :

Les SAFER saisissent le préfet de région avec copie aux préfets de département concernés d'une demande d'octroi du droit de préemption

Dès réception du courrier, les préfets de région et les préfets de département saisissent pour avis les chambres régionales et départementales d'agriculture et les CDOA.

À l'expiration d'un délai de cinq semaines à compter de la réception de leur saisine, les avis sont réputés rendus.

La demande de la SAFER est publiée sur le site internet de la préfecture de région concernée pendant une durée d'un mois

Les préfets de région organisent la consultation du public, d'une durée de un mois sous format papier ou dématérialisé, ou les deux.

Les préfets de région transmettent au bureau du foncier les demandes des SAFER accompagnées des avis recueillis, de la synthèse des observations du public et de leurs propositions. Au vu de ces pièces, le ministre chargé de l'agriculture décrète pour chaque SAFER les conditions d'exercice du droit de préemption.

Échéance des droits de préemption en cours des SAFER :

- A l'entrée en vigueur des nouveaux décrets de préemption, et au plus tard dans le délai de 12 mois à compter de l'agrément.

Date d'envoi de la demande d'octroi du droit de préemption :

- Dans les meilleurs délais et au plus tard à la date de l'agrément.

RAPPEL concernant l'exercice du droit de préemption :

Le droit de préemption est accordé sans limite de temps à la SAFER mais pourra être réexaminé à l'occasion du renouvellement du programme pluriannuel d'activité de la société d'aménagement foncier et l'établissement rural, sur demande motivée des commissaires du Gouvernement ou de la SAFER.

Pour l'exercice de ce droit, la SAFER doit justifier dans sa motivation de préemption du caractère prioritaire des projets concernés par son intervention dans le cadre d'objectifs prévus par la loi.

Ce droit s'exerce sous contrôle de la puissance publique puisqu'un accord des Commissaires du Gouvernement de la SAFER est nécessaire sur chaque dossier de préemption.

Il convient de rappeler que la SAFER procède à des consultations départementales avant d'engager un dossier.

Intérêt du droit de préemption :

Bien qu'utilisé avec modération, le droit de préemption a cependant une efficacité importante :

- Il permet notamment de corriger l'orientation du foncier en favorisant les projets d'installation de jeunes agriculteurs, en accompagnant la restructuration foncière des exploitations agricoles, (certaines exploitations disposent d'une surface inférieure à l'unité de référence et de nombreuses communes ne sont pas encore remembrées) ou en aidant au maintien des agriculteurs en place.
- En zone agricole, il offre la possibilité de donner la priorité aux projets privilégiant l'usage agricole des terres.
- Il permet aussi de limiter les augmentations excessives des prix des terres préjudiciables au revenu des exploitations (actions en révision du prix).
- Il permet également d'intervenir au profit des Collectivités pour la protection de l'environnement.
- Le droit de préemption garantit la transparence des conditions de vente et permet de lutter contre la spéculation foncière.
- Il permet, par l'obligation de notification, de disposer d'un observatoire du marché foncier sans équivalent.

Contenu : projet décret du 1er ministre *(Cf.modèle joint)*

Autorisant la SAFER à exercer le droit de préemption :

- Durée illimitée (le droit de préemption devient permanent)
- La zone d'action des treize départements de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

Les seuils de préemption :

Seuil ramené à zéro :

- pour les parcelles classées en zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme (zones « NC » et « ND » des plans d'occupation des sols ; zones « A » et « N » des plans locaux d'urbanisme rendus public, zones non urbanisées des cartes communales)
- dans les zones agricoles protégées définies à l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;
- dans les périmètres d'aménagement foncier rural en cours, ainsi que dans le cas de parcelles enclavées au sens de l'article 682 du code civil ;

Et à 10 ares dans tous les autres cas, y compris en cas d'adjudication volontaire, dans le cadre de la procédure de l'offre amiable préalable.

Les Conseils d'administration et Assemblées générales respectifs des trois SAFER de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées ont présenté pour approbation, dans leur rapport commun, le contenu du projet de décret tel qu'il est présenté, et qui tient compte des dernières modifications législatives, dans la perspective de doter la future SAFER Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées de son droit de préemption permanent au plus tard, dès après l'obtention de son droit de préemption.