



Stratégie et Financement de la Safer Corse

En 1999, la Safer Corse était en situation de dépôt de bilan, près de 4 M€ de déficit représentés principalement par des dettes bancaires et sociales.

A cela s'ajoutait :

- des opérations foncières générant des marges négatives
- une approche et une maîtrise foncière à peine significative
- une action uniquement basée sur la mono-activité des opérations agricole-agricoles, où la faiblesse du marché foncier ne permettait pas de générer des marges suffisantes
- des propriétés foncières occupées et ne pouvant être rétrocédées, mais générant essentiellement des contentieux
- un effectif composé de 4 salariés (2,5 secrétaires, 1,5 technicien foncier) répartis sur les deux départements Haute-Corse et Corse du Sud (Siège Social et Service Départemental)
- une absence de direction pour assurer la gestion, l'administration et le développement de l'entreprise.

LE REDRESSEMENT DE LA SAFER S'EST OPERE GRACE :

Aux plans de redressement et de consolidation successifs dans lesquels l'Etat et la Région ont apporté leurs aides financières

- Aux efforts des salariés (blocage des salaires, opérations foncières plus ciblées, chartes des opérations foncières validées en conseil d'administration..)**
- A la mise en œuvre de la diversification des actions (convention de concours techniques avec les Collectivités..).**

Tout cela a aussi été possible grâce à la détermination du Président qui a su, à la fois rétablir la confiance avec les Pouvoirs Publics, les administrateurs, les Collectivités, etc.. et mettre en place une direction devenue nécessaire. Plus d'une décennie plus tard, la Safer Corse a pu opérer son changement et son redressement dans un contexte foncier étroit, limité et de surcroît difficile.

LA SAFER CORSE AUJOURD'HUI

SES COMPTES :

- 2.1 M€ fonds propres
- Aucune dette (sociale, bancaire, fournisseurs)
- 450 K€ ressources propres/An
- Trésorerie positive, mais variable

SON ACTIVITE FONCIERE :

- 20 à 35% de taux de pénétration du marché foncier
 - Des comptes financiers en équilibre
 - Des partenariats avec les Collectivités
 - Une diversification de ses activités engagées depuis plus de 10 ans
- 9 salariés

SES OUTILS :

Une informatique opérationnelle ayant réussi sa convergence,

Une cartographie évolutive en adaptant son S.I.G.

Un site internet

Le développement de VIGIFONCIER

UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC :

- Agriculture
- Développement local
- Environnement

SA GOUVERNANCE :

- **Le Comité Technique Départemental qui s'est adapté au dispositif réglementaire et a, à ce jour considérablement élargi sa composition et son mode de fonctionnement par la participation de tous les acteurs du territoire.**
- **Le Conseil d'Administration est avant tout un élément de gouvernance globale, s'intéressant en priorité aux orientations de l'entreprise et à sa gestion. Il peut être le lien de l'arbitrage et de décisions des opérations foncières. La Safer Corse a su s'adapter aux exigences réglementaires en élargissant son Conseil d'Administration vers les Collectivités locales.**

Actuellement 15 Administrateurs composent le Conseil d'Administration.

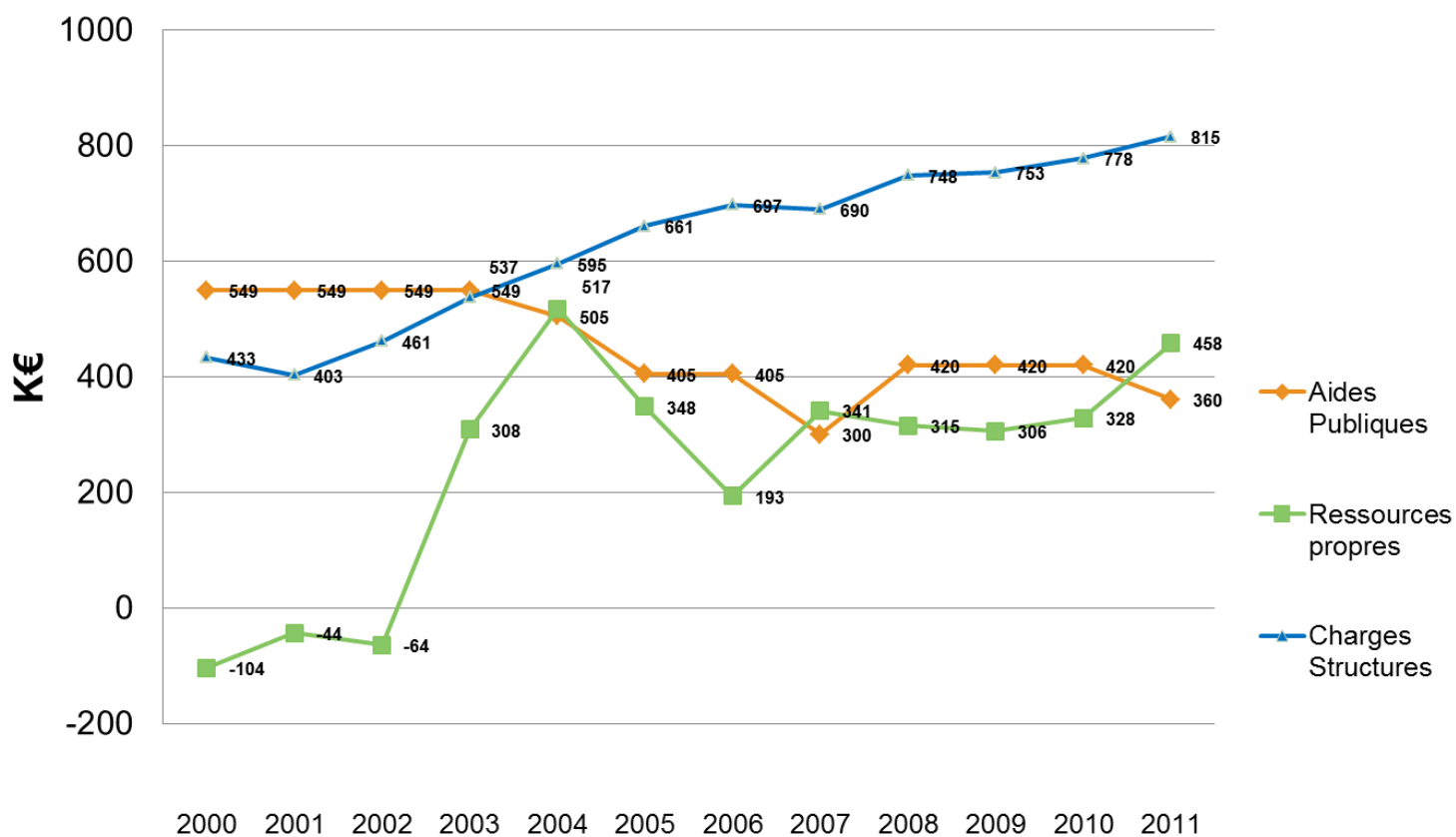
La fréquence de ces réunions reste régulière et adaptée aux opérations et dossiers traités.

LE CONTEXTE ACTUEL

La Société est en bon ordre de marche mais reste fragile et évolue dans un contexte foncier tendu où le seul exercice du Droit de Prémption peut engendrer un déséquilibre financier qui peut lui être fatal.

- Les activités d'Ingénierie constituent un secteur à développer mais sont dans un champ très concurrentiel, donc aléatoire.**
- Les activités foncières, malgré un taux de pénétration important (environ 35%) (entre 250 & 450 Ha), selon les années ne permettent pas de dégager des marges sur opérations foncières suffisantes pour autofinancer la mission de service public.**
- La baisse des financements publics, du fait de la crise mondiale (cf. Tableau ressources/aides publiques/10 ans).**
- Compte tenu de ces éléments, le maintien et le développement des missions de la Safer Corse dépendront :**
 - D'une part, des financements publics qu'on lui accordera**
 - D'autre part, du niveau des ressources qu'elle sera en mesure de générer.**

EVOLUTION COMPARATIVE DES RESSOURCES/CHARGES DE STRUCTURES 2000 – 2011



LES ENJEUX :

**Etre l'Opérateur Foncier de l'espace rural et périurbain
au service des politiques publiques**

- **Il n'appartient pas à la Safer Corse de définir la Politique Foncière mais de contribuer aux Politiques Publiques qui la définisse. Il convient de se mettre en situation de valoriser notre expérience et nos compétences en mettant également en évidence les capacités de progresser en fonction des décisions politiques mises en place.**

Le choix des axes prenant en considération nos acquis, mais également nos adaptations possibles.

A travers les 4 axes sera définie une stratégie volontaire tendant à être « l'Opérateur Foncier Rural » nécessaire à la mise en œuvre de toute politique publique.

DEFINITION DES 4 AXES STRATEGIQUES

Notre capacité à évoluer résulte dans une volonté permanente à nous adapter sans renoncer à notre mission de service public tout en veillant à l'équilibre de nos comptes ; parfois cette forme « d'antinomie » nous contraint à réaliser des opérations foncières rémunératrices, dont le seul but est d'autofinancer notre mission de service public, mais jamais nous ne versons dans l'excès. La définition d'une stratégie est nécessaire et répond à une évidence : œuvrer au service d'une Politique foncière, qui est au cœur des enjeux de société, où les gouvernants ont besoin d'un Opérateur Foncier et de partenariats uniformes, complémentaires et exigeant un comportement homogène.

La Safer Corse a toujours préconisé la cohérence des politiques par l'ouverture au niveau des conseils d'administration et comités techniques départementaux, par la transparence du marché foncier et de ces décisions rendues publiques.

4 AXES STRATEGIQUES

1. CONNAISSANCE DES TERRITOIRES

Valoriser l'Observation Foncière et la veille foncière, en renforçant notre positionnement de référent.

- **Améliorer la connaissance du marché foncier, avoir accès à toutes les infos de vente démembrement de propriétés, donations, parts de société..)**
- **Mettre en place VIGIFONCIER, le vulgariser auprès des Collectivités et valoriser les bases de données**
- **Diffuser le marché foncier, augmenter les veilles foncières, instauration de correspondants structures..**

AGRICULTURE & FORET

Valoriser l'agriculture et la forêt sur tous les territoires

- **Valoriser l'installation en privilégiant des moyens adaptés (fonds foncier, portage, veilles foncières..)**
- **Contribuer à l'amélioration et à l'aménagement des structures foncières (aménagement fonciers, animation, stockage..)**

- Protéger les terres agricoles (diagnostics terres incultes, droit de préemption terres agricoles..)
- Anticiper les changements fonciers (intervenir en amont, opérations amiables..)

DEVELOPPEMENT LOCAL

Etre un partenaire référant des Collectivités et devenir leur Opérateur Foncier

- Accompagner le développement local des Collectivités, dans un souci d'équilibre des Territoires et de réduction de la consommation du foncier
- Maîtriser le foncier, clé de voûte du développement
- Installer des porteurs de projets (projets à caractère professionnel.., biens ruraux..)
- Optimiser et valoriser une gouvernance partagée au sein du conseil d'administration

ENVIRONNEMENT

Contribuer à la protection des paysages, des ressources naturelles et de la biodiversité

Faire valoir notre action en matière environnementale (droit de préemption : 8ème objectif..)

- Mettre en place un partenariat avec le Conservatoire du Littoral et les acteurs environnementaux (éviter les conflits de compétences, favoriser la compatibilité

agriculture/environnement, cahier des charges, cohérence des interventions..)

- Mettre en place une politique contractuelle avec les Collectivités (protection des captages, PAEN..)

CONDITIONS DE MISE EN SERVICE

Prendre en compte le rôle et la mission de service public de la Safer Corse

Développer un partenariat avec les Collectivités et l'ensemble des opérateurs fonciers publics

Mettre en place des modalités pérennes de financement relatives à sa mission de service public

Elaborer et adapter le Plan Pluriannuel d'Activité de la SAFER 2014/2020

Piloter et suivre la mise en œuvre de la stratégie

Adapter la législation pour optimiser l'action de la Safer Corse

PROPOSITIONS D'EVOLUTION DE LOIS ADAPTEES AU CONTEXTE LOCAL

Le marché foncier spéculatif, le détournement récurrent du droit de préemption, l'inadaptation de certaines lois en rapport aux évolutions sociétales et aux réalités physiques du contexte géographique corse, nécessitent une Adaptation Législative, ou tout au moins réglementaire.

Le besoin d'un marché foncier transparent en recevant une information complète des mutations foncières. Pour atteindre cet objectif, il faut que la Safer Corse reçoive l'ensemble des mutations de vente à conditions particulières : démembrement de propriété, donation hors cadre familial, cession de part de société, surfaces boisées, etc.. et qu'elle puisse sous certaines réserves exercer son droit de préemption.

Concernant les propositions d'évolution de lois en faveur de l'adaptation du droit de préemption de la Safer Corse.,

le conseil d'administration de la Safer Corse a retenu prioritairement les 5 points suivants :

- **Le démembrement de propriété**
- **La cession de parts de société**
- **Les surfaces boisées**
- **Les donations hors cadre familial**
- **Droit de préemption environnemental (élargissement de l'assiette).**