

PPAS

2022 > 2028



Programme
Pluriannuel
d'**A**ctivités
de
la **S**afer Hauts de France



**PARTOUT À VOS CÔTÉS
POUR INSTALLER,
PROTÉGER, AMÉNAGER**

 **safer**
Hauts de France

SOMMAIRE

Remerciements	Page 5
Introduction	Page 6
Qui sommes-nous ?	Page 8
Contexte et enjeux	Page 10
Bilan du PPAS 2015-2021	Page 12
Analyse AFOM	Page 15
Stratégie générale	Page 16
Objectifs opérationnels	Page 18
Mission agricole	Page 19
Mission aménagement	Page 26
Mission environnement	Page 28
Mission transparence des marchés fonciers	Page 32
Pilotage et valorisation	Page 33
Règles de déontologie et valeurs	Page 34
Dispositions de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation	Page 35
Moyens et financements	Page 36
Annexes	Page 38





REMERCIEMENTS

La Safer Hauts de France remercie particulièrement les organismes ayant contribué à l'élaboration du PPAS 2022-2028, à savoir :

DDFIP de la Somme
DRAAF Hauts-de-France
DREAL Hauts-de-France

Région Hauts-de-France
Conseil Départemental du Nord
Conseil Départemental de l'Oise

Chambre d'Agriculture Régionale Hauts-de-France
Fédération Rég. des Syndicats d'Exploitations Agricoles Hauts-de-France
Confédération Paysanne Hauts-de-France
Coordination Rurale Hauts-de-France
Jeunes Agriculteurs Hauts-de-France
Syndicat Général des Vignerons de Champagne
Syndicat des Propriétaires Privés Ruraux Hauts-de-France
Fransylva Hauts-de-France

Conservatoire du Littoral - Délégation Manche Mer du Nord
Agence de l'Eau Artois Picardie
Conservatoire des Espaces Naturels Hauts-de-France
Terre de Liens Hauts-de-France
Fédération des Chasseurs de l'Aisne

La Safer Hauts de France remercie également tous les partenaires présents lors des rencontres départementales en novembre 2021 :
à Desvres (62) le 5 novembre, à Sars-et-Rosières (59) le 18 novembre,
à Beauvais (60) le 19 novembre, à Laon (02) le 23 novembre
et à Boves (80) le 24 novembre.





Björn DESMET

Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF)
Commissaire du Gouvernement Agriculture

La Safer, qui oriente et régule le marché foncier dans les Hauts-de-France, relie les femmes et les hommes à la terre agricole qui les fait vivre tout en accompagnant les collectivités. Au-delà, elle est un acteur du territoire régional qui contribue à la déclinaison de nos politiques agricoles, qu'il s'agisse de l'installation, des jeunes, de la préservation de nos modèles régionaux de production, mais aussi de l'élevage, de l'agriculture biologique et de la transition écologique en général, sans oublier la préservation de l'intérêt écologique des terres agricoles et forestières spécifiques et des aires de captage de l'eau potable.

Telle est l'ambition renouvelée du nouveau PPAS 2022-2028 de la Safer Hauts de France, que le préfet de région a eu le plaisir d'approuver

après avis favorables des commissaires du Gouvernement de l'Agriculture et des Finances.

Ayant présidé au nom du préfet le comité régional d'élaboration de ce PPAS, je témoigne de la qualité et de la transparence du dialogue qui a associé au premier chef les services de la Safer, sous l'égide de son président et de son directeur général, les services de l'État, les établissements publics fonciers, les collectivités locales, et la Chambre régionale d'agriculture.

En tant que commissaire du Gouvernement Agriculture, dans mes fonctions de contrôle du fonctionnement de la Safer, je porterai une attention particulière à l'utilisation de cet outil de pilotage dans les activités de la Safer ainsi que la prise en compte des orientations et priorités fixées par le nouveau Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles.



Nathalie BIQUARD

Directrice Départementale des Finances Publiques de la Somme
Commissaire du Gouvernement Finances

En adoptant le Programme Pluriannuel d'Activités 2022-2028 (PPAS), le préfet de la région a ainsi mis un terme à un long processus de concertation et entériné les choix stratégiques de la Safer Hauts de France dans l'exercice de son activité pour les sept prochaines années.

Cette étape souligne également le rôle joué, en qualité de représentant de l'État, par les commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture auprès des Safer. Ils assurent en effet un rôle essentiel de contrôle sur leur activité, leur fonctionnement et les conditions dans lesquelles elles exercent leurs missions en fonction des orientations nationales, du respect des grands équilibres financiers et des exigences de qualité des services.

En ma qualité de commissaire du Gouvernement Finances auprès de la Safer Hauts de France et, à ce titre, pleinement associée au processus d'élaboration de ce document majeur, je suis en mesure de témoigner de la réelle qualité des échanges tenus avec ses dirigeants de la Safer pour son élaboration et l'association étroite à laquelle moi-même et mes services avons volontiers répondu.

Le dialogue stratégique ainsi entretenu permet aux commissaires du Gouvernement de s'assurer que le PPAS est conforme aux orientations et priorités nationales fixées par l'État.

Cette vigilance se poursuivra à l'occasion du suivi du respect des objectifs et des engagements de la Safer décrits dans le PPAS.

PARTOUT À VOS CÔTÉS POUR INSTALLER, PROTÉGER, AMÉNAGER

L'élaboration d'un nouveau Programme Pluriannuel d'Activités est une étape importante dans le fonctionnement d'une Safer. L'Etat nous demande en effet de définir la feuille de route politique pour les années 2022-2028. A cette occasion, nous prenons le temps de rencontrer nos partenaires et de les écouter, à la fois pour évaluer l'action de la Safer sur les années passées, et comprendre les attendus pour les années à venir.

Ces échanges nous ont fortement mobilisés sur plusieurs mois depuis 2020 mais ce fut vraiment des moments de partage vrais, intenses et riches. C'était pour nous également un grand plaisir et une belle satisfaction de voir reconnaître la Safer Hauts de France comme un acteur professionnel qui connaît son territoire et qui apporte des solutions.

Une nouvelle fois, nous avons pu constater que le foncier agricole, naturel et forestier est vraiment au cœur de nombreux débats de sociétés, d'attentes et de convoitises même. Souvent, la Safer semblait être la clé aux difficultés rencontrées !

Bien que disposant de nombreux outils, la Safer ne peut pas répondre seule à tous les problèmes fonciers rencontrés. Cependant,

cela nous donne la très lourde responsabilité d'être présents sur toute la région et d'assurer pleinement nos missions avec les moyens dont nous disposons.

Ce 5^{ème} Programme Pluriannuel d'Activités ne remet donc pas en cause notre histoire, nos investissements et nos actions qui collent aux demandes des territoires. Mais il poursuit les orientations engagées progressivement pour toujours s'adapter aux nouvelles attentes de la société, en particulier en matière de transition écologique et de protection des espaces agricoles.

Dans ce nouveau programme, nous avons trouvé le meilleur consensus entre tous les acteurs présents au sein de notre Conseil d'administration, les organisations professionnelles agricoles, les collectivités territoriales et les autres acteurs du monde rural dont des acteurs de la protection de l'environnement.

Nos équipes sont mobilisées pleinement pour mettre en œuvre ce nouveau PPAS qui témoigne de notre fort engagement au quotidien pour contribuer à un aménagement durable et équilibrer des territoires de notre région.



Hubert BOURGOIS
Directeur Général



Sylvain VERSLUYS
Président

QUI SOMMES-NOUS ?

Une Safer (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) est une société anonyme, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général. Issue des lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, elle est sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances.

UN OPÉRATEUR FONCIER

La Safer Hauts de France est d'abord un opérateur foncier. Elle acquiert des biens à l'amiable dans environ 90% des cas, ou en utilisant un droit de préemption avec des objectifs d'intérêt général définis par la loi. Elle revend ou loue ensuite aux candidats dont le projet répond le mieux aux politiques d'aménagement locales.

La Safer Hauts de France œuvre au quotidien pour accompagner les porteurs de projets et suivre les jeunes installés. Elle accompagne également les cédants dans leur transmission : elle les aide à évaluer leur bien, cherche des candidats sérieux et les assiste dans leurs démarches.

UN EXPERT EN OBSERVATION FONCIÈRE

La Safer Hauts de France est également un expert au service du territoire pour ce qui est de l'observation du marché foncier. Elle réalise des études sur le marché foncier rural et analyse les tendances, les prix et leurs évolutions.

Grâce à une connaissance unique du territoire, elle accompagne les collectivités dans l'optimisation, la maîtrise et l'économie foncière des espaces périurbains.

La Safer alerte les pouvoirs publics sur la consommation d'espace, l'artificialisation, la concentration excessive des exploitations, etc.

NOS 4 MISSIONS



**PRÉSERVER
ET DYNAMISER
L'AGRICULTURE
ET LA FORÊT**



**PARTICIPER À LA
PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT**



**ACCOMPAGNER LE
DÉVELOPPEMENT
LOCAL**



**ASSURER LA
TRANSPARENCE DU
MARCHÉ FONCIER**

NOS INSTANCES

LE BUREAU

Le bureau de la Safer Hauts de France est composé du Président Directeur Général, du Directeur Général Délégué, des Présidents des 5 Comités techniques départementaux.

Le bureau a pour missions d'organiser la réflexion stratégique de l'entreprise, d'assurer la cohérence entre les départements et de préparer les Conseils d'administration. Il assiste également le Président et le Directeur Général pour toutes les questions relevant des affaires générales de la société.

LE COMITÉ STRATÉGIQUE

Le Comité stratégique a pour rôle d'apporter au Président de la Safer un éclairage sur tous les sujets qu'il souhaite soumettre à son examen. Il s'agit d'une instance d'appel pour la gestion des recours, une instance de dialogue et d'information avec les commissaires du Gouvernement et une instance de réflexions stratégiques pour une meilleure cohérence entre les départements.

Les Présidents de Commissions peuvent également proposer au Président de la Safer des questions à étudier en Comité stratégique.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Assemblée générale (AG) de la Safer Hauts de France désigne un Conseil d'administration (CA) où les principales organisations agricoles et les collectivités territoriales détiennent la majorité des sièges. Le Conseil d'administration de la Safer Hauts de France est présidé par Monsieur Sylvain VERSLUYS en qualité de Président Directeur Général. Il est composé de 24 administrateurs et de 16 censeurs.

Administrateurs

Collège agricole

Chambre Régionale d'Agriculture
FRSEA Hauts-de-France
JA Hauts-de-France
Coordination Rurale Hauts-de-France
Chambre d'agriculture de l'Oise
FDSEA du Nord
FDSEA de la Somme
FDSEA du Pas-de-Calais

Collège collectivités

Région Hauts-de-France (3 postes)
Département 02 - Aisne
Département 59 - Nord
Département 60 - Oise
Département 62 - Pas-de-Calais
Département 80 - Somme

Collège autres

Le Président Safer HDF
Agence de Service et de Paiement
TE-SCAFR (FNSafer)
Fédé. régionale des Chasseurs
Conservatoire Régional des
Espaces Naturels
Crédit Agricole Nord de France
Crédit Agricole Brie-Picardie
Syndicat de la propriété privée
rurale des Hauts-de-France

Censeurs

JA Hauts-de-France
Union des Syndicats Agricoles de l'Aisne
Fdsea de l'Oise
Chambre d'agriculture du Nord - Pas-de-Calais
Chambre d'agriculture de la Somme
Fdsea de la Somme
Fdsea du Pas-de-Calais
Association des Communautés de France
Association des Maires du Nord
Association des Maires du Pas-de-Calais

Crédit Agricole Nord-Est
Crédit Mutuel Nord Europe
Groupama Nord-Est
Union régionale des syndicats de la propriété
forestière Nord Picardie
Fédération régionale de la propriété privée rurale
des Hauts-de-France
Chambre interdép. des notaires de Picardie
Confédération paysanne Hauts-de-France
Syndicat général des vignerons de la champagne

Commissaires du Gouvernement

Monsieur le Directeur Régional de l'Alimentation, de
l'Agriculture et de la Forêt des Hauts-de-France
(DRAAF)

Monsieur le Directeur Régional des Finances
Publiques des Hauts-de-France
(DRFIP)



LE COMITÉ TECHNIQUE

Le Comité technique départemental est un organe consultatif chargé de se concerter et de débattre, en vue d'arbitrer des choix en matière d'orientation du foncier. Ses avis sont destinés à éclairer le Président et le Directeur Général de la Safer Hauts de France, qui sont seuls habilités à prendre des décisions, par délégation du Conseil d'administration et sous réserve de l'approbation par les commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture.

Le Comité technique rassemble l'ensemble des acteurs à l'échelle d'un département, organisa-

tions professionnelles agricoles, collectivités, État, organismes de protection de l'environnement, organismes bancaires et le cas échéant des invités spécialisés. Il comprend :

Les actionnaires
de la Safer
propres au
département

Les syndicats
agricoles
représentatifs
au niveau du
département

L'association
départementale
des maires

Les représentants
de l'État et
le directeur
de la Safer
Hauts de France

Une
association de
l'environnement

La Fédération
départementale
des Chasseurs

CONTEXTE ET ENJEUX

L'établissement de ce PPAS se situe dans un contexte marqué en particulier par :

UNE DIMINUTION IMPORTANTE DU NOMBRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Depuis 2000, la région a perdu un tiers de ses exploitations tandis que la Surface Agricole Utile moyenne a augmenté de 46% pour atteindre 91 ha en 2020. Le défi du renouvellement des générations en agriculture sera encore un enjeu prioritaire du nouveau programme.

UN FORT REPLI DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS AVEC UNE ACTIVITÉ D'ÉLEVAGE

Cela s'observe pour quasiment tous les types d'élevage. Cette chute entraîne une baisse du cheptel régional. Pourtant l'élevage constitue une activité essentielle pour l'équilibre des territoires ruraux, particulièrement en zone de bocage.

UNE TRÈS LARGE MAJORITÉ DES SURFACES AGRICOLES DÉSORMAIS EXPLOITÉES PAR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SOUS STATUT DE SOCIÉTÉ

Le marché des terres transmises par la voie sociétaire représentait plus de 75 000 ha par an en

région en moyenne sur les trois dernières années alors que le volume des terres vendues sur le marché des propriétés représentait 30 000 ha par an en moyenne sur la même période. L'accès au foncier détenu par les sociétés est donc un enjeu déterminant. La nouvelle loi SEMPASTOUS pourrait permettre une meilleure prise en compte de ces nouveaux marchés.

UNE ARTIFICIALISATION DES SURFACES AGRICOLES ENCORE TROP IMPORTANTE

Elle a diminué sur la dernière décennie mais tend à repartir à la hausse au cours des dernières années. La Safer est clairement attendue dans l'accompagnement des services de l'État pour accompagner les nouvelles dispositions législatives, dont le Zéro Artificialisation Nette.

DE NOUVELLES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES FORTES POUR L'EXPLOITATION DES TERRES AGRICOLES

La mise en place des zones de non-traitement ou de conditions d'exploitations restrictives sur certaines parties du territoire nécessite pour les agriculteurs des adaptations régulières. Le réchauffement climatique peut également contraindre à faire évoluer certaines pratiques voire à se déplacer, notamment avec l'augmentation du niveau de la mer et le recul du trait de côte.





LE TRIPLEMENT DES SURFACES CERTIFIÉES EN AGRICULTURE BIOLOGIQUE AU COURS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES

Et ce alors que la demande des consommateurs ne suit pas. Cette situation soulève actuellement de nombreuses questions sur la pérennité économique de ce modèle.

LES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX APPARUS LE 13 OCTOBRE 2014 AVEC LA LOI D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORÊT

12 projets sont d'ores et déjà labellisés et une grande partie du territoire sans programme labellisé travaille sur les questions de l'alimentation, notamment au travers de stratégie agricole ou en se faisant accompagner du Centre Ressource du Développement Durable. L'accompagnement de la politique alimentaire des territoires est désormais un nouvel enjeu à intégrer pleinement.

LES MASSES D'EAU POTABLE SOUTERRAINE DE LA RÉGION TRÈS MAJORITAIREMENT EN MAUVAIS ÉTAT CHIMIQUE

Aussi bien pour les périmètres concernés par l'Agence de l'Eau Artois Picardie que par ceux de l'Agence de l'Eau Seine Normandie. Tous les acteurs responsables de la qualité de l'eau sont particulièrement mobilisés en région pour obtenir rapidement des résultats. Le territoire agricole sera principalement concerné par les actions qui pourraient être proposées.

DES PROJETS AUTOUR DES ÉNERGIES RENOUVELABLES NOTAMMENT DES MÉTHANISEURS ET DE L'AGRIVOLTAÏSME EN PLEIN DÉVELOPPEMENT

Ces projets peuvent soutenir ou venir en concurrence des activités d'élevage.

LA RÉALISATION DE GRANDS PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Tels que la création du Canal Seine Nord Europe, l'extension du Grand Port Maritime de Dunkerque ou encore le réaménagement de la Route Nationale 2. Malgré ces projets, le maintien d'une activité pour les exploitations concernées est vital pour les territoires. L'accompagnement de ces exploitations est un enjeu fort pour concilier développement des territoires et maintien d'une activité agricole dynamique. Les compensations environnementales imposées par les nouvelles législations peuvent doubler impacter les activités agricoles.

UN MARCHÉ FONCIER ACCESSIBLE À LA SAFER QUI S'OUVRE MAIS QUI RESTE MODESTE

Le marché foncier a progressé de 20% entre 2016 et 2020 mais représente moins de 8 000 ha par an soit moins de 0,4% de la Surface Agricole Utile de la région. La rareté du foncier à la vente contribue en partie à l'augmentation régulière et constante du prix du foncier. L'enjeu de la maîtrise de l'évolution des prix de la terre agricole sera également à prendre en compte.

PPAS 2015 > 2021

LE BILAN

Issue des fusions des Safer Flandres Artois et de Picardie en 2017, l'élaboration du PPAS 2015-2021 a permis de mieux identifier les problématiques auxquelles la Safer est confrontée et inventorier les attentes des partenaires et acteurs publics régionaux.

LE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS

L'objectif a été largement atteint puisque le chiffre de 35 installations a été approché en 2015 et 2017 puis dépassé les autres années pour atteindre finalement une moyenne de 42 installations par an.



42
installations par an

La Safer Hauts de France est désormais clairement affichée comme un acteur majeur de l'installation en Région. Depuis 2015, un travail considérable a été accompli avec les partenaires autour du Point Accueil Installation Transmission (PAIT).

De nombreux partenariats stratégiques ont été mis en place dont :



- Un partenariat avec la Région Hauts-de-France permettant d'assurer les frais de portage du foncier. Des biens acquis par la Safer sont maintenus en réserve le temps nécessaire pour finaliser un projet en faveur d'une installation.



Ce partenariat signifie aussi une participation de la Région au financement des actions menées par la Safer dans le cadre du PAIT avec la Chambre d'agriculture et l'association Initiatives Paysannes.

Enfin, il permet également une participation au financement des actions menées par la Safer visant à renforcer le volet installation agricole de son PPAS.

- Depuis 2018, un partenariat avec le syndicat Jeunes Agriculteurs Hauts-de-France permettant de réduire les frais liés aux acquisitions du foncier pour de nombreux jeunes.

- Un partenariat avec les Caisses de Crédit Agricole de la région visant à favoriser l'installation de jeunes agriculteurs via une convention de portage foncier.

Il est également à noter la création de 2 réserves financières pour l'accompagnement d'actions en faveur de l'installation : le fonds "Cambrésis" pour le financement d'actions en faveur de l'installation, alimenté notamment avec les produits d'éoliennes, et le fonds "Partenariat Jeunes Agriculteurs" pour le financement des aides aux jeunes qui s'installent avec la Safer.

La Safer a signé un nouveau partenariat avec les associations Terres de Liens Nord, Pas-de-Calais et Picardie en 2019.

LA TRIPLE PERFORMANCE ÉCONOMIQUE, ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE

L'objectif du nombre de consolidations d'exploitations était de 48 par an. Il a été largement dépassé chaque année, et cela sans remettre en cause la mission installation.

Concernant l'agriculture biologique et les circuits courts, les résultats sont très légèrement en deçà des objectifs : 5 projets accompagnés en moyenne par an (soit 3% de la surface) pour un objectif de 6 (4% en surface) pour l'agriculture biologique. Mais l'enjeu du Bio fait désormais partie intégrante des activités de la Safer et de ses priorités lorsque cela est possible, avec près de 900 hectares attribués pour le maintien et la conversion en agriculture biologique entre 2019 et 2021.

La Safer a réalisé 12 projets en circuit court par an (l'objectif était de 15) et est présente sur le marché forestier.



12 projets
en circuit court par an

La Safer Hauts de France a mis en place une action spécifique "vente à réméré" pour renforcer la trésorerie des exploitations agricoles qui traversent des difficultés liées à des mauvaises récoltes (engagement de 1,2 millions d'euros).

LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs quantitatifs fixés en début de programme n'ont pu être suivis en raison d'une inadaptation des outils informatiques à ce nouvel enjeu. Mais bien que cette mission soit la plus difficile à réaliser, les résultats sont réels et la Safer Hauts de France a su trouver son positionnement en créant des passerelles entre l'obligation de protéger une agriculture économiquement viable sur les territoires et la nécessité de mettre en place des mesures visant à promouvoir la biodiversité et conserver des écosystèmes équilibrés.

Les compétences acquises en matière de compensations environnementales seront à consolider et à valoriser au cours de la prochaine

programmation en veillant toujours préalablement à mettre en valeur la démarche "éviter, réduire et compenser".

La Safer a proposé une formation spécialisée aux membres du Conseil d'administration, réalisé 4 expertises foncières sur des propriétés Safer et s'est associée à de nouveaux partenaires spécialisés.

L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

L'activité autour des biens ruraux a été organisée, avec la mise en ligne de plus de 20 propriétés sur les dernières années du programme.

La mission d'animation réalisée avec l'État sur le territoire des terres polluées autour de l'ancienne usine Metaleurop s'est poursuivie tout au long du programme.

La Safer a constitué de nouvelles réserves foncières notamment pour le futur Canal Seine-Nord Europe (2 500 ha), proposé des solutions aux partenaires publics pour maintenir à usage agricole les réserves foncières en attente d'aménagement (230 ha) et réalisé des compensations directes (Safer) ou indirectes (réserves foncières) à destination des exploitations impactées par des projets.



2 500 ha
pour le futur Canal

Par ailleurs, la mission d'animation avec le Grand Port Maritime de Dunkerque a notamment été renouvelée pour la gestion des 1 700 ha de terres agricoles lui appartenant.



L'OBSERVATION FONCIÈRE

Le nombre de communes sous convention de veille foncière est en constante augmentation. Le PPAS avait fixé un objectif de 1 015 communes : il a été atteint dès 2017 et il était de plus de 1 700 en 2021, supérieur de 60% à l'objectif.



Plus de 1 700
communes sous convention

La part des acquisitions Safer dans le marché foncier accessible est en moyenne de 18,1% alors que l'objectif fixé était de 20%. La moyenne triennale du nombre de préemptions avec révision du prix est de 35 par an. L'objectif était fixé à 20 par an. Enfin, l'objectif de maîtriser 90% des surfaces acquises à l'amiable a été atteint.

La Safer Hauts de France, avec la saisie et l'analyse de près de 20 000 notifications par an, dispose de nombreuses informations capitales pour la compréhension des marchés fonciers en région. Cette connaissance est nécessaire pour alerter sur des situations qui seraient contraires aux politiques voulues.



15 034

ha acquis
en 1 938 opérations
pour une valeur de
261 millions d'euros

13 585

ha rétrocédés
soit 1 960 rétrocessions
pour une valeur de
235 millions d'euros *

4 553

ha transmis par
intermédiation
locative, soit 101
exploitations agricoles

* valeur en prix principal d'achat Safer

1 400

ha/an gérés en CMD
(Convention de
Mise à Disposition)

5 546

ha de stock
au 31 décembre 2021

Près de 200

conventions avec
des acteurs de
l'espace rural

86%

des actions
prévues ont
été réalisées

47%

des surfaces
attribuées ont
été orientées
en faveur de
l'installation

Plus de
500 ha
orientés vers
l'agriculture
biologique

5 000 ha

mis en réserve
dont 50% pour
le projet Canal
Seine-Nord
Europe

ANALYSE AFOM



ATOUTS

- Un savoir-faire reconnu (expertise juridique et opérationnelle)
- Forte présence sur le terrain des conseillers fonciers, bonne connaissance du territoire, de son maillage, de ses enjeux et de ses exploitants
- Régionalisation réussie avec le renforcement des équipes qui se sont spécialisées sur de nouvelles compétences (équidé, bio, biens ruraux, compensations environnementales, etc.)
- Bonne relation avec la profession agricole, le notariat, les avocats, les cabinets de gestion, les experts, la MSA
- Nombreux partenariats diversifiés
- 2 instances sur les départements du Nord et du Pas-de-Calais



FAIBLESSES

- Un marché foncier étroit et concurrentiel
- Déséquilibre de l'activité au sein de certains départements
- Des procédures administratives lourdes
- Manque parfois de leviers financiers et légaux pour réaliser certaines missions
- Tiraillement entre les différentes missions de la Safer
- Communication externe
- Absence de suivi du cahier des charges Safer
- Problématique du foncier agricole attaché à du bâti ou à du terrain à bâtir
- Stock ancien bloqué avec des collectivités



OPPORTUNITÉS

- Renouvellement des générations
- Forte demande à l'installation et à l'agrandissement
- Ouverture du marché foncier agricole, notamment du marché viticole dans l'Aisne
- Prise de conscience des pouvoirs publics sur la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières
- Des productions nouvelles et diversifiées avec le développement des circuits courts
- Partenariats avec les collectivités sur une grande partie du territoire
- Développement du marché de la compensation environnementale
- Évolutions législatives en cours (Loi SEMPASTOUS par exemple)
- Dossier Canal Seine-Nord Europe



MENACES

- Pression urbaine forte qui entraîne une hausse des prix, notamment dans le Nord
- Extension des périmètres "environnement" avec le développement de nouveaux droits de préemption
- Perte de création de valeur ajoutée dans les exploitations
- Risque de déprise de certains secteurs herbagers, disparition de l'élevage
- Présence de grosses entités avec problématiques de transmission
- Difficile régulation des marchés sociétaires en développement
- Progression du travail à façon, sous location
- Manque de porteurs de projets dans certains départements (Aisne et Oise)
- Spéculation sur les terres agricoles et accaparement des terres

STRATÉGIE GÉNÉRALE

La stratégie générale de la Safer Hauts de France s'articule autour de 5 axes :

AXE 1

Protéger la terre agricole et les milieux naturels et accompagner les exploitations agricoles dans leur transition écologique

La Safer Hauts de France fait de la protection des terres agricoles et des milieux naturels un enjeu majeur de sa stratégie générale. Elle entend donc poursuivre ses engagements en faveur de la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et lutter contre la bétonisation des sols.

Le stockage du carbone et les crédits carbone sont également des sujets incontournables que la Safer Hauts de France doit s'approprier.

AXE 2

Renouveler les générations en agriculture

Pour assurer la reprise des exploitations, l'État et la Région aident les porteurs de projet à s'installer en leur accordant des aides financières. De son côté, la Safer Hauts de France mobilise ses outils opérationnels pour permettre la transmission d'unités d'exploitations viables, aussi bien par la voie locative, par l'accès à la propriété foncière que par la transmission sécurisée du capital d'exploitation.

La Safer Hauts de France maintient fermement sa priorité de contribuer fortement en région au renouvellement des générations en agriculture. Des actions spécifiques seront réalisées pour permettre à des jeunes non issus du monde agricole d'accéder à la terre.



AXE 3

Maintenir un tissu d'exploitations familiales viables, vivables et diversifiées dynamisant pour les territoires ruraux

Au-delà du renouvellement des générations, le maintien d'un tissu d'exploitations familiales, viables, vivables et transmissibles reste une préoccupation importante en région. La Safer Hauts de France sera attentive au développement notamment des petites structures agricoles. Le soutien aux exploitations agricoles s'engageant dans la diversification des productions ou dans un développement des exploitations agricoles davantage orienté sur l'augmentation de la valeur ajoutée que sur l'augmentation des surfaces sera privilégié.

AXE 4

Être présent sur tous les territoires auprès des collectivités pour accompagner les projets et défendre les activités agricoles et forestières

Face aux pressions fortes exercées sur l'ensemble du territoire régional, la Safer Hauts de France veillera à être présente sur tout le territoire régional, notamment auprès des collectivités territoriales, en coordination avec les Chambres d'agriculture pour faciliter le dialogue entre tous les acteurs.

AXE 5

Développer et promouvoir les valeurs de la Safer et ses missions sur les territoires agricoles, naturels et forestiers

La Safer Hauts de France souhaite renforcer les relations avec ses partenaires en leur permettant de mieux la connaître et de mieux comprendre son fonctionnement, ses moyens d'actions et ses outils opérationnels. Elle s'engage donc à mieux communiquer sur ses opérations et missions en externe auprès de l'ensemble des acteurs du monde rural, publics, privés, professionnels agricoles ou autres acteurs du monde économique. Elle s'engage aussi à former en interne, plus régulièrement, les membres participants aux décisions au sein des Comités techniques départementaux ou du Conseil d'administration.



OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

La stratégie générale est déclinée en 20 objectifs opérationnels autour des 4 missions de la Safer : l'agriculture et la forêt, l'aménagement du territoire local, la protection de l'environnement et la transparence des marchés fonciers, et du fonctionnement de la structure.

MISSION AGRICOLE

1. Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs
2. Agrandir en priorité les petites exploitations agricoles
3. Aménager le territoire agricole et rural
4. Encourager les exploitations s'engageant dans l'agro-écologie
5. Défendre l'élevage et contribuer au développement de la valeur ajoutée sur les territoires
6. Diversifier les solutions de portage du foncier
7. Améliorer la communication avec les candidats et le suivi des attributions Safer
8. Privilégier la maîtrise du foncier à l'amiable et lutter contre la spéculation foncière
9. Agir sur la forêt

MISSION AMÉNAGEMENT

10. Assurer la prise en compte des enjeux agricoles et naturels en région dans les aménagements
11. Constituer des réserves foncières

MISSION ENVIRONNEMENT

12. Protéger les terres agricoles
13. Protéger les ressources en eau
14. Être acteur dans les compensations environnementales
15. Protéger les habitats naturels
16. Accompagner la reconversion des territoires agricoles pollués

MISSION TRANSPARENCE DES MARCHÉS FONCIERS

17. Produire des données de qualité sur le marché foncier
18. Partager les données produites par la Safer

PILOTAGE ET VALORISATION

19. Former les collaborateurs et mieux informer les partenaires
20. Renforcer le pilotage budgétaire



MISSION AGRICOLE

1. FAVORISER L'INSTALLATION DES JEUNES AGRICULTEURS

L'installation de jeunes agriculteurs est une priorité majeure que la Safer Hauts de France entend poursuivre fermement. Tous les moyens disponibles ou mobilisables seront activés pour faciliter cette action : les outils Safer, les données disponibles, les partenariats, les financements publics ou privés....

Pour ce faire, la maîtrise d'exploitations agricoles économiquement viables sera privilégiée notamment en mobilisant l'outil **d'intermédiation locative** ou la **convention de mise à disposition**.

La mise en œuvre de la loi Sempastous sur la régulation des marchés sociétaires et la meilleure connaissance de ces marchés seront pour la Safer de nouveaux leviers afin de maîtriser à l'amiable des sociétés agricoles pouvant être orientées vers l'installation agricole.

La Safer Hauts de France veillera à poursuivre **le partenariat avec la Région** sur le renforcement de la mission « installation » pour continuer le développement de cette mission.

D'un côté, une communication ciblée sera renforcée au niveau **des futurs cédants sans successeurs** connus pour proposer les outils fonciers et l'accompagnement de la Safer sur le plan technique, juridique et financier. Le partenariat existant dans le cadre du PAIT (Point Accueil Installation Transmission) avec la Région Hauts-de-France, les Chambres d'agriculture, l'association Initiatives Paysannes sera poursuivi et si possible renforcé.

D'un autre côté, la Safer Hauts de France s'efforcera de donner la priorité à **des candidats à l'installation hors cadre familial**. L'installation en agriculture ne concernera pas uniquement des jeunes même s'ils seront prioritaires.

La question du financement est souvent un frein pour des jeunes candidats à l'installation. **Des solutions seront proposées** par la Safer Hauts de France.

Par ailleurs, le processus qui permet à un candidat de s'installer étant relativement long, **la réserve foncière dédiée à l'installation** sera développée en partenariat avec la Région Hauts-de-France ou le cas échéant avec une collectivité locale. Elle permettra de laisser du temps aux candidats à l'installation pour mieux se préparer en évitant l'augmentation des coûts du foncier par une prise en charge des frais de portage par des partenaires publics.

La Safer contribuera **à faire diminuer les frais inhérents à l'acquisition du foncier** dans le cadre de la mise en œuvre de son partenariat avec JA Hauts-de-France et pourra également mobiliser un fonds financier dédié à l'installation des jeunes et approvisionné par les produits issus des énergies renouvelables. La Safer est en effet propriétaire de l'assise d'une éolienne dans le Cambrésis. Tous les produits sont systématiquement fléchés en faveur de l'installation.

Le foncier maîtrisé par la Safer n'étant pas suffisant pour répondre à toutes les demandes à l'installation, l'objectif sera de **retenir en priorité les projets créant de la haute valeur ajoutée sur de faibles surfaces**, permettant ainsi de satisfaire le maximum de candidatures.

Un accompagnement et un suivi des porteurs de projets récemment installés seront mis en place pour s'assurer de la bonne finalité des projets et le

cas échéant, consolider ces projets par l'attribution de surfaces complémentaires jusqu'à 5 ans après l'installation.

Un accompagnement des collectivités souhaitant maintenir et développer une agriculture familiale dynamique et diversifiée, notamment par un soutien aux politiques d'installation, pourra être proposé.

Enfin, le territoire régional étant encore très concerné par des projets d'aménagement impactant certaines exploitations agricoles, la Safer accompagnera **la réinstallation d'agriculteurs devant relocaliser leur siège d'exploitation** en raison du développement ou de l'artificialisation de son territoire.

Indicateurs	Objectifs
Surfaces rétrocédées en faveur de l'installation en propriété ou en intermédiation locative	> 40%
Part des surfaces en faveur de l'installation rétrocédées à des Hors Cadre Familiaux (HCF)	> 2/3
Surfaces rétrocédées pour des 1 ^{ères} installations	700 ha
Nombre d'installés dans le cadre d'une 1 ^{ère} installation	> 40
Taux de satisfaction des candidats avec un projet de 1 ^{ère} installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation	70%





2. AGRANDIR EN PRIORITÉ LES PETITES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS LE CADRE DÉFINI PAR LE SDREA

L'installation des jeunes en agriculture ne doit pas faire oublier l'importance de maintenir et de développer un maillage d'exploitations familiales sur l'ensemble des territoires. En s'appuyant sur le nouveau Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA), la Safer Hauts de France veillera à **consolider en priorité les petites structures agricoles** pour rendre ces exploitations viables et transmissibles.

Les candidats exerçant le métier d'agriculteur dans le cadre d'une pluriactivité sont de plus en plus présents. L'agrandissement d'exploitations portée par ces candidats sera possible et **fera l'objet d'une attention particulière** lorsque cette pluriactivité est subie et que le porteur de projet est acteur et investi sur son territoire.

Enfin, lors de chaque transmission d'exploitation agricole, la Safer veillera, si cela est possible et ne remet pas en cause les projets d'installation, à repérer certaines parcelles isolées ou éloignées pour les orienter vers d'autres projets et notamment pour permettre **le développement d'exploitations existantes** conformément au SDREA ou la réalisation d'aménagements parcellaires.

Indicateur

Surfaces rétrocédées en faveur de l'installation en propriété ou en intermédiation locative

3. AMÉNAGER LE TERRITOIRE AGRICOLE ET RURAL

L'aménagement des territoires agricoles a été systématiquement demandé dans l'ensemble des 5 départements de notre région. La question de la restructuration des exploitations agricoles a notamment été jugée prioritaire. La Safer Hauts de France mettra donc en place de nouveaux outils pour faciliter les échanges amiables de parcelles afin de **réduire les déplacements d'engins agricoles** sur les routes et **contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique**.

L'outil internet www.labonneparcelle.fr créé par le groupe des Safer sera déployé en Région Hauts-de-France, à titre expérimental dans un premier temps, sur certains secteurs à enjeu tel que le territoire viticole du sud de l'Aisne, et pourra être étendu à l'ensemble du territoire régional.

La restructuration des exploitations d'élevage sera favorisée notamment **pour sécuriser le foncier à proximité de leurs bâtiments**.

Enfin, certains territoires agricoles n'ont jamais pu être aménagés. Il conviendra donc de se tenir informé et de s'associer aux procédures d'aménagement foncier rural décidées par les départements.

Pour les îlots de culture inférieurs à 5 hectares, la Safer Hauts de France continuera à encourager **la constitution d'îlots structurés** par l'attribution de parcelles contiguës aux exploitants riverains.

Le bâti rural peut présenter un enjeu important pour l'accueil de nouvelles activités. Depuis plusieurs années, la Safer anime **le site www.proprietes-rurales.com** en proposant des biens typiques pouvant permettre de répondre à des porteurs de projets qui souhaitent investir dans les territoires ruraux. La Safer privilégiera particulièrement les biens non agricoles mais disposant d'un peu de surfaces qui pourront permettre **le développement de projets agricoles et ruraux**.

Indicateur

Surfaces rétrocédées en faveur de la restructuration parcellaire en propriété ou en location

4. ENCOURAGER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES S'ENGAGEANT DANS UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'agriculture et la protection de l'environnement sont bien deux activités compatibles et complémentaires. L'ensemble des politiques publiques prend désormais en compte la nécessité de lutter contre le réchauffement climatique, de contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et de réduire les pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Safer doit être acteur de cette transition écologique et accompagner les exploitations agricoles dans les adaptations demandées par les pouvoirs publics et plus généralement par la société. Elle contribuera donc à faciliter l'évolution des pratiques agricoles pour une meilleure prise en compte des nouvelles normes environnementales.

Pour bien prendre en compte ces nouveaux enjeux environnementaux, il est important de bien les connaître et de savoir les identifier sur chaque territoire d'intervention. Ainsi, la Safer Hauts de France s'organisera au cours de ce nouveau programme d'activités pour **mieux informer les membres des Comités techniques départementaux**, en précisant systématiquement, quand cela est possible et avant chaque attribution, la liste des enjeux environnementaux sur les territoires concernés.

Le Comité technique départemental est l'instance consultative en charge de donner un avis sur les orientations d'attribution concernant les biens maîtrisés par la Safer.



Dans les secteurs à enjeux, il conviendra de garantir aux agriculteurs **une exploitation sécurisée et économiquement viable** par la signature de baux ruraux adaptés aux besoins de protection de l'environnement, et d'intégrer des exigences environnementales dans les rétrocessions Safer qui prennent en compte également la nécessité de garantir une exploitation agricole économiquement viable. La Safer pourra mobiliser son cahier des charges environnemental qui sera adapté **en fonction des enjeux du territoire et en concertation avec les organisations professionnelles agricoles.**

La Safer Hauts de France accompagnera enfin le développement économique de l'agriculture biologique en région sans que cela soit systématique, notamment lorsque le candidat devra parcourir de longues distances pour l'exploitation des parcelles proposées.

Des réserves foncières Safer pourraient également être orientées pour la recherche.

Indicateurs

Objectifs

Part des surfaces rétrocédées en faveur de l'agroécologie

> 10 %

Part des surfaces rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique

> 10 %

5. DÉFENDRE L'ÉLEVAGE ET CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE LA VALEUR AJOUTÉE SUR LES TERRITOIRES

La région des Hauts-de-France est une grande région d'élevage. Mais les crises successives, liées particulièrement au revenu des éleveurs et à la difficulté du métier, ont fragilisé considérablement une partie de ces activités. La Safer veillera donc, de son côté, à soutenir ce qu'il reste d'élevages, bovins notamment, et à participer à la conservation des prairies et du bocage en donnant la priorité par exemple à ces exploitations.

Au-delà des activités d'élevage, ce sont les nombreuses filières spécialisées qui contribuent au développement de l'agriculture et au maintien d'activités en milieu très rural. Il s'agira donc pour la Safer **d'identifier les besoins des filières prioritaires** en s'associant aux politiques locales visant à les développer, et de **participer**

à la structuration de filières locales via l'implantation d'activités de transformation et de commercialisation locale des produits agricoles ou d'approvisionnement local, notamment dans le cadre de Programmes Alimentaires Territoriaux en lien avec ses partenaires habituels.

La Safer veillera par ailleurs à **favoriser la diversité des systèmes de production sur les territoires**. Cette diversité est souvent synonyme de valeur ajoutée sur les exploitations agricoles ; or, le foncier agricole à la vente n'étant pas suffisant au regard du nombre de candidatures reçues, la recherche d'une meilleure valorisation sur des surfaces limitées sera privilégiée.

Avec le réchauffement climatique, l'accès à l'eau devient également un enjeu crucial pour le développement de la valeur ajoutée des exploitations agricoles. Au cours des dernières années, des phénomènes de sécheresse sont apparus sur plusieurs territoires de la région. La Safer pourra **accompagner les agriculteurs dans la lutte contre ces sécheresses** plus fréquentes.

Le marché de la vigne champenoise est un aspect de la diversité agricole qu'il convient de préserver en région. **La Safer s'engage donc à être présente sur ce marché** et à contribuer au développement des activités viticoles dans l'Aisne. Il en est de même pour les activités équestres, notamment en secteur péri-urbain mais aussi au sud de l'Oise, autour de Chantilly. La Safer pourra aussi **privilégier des porteurs de projets développant des productions régionales déficitaires** telles que les fruits et légumes, le houblon, les protéines...

Enfin, la diversification des revenus des exploitations agricoles peut être liée aussi au développement des énergies renouvelables, notamment le développement des méthaniseurs ou l'agrivoltaïsme. Certains méthaniseurs nécessitent des surfaces agricoles importantes pour parvenir à équilibrer leur modèle économique. Pourtant ces surfaces ne doivent pas venir en concurrence des exploitations orientées en élevage. Ce sujet a particulièrement fait débat, en fonction notamment des territoires et du modèle économique retenu pour le méthaniseur.

La Safer Hauts de France sera donc à l'écoute des territoires et s'adaptera localement au cas par cas, en fonction des situations et des politiques territoriales mises en place, mais elle contribuera toutefois à limiter systématiquement leur impact sur les territoires.

Concernant le développement de l'agrivoltaïsme, la Safer souhaite rappeler préalablement que les surfaces agricoles doivent être protégées et conserver prioritairement une vocation de production agricole en étant le support d'un cycle végétal. Mais dans certaines situations ou territoires spécifiques, l'agrivoltaïsme peut s'avérer être une solution au maintien d'une activité agricole et d'élevage.

Indicateurs

Surfaces rétrocédées en propriété ou en intermédiation locative à destination agricole

Part des rétrocessions agricoles à des projets de circuits de proximité

Acquisitions de la Safer dans le marché viticole (nombre, surface, valeur)

6. DIVERSIFIER LES SOLUTIONS DE PORTAGE DU FONCIER SUR LE LONG TERME

En Région Hauts-de-France, le statut du fermage représente plus de 80% de la Surface Agricole Utile. La propriété agricole appartient majoritairement à de petits propriétaires privés. Il s'agit bien souvent d'un patrimoine familial qui se transmet entre générations mais il peut aussi s'agir de propriétés acquises dans le cadre d'un projet d'investissement financier.

Ces apporteurs de capitaux peuvent être de véritables partenaires des exploitants agricoles en finançant le foncier agricole et en s'engageant à donner à bail à un exploitant qui ne dispose pas d'un capital suffisant ou qui souhaite mobiliser son capital sur d'autres projets.

La Safer s'efforcera **de proposer en priorité des apporteurs de capitaux privés permettant de financer le foncier agricole**. Les candidats investisseurs ne devront pas, si possible, être agriculteurs eux-mêmes ou avoir de la famille en agriculture sur le territoire ou, à défaut, ne pas résider à proximité des biens à attribuer, cela pour garantir durablement l'exploitant agricole en place ou choisi concomitamment à la vente.

La Safer proposera également systématiquement la signature d'un bail rural et liera l'attribution à son cahier des charges, qui aura de préférence une durée de 20 ans.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Safer Hauts de France a décidé en 2018 la mise en place du dispositif particulier de la vente à réméré, vente avec faculté, mais non obligation, de rachat par le vendeur. Le vendeur préserve donc une option de rachat pendant une durée à convenir contractuellement mais qui ne peut dépasser 5 ans.

La Safer Hauts de France maintiendra cette ligne de crédit pour poursuivre l'accompagnement des agriculteurs en difficulté.

Pour compléter les financements dits « classiques » et pour faciliter un peu plus les projets d'installation de jeunes agriculteurs, **la Safer Hauts de France s'est associée aux Caisses de Crédit Agricole** pour permettre de différer l'achat du foncier agricole jusqu'à 10 ans. La Safer achète le foncier via un financement réalisé par la banque qui apporte également une caution bancaire pour le paiement des fermages. Le jeune agriculteur, locataire de la Safer, exploite le foncier dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire allant de 5 ans à 10 ans. A l'échéance du portage, la Safer lui cède le foncier à sa valeur d'acquisition, déduction faite des fermages perçus, en y ajoutant les frais de portage ainsi que les frais Safer. Au cours des 10 années, l'exploitant a par ailleurs la possibilité de racheter le foncier quand il le souhaite, en une ou plusieurs fois.

Dans ce cadre et pour compléter tous les dispositifs existants, **le groupe des Safer s'est associé à Citizen Capital**, société d'investissement, pour la création d'un fonds national d'investissement dédié au financement du foncier agricole afin de soutenir des porteurs de projets souhaitant s'installer et s'engageant prioritairement dans une démarche environnementale.

7. AMÉLIORER LA COMMUNICATION AVEC LES CANDIDATS ET LE SUIVI DES ATTRIBUTIONS SAFER

Le code rural précise que la Safer doit informer les candidats non retenus, dans le mois **suivant la signature de l'acte authentique**, de sa décision d'attribution. Cette information aux candidats non retenus intervient en général **plusieurs mois après qu'ils aient fait acte de candidature**. Le conseiller foncier de la Safer en charge du dossier peut communiquer des informations de façon informelle dans l'intervalle, mais l'absence d'informations officielles durant cette période intermédiaire peut laisser prospérer de la part des candidats non retenus, des suspicions, des incompréhensions, des doutes sur la bonne conduite des opérations foncières.

Dans ce cadre, les procédures internes seront adaptées et complétées de manière **à communiquer avec les candidats non retenus de façon plus systématique et plus régulière** et éviter les périodes trop longues sans aucune communication de la part de la Safer.

Concernant les candidats retenus, ils doivent s'obliger à respecter un cahier des charges dont la durée a été fixée à 20 ans pour les cas généraux lors de la création de la Safer Hauts de France en 2017. **Ce cahier des charges permet de garantir l'obligation de conserver une destination agricole au bien acquis, de ne pas pouvoir le revendre ou le transmettre par donation entre vifs, de l'apporter en société ou l'échanger sans un accord préalable de la Safer, ou encore de l'exploiter personnellement.** Ce cahier des charges peut également comprendre des clauses environnementales. Il est fondamental dans toutes les attributions de la Safer.

Un contrôle du respect des engagements pris par les attributaires sera mis en place pour améliorer le suivi des objectifs poursuivis.

Indicateur

Surfaces rétrocédées en faveur du maintien de l'occupant en place en propriété

Indicateur

Nombre de suivis du cahier des charges réalisé

Objectif

5% du nombre des rétrocessions

8. PRIVILÉGIER LA MAÎTRISE DU FONCIER À L'AMIABLE ET LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION FONCIÈRE

La Safer doit intervenir suffisamment sur le foncier agricole pour l'orienter en fonction des politiques publiques mises en place sur les territoires et en région. **La maîtrise du foncier est donc une priorité de premier ordre.**

La Safer Hauts de France souhaite donc maintenir son objectif de maîtriser **au moins 10%** des surfaces du marché foncier agricole annuel total et **au moins 25%** du marché foncier agricole accessible, c'est-à-dire préemptable. **Pour ce faire, de nombreux outils sont mobilisés.** Le droit de préemption, prérogative de puissance publique, est connu et reconnu pour permettre de façon forcée la réalisation des missions de la Safer mais il génère aussi beaucoup d'insatisfactions et d'incompréhensions de la part des intervenants qui le subissent. Le droit de préemption est nécessaire mais il génère aussi du contentieux et des litiges.

C'est pourquoi la Safer Hauts de France privilégiera tant que faire se peut les acquisitions amiables et négociera prioritairement des solutions de conciliation. **Les acquisitions amiables devront donc représenter la majorité de ses interventions en surfaces et être supérieures à 85% de l'ensemble des surfaces maîtrisées.**

Cette maîtrise foncière se fera systématiquement au prix du marché. Compte tenu de sa part de marché et de la pression foncière élevée, la Safer ne peut avoir l'ambition de faire baisser les prix ou de stopper la hausse des prix. En revanche, elle interviendra systématiquement **pour les réguler et éviter la spéculation sur la terre agricole.**

Indicateurs

Taux de prise du marché foncier total (surface)
Taux de prise du marché foncier préemptable (surface)
Taux de prise du marché sociétaire total (nombre d'opérations)
Maîtrise foncière par type de marché (nombre, surface)
Mode d'intervention sur le marché foncier : acquisitions à l'amiable, préemptions, etc. ((nombre, surface)



9. AGIR SUR LA FORÊT

Les forêts occupent 14% du territoire et appartiennent majoritairement à des propriétaires privés (70%).

Le marché forestier est un marché majoritairement parcellaire et connaît 2 destinations principales : le loisir et la chasse d'une part, et le support d'une activité économique d'autre part.

La Safer Hauts de France entend être présente sur ce marché pour répondre à plusieurs enjeux. Principalement, la Safer interviendra pour **réduire le morcellement de la propriété forestière et pour désenclaver les petites parcelles.** Elle cherchera à améliorer sa connaissance du parcellaire forestier et des besoins économiques et environnementaux.

La Safer participera également à l'organisation et à la création de nouvelles zones de boisement en les orientant vers des espaces **qui limitent les impacts sur l'activité agricole et qui favorisent l'agrandissement des boisements existants.** Elle interviendra pour éviter les boisements en timbre-poste en privilégiant la confortation des bois ou des massifs existants.

Les parcelles boisées maîtrisées pourront faire l'objet d'études environnementales pour saisir éventuellement les opportunités en matière de compensations environnementales.

Enfin, certains départements ayant mis en place des règlements boisement, la Safer veillera à se tenir informée de ces documents réglementaires départementaux pour les prendre en compte lors de ses projets de rétrocession.

Indicateur

Surfaces rétrocédées en propriété à destination forestière



MISSION AMÉNAGEMENT

10. ASSURER LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET NATURELS EN RÉGION DANS LES AMÉNAGEMENTS

La Safer Hauts de France s'efforcera d'être présente **sur tous les territoires** et s'engagera si possible dans le cadre d'un partenariat avec les collectivités locales et territoriales en coordination avec les Chambres d'agriculture pour apporter une expertise et un savoir-faire en matière d'opérations foncières. **La défense et la prise en compte des enjeux agricoles et forestiers fera partie de ses priorités.**

Elle continuera donc à proposer systématiquement la réalisation de diagnostics fonciers préalables à toute intervention de maîtrise foncière. La Safer proposera une offre de service complète et adaptée ou répondra aux appels d'offres pour assister les maîtres d'ouvrage dans la réalisation de leurs projets. Elle les accompagnera dans leurs démarches foncières en veillant au maintien ou au développement de l'agriculture en région.

La Safer Hauts de France pourra également développer des compétences en interne et mettre en place des moyens spécifiques pour renforcer ses capacités de conseil et d'études ciblées adaptées aux préoccupations des territoires. **Les nouveaux enjeux liés aux contraintes environnementales seront intégrés aux services de la Safer pour y sensibiliser notamment les collectivités.**

Enfin, la Safer Hauts de France renforcera sa connaissance des projets d'aménagement en cours ou à venir décidés par l'État, la Région, les départements ou les collectivités locales pour mieux anticiper les enjeux fonciers et s'assurer d'une veille sur les territoires concernés.

Indicateur

Nombre de conventions de partenariat
avec les collectivités locales

11. CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES

Avec une population de près de 6 millions d'habitants, un territoire très densément peuplé et un tissu économique développé, le territoire régional connaît de nombreuses opérations d'aménagement en cours ou en projet. Cela peut concerner des opérations de développement économique d'intérêt national, régional ou infra départemental, des opérations de développement de l'habitat individuel ou collectif ou de lotissements mais encore d'infrastructures portuaires, aéroportuaires, routières ou fluviales.

Ces aménagements se réalisent majoritairement par extension sur des espaces agricoles naturels ou forestiers.

Dans le cadre de ses missions, **la Safer Hauts de France doit accompagner les pouvoirs publics et les collectivités en amont des projets** pour définir leurs besoins réels d'emprises en s'assurant que la logique "éviter, réduire et compenser" a bien été prise en compte. Elle pourra poursuivre la réalisation de réserves foncières pour reconstituer le potentiel économique des exploitations agricoles impactées et compenser les emprises concernant des opérations réalisées dans le cadre d'une concertation préalable.

La Safer Hauts de France devra également **intégrer systématiquement les besoins identifiés en matière de compensations environnementales**. Cette mission pourra également se réaliser avec des porteurs de projets privés qui s'intègrent dans une politique publique territoriale de développement tels que les carriers ou d'autres acteurs économiques majeurs des territoires ruraux.

La Safer dispose au 31 décembre 2021 de plus de 5 000 ha en stock, dont plus des deux tiers sont réservés dans le cadre d'un partenariat avec un partenaire public ou privé. Même s'il est nécessaire de saisir les opportunités quand elles se présentent dans une région où le foncier à la vente est rare, force est aussi de constater que certaines réserves foncières sont inactives depuis plus de 10 ans et atteignent même la limite des 15 ans fixée par le code rural sans projet définitivement arrêté par le partenaire. **La Safer veillera donc à limiter désormais le temps des réserves foncière à 10 ans maximum** et à engager la remise sur le marché de ce foncier dès que possible en l'absence de projets connus et approuvés.

Il s'agira prioritairement de mener à bien **la sortie des réserves foncières constituées pour le projet Seine-Nord Europe** représentant environ 2 500 ha et de terminer cette opération stratégique dans de bonnes conditions. La Safer Hauts de France accompagnera également la réalisation des projets structurants liés, tels que les ports intérieurs et les raccordements ferroviaires.

La Safer Hauts de France accompagnera également les autres projets importants connus à ce jour et notamment ceux portés par le Grand Port Maritime de Dunkerque ou par l'État concernant l'aménagement de la RN2 ou encore par les projets routiers des départements.

Indicateurs

Surfaces rétrocédées en propriété à destination d'autres projets en milieu rural

Surfaces rétrocédées en propriété ou en intermédiation locative en faveur de la compensation foncière





MISSION ENVIRONNEMENT

12. PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES ET LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET LA DISPARITION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est inscrit dans le Plan Biodiversité de juillet 2018. Il prend de plus en plus d'importance dans les débats actuels et les politiques publiques.

Au regard de la montée en puissance du sujet, la Safer Hauts de France **poursuivra activement sa mission de protection des terres agricoles**. Elle s'inscrira pleinement dans cette dynamique en renforçant son action en faveur de la lutte contre l'artificialisation, en complémentarité et articulation avec les autres acteurs clés du sujet.

Tout d'abord, la Safer Hauts de France continuera de sensibiliser les acteurs locaux, dont les collectivités, à la consommation des terres agricoles. Elle s'efforcera notamment de poursuivre le déploiement de l'outil **Vigifoncier, portail cartographique de veille des transactions sur le marché foncier rural et observatoire de l'évolution de ce marché foncier**.

Elle contribuera particulièrement à suivre l'évolution du marché foncier orienté en faveur de l'artificialisation des terres agricoles et à **alerter les pouvoirs publics sur les situations observées**.

La Safer Hauts de France s'associera aux services de l'État et aux autres partenaires compétents, notamment aux établissements publics foncier dans le cas de la création d'un observatoire régional sur l'artificialisation des terres agricoles. Elle veillera à être au cœur de la démarche et y contribuera par l'apport **des compétences acquises depuis plus de 15 ans dans ce domaine**.

Elle agira également pour la protection des terres agricoles en valorisant, autant que possible, les réserves foncières publiques disponibles en région en attente de

changement de destination pour permettre leur exploitation par des agriculteurs locaux en leur garantissant un statut juridique clair et sécurisant notamment à l'aide de baux Safer.

Il s'agira également de limiter l'impact des infrastructures sur les espaces naturels agricoles et forestiers et de maintenir ou rétablir une exploitation agricole sur toutes les parcelles où l'activité agricole est possible.

Enfin, la protection des terres agricoles se fera également **en luttant contre le mitage et la cabanisation**, c'est-à-dire l'urbanisation sauvage des espaces agricoles et forestiers. La Safer Hauts de France se placera au côté des élus locaux pour leur proposer l'usage du droit de préemption de la Safer dans un cadre partenarial et conventionnel permettant ainsi de bloquer cette artificialisation.

Indicateur

Surfaces rétrocédées en propriété ou en intermédiation locative en faveur de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers

13. PROTÉGER LES RESSOURCES EN EAU À DESTINATION DE LA CONSOMMATION HUMAINE ET LUTTER CONTRE LE RUISSELLEMENT, L'ÉROSION DES SOLS ET LES INONDATIONS

L'État, par le biais des Agences de l'Eau, souhaite désormais investir dans le grand cycle de l'Eau pour améliorer la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine. L'une de ses actions vise donc désormais la réduction des pressions agricoles sur les zones d'infiltration des aires d'alimentation des captages d'eau dits prioritaires.

Alors que l'objectif national est d'atteindre au moins 50% des masses d'eau classées en bon état, à ce jour la situation en Région Hauts-de-France est la moins satisfaisante avec seulement 22% des masses d'eau classées en bon état. **L'ambition est donc d'essayer désormais d'obtenir de vraies améliorations dans des délais courts.**

La Safer, opérateur foncier ayant une bonne connaissance du terrain, peut être un des leviers

permettant une meilleure prise en compte de la protection des ressources en eau potable. Elle poursuivra ses actions actuelles notamment **en accompagnant les maîtres d'ouvrages dans la mise en œuvre des volets fonciers des Programmes d'Actions de Prévention du risque Inondation (PAPI).**

La Safer Hauts de France pourra mobiliser dès que possible son droit de préemption en cas de vente à l'intérieur des périmètres de captage à enjeu. Elle veillera **à apporter son concours aux collectivités ou aux établissements publics de coopération locale compétents** qui envisageraient la mise en place d'un nouveau droit de préemption prévu par la loi 3 Ds et son concours technique pour sa mise en œuvre.

Il pourrait également être envisagé, dans le cadre d'un nouveau partenariat avec les Agences de l'Eau, de mener des expérimentations sur certains captages prioritaires en concertation avec les services de l'État et les organisations professionnelles agricoles pour mettre en place de nouvelles pratiques agricoles sur des bases contractuelles avec les agriculteurs concernés.

Ces dernières années, le territoire régional a été régulièrement victime d'inondations importantes et tous les départements ont été concernés par des épisodes de coulées de boues. La Safer Hauts de France accompagne les collectivités ou leurs établissements publics compétents dans la mise en place de solutions de lutte contre ces phénomènes.

La Safer Hauts de France entend donc poursuivre ses actions, notamment les études préalables à la réalisation de zones d'expansion de crues ou d'aménagements hydrauliques, l'aide à la négociation foncière ou encore dans certains cas, la constitution de réserves foncières permettant de compenser les agriculteurs concernés. Ces actions pourront être accompagnées d'une sensibilisation des agriculteurs à la lutte contre l'érosion des sols en appui des travaux qui pourraient être conduits par les Chambres d'agriculture en la matière.

Indicateur

Surfaces rétrocédées en faveur de la préservation de la ressource en eau

14. ÊTRE ACTEUR DANS LES COMPENSATIONS ENVIRONNEMENTALES

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, portée par le ministère, est venue enrichir la séquence "éviter, réduire et compenser". Désormais la loi prévoit l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence "éviter, réduire et compenser" pour tout projet impactant la biodiversité. Désormais, si cette séquence n'est pas appliquée de manière satisfaisante, le projet ne pourra pas être autorisé en l'état. Cette nouvelle disposition réglementaire a modifié le marché foncier par de nouveaux intervenants recherchant pour les maîtres d'ouvrage des solutions de compensations environnementales.

Deux conséquences ont pu être constatées :

- Le territoire agricole est désormais convoité pour ces compensations environnementales qui génèrent de nouvelles contraintes pour l'activité agricole
- L'achat du foncier orienté vers la compensation environnementale peut se faire à des prix très supérieurs à ceux constatés habituellement sur un même territoire

Plusieurs actions seront donc menées par la Safer pour accompagner les porteurs de projets tout en évitant les impacts sur les activités agricoles. Il s'agira notamment pour la Safer Hauts de France de renforcer encore sa connaissance et ses compétences internes en matière de compensations environnementales.



La Safer Hauts de France pourra constituer une réserve foncière dédiée dans les espaces non agricoles et plus généralement non productifs.

Cette activité sera cependant limitée en raison des critères qu'imposent les services instructeurs en privilégiant l'aspect quantitatif sur le qualitatif.

Enfin, elle apportera si possible une compétence agricole dans les projets de protection des espaces naturels en essayant de valoriser systématiquement **des pratiques agricoles respectueuses des enjeux environnementaux.**

Indicateur

Surfaces valorisées en compensations environnementales et accompagnées par la Safer en propriété, en intermédiation locative ou dans le cadre de son concours technique

L'objectif sera essentiellement de montrer que la Safer est présente sur cette activité

15. PROTÉGER LES HABITATS NATURELS EN MOBILISANT LES OUTILS FONCIERS DE LA SAFER

La Safer Hauts de France est un acteur majeur de la protection des espaces naturels à enjeux de la région. Avec ses partenaires historiques, l'État, les départements, le Conservatoire d'Espaces Naturels, et le Conservatoire du Littoral, **elle continuera à accompagner les politiques de sauvegarde des milieux à protéger et de développement de la biodiversité.**

Elle veillera particulièrement, à chaque fois que cela est possible, **à maintenir et sécuriser des activités agricoles**, en privilégiant notamment les activités d'élevage par la mise en place de baux ruraux à la place de conventions précaires et d'un cahier des charges environnemental, qui permettent à la fois de répondre aux enjeux de protection de l'environnement et de maintien des activités agricoles économiquement viables. Le cahier des charges Safer pourra être étendu en cas de besoin à 30 ans.

Une nouvelle convention de partenariat sera par ailleurs négociée avec le Conservatoire du Littoral pour permettre une meilleure coordination et une meilleure collaboration, en particulier pour la gestion du recul du trait de côte en baie d'Authie et en Baie de Somme. Il en est de même avec le Conservatoire d'Espaces Naturels des Hauts-de-France pour s'inscrire dans une stratégie foncière de plus long terme.

Une complémentarité plus importante en termes de veille foncière pourra être envisagée avec les départements qui le souhaitent sur les zones à enjeux des Espaces Naturels Sensibles.

Indicateurs

Surfaces rétrocédées en propriété d'espaces naturels non productifs

Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement

Surfaces rétrocédées en propriété ou en intermédiation locative en faveur de la biodiversité et des habitats

Surfaces rétrocédées en faveur de la prévention des risques naturels et industriels

16. ACCOMPAGNER LA RECONVERSION DES TERRITOIRES AGRICOLES POLLUÉS


Depuis 2015, la Safer Hauts de France intervient au côté de l'État et de la Chambre d'agriculture sur le territoire agricole pollué par l'ancienne usine Metaleurop dans le Pas-de-Calais. Elle accompagne la reconversion des terres agricoles polluées et les agriculteurs concernés par des restrictions sanitaires sur leurs parcelles.

La Safer Hauts de France entend poursuivre ses engagements sur ce territoire. Elle restera disponible **pour soutenir les services de l'État dans la gestion de ces terres agricoles polluées**, en continuant à proposer des solutions foncières alternatives aux agriculteurs, notamment par la constitution de réserves foncières compensatoires.

Elle sera également en veille pour d'autres sites en région qui pourraient connaître des situations similaires.

La Safer Hauts de France maintiendra le fonds dédié mis en place sur le territoire agricole autour de l'ancienne usine Metaleurop et alimenté par les produits d'une éolienne. Ce fonds permettra, tout au long de ce programme, **la prise en charge des coûts de portage liés aux réserves foncières constituées** diminuant ainsi les frais pour les agriculteurs concernés.





MISSION TRANSPARENCE DES MARCHÉS FONCIERS

17. PRODUIRE DES DONNÉES DE QUALITÉ SUR LE MARCHÉ FONCIER

Pour la Safer Hauts de France, **ce sont plus de 18 000 Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) qui sont reçues annuellement.** Ces informations sont enregistrées et codifiées quotidiennement en Safer, de manière à pouvoir réaliser des études statistiques sur les marchés fonciers ruraux. La Safer Hauts de France poursuivra donc ses améliorations régulières en matière de codification.

La Safer Hauts de France développera la dématérialisation des DIA en coordination avec les Chambres régionales des notaires pour atteindre si possible 100% des flux réalisés de façon dématérialisée.

Enfin, la Safer Hauts de France développera sa connaissance du marché potentiel des transmissions d'exploitations en région ainsi que celle du marché sociétaire avec la mise en œuvre de la loi SEMPASTOUS.

Indicateurs

Nombre de DIA codifiées

Nombre des informations reçues dans le cadre de la loi SEMPASTOUS

18. PARTAGER LES DONNÉES PRODUITES PAR LA SAFER

La Safer Hauts de France poursuivra le déploiement du portail cartographique Vigifoncier sur l'ensemble du territoire permettant de communiquer aux élus locaux les informations sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner reçues. **Elle partagera ses connaissances au sein des instances de débat et de régulation animées par la Région ou l'État sur les politiques foncières en y participant activement.** Elle renforcera également ses relations avec les services de l'État notamment dans le cadre des CDOA (Commissions Départementales d'Orientation de l'Agriculture) et des CDPENAF (Commissions Départementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en apportant son appui technique.

La publication sur le site internet de la Safer des Déclarations d'Intentions d'Aliéner reçues pourra être expérimentée sur une période déterminée au cours de ce Programme d'Activités avec l'accord de ses partenaires. Cette publication pourra être pérennisée durablement selon les résultats de cette expérimentation.

Indicateur

Part des communes du territoire sous convention de veille foncière

PILOTAGE ET VALORISATION

19. FORMER LES COLLABORATEURS ET MIEUX INFORMER LES PARTENAIRES

La Safer Hauts de France continuera à progresser dans l'organisation, le fonctionnement collectif et les relations avec les partenaires. L'engagement mis sur la formation permanente et régulière des collaborateurs depuis plusieurs années sera poursuivi. L'accent sera mis notamment sur les agents de terrain de la Safer. Il s'agira en particulier de **veiller à conserver une bonne maîtrise des nouvelles problématiques agricoles, des schémas et des politiques publiques de niveau régional**, le plus en amont possible de leurs pratiques opérationnelles.

Les salariés et les membres de Comités techniques ou de Conseils d'administration seront sensibilisés régulièrement au respect de la charte éthique mise en place en interne, et **les nouveaux représentants des organismes siégeant au Conseil d'administration ou Comités techniques départementaux seront formés**.

Une communication ciblée sera réalisée régulièrement **dans les écoles agricoles, auprès des collectivités et des autres partenaires** sur les modalités d'intervention de la Safer.

Des rencontres seront planifiées annuellement sur les territoires départementaux pour développer **les échanges avec l'ensemble des partenaires**.

La communication positive des opérations menées par la Safer a souvent été jugée déficitaire par la majorité des partenaires rencontrés. Dans ce cadre, le recrutement d'un chargé de communication sera engagé dès que possible pour développer ces actions.

Indicateurs

Nombre de jours de formations internes

Nombre de réunions d'information externes



20. RENFORCER LE PILOTAGE BUDGÉTAIRE

Un état des lieux de l'ensemble des activités de la Safer sera réalisé. L'enjeu principal sera de pouvoir vérifier facilement **la régularité des dossiers et leur conformité au regard des décisions prises par le Conseil d'administration et les commissaires du Gouvernement**.

Sur le plan budgétaire, une comptabilité analytique existe par ressource. Toutefois, dans ses dernières recommandations, la Cour des comptes demande que soit déployée une comptabilité analytique pour appréhender au mieux les charges des Safer avec ces ressources. Ainsi, **la Safer Hauts de France s'engagera à contribuer à la mise en place d'une comptabilité analytique renforcée**.

Enfin, les capitaux propres de la Safer Hauts de France s'établissent au 31 décembre 2021 à plus de 12 millions d'euros, pour un stock foncier s'établissant à 72,7 millions d'euros. Cette situation pourrait s'avérer très fragile en cas de retour de l'inflation à des niveaux élevés. Dans ce cadre, la Safer devra s'efforcer de **poursuivre la consolidation régulière de ses fonds propres** avec un objectif compris entre 1 et 2% par an des capitaux propres. Le maintien des partenariats pour le financement de la mission de service public sera enfin une nécessité.

Indicateur

Mise en place d'une comptabilité analytique renforcée

RÈGLES DE DÉONTOLOGIE ET VALEURS

L'exercice de missions de service public par une structure de droit privé comme la Safer et la mise en œuvre de prérogatives de puissance publique qui lui est associée, comme le droit de préemption et la rétrocession de terres à des destinataires éventuellement différents de ceux pressentis par le vendeur initial, se traduit par un haut niveau d'exigence en matière déontologique.

C'est l'une des motivations de la préparation, en cours, d'un projet de décret portant sur un ensemble de mesures de rationalisation du fonctionnement des Safer. Celui-ci comportera des mesures de déontologie. Dans le présent cadre, et à cette fin, la FNSafer constitue un référentiel unique déterminant l'éthique et la déontologie du groupe. Le dispositif comprendra notamment un code de conduite. La Safer, à la suite de cette finalisation, annexera le contenu du code de conduite à son règlement intérieur, avant le 31 décembre 2022, dans le respect des dispositions du code du travail

et notamment de ses articles L.1321-1 à L.1322-4.

Au-delà du respect des mesures d'affichage obligatoires, la Safer prévoira une campagne d'information et des sessions de formation obligatoires en vue de l'appropriation de ce code par les élus et les salariés. Les commissaires du Gouvernement sont informés de la tenue de ces sessions lors de la transmission du bilan annuel d'activité (BAA).

Par ailleurs, les éléments pertinents du code de conduite seront remis, aux fins de signature, à l'ensemble des membres des Comités techniques départementaux et à l'ensemble des membres du Conseil d'administration. Une mise à jour sera réalisée annuellement.

La Safer veillera également à ce que les structures proposant des administrateurs se voient remettre le référentiel unique précité, pour information.

NOS VALEURS

RESPONSABLE

Nos décisions sont prises en regard de nos missions d'intérêt général. Nous sommes sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Nous sommes attachés à l'exemplarité de nos dirigeants et vigilants quant à l'objectivité des choix pris.

UTILE

Nous sommes utiles aux territoires. Face aux besoins et enjeux sans cesse renouvelés des territoires, nous avons élargi nos champs d'intervention et diversifié nos services.

TRANSPARENTE

Nous informons clairement sur notre fonctionnement et sur nos procédures qui garantissent l'équité dans le traitement des candidats. Nos décisions sont orientées par les politiques publiques que nous accompagnons.

PERTINENTE

Nous sommes au cœur des territoires depuis plus de 60 ans et cela nous donne une connaissance fine et unique des enjeux fonciers. Cette expérience nous permet de discerner la pertinence d'un projet.

OUVERTE

Nous sommes à l'écoute des territoires. Notre ouverture se traduit dans nos instances qui rassemblent tous les acteurs concernés : agriculteurs, élus territoriaux, organismes environnementaux, acteurs économiques.

DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE, DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Le Programme Pluriannuel d'Activités 2022-2028 de la Safer Hauts de France sera mis en œuvre par les équipes opérationnelles sous la responsabilité du Conseil d'administration et en relation étroite avec les Comités techniques départementaux.

Le compte-rendu annuel d'activité, mentionné à l'article R 141-7 du code rural et de la pêche maritime, intègre un bilan annuel d'activité et de mise en œuvre du programme. Il permet de dresser un bilan à la fois sur les réalisations d'une année ainsi que sur celles menées depuis le début de la période de programmation, conformément aux recommandations de l'instruction technique DGPE/SDPE/2021-676 du 7 septembre 2021.

Il sera présenté selon un cadre harmonisé au niveau national et défini par la Fédération Nationale des Safer.

Établi par la Safer, il sera soumis au Conseil d'administration de l'année N+1 qui approuve les comptes de la Safer pour l'année N. Une fois approuvé, il est adressé aux commissaires de Gouvernement qui le transmet au préfet accompagné de leur avis. Il sera ensuite présenté aux Comités techniques ainsi qu'à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la Safer.

Le Comité régional de suivi mis en place pour l'élaboration de ce programme se poursuivra et se réunira une fois par an pour suivre sa réalisation.

Ce Programme Pluriannuel peut faire l'objet d'une révision ou d'une simple modification. Ces révisions se réaliseront sous couvert du Conseil d'administration et du Comité régional de suivi.

La révision du programme a lieu à l'initiative de la Safer ou sur demande du commissaire du Gouvernement Agriculture notamment pour les raisons suivantes :

- évolution des orientations nationales (adoption de nouvelles dispositions législatives et/ou réglementaires) ;

- modifications des orientations régionales ayant un impact direct et significatif sur l'activité des Safer. En particulier, la révision des Schémas Directeurs Régionaux des Exploitations Agricoles au titre du contrôle des structures pourra constituer un motif de révision du document ;

- écart significatif entre les réalisations et les objectifs du PPAS.

D'autres motifs peuvent être invoqués pour enclencher une procédure de révision. Le PPAS révisé suit la même procédure que celle suivie pour le programme initial.

Une modification du PPAS est considérée comme mineure. Pour autant toute modification envisagée doit être soumise à la validation du Conseil d'administration de la Safer, puis faire l'objet d'une procédure de simple information des commissaires du Gouvernement.

Le choix entre la procédure de révision et la procédure de simple modification est laissé à l'appréciation du commissaire du Gouvernement Agriculture en liaison étroite avec la Safer et le commissaire du Gouvernement Finances, tenant compte de la portée des ajustements souhaités.

Dans tous les cas de figure, le PPAS révisé ou modifié fait l'objet d'une nouvelle publication dans les mêmes conditions que celles du programme initial et portera le numéro de version et la date de version, apparents, en couverture.

MOYENS ET FINANCEMENTS

La Safer doit adapter ses moyens pour mettre en œuvre les plans d'actions définis dans le cadre des orientations retenues pour le PPAS 2022-2028. Ces moyens sont humains, techniques et financiers et dépendent des partenariats.

LES MOYENS HUMAINS

Ce Programme Pluriannuel d'Activités ambitieux s'appuiera sur une équipe opérationnelle de 44 personnes et sur les conventions de partenariat en cours ou en projet.

L'enjeu du renouvellement des générations en agriculture, la mise sur le marché de nombreuses exploitations agricoles sans successeurs potentiels et la mise en œuvre de la loi SEMPASTOUS laissent prévoir une poursuite de la croissance des effectifs durant ce programme.

La question du passage du cap des 50 salariés, modifiant la catégorie de l'entreprise, pourrait se poser au cours de ce programme.



LES MOYENS TECHNIQUES

Pour mettre en œuvre ses actions, la Safer agit sur le territoire rural en tant qu'opérateur foncier. Elle dispose d'une "boîte à outils" lui permettant d'accompagner l'ensemble des acteurs qui contribuent au développement équilibré des territoires agricoles, naturels et forestiers : État, collectivités, agriculteurs, porteurs de projets publics ou privés.

1. Achat de terres et de propriétés agricoles et rurales : transactions amiables et préemption.

2. Solutions de gestion temporaire de biens fonciers ruraux.

3. Prestations de concours techniques : l'intermédiation locative, les expertises, la convention d'étude, la convention d'intervention foncière et la convention de constitution d'une réserve foncière.

La Safer dispose également des outils informatiques, notamment cartographiques, pour réaliser sa mission. Il est important de signaler que depuis 2018, les données nominatives PAC du Registre Parcellaire Graphique ne sont plus accessibles aux Safer, qui doivent solliciter systématiquement l'accord préalable des exploitants pour accéder à leurs données. Les travaux de recherches et d'enquêtes de terrain sont beaucoup plus difficiles. Cette nouvelle disposition réglementaire va à l'encontre des exigences toujours plus importantes en matière d'informations et de précisions dans les dossiers. Cette nouvelle condition sera un frein pour l'accomplissement des missions de la Safer de ce nouveau programme.

LES MOYENS FINANCIERS

La Safer Hauts de France s'autofinance quasiment à 100%. Les charges de structures s'élèvent à 3,9 millions d'euros en moyenne sur les trois dernières années. Ce sont les bénéficiaires des services qui assurent essentiellement les ressources nécessaires à ce financement qui proviennent à 56% de l'activité foncière, 26% des prestations de services et 15% de la gestion de propriétés.

La Région Hauts-de-France a participé à hauteur de 95 000 € par an, soit 2% en moyenne des ressources totales sur le dernier programme dans le cadre du renforcement de la mission installation de la Safer.

Concernant particulièrement l'activité foncière, le prix de vente du foncier est établi à partir de la valeur d'achat à laquelle s'ajoutent les frais d'acte du notaire, les frais financiers et les charges de gestion s'il y a lieu, ainsi que les frais de fonctionnement de la Safer.

Les rémunérations sont fixées par application d'un barème des prestations arrêté par le Conseil d'administration qui sera mis à jour au cours de l'année 2022.

Par ailleurs, l'attributaire Safer qui garantit un usage du bien conforme au cahier des charges défini par la Safer bénéficie d'une exonération fiscale, qu'il exploite le bien lui-même ou qu'il le cède à bail. S'il devait ne pas respecter son engagement, il perdrait ce bénéfice et s'exposerait à régler des pénalités fiscales.

Cette exonération accordée aux personnes qui achètent des biens agricoles auprès de la Safer est une incitation à utiliser ses services. Cela permet à la Safer de jouer pleinement son rôle d'aménageur et de mettre en œuvre une politique de développement agricole et d'aménagement du territoire rural.

La réalisation du projet de Canal Seine-Nord Europe à l'horizon 2028, mobilisant près de 50% des réserves garanties, permet de prévoir un déstockage de ces réserves au cours de la période 2022-2028. Les produits liés à la gestion de ces propriétés en stock devraient donc fortement diminuer, notamment sur la fin du programme. Il sera nécessaire de développer les autres ressources, notamment en matière d'intermédiation locative ou de prestations de services pour garantir la réalisation des missions de service public.



Les besoins financiers pour la Safer sont de plusieurs ordres :

1. La politique de constitution de réserves foncières ne pourra être maintenue que dans la mesure où des partenaires s'engagent à garantir les biens et à financer les frais de stockage.
2. La mission de transparence du marché foncier, notamment la mise en valeur de l'expertise Safer auprès des instances régionales, devra être accompagnée de ressources propres, l'activité opérationnelle liée au cœur de métier ne pouvant pas contribuer à son financement. Le financement des nouvelles prérogatives liées à la mise en œuvre de la loi SEMPASTOUS sur la régulation des marchés sociétaux pourrait se poser.
3. La mission "installation/transmission", reconnue comme prioritaire aussi bien au niveau national qu'à l'échelon régional, doit être soutenue particulièrement par des dispositifs financiers adaptés.
4. L'aménagement parcellaire, spécificité et savoir-faire historique de la Safer, reste un enjeu important pour le développement de l'agriculture régionale. Il devra être développé, notamment en partenariat avec les collectivités territoriales et locales compétentes.
5. Les missions spécifiques, notamment celles liées à la protection de l'environnement et à la gestion des terres polluées, ne pourront être engagées qu'à partir du moment où des ressources spécifiques sont assurées pour les financer.

ANNEXE 1

TABEAU DE CONCORDANCE DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DE LA SAFER HAUTS DE FRANCE AVEC LA DÉCLINAISON DES MISSIONS EN AXES PRIORITAIRES D'INTERVENTION ET OBJECTIFS

Mission	Axes	Objectifs	Objectifs Opérationnels Safer Hauts de France
Régulation du marché foncier	Faciliter l'accès au foncier aux porteurs de projets sur l'ensemble des marchés fonciers (immobiliers)	Maintenir/développer la présence de la Safer sur le marché foncier (immobilier)	Objectif 8 : Privilégier la maîtrise du foncier à l'amiable et lutter contre la spéculation foncière
	Réguler le prix des terres agricoles	Intervenir en préemption en révision de prix dans les secteurs soumis à forte pression	Objectif 8 : Privilégier la maîtrise du foncier à l'amiable et lutter contre la spéculation foncière
	Réguler le marché des parts sociales	Développer la présence de la Safer sur marché des parts ou actions de sociétés détenant ou exploitant du foncier agricole	Objectif 8 : Privilégier la maîtrise du foncier à l'amiable et lutter contre la spéculation foncière
Renouvellement des générations en agriculture	Transmettre les exploitations	Améliorer le repérage des cédants	Sans objet
		Accompagner les transmissions d'entreprises agricoles	Objectif 1 : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et assurer si possible leur pérennité
		Conserver l'unité du foncier et du bâti des exploitations (faire valoir direct et indirect avec les différents propriétaires)	Objectif 1 : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et assurer si possible leur pérennité
	Maîtriser et sécuriser le foncier pour l'installation	Développer le stockage du foncier sur le court terme en vue d'identifier ou préparer des porteurs de projet (COPP, CMD)	Objectif 6 : Diversifier les solutions de portage du foncier sur le long terme
		Développer des solutions de portage du foncier sur le moyen terme en faveur de l'installation progressive (CMD, autres conventions)	Object 6 : Diversifier les solutions de portage du foncier sur le long terme
		Développer des solutions de portage du foncier sur le long terme pour faciliter l'installation en faisant notamment appel à des apporteurs de capitaux (intermédiation locative, conventions)	Objectif 6 : Diversifier les solutions de portage du foncier sur le long terme Objectif 1 : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et assurer si possible leur pérennité
	Installer de nouveaux agriculteurs	Communiquer et être connu comme un acteur de l'installation	Objectif 1 : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et assurer si possible leur pérennité
		Créer des synergies entre les acteurs et accompagner les politiques publiques autour de l'installation	Objectif 1 : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et assurer si possible leur pérennité
		Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs	Objectif 1 : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et assurer si possible leur pérennité
		Pérenniser les installations en consolidant les assises foncières	Objectif 1 : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et assurer si possible leur pérennité
		Repérer et accompagner des candidats à l'installation, y compris hors origine agricole	Objectif 1 : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et assurer si possible leur pérennité

Amélioration de la résilience des exploitations agricoles	Sécuriser l'assise foncière des exploitations et améliorer leur résilience face au réchauffement climatique	Maintenir les fermiers en place	Objectif 6 : Diversifier les solutions de portage du foncier sur le long terme
		Compenser les agriculteurs après une perte de foncier agricole (reprise par un propriétaire, ...)	Objectif 11 : Accompagner les politiques publiques d'aménagement du territoire par la constitution de réserves foncières par la Safer
		Conforter les exploitations pour atteindre la viabilité économique et/ou respecter les normes environnementales	Objectif 2 : Agrandir en priorité les petites exploitations agricoles dans le cadre défini par la SDREA
		Préserver et favoriser la diversité des filières et des systèmes de production	Objectif 5 : Défendre l'élevage et contribuer au développement de la Valeur ajoutée sur les territoires
	Contribuer au développement de l'agroécologie	Maintenir et développer l'agriculture de proximité	Objectif 5 : Défendre l'élevage et contribuer au développement de la Valeur ajoutée sur les territoires
		Contribuer à la mise en œuvre des programmes alimentaires territoriaux (PAT)	Objectif 5 : Défendre l'élevage et contribuer au développement de la Valeur ajoutée sur les territoires
		Maintenir et développer l'agriculture biologique	Objectif 4 : Encourager les exploitations s'engageant dans une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux
		Maintenir et favoriser l'agroforesterie	Objectif 4 : Encourager les exploitations s'engageant dans une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux
		Accompagner et développer les pratiques en faveur de l'environnement	Objectif 4 : Encourager les exploitations s'engageant dans une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux
		Remettre en état les terres incultes et lutter contre les friches	Objectif 12 : Protéger les terres agricoles et lutter contre l'artificialisation des sols et la disparition des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
Accompagnement des autres projets en milieu rural	Restructurer le parcellaire pour optimiser la performance économique et agronomique, améliorer le bilan carbone des exploitations	Anticiper les besoins et les opportunités de restructuration des exploitations	Objectif 3 : Aménager le territoire agricole et rural
		Développer des solutions de portage, de stockage et d'échange du foncier pour restructurer les exploitations	Objectif 3 : Aménager le territoire agricole et rural Objectif 6 : Diversifier les solutions de portage du foncier sur le long terme
	Valoriser de manière durable les biens ruraux existants, les potentialités et les caractéristiques locales, tout en prenant en compte les besoins en matière de logements et d'emplois, en application de l'article L.111-2 du CRPM	Améliorer l'identification des vendeurs et des candidats en lien avec les besoins des collectivités	Objectif 3 : Aménager le territoire agricole et rural
		Accompagner les collectivités dans les projets de construction et d'aménagement en vue de maintenir et développer la vitalité des territoires, en application de l'article L.111-2 du CRPM	Objectif 3 : Aménager le territoire agricole et rural

Valorisation de la forêt et des milieux naturels	Être reconnu comme acteur du foncier forestier et accompagner les politiques publiques de gestion forestière (communication, implication dans les politiques publiques...)	Communiquer et être connu comme un acteur du foncier forestier	Objectif 9 : Agir sur la forêt
	Aménager, restructurer le petit parcellaire forestier et lutter contre le morcellement pour une meilleure gestion (améliorer la connaissance du parcellaire, achats et échanges, portage du foncier) (<10ha)	Accompagner les politiques publiques d'aménagement de la forêt Accompagner la mise en place de documents de gestion durable (PSG, CBPS, RTG et cahier des charges) Améliorer la connaissance du parcellaire forestier et des besoins économiques et environnementaux (études, partenariats, conventions) Développer des solutions pour faciliter les achats et échanges de foncier pour restructurer les exploitations (échanges organisés par la Safer, bourse du foncier) Développer des solutions de portage ou de stockage du foncier pour restructurer les parcelles forestières	Objectif 9 : Agir sur la forêt Objectif 9 : Agir sur la forêt Objectif 6 : Diversifier les solutions de portage du foncier sur le long terme Objectif 9 : Agir sur la forêt
	Transmettre des massifs forestiers (>10 ha)	Améliorer le repérage des cédants et des investisseurs	Objectif 9 : Agir sur la forêt
	Être reconnu comme opérateur foncier de l'environnement et accompagner les politiques publiques de gestion des milieux naturels non productifs	Améliorer la connaissance du parcellaire forestier et des besoins économiques et environnementaux (études, partenariats, conventions) Accompagner les compensations environnementales (compenser dans la logique ERC) Protéger les habitats naturels en mobilisant les outils fonciers de la Safer (cahier des charges, baux environnementaux...)	Objectif 14 : Être acteur dans les compensations environnementales Objectif 15 : Protéger les habitats naturels
	Préserver la biodiversité et les habitats naturels	Accompagner les compensations environnementales (compenser dans la logique ERC) Protéger les habitats naturels en mobilisant les outils fonciers de la Safer (cahier des charges, baux environnementaux...)	Objectif 14 : Être acteur dans les compensations environnementales Objectif 15 : Protéger les habitats naturels
	Prise en compte transversale de l'environnement	Protéger les ressources en eau à destination de la consommation humaine (zone de captage, relation avec les SIAEP) Protéger les zones humides en mobilisant les outils fonciers de la Safer (cahier des charges, baux environnementaux...)	Objectif 13 : Protéger les ressources en eau... Objectif 15 : Protéger les habitats naturels

Préserver les espaces naturels, agricole et forestier (NAF) et la diversité des paysages	Lutter contre le mitage	Objectif 12 : Protéger les terres agricoles et lutter contre l'artificialisation des sols et la disparition des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
	Préserver et favoriser la diversité des filières et des systèmes de production	Objectif 5 : Défendre l'élevage et contribuer au développement de la valeur ajoutée sur les territoires
	Lutter contre l'artificialisation des sols et contre la disparition des espaces naturel, agricoles et forestiers	Objectif 12 : Protéger les terres agricoles et lutter contre l'artificialisation des sols et la disparition des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
	Lutter contre les inondations et la sécheresse (stockage de l'eau, irrigation...)	Objectif 13 : Protéger les ressources en eau...
	Lutter contre les incendies et feux de forêt	Sans objet
Améliorer la connaissance des territoires via l'expertise Safer et accompagner les politiques publiques	Améliorer la connaissance des territoires (veille foncière, études prospectives...)	Objectif 10 : Être l'opérateur majeur des opérations foncières afin d'assurer la prise en compte des enjeux agricoles et naturels en région sur les aménagements
	Accompagner les politiques publiques et participer aux différentes instances de gouvernance	Objectif 10 : Être l'opérateur majeur des opérations foncières afin d'assurer la prise en compte des enjeux agricoles et naturels en région sur les aménagements Objectif 12 : Protéger les terres agricoles et lutter contre l'artificialisation des sols et la disparition des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
	Développer les outils de veille foncière	Objectif 18 : Partager les données produites par la Safer
	Publier l'analyse du marché foncier rural régional et organiser des événements de communication sur le foncier rural	Objectif 18 : Partager les données produites par la Safer
	Assurer la transparence du fonctionnement interne de la Safer	Objectif 19 : Former les collaborateurs et mieux informer les partenaires
Assurer la transparence de l'activité de la Safer (DIA, respect des procédures, communication...)	Améliorer le suivi des PPAS	Objectif 7 : Mieux communiquer avec les candidats non retenus et garantir le suivi des actions de la Safer auprès des attributaires Objectif 20 : Renforcer le pilotage budgétaire
	Communiquer sur les actions réalisées	Objectif 19 : Former les collaborateurs et mieux informer les partenaires
Transparence du marché foncier rural		

ANNEXE 2

LISTE COMPLÈTE DES INDICATEURS

Index		Sous-index	Intitulé de l'indicateur	La Safer et ses marchés	Objectif chiffré
1		1	Taux prise de marché sur le marché foncier total (surface)		
2		2	Taux prise de marché sur le marché foncier préemptable (surface)		
3		3	Taux de prise de marché sur le marché sociétaire total (nombre d'opérations)		
4		4A 4B 4C	Maîtrise foncière par type de marché : <ul style="list-style-type: none">Acquisitions sur le marché foncier (nombre et surface)Acquisitions de parts sociales sur le marché sociétaire (nombre et surface)Intermédiations locales sur le marché locatif (nombre et surface)		
5		5A 5B 5C 5D	Mode d'intervention sur le marché foncier : <ul style="list-style-type: none">Acquisitions à l'amiable (nombre et surface)Préemptions simples et partielles (nombre et surface)Préemptions avec révision de prix (nombre et surface)Préemptions ayant donné lieu à un retrait de vente (nombre et surface)		
6		6A 6B 6C 6D	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locale) : <ul style="list-style-type: none">Rétrocessions à destination agricoleRétrocessions à destination forestièreRétrocessions à destination d'autres projets en milieu ruralRétrocessions d'espaces naturels non productifs		
7		7	Prise en compte transversale de l'environnement		
8		8A 8B 8C 8D	Part des surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement		
9		9	Surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement par type d'enjeu environnemental : <ul style="list-style-type: none">Rétrocession en faveur de la préservation de la ressource de la définition en eauRétrocession en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitatsRétrocession en faveur de la prévention des risques naturels et industrielsRétrocession en faveur de la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites		
10		10	Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique		

Mission agricole			
11	11A 11B 11C 11D 11E	Surfaces rétrocédées à destination de l'agriculture par nature de l'intervention foncière (en propriété ou en intermédiation locale) : <ul style="list-style-type: none">En faveur de l'installationEn faveur de la consolidation hors consolidation en faveur de l'installationEn faveur de la restructuration parcellaireEn faveur du maintien de l'occupant en placeEn faveur de la compensation foncière	Oui (uniquement pour l'installation)
12	12	Part des surfaces en faveur de l'installation rétrocédées à des hors cadre familiaux (HCF)	Oui
13	13	Surfaces rétrocédées pour des 1 ^{ères} installations	Oui
14	14A 14B	Nombre de rétrocessions en faveur d'un projet de 1 ^{ère} installation OU Nombre d'installés dans le cadre d'une 1 ^{ère} installation	Oui
15	15	Taux de satisfaction des candidats avec un projet de 1 ^{ère} installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation	Oui
16	16	Part des rétrocessions agricoles à des projets de circuits de proximité	Non
Autres projets de développement durable des territoires			
XX (à partir de 18)		Un à deux indicateurs régionaux sur : <ul style="list-style-type: none">L'accompagnement des porteurs de projet dans la valorisation durable des biens ruraux existants, des potentialités et des caractéristiques locales, tout en prenant en compte les besoins en matière de logements et d'emplois, en application de l'article L 111-2 du CRPML'accompagnement des collectivités dans les projets de construction et d'aménagement en vue de maintenir et développer la vitalité des territoires, en application de l'article L 111-2 du CRPM	Oui
Mission transparence du marché foncier			
17	17	Part des communes du territoire sous convention de veille foncière	Oui
Autres indicateurs régionaux			
HDF 1	18	Nombre de conventions de partenariat avec les collectivités locales	Non
HDF 2	19	Surfaces valorisées en compensations environnementales et accompagnées par la Safer en propriété, en intermédiations locales ou dans le cadre de son concours technique	Non
HDF 3	4D 4E 4F	Acquisitions de la Safer dans le marché viticole (Nombre, Surface, valeur) Nombre de Déclarations d'intentions d'aliéner codifiées Nombre des informations reçues dans le cadre de la nouvelle loi Sempastous	Non
HDF 4	20A 20B 20C 20D	Nombre de suivi réalisé du cahier des charges Safer Nombre de jours de formations internes Nombre de réunions d'information externes Mise en place d'une comptabilité analytique renforcée	Non Non Non Non

ANNEXE 3

DÉFINITION DES TERMES POUR LES INDICATEURS DE SUIVI DU PPAS

Si l'information n'est pas explicitée, les opérations concernées sont systématiquement les rétrocessions en propriété et les intermédiations locatives.

Indicateur/Terme	Définition	N° de l'indicateur
Taux de prise de marché de la Safer sur le marché foncier total (surface)	Ratio de l'ensemble des surfaces acquises par la Safer sur la somme des surfaces notifiées (non annulées/en cours) (dont acquisitions Safer). (Source de la définition : FNSafer)	1
Taux de prise de marché de la Safer sur le marché foncier préemptable (surface)	Ratio de l'ensemble des surfaces acquises par la Safer sur le marché foncier hors exemptions et forêts de plus de 4 ha sur la somme des surfaces notifiées (dont acquisitions Safer) - hors celles avec exemption au droit de préemption de la Safer - hors forêts de plus de 4 ha - hors acquisitions des fermiers en place depuis plus de 3 ans - hors apports en société. (Source de la définition : FNSafer)	2
Taux de prise de marché sur le marché sociétaire total (nombre d'opérations)	Ratio du nombre d'acquisitions par la Safer sur le marché sociétaire sur la somme des opérations notifiées sur le marché sociétaire (dont acquisitions Safer). (Source de la définition : FNSafer)	3
Intermédiations locatives sur le marché locatif (nombre et surface)	L'intermédiation locative est une opération d'entremise locative qui permet, sur avis des organes consultatifs et de contrôle de la Safer, de subordonner l'attribution de la location par bail rural à des conditions qui peuvent s'imposer au candidat retenu. Elle est notamment utilisée pour la transmission d'exploitations en location. (Source de la définition : FNSafer)	4
Rétrocessions à destination d'autres projets en milieu rural	Le terme "autres projets en milieu rural" regroupe toutes les destinations relatives aux rétrocessions suivantes : - Chasse ou pêche (bâti ou non bâti) - Gîte rural, chambre d'hôtes, tourisme à la ferme, jardin d'agrément... (bâti ou non bâti) - Golf, camping, parc d'attraction, base de loisir... (bâti ou non bâti) - Valorisation d'un bien rural : artisanat, commerce, profession libérale, services publics (bâti) - Résidence principale ou secondaire (bâti) - Extraction de substances minérales (carrières) - Installation de stockage de déchets - Infrastructures (route, autoroute, voie ferrée, aéroport...) - Construction à finalité de logement : lotissement, habitat collectif - Construction à finalité économique : artisanat, commerce, industrie, profession libérale, services publics - Terrain à bâtir individuel hors création de lotissement (non bâti). (Source de la définition : FNSafer)	6
Rétrocessions d'espaces naturels non productifs	Le terme "espaces naturels non productifs" regroupe les biens sans usage agricole, ni forestier, ni de loisir, et sans vocation économique (surfaces en eau, landes...). Ils peuvent être acquis par des partenaires environnementaux dans un objectif de préservation. (Source de la définition : FNSafer)	6
Surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement	Une rétrocession est considérée en faveur de la protection de l'environnement si le projet du candidat retenu répond à au moins une des 3 conditions suivantes : Condition 1 : la rétrocession se place dans une politique publique de protection de l'environnement Cas 1 : L'acquéreur est un partenaire environnemental de la Safer (CEN, CELRL, PNR...) OU Condition 2 : une mesure de protection de l'environnement est mise en place à l'issue de la rétrocession Cas 1 : Au moins 1 clause de protection de l'environnement est inscrite dans le cahier des charges Cas 2 : Reprise ou nouvel engagement de MAEC (dans le cadre d'un projet agricole), motivé par le porteur de projet au moment de sa candidature OU Condition 3 : Le projet/système de production du candidat est en faveur de la préservation de l'environnement	7

	<p>Cas 1 : il répond à un enjeu environnemental en fonction du contexte identifié au moment de l'acquisition</p> <p>Cas 2 : il s'agit d'un « système en transition agroécologique » : AB, HVE 3, agroforesterie, agriculture de conservation, permaculture (dans le cadre d'un projet agricole).</p> <p>(Source de la définition : FNSafer)</p>	
Part des surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement	Ratio des surfaces des rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement sur le total des surfaces rétrocédées par la Safer (toutes missions/destinations confondues). (Source de la définition : FNSafer)	7
Rétrocessions en faveur de la préservation de la ressource de la définition en eau	Concerne la préservation de la ressource de la définition en eau potable (aires de captage...) et la préservation des zones humides. (Source de la définition : FNSafer)	8
Rétrocessions en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats	Concerne les attributions liées aux systèmes agricoles en faveur de la transition agroécologique (agriculture biologique, de conservation ...), de la préservation des sols, de la préservation d'une espèce et de son habitat. (Source de la définition : FNSafer)	8
Rétrocessions en faveur de la prévention des risques naturels et industriels et/ou de l'adaptation au changement climatique	Concerne les risques d'incendie, les risques d'inondation, les risques d'érosion, les risques industriels et/ou de l'adaptation au changement climatique. (Source de la définition : FNSafer)	8
Rétrocessions en faveur de la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites	Concerne la préservation des espaces ou sols naturels, agricoles et forestiers de toute artificialisation, consommation et/ou de préserver/mettre en valeur les paysages et les sites. (Source de la définition : FNSafer)	8
Surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique	<p>Une rétrocession est considérée en faveur de la transition agroécologique si le projet du candidat retenu répond aux deux conditions suivantes :</p> <p>Condition 1 : le projet est un projet agricole (destination agricole cf. indicateur 6)</p> <p>ET</p> <p>Condition 2 : le projet est en faveur de la protection de l'environnement (cf. indicateur 7).</p> <p>(Source de la définition : FNSafer)</p>	9
Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique	Ratio des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique sur les surfaces rétrocédées à un projet à destination agricole. (Source de la définition : FNSafer)	9

Surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique	Surfaces rétrocédées à un agriculteurs qui exploitent des surfaces agricoles en respectant le cahier des charges de l'agriculture biologique. Ces surfaces regroupent les surfaces « certifiées bio » et les surfaces « en conversion ». (Source de la définition : Agence bio)	10
Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique	Ratio des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique sur les surfaces rétrocédées à un projet à destination agricole. (Source de la définition : FNSafer)	10
En faveur de la consolidation hors consolidation en faveur de l'installation	Toutes les opérations d'agrandissement exceptées celles intervenant dans les 5 ans précédant une installation ou dans les 5 ans lui succédant. (Source de la définition : FNSafer)	11
En faveur de l'installation	Toutes les opérations concernant : - Les rétrocessions en faveur d'un projet de 1ère installation (cf. 1 ^{ère} installation indicateur n°13) - Les rétrocessions qui interviennent au maximum 5 ans après une 1 ^{ère} installation - Les rétrocessions qui préparent une 1ère installation devant intervenir dans les 5 ans. (Source de la définition : FNSafer)	11
En faveur de la restructuration parcellaire	La restructuration parcellaire concerne les échanges sensiblement équivalents (même pour une surface de plus de 5 ha) ou accroissement inférieur ou égal à 5 ha (surface pondérée en fonction du type de culture) en contiguïté. (Source de la définition : FNSafer)	11
En faveur du maintien de l'occupant en place	Dans le cadre d'une rétrocession d'un bien agricole : rétrocession de parcelles au fermier en place ou à un apporteur de capitaux pour permettre au fermier en place de se maintenir. (Source de la définition : FNSafer)	11
En faveur de la compensation foncière	Attribution suite à une perte de surface imposée (expropriation, DUP, reprise par le propriétaire), et réalisée dans un délai de 5 ans après la perte. La surface rétrocédée ne doit pas excéder de 30 % la surface perdue par l'emprise. (Source de la définition : FNSafer)	11
Installation hors cadre familial	L'installation hors cadre familial s'entend comme l'installation sur un siège d'exploitation indépendant de l'exploitation d'un parent jusqu'au 3 ^{ème} degré, collatéraux inclus (au sens des articles 741 et suivants du code civil).	12
1ère installation	Une première installation concerne une personne qui acquiert le statut de chef d'exploitation à titre principal et s'affilie à l'AMEXA au maximum 2 ans après la rétrocession Safer, une fois levées les obligations liées à l'installation (stage, âge, ...). (Source de la définition : MSA, FNSafer)	13
Taux de satisfaction des candidats avec un projet de 1ère installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation	Ratio du nombre d'actes de rétrocessions avec destination agricole à un candidat pour une 1 ^{ère} installation sur le nombre d'actes de rétrocessions avec destination agricole avec au moins 1 candidat portant un projet de 1 ^{ère} installation. (Source de la définition : FNSafer)	14
Nombre d'installés dans le cadre d'une 1ère installation	Nombre d'individus qui, à l'issue de la rétrocession Safer, acquièrent le statut de chef d'exploitation à titre principal et s'affilient à l'AMEXA au maximum 2 ans après cette rétrocession Safer, une fois levées les obligations liées à l'installation (stage, âge, ...). (Source de la définition : MSA, FNSafer)	15
Circuits de proximité	Les circuits de proximité doivent concerner une part significative de la commercialisation. Distance entre la production et la vente < 30 km pour des produits agricoles simples, comme les fruits et légumes, < 80 km pour ceux nécessitant une transformation. (Source de la définition : ADEME, FNSafer)	16
Communes sous convention de veille foncière	Commune ayant conclu avec la Safer une convention lui permettant d'avoir une information en temps réel de l'ensemble des mutations foncières situées sur au sein de ses espaces ruraux et de pouvoir solliciter la Safer pour intervenir en préemption pour préserver et valoriser ces espaces, le cas échéant. Ce suivi est notamment permis par abonnement à l'application informatique « Vigifoncier » développée par la FNSafer. (Source de la définition : FNSafer)	17

ANNEXE 4

TARIFICATION DES PRESTATIONS AU 1^{ER} JUILLET 2022

OPÉRATIONS FONCIÈRES

Calcul du prix de revente sur acquisition, rétrocession ou substitution :

	RÉMUNERATION SAFER *	INTÉRÊTS RÉPERCUTÉS	GESTION TEMPORAIRE
AMIABLE	8,5% du PPA **	3,6% l'an (sur PPA + frais d'acquisition et autres frais)	0,25% par mois du PPA
PRÉEMPTION	10% du PPA avec minimum de 400 €		
VENTE LOCATAIRE EN PLACE ***	6% du PPA		
ÉCHANGES	Entre 0 et 8,5% du PPA du bien échangé ou du bien revendu après échange	Majoration automatique de 60 jours prenant en compte les délais de délivrance des fonds par les notaires	
SUBSTITUTION	8,5% du PPA	sans objet	sans objet

* Peut être modulée par la Direction pour cas particuliers - entre 5 et 8,5%

** La convention Safer/JA prévoit une remise de 1,5% du prix, plafonnée à 3 000 €. Cette remise est doublée sur le territoire du Cambrésis en raison du fond dédié alimenté par l'éolienne de Bévillers

*** Y compris les ventes réalisées dans le cadre du dispositif "agriculteurs en difficulté - vente en réméré"

Prestation d'acceptation d'offre amiable avant adjudication en cas d'exercice du droit de préemption par le fermier	6% HT minimum à 8,5% HT de la valeur du lot	
Frais de dossier pour toute demande d'intervention par préemption	160 € HT * (sauf demandes des OPA)	192 € TTC
Demande de dérogation au cahier des charges	Frais de dossier sur devis selon la nature de la demande	
Frais de dossier de candidature en vue de rétrocession ou d'échanges	50 € HT	60 € TTC
Frais de dossier pour demande de mise en surveillance du marché foncier, inscription au fichier communal par commune pour 3 ans	160 € HT (pour 3 ans)	192 € TTC
Demande de réponse express sur dérogation au cahier des charges	160 € HT sauf donation	192 € TTC
Intermédiation locative	Entre 200 et 300 € HT/HA transmis équivalent à une année de fermage	
	6% HT du capital d'exploitation **	
	Forfait facturé au cédant : de 800 € HT à 1 200 € HT	
Vente de parts sociales	2% HT de la valeur	

* Remboursement si candidat demandeur non retenu à l'attribution

** Les rémunérations perçues au titre de la vente de bâti lié à la transmission de l'exploitation et des surfaces transmises sont déduites

CONVENTION AVEC LE NOTARIAT

RÉPONSES ANTICIPÉES AUX NOTIFICATIONS *	Sous 8 jours	150 € HT	180 € TTC
	Sous 21 jours	60 € HT	72 € TTC
CARTOGRAPHIE	sur devis		

* Si demande expresse concernant un cas d'exemption : tarif de 60 € HT

CONVENTION EXPERTS FONCIERS

Convention Confédération des Experts Fonciers - Union Régionale Nord

ACCÈS À VIGIFONCIER	50 € HT / compte / an *
RECHERCHE SUR PÉRIODE > 5 ANS	60 € HT / demande

* Uniquement pour les adhérents à l'Union Régionale Nord, qui prend en charge annuellement les frais mutualisés de l'accès au service

CONVENTION CMD ET BAIL SAFER

CMD : Convention de Mise à Disposition

FRAIS DE DOSSIER PAYÉS PAR LE LOCATAIRE	Frais de rédaction de bail (à la signature du bail)	30 € HT par ha pour les 2 premiers hectares puis 20 € HT par ha au-delà
	Frais de gestion locative annuels à partir de la 2 ^{ème} année	8,5 % HT de la valeur du loyer du bail Safer
RÉMUNÉRATION SAFER	20% du loyer du bail Safer avec un minimum de 30 €/ha entre loyer CMD et loyer bail Safer	
AUTRES CHARGES	Impôts fonciers et diverses taxes : forfait annuel évalué avec le propriétaire Au cas particulier, frais d'état des lieux à facturer au propriétaire sur la base de 20 € HT/ha au minimum	

CONVENTION COPP

COPP : Convention d'Occupation Provisoire et Précaire

FRAIS DE DOSSIER	30 € HT par ha pour les 2 premiers ha puis 20 € HT/ha
RÉMUNÉRATION SAFER	En fonction du territoire selon barème départemental
CAS PARTICULIER DU DISPOSITIF "AGRICULTEURS EN DIFFICULTÉ - VENTE EN RÉMÈRE"	Selon barème départemental avec prise en charge de 50 à 99 % des impôts fonciers

* Baux Safer - COPP : en cas de renouvellement, non actualisation des fermages pour les baux ou COPP de moins de 5 ha

BAIL DE CHASSE	10 à 100 € HT/ha en fonction de la nature cadastrale et du potentiel cynégétique
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------

RÉFÉRENCES DE PRIX

FOURNITURE DE RÉFÉRENCES DE PRIX À DES TIERS	160 € HT par commune ou groupement de communes sur 5 années	192 € TTC
-------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	-----------

PRESTATION DE SERVICES

Effectuée pour le compte de tiers ou de collectivités, expertises, diagnostics fonciers...

PRESTATION DE SERVICES	800 € HT par journée de chargé d'opérations foncières ou de conseiller foncier	960 € TTC
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-----------

VIGIFONCIER

Suivi du marché foncier communal pour le compte des communes avec Vigifoncier :

FORFAIT ANNUEL EN FONCTION DE LA POPULATION COMMUNALE	hab. < 499	150 € HT	180 € TTC
	500 ≤ hab. < 1 500	350 € HT	420 € TTC
	1 500 ≤ hab. < 4 999	700 € HT	840 € TTC
	5 000 ≤ hab.	900 € HT	1 080 € TTC

Pour le compte des EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) :

Coût annuel en fonction du nombre d'habitants et du volume du marché foncier

OPÉRATIONS FONCIÈRES DANS LE CADRE DE CONVENTIONS

CONVENTION DE CONSTITUTION DE RÉSERVES FONCIÈRES POUR LE COMPTE DE L'ÉTAT	Selon le protocole interministériel de février 1992		
CONVENTION DE CONSTITUTION DE RÉSERVES FONCIÈRES POUR LE COMPTE DE COLLECTIVITÉS OU D'ÉTABLISSEMENTS PUBLICS + SOCIÉTÉS DIVERSES	Forfait à l'acte d'achat	1 200 €	
	Rémunération sur PPA	8,50% *	
	Rémunération sur stocks annuels des réserves constituées	Maximum 150% par an sur le PPA avec un mini- mum de 300 € HT par an	
	800 € HT/jour de chargé d'opérations foncières pour les études, autres interventions ou devis		
CONCOURS TECHNIQUE AUX COLLECTIVITÉS, ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, ÉTAT ET SOCIÉTÉS, ÉTUDE, NÉGOCIATION DE TRANSACTIONS FONCIÈRES, CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE	Pour négociation : 6% HT de la valeur des accords recueillis (sauf barème dégressif pour cas particuliers de 6% à 3%)		

* Peut être modulé par la Direction pour cas particuliers - entre 5 et 8,5 %

NOUS CONTACTER

SIÈGE SOCIAL

10 Rue de l'Île Mystérieuse
Boves - CS 30725
80332 LONGUEAU CEDEX
03 22 33 86 86

SIÈGE ADMINISTRATIF

21 bis Rue Jeanne Maillotte
CS 11296
59014 LILLE CEDEX
03 20 57 93 07

www.saferhautsdefrance.fr - contact@saferhdf.fr

SERVICES OPÉRATIONNELS

02

Service de l'Aisne
Maison des Agriculteurs
1 rue René Blondelle
02007 LAON CEDEX
03 75 00 07 26

59 - 62

Service du Nord et du Pas-de-Calais
21 bis rue Jeanne Maillotte
CS 11296
59014 LILLE CEDEX
03 20 57 93 07

60

Service de l'Oise
Maison de l'agriculture
Rue Frère Gagne - BP 463
60021 BEAUVAIS CEDEX
03 22 33 86 88

80

Service de la Somme
10 rue de l'Île mystérieuse
BOVES - CS 30725
80332 LONGUEAU CEDEX
03 22 33 86 81

SERVICE MISSIONS DE CONSEILS ET D'ASSISTANCE AUX TERRITOIRES

03 62 23 61 07



**Retrouvez les coordonnées de nos
conseillers fonciers et de nos chargés d'études sur :**
www.saferhautsdefrance.fr - rubrique « notre organisation »