

**MOTION
AVEC DEMANDE DE RENVOI**

DEPOSEE PAR : Mme Marie-Anne PIERI AU NOM DU GROUPE « PER L'AVVENE ».

OBJET : PROPOSITION DE MODIFICATION LEGISLATIVE DONNANT A LA SAFER LA POSSIBILITE DE PREEMPTER LES DEMEMBREMENTS DE PROPRIETES.

CONSIDERANT que la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse a donné à la Corse les moyens de définir par elle-même les priorités et les modalités d'aménagement de son territoire,

CONSIDERANT que l'Assemblée de Corse dispose des moyens juridiques pour adapter la Loi, au titre de l'alinéa 3 de l'article L. 4422-16 du Code Général des Collectivités Territoriales qui stipule que «*de sa propre initiative ou à la demande du Conseil Exécutif, l'Assemblée de Corse peut présenter des propositions tendant à modifier ou à adapter des dispositions législatives en vigueur ou en cours d'élaboration concernant les compétences, l'organisation et le fonctionnement de l'ensemble des collectivités territoriales de Corse, ainsi que toutes dispositions législatives concernant le développement économique, social ou culturel de la Corse*»,

CONSIDERANT que l'article L.143-1 du code rural permet aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) autorisées, sur leur demande, par décret à exercer un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à utilisation agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains à vocation agricole,

CONSIDERANT que par décret décennal, la SAFER de Corse est autorisée à exercer ce droit de préemption dans les départements de la Corse-du-Sud et de la Haute-Corse sur tous biens immobiliers à utilisation agricole et biens mobiliers qui leur sont attachés, sur tous terrains à vocation agricole ainsi que sur les droits à paiement unique, dans les conditions définies à l'article L.143-1 du code rural,

CONSIDERANT que la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture (articles 29,30,32 et 93 relatifs aux SAFER) avait prévu une modification du décret attributif du droit de préemption pour que celui-ci soit désormais accordé pour une durée illimitée ; et que le nouveau décret n°2017-687 octroyant un droit de préemption permanent est paru en date du 28.04.17 et est depuis en vigueur,

CONSIDERANT que la région Corse dispose de 1000 km de linéaires côtiers où l'agriculture de plaine et les projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement sont soumis à de fortes pressions foncières,

CONSIDERANT que les difficultés d'élaboration de la cartographie des ESA du PADDUC et des documents d'urbanisme locaux participent à une accentuation de ces mécanismes,

CONSIDERANT qu'à plusieurs reprises auprès de l'ODARC, la SAFER de Corse a fait état de certaines cessions non notifiables et non préemptibles, comme la vente de la nue-propriété, le vendeur conservant une réserve d'usufruit,

CONSIDERANT qu'à ce jour, après recherches aux hypothèques, certaines cessions ont ainsi dû être démembrées, et que ces chiffres sont probablement minorés puisque les professionnels du notariat n'ont aucune obligation de notifier ces opérations à la SAFER,

CONSIDERANT que cette pratique peut avoir pour conséquence :

- La suppression d'exploitations agricoles économiquement viables par substitution d'un projet non agricole.
- L'absence de maîtrise foncière.
- L'abandon progressif de certaines exploitations, dans l'attente de projets spéculatifs.
- La déstructuration foncière de certaines propriétés agricoles.

CONSIDERANT que l'article L.143-8 du Code Rural dispose que le droit de préemption de la SAFER s'exerce dans les conditions prévues par les articles L.412-8 à L.412-11 et le 2° alinéa de l'article L.412-12; Que ces renvois calent le droit de préemption de la SAFER sur certaines dispositions du droit de préemption du fermier; Que celui-ci dispose du droit de préemption en cas de vente portant sur la nue-propriété ou l'usufruit à moins que l'acquéreur ne soit, selon le cas, nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou usufruitier du bien vendu en nue-propriété,

CONSIDERANT que le fermier détient ce droit de préemption de l'article L.412-2 du Code Rural qui ne concerne donc pas la SAFER qui n'a pas, dès lors, de droit de préemption en cas de démembrement de propriété,

L'ASSEMBLEE DE CORSE

APPROUVE de ce fait le principe d'adapter aux deux départements corses la possibilité pour la SAFER de préempter les démembrements de propriétés.

VALIDE en conséquence le principe d'une modification des dispositions législatives codifiées dans le code rural relatives aux parcelles susceptibles d'être préemptées par la SAFER de Corse afin d'étendre ce droit aux démembrements de propriété.

PROPOSE au titre de l'alinéa 3 de l'article L.4422-16 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux propositions d'adaptations législatives, de créer au sein du Chapitre III (droit de préemption) du Titre IV (SAFER) du Livre 1 de la partie Législative du Code Rural et de la Pêche Maritime une nouvelle section :

Section 4: Dispositions particulières relatives aux conditions d'exercice du droit de préemption de la SAFER dans les départements de Corse :

Art. L.143-16: « Dans les départements de Corse, et par dérogation aux dispositions de l'article L.143-8, le droit de préemption de la SAFER s'exerce dans les conditions prévues par les articles L.412-2, L.412-8 à L.412-11 et le deuxième alinéa de l'article L.412-12.

ADRESSE au Premier ministre et au Préfet de Corse cette proposition de modification législative.

* * *

**AVIS FAVORABLE DE LA CDENATE DU 28 10 2020,
après amendement ci-dessous :**

**Amendement substitutif à la
motion avec demande de renvoi en commission**

déposé par Marie-Anne Pieri au nom du groupe « Per l'Avvene »

CONSIDERANT que la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse a donné à la Corse les moyens de définir par elle-même les priorités et les modalités d'aménagement de son territoire,

CONSIDERANT que l'Assemblée de Corse dispose des moyens juridiques pour adapter la Loi, au titre de l'alinéa 3 de l'article L. 4422-16 du Code Général des Collectivités Territoriales qui stipule que *«de sa propre initiative ou à la demande du Conseil Exécutif, l'Assemblée de Corse peut présenter des propositions tendant à modifier ou à adapter des dispositions législatives en vigueur ou en cours d'élaboration concernant les compétences, l'organisation et le fonctionnement de l'ensemble des collectivités territoriales de Corse, ainsi que toutes dispositions législatives concernant le développement économique, social ou culturel de la Corse»*,

CONSIDERANT que l'article L.143-1 du code rural permet aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) autorisées, sur leur demande, par décret à exercer un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à utilisation agricole,

CONSIDERANT que la SAFER ne peut préempter dans les cas suivants :

- En cas de démembrement de la propriété et de vente distincte de la nue propriété et de l'usufruit
- En cas de classement en surfaces boisées. Or, certaines n'en sont plus ou sont classées comme telles à tort

- En cas de cession de parts sociales lorsque les terres sont portées par des sociétés immobilières

CONSIDERANT que sur les bâtiments agricoles, le droit de préemption de la SAFER ne peut plus s'exercer au-delà d'un délai de 5 ans,

CONSIDERANT qu'à ce jour, la SAFER ne peut pas mettre en œuvre de procédure de terres incultes sur des terrains où il n'y a pourtant pas de véritable culture ou de mise en valeur du foncier, un simple labourage annuel suffisant à éviter le lancement de ce type de procédure,

L'ASSEMBLEE DE CORSE

APPROUVE de ce fait le principe d'adapter aux deux départements corses la possibilité pour la SAFER de garantir et d'élargir son droit préemption.

PROPOSE, au titre de l'alinéa 3 de l'article L.4422-16 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux propositions d'adaptations législatives, de créer au sein du Chapitre III (droit de préemption) du Titre IV (SAFER) du Livre 1 de la partie Législative du Code Rural et de la Pêche Maritime une nouvelle section:

Section 4: Dispositions particulières relatives aux conditions d'exercice du droit de préemption de la SAFER dans les départements de Corse:

Art. L.143-16 : «Dans les départements de la Corse, et par dérogation aux dispositions de l'article L.143-8, le droit de préemption de la SAFER peut s'exercer sur les cessions de terres agricoles en démembrement de propriété, sur les cessions de parts sociales de sociétés immobilières dépositaires de foncier agricoles, ainsi que sur les cessions de bâtiments agricoles au-delà du délai réglementaire de cinq ans.

DEMANDE au Gouvernement d'intégrer dans la prochaine loi de finances pour 2021 la fiscalisation de l'apport de terre agricole à une société.

DEMANDE le lancement d'une concertation avec les maires et l'ordre des géomètres pour envisager une mission d'actualisation du cadastre et de révision des natures cadastrales pour remédier à la confusion ou aux erreurs de classement entre terres agricoles et surfaces boisées.

DEMANDE à ce que la procédure des terres incultes soit simplifiée et facilitée pour permettre à la SAFER de la mettre en œuvre en l'absence de véritable mise en valeur agricole du foncier.

ADRESSE au Premier ministre et au Préfet de Corse ces propositions visant éviter le contournement des missions de la SAFER.

* * *