

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 24 MARS 2021

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**DISPOSITIFS EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU
FONCIER AGRICOLE : RECONDUCTION DE
L'ACCOMPAGNEMENT DE LA SAFER DE CORSE DANS LE
CADRE DE SES MISSIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, BILAN
DES ACTIONS CONDUITES CONDUITES DANS LE CADRE
DU PARTENARIAT AVEC LA SAFER DE CORSE
CONCERNANT "LE FONDS FONCIER AGRICOLE À
L'INSTALLATION ET À L'AMÉLIORATION DES TERRES"**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Préambule

Le présent rapport propose en premier lieu la reconduction de l'accompagnement de la SAFER de Corse dans le cadre de ses missions d'intérêt général s'agissant, d'une part de la protection environnementale et agricole du foncier, et d'autre part du soutien à l'installation et au maintien des exploitations agricoles et forestières sur le territoire.

Ce rapport retrace également les actions conduites dans le cadre du partenariat établi avec la SAFER de Corse concernant « le fonds foncier agricole à l'installation et à l'amélioration des terres », conformément à la délibération n° 18/403 AC du 26 octobre 2018¹ qui prévoyait une telle présentation à l'AC.

Ces propositions s'inscrivent dans le cadre validé par l'Assemblée de Corse lors de la session du 26 octobre 2018 établissant que :

- La question de la mobilisation du foncier agricole, sylvicole et agro-sylvo-pastorale à des fins productives demeure une des priorités de la politique du développement agricole et rural.
- Cette politique foncière agricole doit être orientée prioritairement vers :
 - o Le soutien de l'installation des jeunes agriculteurs et la consolidation des exploitations existantes,
 - o La préservation de l'environnement,
 - o La lutte contre l'abandon des terres et la valorisation des potentialités,
 - o Le soutien aux démarches de développement des territoires

1 - Reconduction de l'accompagnement de la SAFER de Corse dans le cadre de ses missions d'intérêt général

➤ Présentation

Le contexte

La Collectivité de Corse contribue à l'accompagnement de la SAFER de Corse dans l'exercice de ses missions d'intérêt général depuis plusieurs années.

Cet accompagnement initialement à parité avec l'Etat, quoique ce dernier ait

¹ Article 15 de la Convention de mise en œuvre du fonds foncier agricole à l'installation et à l'amélioration des terres du 19 décembre 2018 entre la Collectivité de Corse, l'Office de Développement Agricole et Rural de Corse, et la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Corse.

progressivement diminué son soutien, assure la bonne mise en œuvre des prérogatives d'intervention définies à l'article 141-1 du Code Rural, qui permettent à cet organisme :

- D'une part de favoriser la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- D'autre part d'intervenir en faveur de l'installation, du maintien et de la consolidation des exploitations agricoles ou forestières.

Plusieurs conventions triennales associant la CdC et l'ODARC à cet accompagnement se sont ainsi succédées pour soutenir cette mission.

Dans ce laps de temps, il convient d'indiquer que la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (LAAF) a modifié les dispositions du code rural relatives au fonctionnement et à la gouvernance des SAFER, qui assurent de fait, des missions d'intérêt général.

Elle a ainsi permis à partir de 2019 une meilleure représentation des collectivités locales au sein de leurs conseils d'administration et regroupé les SAFER départementales à l'échelle régionale ou interrégionale, ce qui était déjà le cas de la Corse.

Ceci pour souligner :

- Que la SAFER de Corse reste adossée à un marché foncier de petite taille et de valeur moindre comparé aux autres « grandes » SAFER, et qu'en dépit de son fort niveau d'intervention sur ce marché (plus de 29 %) il ne lui est pas possible d'atteindre l'équilibre financier sur ce volume de transaction.
- Que le risque encouru par la SAFER dans les opérations de préemption en révision de prix pour certaines propriétés de forte valeur ou de grande taille peut excéder ces possibilités financières, d'où l'intérêt de conforter son intervention lorsqu'il y a lieu par la mise en œuvre d'un fonds foncier tel que l'a initié la Collectivité de Corse.

Par ailleurs, si l'accompagnement de la Collectivité de Corse et de l'ODARC restent nécessaires à la mise en œuvre de ses missions d'intérêt général, la SAFER de Corse a su pour sa part s'affirmer comme un acteur de tout premier plan en développant ses missions d'ingénierie, d'opérateur foncier, et d'information auprès des collectivités locales, et en premier lieu auprès de la Collectivité de Corse qu'elle a accompagné dans des opérations d'acquisition et d'aménagement (à titre d'exemple concernant de la 2X2 voies *U Viscuvatu - U Borgu*).

L'accompagnement 2021-2023

Sur la base des plans d'accompagnement précédents qui ont été strictement respectés au niveau opérationnel et financier, il est proposé de reconduire un programme d'accompagnement triennal de la SAFER pour la période 2021-2023 (cf. Projet de convention triennale en annexe du présent rapport).

Les activités prévues concernent le développement des missions d'intérêt

général conformément à l'article 141-1 du Code Rural comprenant :

- La gestion des installations, agrandissements, améliorations parcellaires ;
- La gestion des notifications et la diffusion des informations relatives au marché foncier ;
- L'exercice du droit de préemption et la gestion des contentieux qui en découlent ;
- La veille foncière opérationnelle agricole ou environnementale ;
- L'animation des instances de concertation ;
- Le contrôle et l'orientation du bien mis sur le marché ;
- Le Concours Technique auprès des Collectivités locales dans le cadre de missions d'intérêt général ;
- La mise en œuvre des actions techniques et prospective afin de préparer le foncier à la mobilité ;

A ce titre la SAFER de Corse procédera à partir de 2021 la mise en place d'un nouvel outil permettant de définir et de suivre les géomarchés en Corse.

Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui établit des références de prix en fonction des types de terrains et de leur vocation : Les géomarchés représentent ainsi des zones géographiques où les prix du foncier agricole (terres et prés) sont homogènes.

Pour chaque géomarché est identifié un seuil d'alerte agricole, c'est-à-dire un prix au-delà duquel le marché n'est plus agricole. Pour chaque nature de biens des fourchettes de prix sont précisées : minimum, maximum et dominante.

Cet outil servira surtout aux partenaires institutionnels de la SAFER et pour éclairer la décision concernant l'exercice de la préemption SAFER, notamment en contre-proposition de prix (Commissaires du Gouvernement, Collectivités, ODARC et autres offices de la CdC). En outre, cet outil viendra conforter les interventions au titre du « fonds foncier », en renforçant la qualité de l'information donnée au comité de pilotage du fonds pour valider les opérations.

Comme indiqué dans la troisième partie de ce rapport cet outil peut également être précieux dans le cadre d'une politique d'offre d'achat en direction des propriétaires indivis ou laissant leur bien à l'état de friches.

➤ **Conclusion**

Le montant d'aide proposé à la convention cadre tripartite annexé au présent rapport, CdC, ODARC, SAFER à contractualiser pour 2021-2023 est établi sur la base d'une reconduction des montants de la Convention 2018-2020 (210 000 € annuels) auxquels s'ajoutent désormais le soutien à la mise en œuvre du référentiel concernant les Géomarchés (20 000 € annuels), soit 230 000 €/an.

La SAFER se conformera pour chaque exercice aux termes de la convention financière établit par l'ODARC et validée par le Conseil Exécutif.

Les coûts seront justifiés annuellement sur présentation des frais de personnels et connexes, ainsi que sur remise du rapport annuel d'activité.

2 - Bilan des actions conduites dans le cadre du partenariat établi avec la

SAFER de Corse concernant « le fonds foncier agricole à l'installation et à l'amélioration des terres »

➤ Présentation

Le contexte

Le *fonds foncier agricole* a pour vocation de stocker des parcelles à vocation agricole en vue de les redistribuer prioritairement à des jeunes agriculteurs, en permettant un portage financier de ces opérations et des durées de stockage adaptées. Il vise incidemment à lutter contre la friche et à accroître le marché foncier par la mobilisation des terrains présentant des potentialités agricoles.

Il s'agit ainsi pour la CdC de mettre en œuvre une politique publique par le biais d'un opérateur exerçant une mission d'intérêt général et disposant dans ce cadre, de prérogatives d'intervention publique, notamment par le biais de l'exercice du droit de préemption agricole.

En 2018, l'AC a approuvé la révision complète des dispositions confiant le fonds à la SAFER de Corse, en formulant 17 avenants à la convention initiale. Il s'agissait :

- D'une part de remédier aux difficultés qui avaient bloqué toute possibilité d'intervention du fonds, notamment celles liées à l'absence de rémunération de la SAFER sur les opérations réalisées et à l'absence de garanties financières sur les opérations en cas de contentieux ou de fixation judiciaire du prix, ou celles permettant une amélioration de l'ensemble des procédures, y compris s'agissant d'y intégrer des règles prudentielles et d'assurer l'équilibre financier du fonds ;
- D'autre part d'élargir le champ d'intervention du fonds à des possibilités d'y intégrer des opérations d'aménagement des terres.

Il convient de souligner à cet égard que l'ensemble des frais sur les opérations y compris la marge de l'opérateur SAFER, sont intégrés au prix de revente des biens, en dehors des frais de gestion du stock qui demeurent à la charge du fonds. En effet les frais de mise en stock du foncier non revendu dans l'année (2 %/an de la valeur des biens conservés) relèvent de la volonté politique de la CdC de permettre une acquisition progressive des terrains (location/vente) au profit des jeunes agriculteurs.

En ce qui concerne sa constitution, le fonds est actuellement doté d'1,6 M€ (majoré d'intérêts acquis au compte depuis sa création) dans l'attente du versement de la troisième tranche de 800 k€ autorisée par l'AC pour un montant prévisionnel total de 2,4 M€.

Bilan de l'activité

L'activité du fonds a été dans un premier temps, essentiellement déployée sur la gestion de l'opération de liquidation du Domaine de Casabianca.

Les modifications du dispositif en 2018 ont en effet permis à la SAFER de se positionner sur l'acquisition du Domaine grâce à la possibilité de gager le montant d'1,6 M€ disponible sur le fonds, soit pratiquement sa totalité.

Or, en dépit du fait que le tribunal ait entériné la candidature de la SAFER à l'acquisition du domaine de Casabianca courant 2018, ni le paiement, ni l'acte notarié n'ont pu être concrétisés à ce jour. Pour autant ce jugement initial a formellement autorisé la SAFER à se comporter comme propriétaire et à en assumer les droits, devoirs et consécutivement les charges qui se sont répercutées sur le fonds foncier.

Alors que le COPIL avait agréé une mise en attribution rapide des lots issus du domaine, la procédure d'attribution à des agriculteurs a de fait été stoppée en relation avec l'action en justice de locataires d'une partie du domaine (127 ha sur 462 ha). En effet, le liquidateur, dans sa consultation à la reprise a opté pour la déchéance des baux antérieurs, option permise par le Code civil, mais néanmoins contestable auprès des juridictions compétentes.

Cette difficulté jouant de fait à la fois sur le calcul du prix d'acquisition puis de revente des terrains qui ne s'établi pas selon le même équilibre en fonction de l'option d'inclure ou d'exclure ces terrains de l'assiette de l'opération, l'économie du projet a dû entièrement être revue, avec un prix d'acquisition potentiellement ramené à 1,177 M€.

Le jugement devenu définitif concernant les fermiers est intervenu en décembre 2020, confirmant la primauté des baux des agriculteurs. En conséquence de quoi, la SAFER a sollicité par devant le tribunal la confirmation de la vente à son profit de la partie non antérieurement baillée, soit la majorité des terrains et des vignes, ce qu'a confirmé le tribunal par jugement en date du 18 janvier 2021.

Dans ce laps de temps les travaux menés par la SAFER en liaison avec l'ODARC ont concerné diverses actions :

- Réaliser les études agronomiques sur la destination des terrains ;
- Proposer le découpage de lots cohérents ;
- Procéder sous couvert du CA de la SAFER au lancement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin d'apprécier la nature des demandes potentielles ;
- Assurer la représentation juridique du fonds dans les procédures menées par les fermiers à l'encontre du jugement approuvant les dispositions prises par le liquidateur ;
- Négocier avec les douanes et FranceAgrimer les droits de plantation de la vigne ;
- Procéder aux simulations de prix en relation avec l'économie globale de l'opération (y compris en intégrant les frais d'arrachage de vigne) ;
- Lancer fin 2020 la candidature sur les lots libres de locataires en anticipation de la décision d'attribution définitive à la SAFER.
- NB : 66 demandeurs pour 225 candidatures à des lots pour une surface de 335 ha ont d'ores et déjà été examinées lors du Comité technique départemental de la SAFER du 2 mars 2021 pour une attribution aux bénéficiaires (revente ou location préalable) qui devrait être entérinée lors du prochain CA en 2021 de la SAFER.

Au demeurant la révision du prix du domaine de Casabianca ramenée à 1,177 M€, a laissé des marges au fonds foncier pour engager de nouvelles opérations en 2020,

sur les communes de *Belvidè è Campumoru* (installation en élevage caprin), dans le delta du Liamone, (*communa di Coghia*).

Indicateurs de l'Activité		2019	2020
1	Nombre de réunions formelles du Comité de pilotage ODARC	2	6
2	Nombre d'opérations pour lesquelles le fonds s'est porté acquéreur	1 (domaine de Casabianca)	2 (Coghia, Belvidè è Campumoru)
3	Surface (ha) pour lesquelles le fonds s'est porté acquéreur	470	134 (56+78)
4	Surfaces acquises (suivant acte d'achat)	0	134
5	Surfaces mises à candidatures	Consultation sous forme d'un appel à manifestation d'intérêt sur 470 ha	78
6	Surfaces attribuées (ha)	0	78
7	Surfaces dont la revente est définitivement soldée après attribution des terrains à des agriculteurs et période de location échue	0	0
8	Surface cumulée engagée et en gestion en portefeuille du fonds foncier, y compris durant la période de 5 ans maximum de location à des agriculteurs ($8 = 8n-1 + 4 - 7$)	330*	464*

Bilan financier

Les fonds gagés sur les immobilisations en cours représentent après 2 années, 73 % de la dotation autorisée par l'Assemblée de Corse (1,76 / 2,4 M€). Les possibilités d'intervention du fonds pourront en partie être reconstituées dès lors que de nouvelles reventes seront permises dans le cadre des procédures de candidatures mises en œuvre.

Au niveau des dépenses effectives seules les interventions de 2020 ont été imputées au compte du fonds foncier, en relation avec les difficultés évoquées sur l'opération de reprise du domaine de Casabianca.

Indicateurs Financiers		2019	2020
1	Fonds en compte au 1 ^{er} janvier de l'exercice	1,653 M€	1,653 M€
2	Montant gagé sur les nouvelles opérations	1,177M€*	585 k€ (425+160)
3	Dépenses effectivement réalisées pour l'acquisition des biens (y compris frais d'acte)	0	595 k€

4	Frais supportés (droits, taxes, prestations, contentieux)	13,9 k€	3,7 k€
5	Rémunération SAFER relative aux opérations au titre de l'exercice**	0	63,8 k€
6	Fonds encaissés sur les opérations de revente ou de location**	0	0
7	Fonds en compte au 31 décembre de l'exercice	1,653 M€	1,044 M€

* éléments rectifiés en relation avec le jugement intervenu concernant le contentieux relatif au domaine de Casabianca, entre le liquidateur et les anciens fermiers

** montant imputé sur le compte en n+1

Dispositions pour 2021

Pour ce qui concerne le prévisionnel pour 2021 :

- Les dépenses effectives résultant des opérations en cours, s'élèvent à 1,613 M€.
- Les recettes prévues à minima portent sur 1,048 M€ (3^{ème} dotation au fonds de 800 k€, et opérations de revente directe à minima pour 248 k€).
- S'agissant du montant de la réserve à maintenir au fonds qui correspond au frais de gestion résultants du foncier en stock durant 5 années maximum, le fonds devra réserver au maximum 220 k€ à cet effet (2 %/an de 2,2 M€ X 5).

Dès lors l'autorisation d'engagement de nouvelles opérations en 2021 ne pourra excéder 259 k€ (1,044 - 1,613 + 1,048 - 0,22 M€) sauf nouvelle recette (reventes). Le COPIL assurera le suivi de cette autorisation pour éventuellement relever ce plafond en fonction de l'évolution du stock foncier et des reventes effectuées.

Enfin, il convient de noter que les acquisitions potentielles de terrains à fortes potentialités, rendues possible grâce à la démarche de prospection et de négociation par la SAFER pour le compte du Fonds foncier agricole excèdent d'ores et déjà ce montant d'autorisation (par exemple deuxième phase d'acquisition sur *Coghia*). La totalité du fonds peut ainsi être considérée comme potentiellement gagée dès à présent, en y intégrant les règles prudentielles de gestion.

Accroître les moyens d'intervention du fonds foncier agricole

Les premières opérations menées prudemment en 2019 et 2020 démontrent des possibilités de consolidation ou d'installation d'exploitation agricoles de jeunes agriculteurs, et ce dans un laps de temps qui aurait pu être encore plus court sans les complications de procédures judiciaires inhérentes à la liquidation du domaine de Casabianca.

On constate également que beaucoup de demandes d'acquisition ont été formulées par des candidats à l'installation ce qui confirme ce besoin foncier.

Enfin il s'avère que par la prospection menée au travers du fonds foncier, d'autres opportunités sur le marché correspondent potentiellement aux effets recherchés par le fonds foncier ; néanmoins sa dotation initiale ne lui permettra plus à court terme d'intervenir sur de nouveaux volumes d'interventions.

L'expérience permet de cibler désormais dans quelles conditions le fonds foncier

peut agir de façon à avoir un effet levier.

Son utilité n'est pas forcément d'agir sur des petites parcelles ou des parcelles isolées nonobstant leur potentialité agronomique, mais de cibler au fil de l'eau du marché ou ce qui est encore plus important, de négocier à l'amiable pour le compte de la démarche fonds foncier agricole de la CdC, des zones, propriétés ou territoires où son action crée une masse critique pour l'installation agricole. L'offre d'acquisition amiable constitue un élément de crédibilité nouveau, particulièrement porteur auprès des propriétaires comme en témoigne la démarche conduite sur la plaine du Liamone.

Ces démarches doivent pouvoir également s'intéresser à l'achat/revente de bâtis ruraux situés sur des terrains agricoles permettant selon le cas :

- Soit de scinder l'opération, avec la possibilité d'en améliorer l'équilibre financier et celle du fonds (marges potentielles permettant de compenser les frais de stockage sur 5 ans et d'assurer à long terme la pleine reconstitution du fonds) ;
- Soit au contraire de conforter le projet de vie agricole du porteur de projet en permettant de lui assurer l'installation physique de personnes en milieu rural.

Comme cela a été évoqué dans le rapport à l'Assemblée de Corse de 2018, la vocation d'un tel fonds à intervenir de façon plus systémique sur la mobilité du foncier agricole ne pourra dès lors se concrétiser qu'avec une dotation financière nettement plus importante.

Ainsi Il s'agit désormais :

- D'une part, d'agir dans tous les territoires, au fil de l'eau sur le marché ou en prospection amiable, mais aussi en anticipant les démarches d'installation en créant des réserves foncières agricoles en partenariat avec les collectivités locales, ou en s'intéressant au foncier rural dans son ensemble ;
- D'autre part, de constituer une offre publique d'achat disponible en direction des propriétés indivises et en friches présentant des potentialités sur la base d'un référentiel de prix transparent (géomarchés évoqués dans la convention triennale SAFER 2021-2023).

Pour une telle démarche un abondement du fonds afin de le doter d'un montant d'intervention supplémentaire de 6 M€ à l'échéance des 3 prochains exercices budgétaires (2 M€/an) est donc proposé.

➤ Conclusion

Il est ainsi proposé à l'Assemblée de Corse de prendre acte de la présentation du rapport d'activité et du rapport financier du fonds foncier pour les exercices 2019 et 2020.

Il convient en outre de souligner :

- D'une part, que les actions menées en coordination entre la SAFER et l'ODARC ont démontré l'opérationnalité du dispositif du fonds foncier, en dépit des difficultés et de la complexité de l'opération menée sur le domaine de

Casabianca qui devrait connaître sa résolution dans le 1^{er} trimestre 2021 avec la pleine attribution des terrains à des candidats agriculteurs. La gouvernance du dispositif via le Comité de pilotage formé avec l'ODARC et via le Conseil d'administration de la SAFER a démontré quant à elle sa réactivité vis-à-vis des décisions à entériner dans des laps de temps souvent contraints.

- D'autre part, que malgré les premières opérations menées prudemment les capacités du fonds seront rapidement mobilisées avec un ratio qui pourrait atteindre à minima, dans le courant de 2021, une trentaine d'agriculteurs bénéficiaires pour la dotation de 2,4 M€ acquise au fonds. Cette capacité ne sera cependant pleinement reconstituée qu'aux termes des 5 années de portage potentiel des opérations.

Ce rapport présente en outre de nouvelles propositions pour accroître les moyens d'intervention du fonds foncier, sur la définition du périmètre d'intervention, et sur la dotation financière qui serait abondée de 6 M€ au cours des 3 prochains exercices.

4 - Propositions

Par ce rapport, il est ainsi proposé :

- D'approuver le projet de convention triennale 2021-2023 CdC, ODARC, SAFER à contractualiser sur la base du projet annexé au présent rapport et de valider la dotation annuelle 230 000 €/an via le budget de l'ODARC.
- De prendre acte du rapport d'activité et du rapport financier du Fonds Foncier Agricole géré par la SAFER,
- D'autoriser dans le respect de la dotation de 2,4 M€ approuvée initialement par l'Assemblée de Corse - la Collectivité de Corse à procéder au versement de la 3^{ème} tranche du Fonds Foncier pour un montant de 800 000 €.
- D'approuver le principe d'une dotation supplémentaire au fonds foncier de 6 M€ à raison de 2 M€/an sur les 3 exercices budgétaires 2022-2024.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.