

DEMANDE D'OCTROI DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER NOUVELLE AQUITAINE

Note jointe à la lettre adressée à Monsieur le Préfet de la Région Aquitaine

Vu l'article L 141-6 du code rural et de la pêche maritime instituant l'obligation de constitution des SAFER à l'échelle régionale ou interrégionale,

Vu le nouveau découpage territorial des régions opéré par la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral,

Vu le territoire de la Région Nouvelle Aquitaine,

Vu l'ordonnance n° 2016-316 du 17 mars 2016 portant adaptation des SAFER à la réforme régionale,

Vu les missions des SAFER définies à l'article L 141-1 du code rural et de la pêche maritime,

Vu les décrets en vigueur autorisant les SAFER Aquitaine-Atlantique (décret du 5 septembre 2013 modifié par le décret du 27 novembre 2015), Marche-Limousin (décret du 22 mars 2013), Poitou-Charentes (décret du 7 février 2018) à exercer le droit de préemption et à bénéficier de la procédure d'offre amiable avant adjudication,

Vu les articles L 143-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, en particulier les articles L 143-7 et L 143-12, dans leur rédaction issue de l'article 29 de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, et l'article L 143-16 du même code, créé par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

Les conditions demandées, par les Conseils d'Administration des SAFER Aquitaine-Atlantique, Marche-Limousin et Poitou-Charentes, sur les biens, terrains, bâtiments et droits entrant dans le champ d'application des articles L 143-1 et suivants du code précité, sont les suivantes :

1) **Les zones dans lesquelles l'exercice du droit de préemption est demandé :**

Dans les départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, des Landes, du Lot-et-Garonne, des Pyrénées-Atlantiques, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

2) **La superficie des terrains auxquels le droit de préemption doit s'appliquer :**

Selon les derniers décrets précités, un seuil de principe avait été fixé à 25 ares dans le cas général et à 10 ars dans des cas particuliers (zones viticoles, zones de cultures maraîchères et fruitières de montagne).

Ce seuil était également ramené à zéro dans 5 cas, pour les biens situés :

- 1) Dans les zones agricoles, naturelles et forestières des PLU ;
- 2) Dans les zones de richesses naturelles ou à protéger des POS ;
- 3) Dans les PAEN ;
- 4) Dans les périmètres d'aménagement foncier en cours ;
- 5) En enclave au sens de l'article 682 du code civil ;

La LAAAF est allée plus loin et a prévu des cas supplémentaires :

- « les terrains situés dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du [CRPM] »,
- « les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts » (en l'absence de document d'urbanisme),

Une réponse ministérielle publiée au Journal Officiel le 13/10/2015, précise un cas supplémentaire également :

- « les terrains situés dans les secteurs non constructibles des cartes communales »

Dans les faits, l'accumulation de toutes ces exceptions où le seuil d'intervention est ramené à zéro, couvre pratiquement l'ensemble du territoire rural et périurbain de la futur SAFER NOUVELLE AQUITAINE.

A savoir que :

En 2016, sur les 4 466 communes de la région Nouvelle Aquitaine :

- 2 121 communes sont dotées d'un PLU ou PLUi
- 243 communes sont dotées d'un POS en cours de transformation en PLU
- 575 communes sont dotées d'une carte communale en cours de transformation en PLU
- 775 communes sont dotées d'une carte communale
- 750 communes sont soumises au RNU, outre les 2 communes dont la caducité du POS a conduit à un retour au RNU

Parmi les communes soumises au RNU, il est à noter que 9 d'entre elles ont fusionné dans une commune nouvelle au 1^{er} janvier 2016.

Par voie de conséquence, il a été proposé une rédaction plus simple, à l'effet identique, consistant à supprimer les exceptions. Il serait uniquement indiqué que la SAFER NOUVELLE AQUITAINE peut exercer son droit de préemption sur les biens, terrains, bâtiments et droits entrant dans le champ d'application de l'article L 143-1 du code rural et de la pêche maritime, situés dans sa zone d'action, sans qu'il y ait de condition de superficie.

Cette nouvelle rédaction faciliterait le travail des professionnels du droit chargé de notifier les projets de vente à la SAFER. Elle leur éviterait d'avoir à vérifier si le bien vendu appartient ou pas aux différentes exceptions prévues et serait **purement et strictement conforme à la loi nouvelle**.

Cette rédaction existe déjà dans des décrets récents d'autres SAFER et le Conseil d'Etat en a validé le principe (CE 02 juin 2010 *Rives*, n°332699, décision rendue pour la SAFER de la Réunion).

3) **La procédure d'offre d'achat préalable aux adjudications volontaires :**

En application de l'article L 143-12 du code rural et de la pêche maritime qui prévoit que le décret peut comporter des dispositions ayant pour objet, dans certaines zones ou pour certaines catégories de biens, d'obliger les propriétaires de biens pouvant faire l'objet de préemption par la SAFER,

désireux de les vendre par adjudication volontaire, à les lui offrir à l'amiable, **il est demandé de soumettre à cette obligation l'ensemble des propriétaires souhaitant céder, par adjudication amiable, des biens pouvant faire l'objet d'une préemption par la SAFER.**

A Niort, le 11 juin 2018

Le Président Directeur Général
SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE
F. MASSE

Le Président Directeur Général
SAFER MARCHE LIMOUSIN
Jean-Luc NIVEAU

Le Président Directeur Général
SAFER POITOU CHARENTES
Patrice COUTIN




