

DROIT IMMOBILIER ET RURAL



Christine BOIZAT
Avocat

2 outils politiques des années 60

Le législateur a créé deux outils à l'appui de sa politique agricole visant à contrôler la taille, les structures des exploitations agricoles et l'aménagement foncier.

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) ont été créées en 1960.

Initialement mises en place pour réorganiser les exploitations agricoles et installer de jeunes agriculteurs, leurs prérogatives ont été étendues, mais la philosophie reste la même.

La SAFER contrôle l'accès à la propriété foncière agricole.

Pour atteindre ses objectifs, elle dispose d'un droit de préemption sur les ventes de terre, mais aussi sur certaines cessions de parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.

Ce droit peut s'exercer avec baisse du prix. Si le prix fixé par la SAFER est inférieur au prix proposé dans la notification faite, alors le vendeur peut se rétracter ou demander la révision du prix.

Par suite, la SAFER doit être informée de la quasi-totalité des transactions tant sur le foncier, que sur les parts. Ainsi, sur 272 400 ventes immobilières notifiées en 2016, les SAFER ont préempté 1 230 fois, ce qui représente 5 570 hectares.

La gouvernance des SAFER est plurielle. Ainsi y siègent tant des professionnels que des collectivités locales et représentants de l'Etat.

Un comité technique -syndicat professionnel, maires et Etat- donne son avis sur les projets présentés.

Ces opérations sont contrôlées par un commissaire du gouvernement.

Parallèlement à la mise en place de la SAFER, dès 1962, est mise en place une réglementation visant à contrôler le cumul des terres pour permettre l'installation des jeunes agriculteurs.

Depuis 1980, cette politique est devenue celle des structures agricoles.

Le Contrôle des Structures vise à réguler le droit d'exploiter les terres agricoles quel que soit le mode de jouissance (faire valoir direct ou bail ...).

La loi fixe un cadre. Elle définit les opérations soumises à contrôle ou à simple déclaration et les opérations dites libres.

Les régions arrêtent un ordre de priorité. Ainsi l'ex Haute-Normandie a 5 niveaux de priorité, tandis que l'ex Basse-Normandie en a 11.

QUEL SERA L'AVENIR DE CETTE DISTINCTION DANS LE FUTUR SCHEMA REGIONAL DE LA NORMANDIE ?

Quoi qu'il en soit, la question du prétendant est partout la même avec plus ou moins d'acuité :

- suis-je soumis à une procédure d'autorisation ?
- si oui, à quel rang de priorité ma situation me met-elle ?
- l'administration peut-elle s'opposer à ma demande ?

Il n'existe plus que 4 cas de refus.

Les demandes d'autorisation en concurrence sont soumises à l'avis consultatif d'une commission paritaire, informée par ailleurs de l'ensemble des demandes.

L'autorité administrative (le Préfet de Région) est la seule à décider.

Cette décision peut être retirée par la même autorité, ou être contestée en justice par un tiers évincé, par exemple.

La rigueur s'impose donc.