

Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer Corse 2015-2021

Validé par le Conseil d'Administration du 19 novembre 2014



*« La terre n'est pas une
ressource renouvelable
Protégeons là »*

*« Terra d'oghje pé
campà dumane »*

SOMMAIRE

1 – LE PROGRAMME PLURIANNUEL D’ACTIVITE DES SAFER : UN DOCUMENT D’ORIENTATION POLITIQUE	2
2 – DIAGNOSTIC DU CONTEXTE ET DES ENJEUX LOCAUX	3
2.1 – LA SAFER CORSE AU FIL DES ANS	3
2.2 – OBJECTIFS DU PPAS 2007 /2012	4
2.3 – BILAN DU PPAS 2007 /2012 ET EVOLUTION DES RESSOURCES.....	6
2.4 – LE MARCHÉ FONCIER	9
2.4.1 – Le marché foncier Régional.....	9
2.4.2 – Le marché foncier Agricole.....	12
2.4.3 – Les Surfaces notifiées / DIA	16
2.4.4 - La structuration du Marché de l’Espace rural	17
2.5 – L’ AGRICULTURE INSULAIRE.....	18
2.5.1 – Les facteurs de blocage de l’agriculture insulaire	20
2.6 – CHARTE ETHIQUE.....	21
2.7 – ANALYSE A.F.O.M. (ATOUTS -FAIBLESSES - OPPORTUNITES – MENACES).....	23
Atouts/Faiblesses	23
Opportunités/Menaces	24
3 – STRATEGIE DU PPAS 2015 /2021	25
3.1 – DEFINITION DES OBJECTIFS	25
3.1.1 – Objectifs	27
Remarques préalables.....	28
3.2 – AXES STRATEGIQUES ET PRIORITAIRES D’INTERVENTIONS.....	29
3.2.1 – Axe 1: « Connaissance des territoires et transparence du marché foncier rural ».....	29
3.2.2 – Axe 2: « Agriculture et Forêt ».....	36
3.2.3 – Axe 3: « Développement durable des territoires ruraux ».....	48
3.2.4 – Axe 4: « Environnement »	52
4 – MOYENS ET RESSOURCES	57
4.1 – RESSOURCES SUPPLEMENTAIRES PREVISIONNELLES / PARTENAIRES POTENTIELS	57
4.2 – MOYENS A METTRE EN ŒUVRE	58
5 – CONCLUSION	59
ANNEXES	60
GLOSSAIRE	62

1 – LE PROGRAMME PLURIANNUEL D’ACTIVITE DES SAFER : UN DOCUMENT D’ORIENTATION POLITIQUE

Les dispositions de l’art. R 141.7 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoient l’établissement d’un Programme Pluriannuel d’Activité pour chaque Safer.

Les Programmes Pluriannuels d’Activité des Safer (P.P.A.S) sont arrivés à échéance en 2013 et doivent être renouvelés pour la période 2015-2021.

Le P.P.A.S. est un document de référence destiné à définir :

- Les stratégies, les priorités d’action et les objectifs quantifiés de la Safer,
- Les modalités d’intervention et les conditions de sa réussite,
- Les ajustements de ses ressources et de ses moyens ou conséquences

Il fixe le cadre dans lequel la Safer intervient dans le cadre de ses quatre missions d’intérêt général :

- transparence du marché foncier
- agricole et forestière
- développement durable des territoires ruraux
- environnementale

Le PPAS doit permettre de créer une dynamique de projet, de créer des conditions de partenariats efficaces autour d’objectifs et de priorités d’interventions partagés.

2 – DIAGNOSTIC DU CONTEXTE ET DES ENJEUX LOCAUX

2.1 – La Safer Corse au fil des ans

Au début des années 2000, la Safer Corse était en situation de dépôt de bilan avec près de 4 millions d'Euros de déficit constitués 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 significatives
- Une action uniquement basée sur la mono-activité des opérations agrico-agricoles, où la faiblesse du Marché Foncier ne permettait pas de générer des marges sur opérations suffisantes
 - Des propriétés foncières occupées et ne pouvant être rétrocédées mais générant essentiellement des contentieux
 - Un effectif a minima (4 personnes) réparti sur les deux départements, au siège social en Haute-Corse et au Service Départemental en Corse-du-Sud
 - Une absence de direction pour assurer la gestion, l'administration et le développement de l'entreprise.
 -

Le redressement de la Safer Corse s'est opéré grâce :

- Aux plans de redressement et de consolidation successifs dans lesquels l'Etat et la Région ont apporté leur soutien financier
- A la mise en œuvre de la diversification des actions (développement des conventions de concours technique et de prestations de services...)
- Aux efforts conjugués des salariés et des administrateurs (blocage des salaires, validation d'une charte des opérations foncières...)
- Au rétablissement de la confiance des relations entre les pouvoirs publics, les collectivités, les administrateurs et à la mise en place d'une direction devenue nécessaire

Au terme de l'année 2006, la Safer Corse a pu opérer son changement et son redressement dans un contexte foncier étroit, limité et de surcroît difficile.

2.2 – Objectifs du PPAS 2007 /2012

Le Programme Pluriannuel d'Activité 2007/2012 avait pour objectif de placer la Safer comme opérateur foncier régional en charge de la régulation du marché et de la mise en œuvre du volet foncier des politiques publiques.

Cette volonté résultait du constat suivant :

- La pression et la spéculation foncière sur les espaces agricoles et environnementaux particulièrement en zone de plaine ;
- La mise en attente spéculative des terres agricoles ;
- Le morcellement parcellaire notamment en zone de montagne ou la faible valeur marchande des biens n'incite pas les propriétaires à rendre mobiles ces biens ;
- Le peu d'aménagements fonciers réalisés en Corse ;
- L'indivision successorale devenue structurelle au fil des siècles et qui ne pourra se régler que prochainement par l'intervention du GIRTEC.
- La planification de l'usage des sols s'est progressivement développée mais beaucoup de Communes ne disposent pas de document d'urbanisme ; certaines d'entre elles voyant même leur Plan Local d'Urbanisme annulé partiellement ou totalement.

Ces caractéristiques impactent à la fois :

- les structures d'exploitations agricoles notamment en zone de montagne où les unités foncières sont peu ou pas structurées,
- les exploitations agricoles de la plaine où le Marché Foncier subit des pressions foncières dans un espace très concurrentiel,
- le marché foncier agricole où les valeurs n'ont cessé d'augmenter durant ces dernières années.

Ces caractéristiques contribuent à créer des tensions sur le Marché Foncier, participent au développement anarchique de l'urbanisation et perturbent l'activité agricole.

Dans ce contexte, le Programme Pluriannuel d'Activité des Safer de la SAFER CORSE pour la période 2007 -2012 s'est inscrit dans un projet d'intérêt collectif où la mission de service public qu'elle entend mener était sa base légitime, mais nécessitait d'autre part des financements publics.

Le P.P.A.S. 2007-2012 dépendait aussi de la volonté des politiques publiques à prendre réellement en compte les problématiques foncières en Corse.

Le programme d'action de la Safer Corse a été mis en œuvre à partir de trois piliers reprenant l'intégralité de sa mission d'intérêt collectif :

Premier pilier : *Maintenir et développer la mission de service public*

Par l'octroi d'aides publiques ; recadrer son intervention par des actions territorialisées :

- Agriculture
- Développement local
- Protection de l'environnement

Deuxième pilier : *Orienter le foncier par des actions techniques et opérationnelles*

Cela devait venir comme complément indispensable aux missions des Safer ; ces actions étaient de nature à préparer le foncier à la mobilité.

Ces actions ont été programmées à partir de financements spécifiques dont la non-obtention a limité leurs mises en œuvre.

Troisième pilier : *Développer des prestations d'ingénierie*

Ce troisième pilier avait pour objectif de développer des prestations de service (ingénierie) dont le support était les conventions de concours technique auprès des collectivités.

2.3 – Bilan du PPAS 2007 /2012 ET EVOLUTION DES RESSOURCES

Le comité d'évaluation ainsi que le Conseil d'Administration de la Safer ont validé la réussite de ce P.P.A.S.

Quelques indicateurs sur la période :

Activité traditionnelle :

- Acquisitions : 2 544 ha dont 527 ha par préemption
- Rétrocessions : 2 471 ha dont 1 896 ha en installation et étoffement
- Taux de prise de marché annuel: 29%
- Préemption en révision de prix : 705 ha soit 118 ha/an
- Taux de préemption en révision de prix : 8% des surfaces
**La Safer Corse est la celle qui préempte le plus en France*
- Traitement des DIA : 10 514 soit 1 752/an
- Contrôles bureau : 6 348 soit 1 270/an
- Contrôles terrain : 1 728 soit 288/an
- Contentieux : 26 sur la période dont 21 relatifs au Droit de Préemption.

Développement local :

- Convention de concours technique : 80 communes (33% du territoire)
- Partenariats privilégiés avec le Conseil Général de Haute-Corse, la Commission Départementale d'Aménagement Foncier pour le suivi technique et la Collectivité Territoriale de Corse pour la maîtrise foncière (2x2 voies).

Par ailleurs, la Safer a développé des prestations d'ingénierie aux Collectivités et prestations aux particuliers.

Protection de l'environnement

Veille foncière au profit du Conservatoire du Littoral qui a permis des interventions pour exercice du Droit de Préemption environnemental :

- 8 dossiers pour 26 ha (Préemption au prix)
- 3 dossiers pour 8ha (Préemption en révision de prix)

De plus, la Safer Corse a rétrocédé 15 ha au Conservatoire et 3 ha à une Collectivité.

Depuis 2003 près de 700 ha ont été maîtrisés dans le cadre de la protection de l'environnement. Le partenariat engagé avec le Conservatoire du Littoral rend ainsi efficace la mise en œuvre de la protection des milieux naturels et des paysages.

Au fil de cette période ...

Ce P.P.A.S se caractérise par un bilan positif au vu de la réalisation des objectifs qui étaient fixés. La diversification des activités envisagées était devenue nécessaire afin de :

- **Répondre à l'élargissement de sa mission**
- **Générer de nouvelles ressources.**

Ainsi, la prise en compte du foncier dans ses multiples usages confère un rôle d'opérateur foncier régional à la Safer Corse.

Toutefois, la réussite des actions ne doit pas nous faire occulter la réalité du contexte foncier dans lequel la Safer Corse intervient.

Il faut noter que durant cette période, le marché foncier traditionnel a perdu plus de 2 000ha passant de 4700ha à 2 700ha.

Ce marché foncier reste étroit et spéculatif se concentrant principalement sur 3 grandes microrégions : Balagne, Plaine Orientale et surtout le Sud, Sud-Est.

Dans ces zones, ce marché devient difficilement accessible, on a même assisté à quelques détournements du Droit de Préemption.

Par ailleurs, le Marché Foncier Agricole est peu valorisé et ne permet pas à la Safer Corse de dégager des marges sur opérations foncières suffisantes pour autofinancer sa mission de service public et ce malgré un taux de marge de 17% en 2013 (5.95% au niveau national).

A cela s'ajoute une augmentation des contentieux liés principalement à l'exercice du Droit de Préemption et notamment du risque financier portant sur la fixation judiciaire du prix.

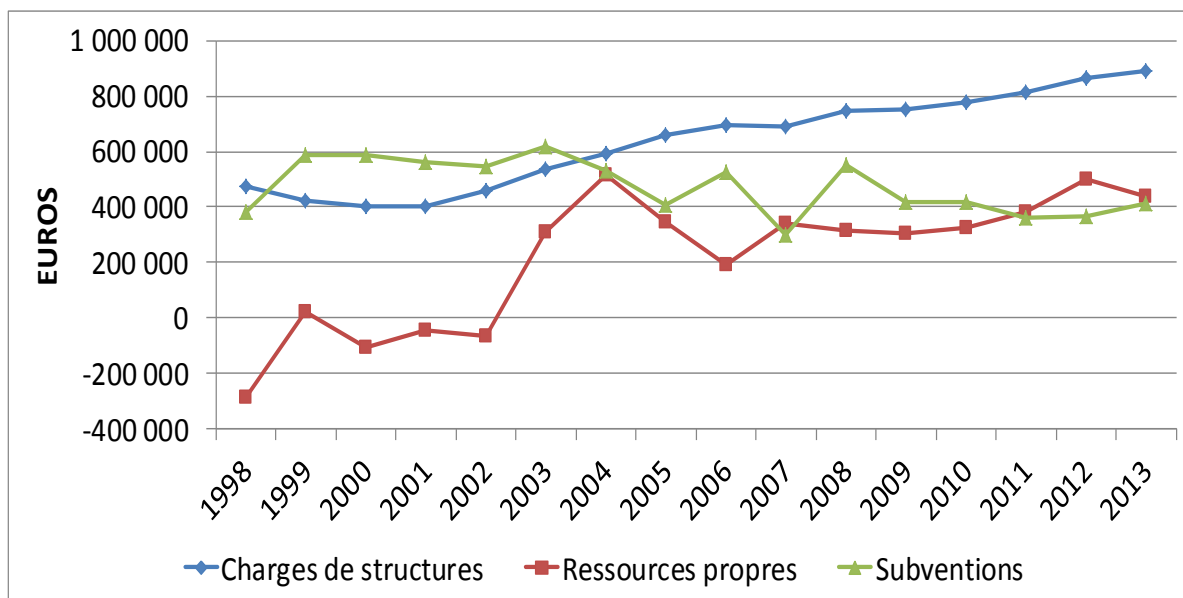
Le développement des actions en faveur des collectivités a permis à la Safer Corse de générer des ressources propres utiles à l'équilibre de ses comptes.

La « croissance » de la Safer reste très limitée et plafonne même depuis quelques années à des amplitudes modérées.

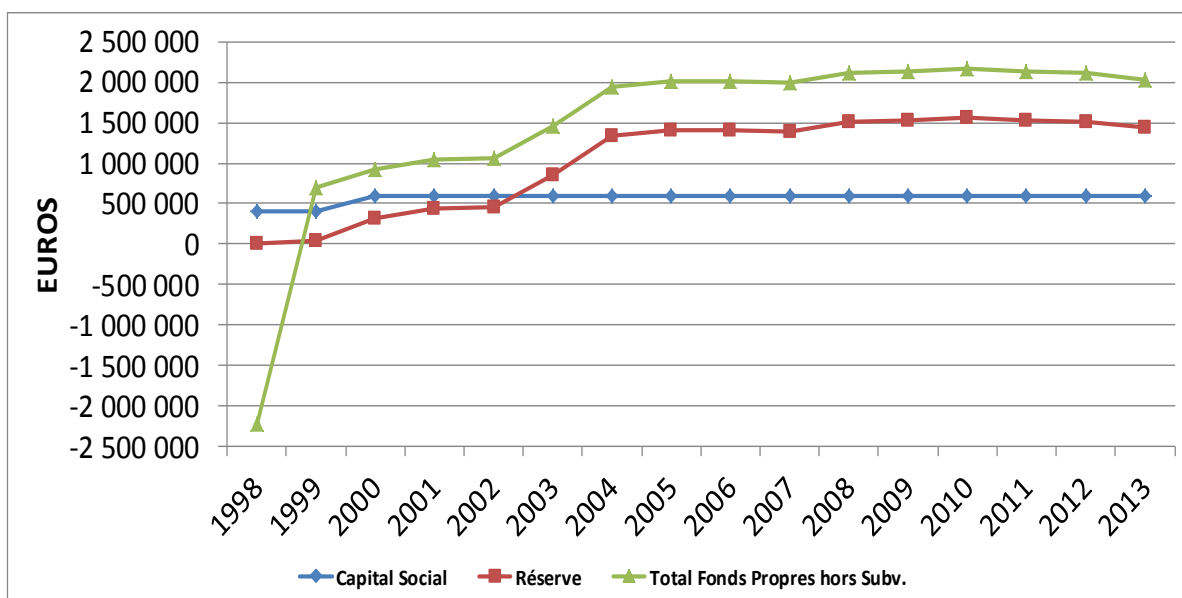
La dépendance à l'aide publique reste très forte et seul un marché foncier plus actif et valorisé associé à une économie locale dynamique pourrait permettre à la Safer de tirer son épingle du jeu.

EVOLUTION COMPARATIVE DES RESSOURCES/CHARGES DE STRUCTURES 1998 A 2013

(A compter de 2013, est incorporée dans les subventions la dotation de la gestion du fonds foncier)



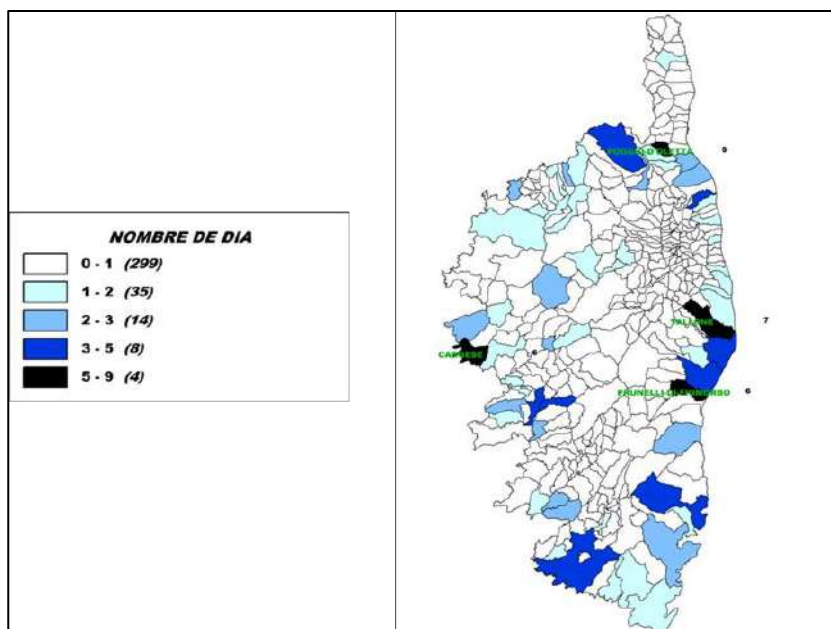
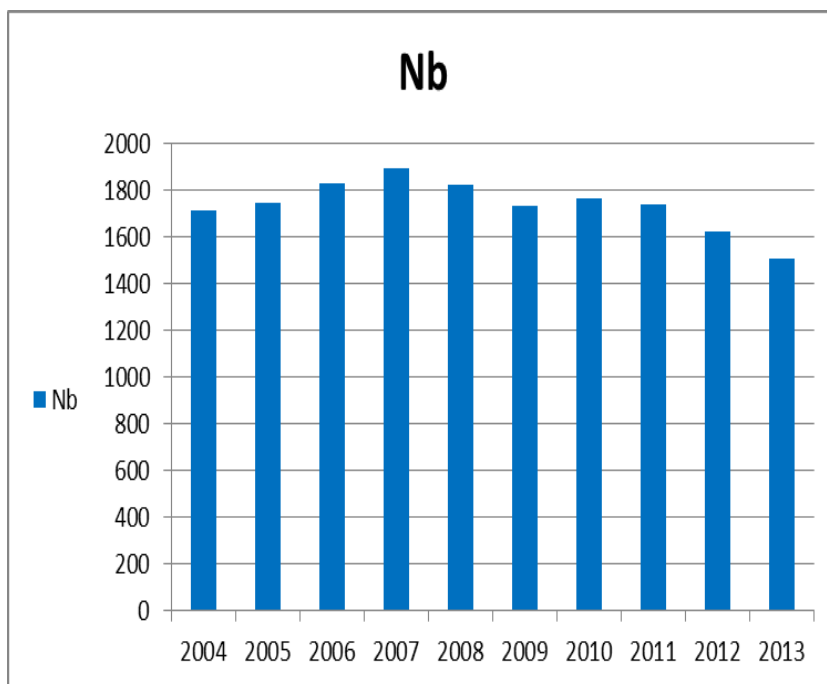
EVOLUTION COMPARATIVE DES RESERVES ET FONDS PROPRES/CAPITAL SOCIAL DE 1998 A 2013



2.4 – Le marché foncier

2.4.1 – Le marché foncier Régional

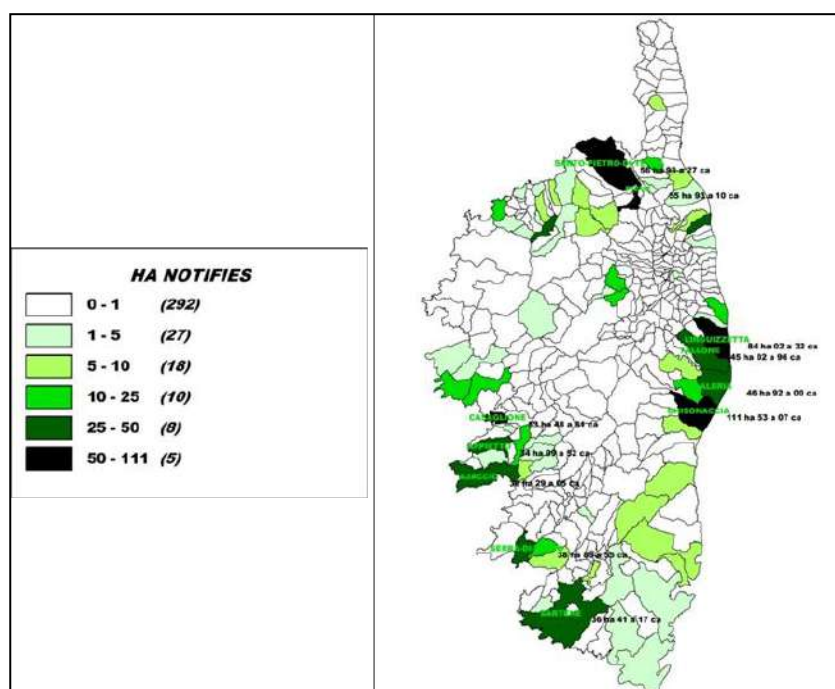
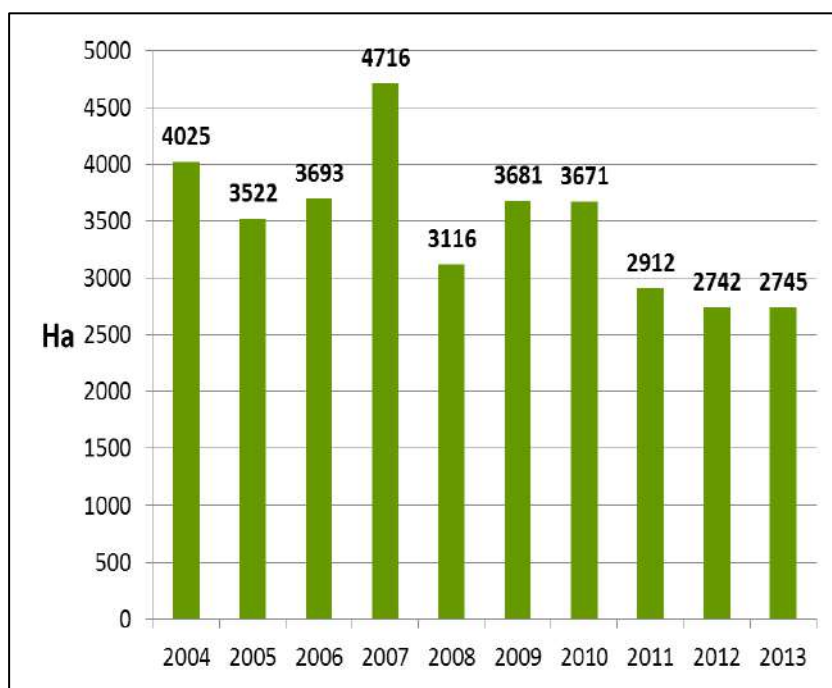
Nombre de DIA



On observe une baisse du nombre de DIA depuis 2010 (2013 est le niveau le plus bas depuis 2004). Le nombre de DIA a diminué de 7% entre 2012 et 2013.

On note que le marché est immobile à l'intérieur et qu'il est localisé sur le littoral.

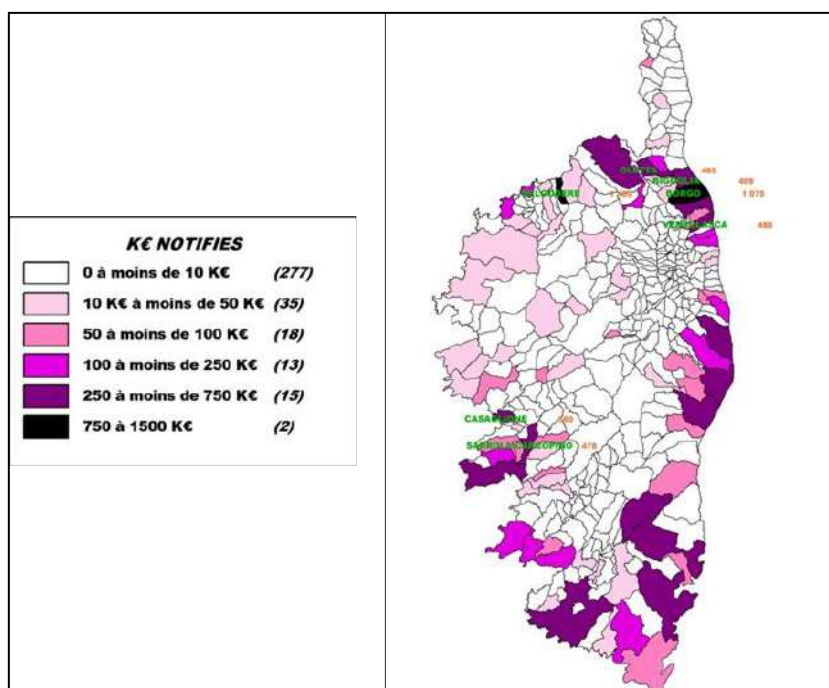
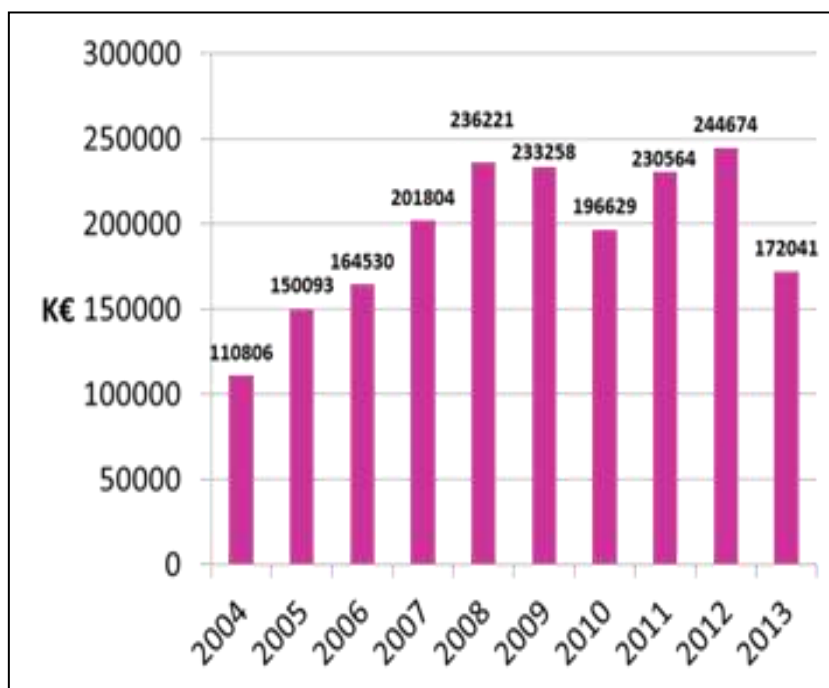
Surface Ha



La tendance de ce marché est à la baisse depuis 2007 perdant ainsi près de 2000ha en 6 ans ; soit en moyenne 333Ha de moins par an. Entre 2012 et 2013 les surfaces échangées sont stables. L'ensemble des Communes littorales représentent 1749Ha, soit 64% des surfaces notifiées en 2013 contre 60% en 2012. 14 communes concentrent 1190Ha, soit 45% du Marché Foncier Régional en surface.

Ce Marché représente en surface 0,32% de la superficie de l'île (0,95% au niveau national).

Volume (valeur K €)



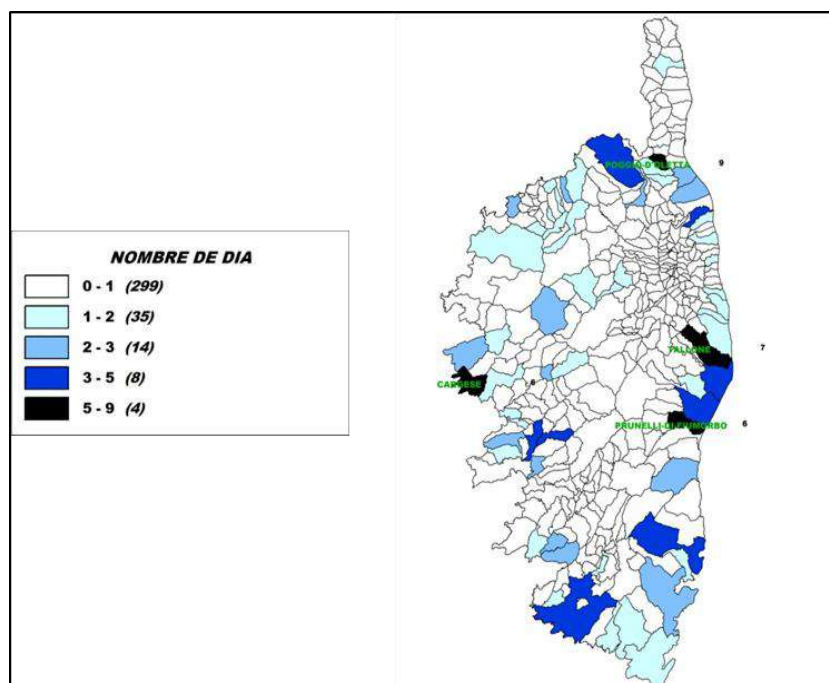
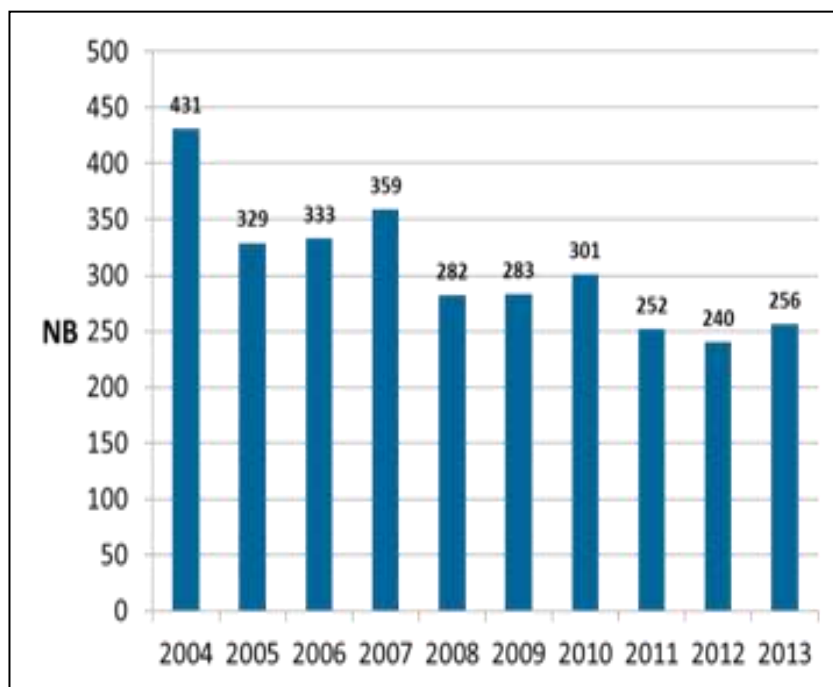
On observe une chute des valeurs échangées (-72 000 KE/2012) (Niveau le plus bas depuis 2007).

On note que le marché est parcellisé et spéculatif, localisé sur le littoral.

Ce phénomène s'accroît en 2013 (entre +4% <6%/2012).

2.4.2 – Le marché foncier Agricole

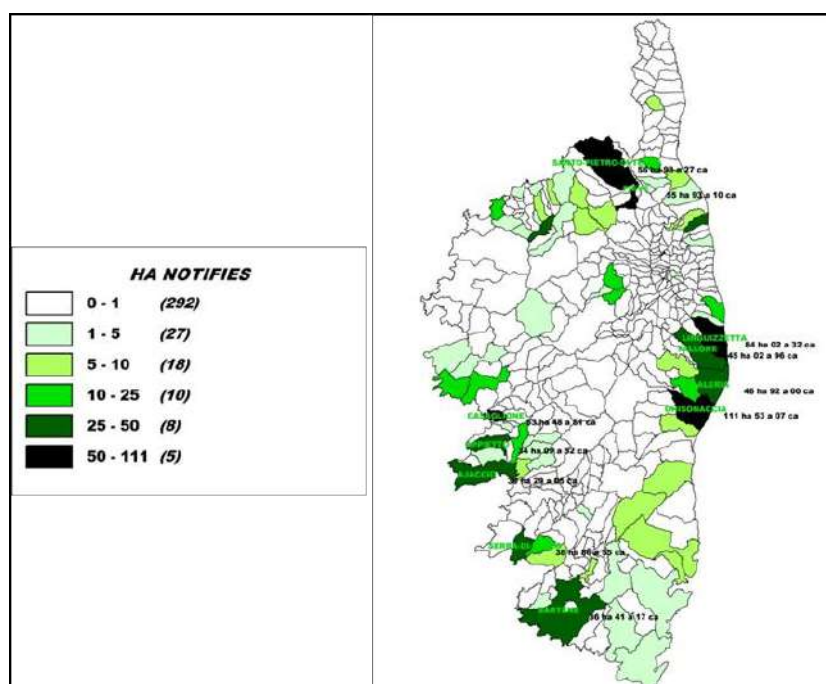
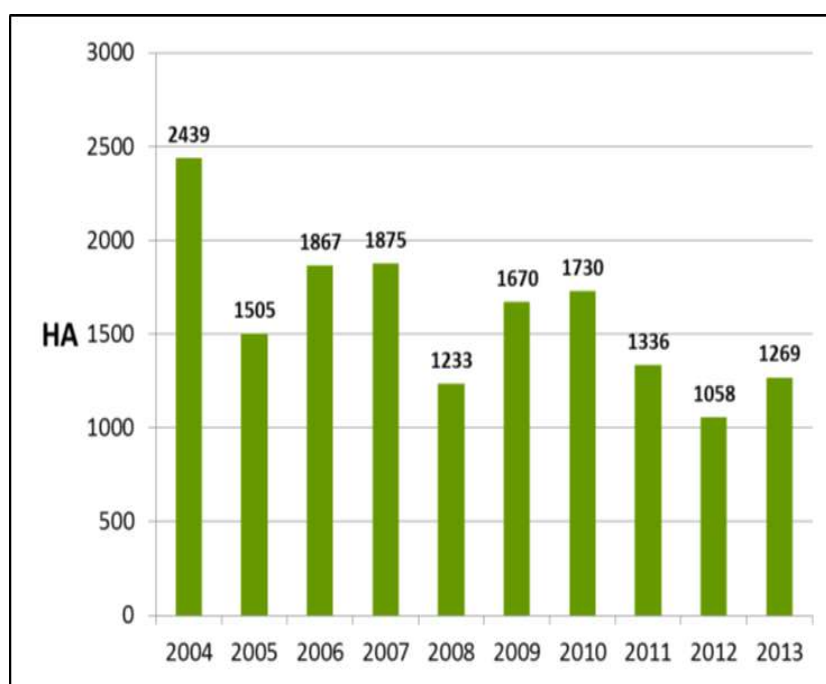
Nombre de DIA



Malgré une progression du nombre de DIA entre 2012 et 2013 (+7%), le niveau reste faible (256 DIA en 2013 contre 431 en 2004 soit une baisse annuelle moyenne de 19 DIA).

On observe que le marché est immobile à l'intérieur et qu'il est localisé sur le littoral.

Surface (Ha)

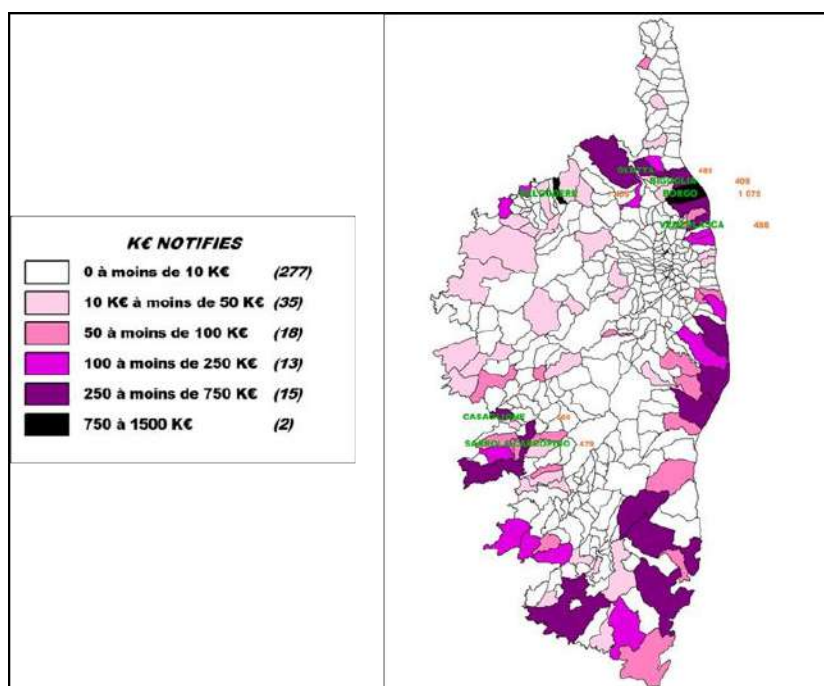
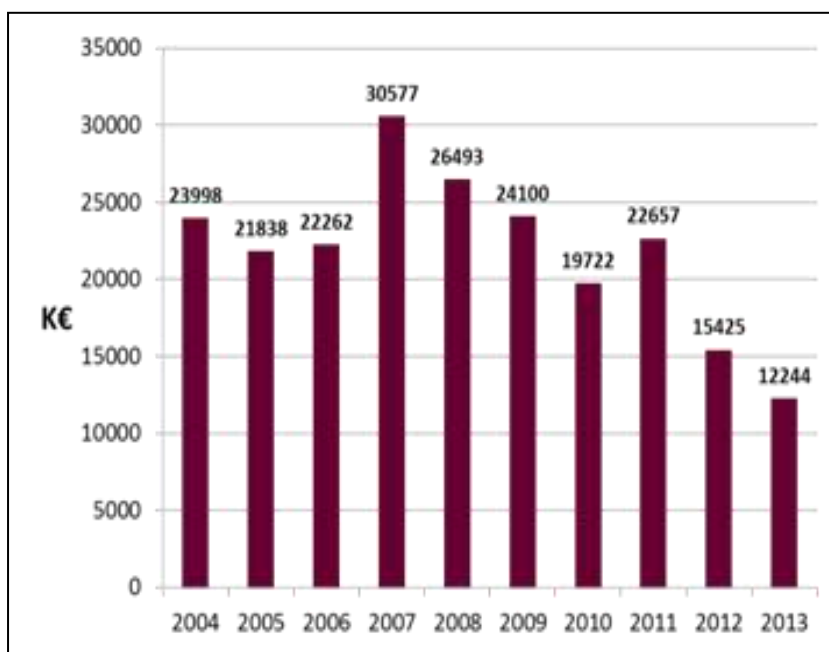


Malgré une progression du nombre d'hectares notifiés entre 2012 et 2013 (+20%), ce marché est l'un des plus bas depuis 2004, il a perdu la moitié de sa surface (le nombre d'hectares notifiés a diminué de 1170 entre 2004 et 2013).

Sur près de 300 Communes ce marché est inexistant ou de très faible ampleur (moins de 1Ha). **Ce marché agricole est principalement localisé sur les communes littorales représentant 61% des surfaces (57% en 2012).**

Les trois grandes microrégions (Balagne, Plaine Orientale, Sud) représentent 47% des surfaces échangées.

Volume (prix K€)



En valeurs, ce marché est à son niveau le plus bas depuis 10 ans, il a perdu la moitié de sa valeur (baisse de 11754K€ entre 2004 et 2013). On observe une baisse des valeurs notifiées de 20% entre 2012 et 2013.

Ce marché agricole est principalement localisé sur les communes littorales représentant 77% des valeurs échangées.

Les trois grandes microrégions (Balagne, Plaine Orientale, Sud) représentent 6135K€, soit 50% des valeurs échangées.

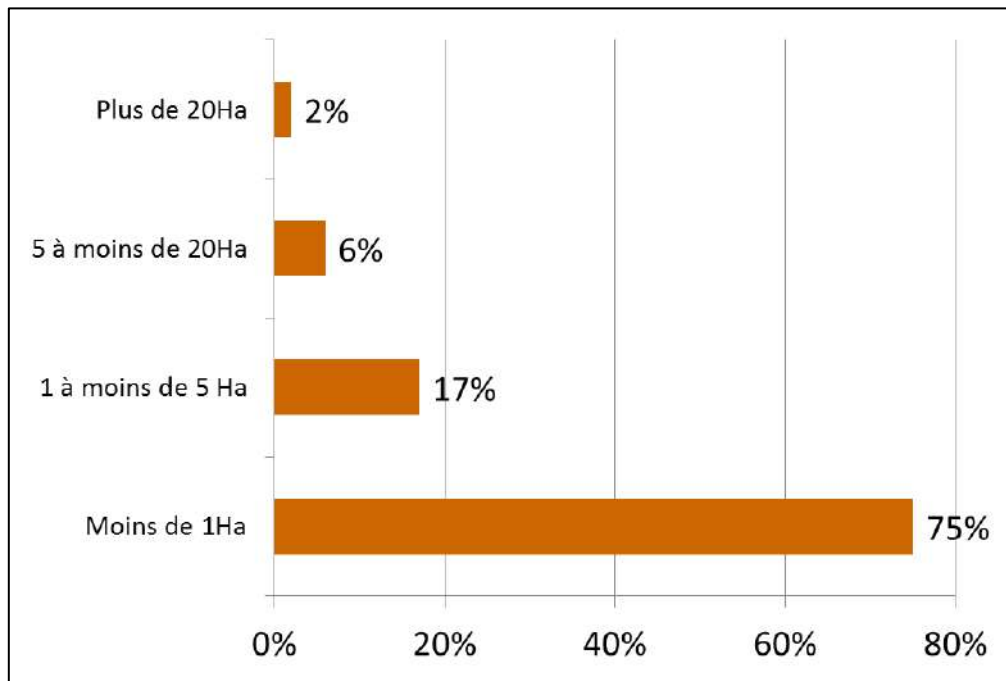
Autres enseignements :

- Les agriculteurs acquièrent plus de surface que les non agriculteurs (67% contre 33%), mais le ratio diminue : (72% contre 28% en 2012).
- Les non agriculteurs paient en moyenne 3,5 fois plus cher l'hectare de terre agricole. Ce ratio a diminué par rapport aux années précédentes où il se situait entre 5 et plus de 7. Cette tendance explique en partie la forte baisse des valeurs constatées.
- Le prix moyen/Ha, bâtis/non bâtis était en 2004 : 9800€/Ha – en 2013 : 9600€/Ha.

Le Marché Agricole insulaire représente 0,75% de la SAU Corse contre 1,25% au niveau national.

2.4.3 – Les Surfaces notifiées / DIA

Structuration des DIA - Année 2013



Le marché foncier apparaît très parcellisé et éclaté.

On observe une continuité des petites surfaces notifiées et une rareté des grandes avec :

- 75% des parcelles ou ilots notifiés représentent des ventes de moins de 1Ha (80% en 2012)
- 17% des ventes de 1 à 5 Ha
- 6% des ventes de plus de 5Ha (5% en 2012)

In fine 92% des parcelles ou ilots notifiés représentent des ventes de moins de 5Ha contre 95% en 2012.

2.4.4 - La structuration du Marché de l'Espace rural

		2012	% Part Evolutive(Ha) /2012	2013	% Part Evolutive(KE) /2012	2013	% Part Evolutive(KE) /2012
Marché en vue de son artificialisation	Collectivités & Assimilés (Etat)	52Ha (2%)	+11%	4 746 K€ (3%)	+150%	100 192€ (58%)	-16%
	Autres (terrains à bâtir-lotis.-SCI)	188Ha (7%)	-41%	95 446 K€ (55%)	-19%		
Marché de l'Espace Résidentiel et de Loisirs	Maisons à la campagne	62Ha (2%)	-22%	20 215 K€ (12%)	-51%	49 515€ (29%)	-30%
	Espaces de Loisirs	122Ha (5%)	-19%	29 300 K€ (17%)	0%		
Marché des Espaces non Productifs		336Ha (12%)	+5%	1 688K€ (1%)	-63%		
Marché Forestier		716Ha (26%)	+60%	8 402K€ (5%)	+29%		
Marché Agricole		1 269Ha (46%)	+20%	12 244 K€ (7%)	-20%		

87%

Le Marché de l'Espace Résidentiel et de Loisirs ainsi que le celui en vue de son Artificialisation restent d'une année sur l'autre les plus importants en valeurs (Plus de 80%) pour des superficies qui oscillent autour de 20% du Marché de l'Espace Rural. La chute globale des valeurs en 2013 suit la baisse de ces deux marchés qui perdent 50M€, soit - 29%/2012, contre - 8% au niveau national.

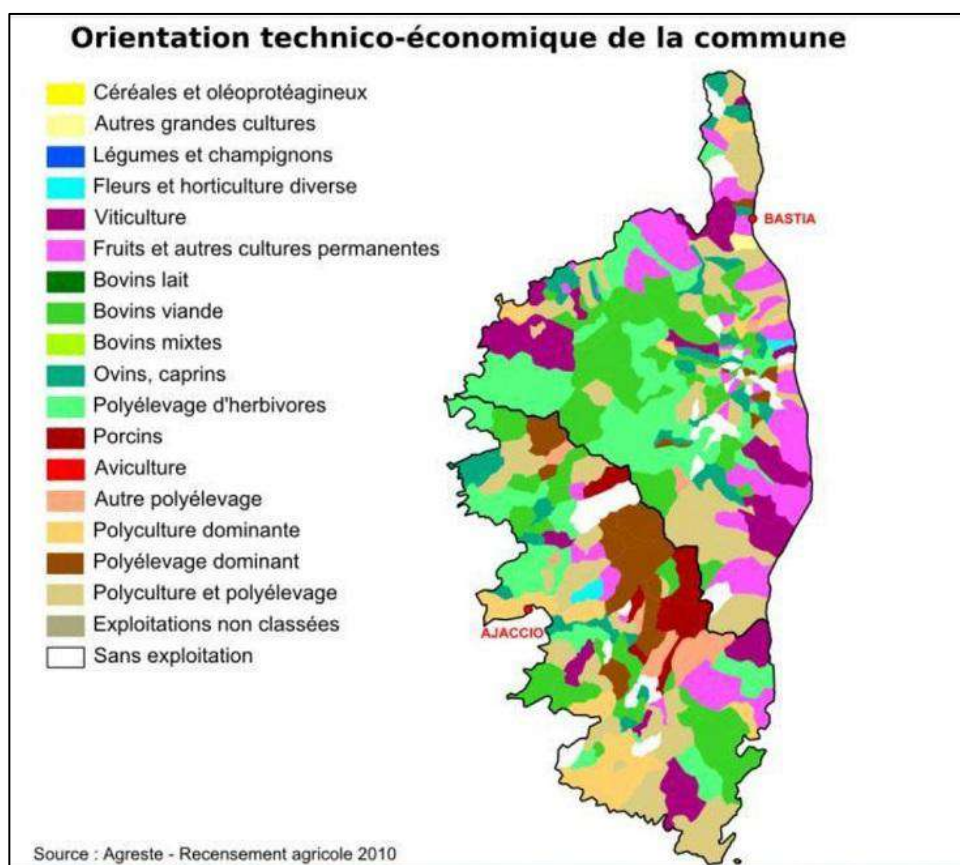
Le marché agricole demeure annuellement le plus important en surface (Plus de 45 % du Marché) mais pour des valeurs de faible ampleur (Moins de 10%).

2.5 - L'agriculture insulaire

La Corse avec une superficie de 8 680 km² est la plus montagneuse des îles de la Méditerranée. L'île comprend également un linéaire côtier de plus de 1 000 km et plusieurs plaines littorales et côtières où se localisent les terres à forte valeur agronomique.

Si l'agriculture représente uniquement 2% du PIB insulaire, elle conserve néanmoins un poids social important, participe à l'occupation et à l'entretien des territoires.

Après la seconde guerre mondiale, la Corse est passée d'une agriculture vivrière basée sur la culture des céréales, de cultures d'appoint (jardins, vignes, vergers) et d'un élevage semi-nomade, à une agriculture plus moderne avec un glissement des activités les plus productives vers les zones littorales et la mise en place d'un élevage pastoral extensif dans l'intérieur.



Entre 1970 et 2010, la Corse a perdu 66% de ses exploitations, la moyenne nationale se situant à - 62%.

Elle compte en 2010, 2 810 exploitations agricoles contre 3 578 lors du dernier RGA (2000), soit une baisse de - 21% légèrement inférieure à la moyenne nationale à - 26%. Ce sont essentiellement les petites exploitations qui ont été touchées par cette diminution. Elles demeurent cependant majoritaires puisqu'elles représentent 45% des exploitations, contre 36% au niveau nationale. Malgré cette baisse, on observe une augmentation des installations, 27 en 2008 pour 66 en 2013.

La surface moyenne des exploitations en 2010 se situe à 64 hectares mais le foncier est morcelé et éclaté.

Si la SAU moyenne des exploitations progresse, cette croissance s'effectue sur les surfaces toujours en herbe qui progressent de +10 % entre les deux recensements alors que les surfaces en vignoble et arboriculture régressent respectivement de -9% et -13%. Ces exploitations se caractérisent par ailleurs par une population vieillissante.

L'agriculture Corse se singularise par la prédominance des superficies de prairie ou de parcours qui représentent les 4/5ème de la surface agricole utile (SAU).

Plus des ¾ des terrains de parcours et de prairies sont des zones de maquis pacagé. La viticulture et les vergers ne représentent que 10% de la SAU contre 25% au début des années 80. Ils se localisent en plaine littorale et coteaux. Les terres labourables ne représentent plus que 6% de la SAU, elles se localisent principalement dans les plaines littorales. **Ces statistiques témoignent bien d'une régression des surfaces agricoles les plus productives.**

Ces données de cadrage doivent être complétées par la distinction entre l'agriculture de plaine et celle de montagne où la problématique des exploitations diffère :

- En zone littorale ou plaine côtière s'est installée une agriculture mécanisée relativement intensive orientée vers les productions végétales, viticoles et fruitières.
- En zone de coteaux et montagne, soit 80% du territoire, s'est mis en place une agriculture plus traditionnelle orientée vers l'élevage extensif, la culture des châtaigniers et l'olivier. Cette agriculture est toute à la fois productrice de produits fortement identitaires (charcuterie, farine de châtaigne, huile d'olives), garante du maintien d'un tissu économique dans les villages, et participe à l'entretien des territoires. C'est en zone de montagne et coteaux que l'on rencontre le plus fort taux d'installation : 57,20% entre 1997 et 2005, contre 20% au niveau national. Mais ces exploitations agricoles et d'élevage se sont mises sur des espaces à faible valeur productive, ressources de survie, peu aménagés et sans maîtrise foncière.

2.5.1 – Les facteurs de blocage de l’agriculture insulaire

Dans la quasi-totalité des communes corses, l’importance démesurée du morcellement des propriétés foncières représente aujourd’hui un obstacle important, de nature à hypothéquer considérablement toute tentative d’installation agricole rationnelle et pérenne.

Ce fort morcellement résulte de l’histoire de l’île. On retrouve aujourd’hui les traces de cette histoire à la fois dans la structure foncière qui apparaît morcelée et dans la propriété foncière qui est éclatée au sein d’un même village. En moyenne, la taille des parcelles s’établit à 0,7Ha en Haute-Corse et 1,21Ha en Corse-du-Sud.

Dans un marché foncier morcelé, éclaté, indivis, les exploitations apparaissent peu structurées et n’arrivent pas à se développer. Lors des départs en retraite, on assiste alors à la disparition d’exploitations agricoles sans reprise, pour la plupart.

Dans un contexte foncier tendu lié au tourisme balnéaire et à l’extension urbaine, certaines exploitations peu valorisées sont mises en attente spéculative.

Certaines exploitations qui ont su valoriser leur terre et leur produit, réussissent à mieux lutter contre la pression foncière ; et cela concerne plus particulièrement la viticulture.

Malgré la réussite de la valorisation agroalimentaire de leur production avec des produits identitaires disposant de signes de reconnaissance (AOC vin, brocciu, charcuterie, miel et IGP clémentine, etc.) et une vente avec des circuits de distribution courts, ces exploitations sont de petite taille. A moyen terme elles pourraient rencontrer les mêmes difficultés.

C’est enfin une agriculture qui demeure fortement contrainte par la pression foncière en l’absence d’un Plan d’Aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) qui détermine les orientations fondamentales d’aménagement de l’espace insulaire.

Le rappel de ces caractéristiques, nous montre que l’agriculture corse demeure menacée malgré les efforts de valorisation des produits engagés depuis quelques années.

2.6 – Charte éthique

Avec cette charte éthique validée par le Conseil d'Administration du 17 Septembre 2014, la Safer Corse, tout comme les autres SAFER, a l'ambition d'affirmer clairement les valeurs qui les animent, de présenter les principes qui encadrent et guident leurs interventions et de s'engager auprès de leurs partenaires et interlocuteurs.

Les règles qui encadrent nos interventions

Les Safer ont été créées par la loi d'orientation agricole de 1960. Le législateur leur confie actuellement **une mission d'intérêt général** selon les 4 axes stratégiques suivants :

- Connaissance des territoires et transparence des marchés fonciers ruraux
- Agriculture et Forêt
- Développement local
- Environnement

Les Safer sont des **opérateurs fonciers**. Elles accompagnent l'ensemble des acteurs qui contribuent au développement équilibré des territoires ruraux et périurbains : Etat, agriculteurs, collectivités, porteurs de projets publics et privés.

Cet accompagnement et les actions qui en découlent s'inscrivent dans le cadre de **politiques publiques**.

Les Safer sont placées sous l'autorité permanente des Ministère de l'Agriculture et des Finances.

Sociétés anonymes sans but lucratif, chargées d'une mission d'intérêt général, leur gouvernance est partagée entre la profession agricole et les collectivités.

Les principes qui guident nos actions

« Prendre en compte de façon concertée le développement durable dans la gestion du foncier rural est une nécessité car la terre n'est pas une ressource renouvelable »

- Développer une **connaissance précise des territoires** où nous intervenons, au service des acteurs publics et privés et de leurs projets. Cette connaissance se fonde sur l'expérience, la présence sur le terrain et l'observation foncière.

- Pratiquer systématiquement la **concertation** et la **médiation** et, pour cela, entretenir un **dialogue** permanent avec l'ensemble des acteurs, agriculteurs, collectivités et porteurs de projets publics et privés, impliqués dans le développement des territoires ruraux et périurbains.

- Privilégier l'action en **partenariat** avec les acteurs ayant des compétences complémentaires aux nôtres, susceptibles de prendre une part active aux missions qui nous ont été confiées. Ces acteurs sont notamment les organisations professionnelles agricoles, les instances forestières, les organismes de protection de l'environnement, les centres de gestion, les notaires, les établissements publics fonciers, les agences de l'eau et les agences d'urbanisme.

- Fonder nos **arbitrages** sur la prise en compte la plus large des utilisations possibles des biens, sur l'**anticipation** de l'évolution des territoires et des projets, et sur des débats au sein des comités techniques. Ces comités sont représentatifs de la diversité et du pluralisme du monde agricole et rural.

- **Privilégier systématiquement le mode de fonctionnement amiable** et non l'exercice du droit de préemption.

Les valeurs qui nous animent

Les projets de développement d'activités et de préservation des territoires ruraux et périurbains sont de plus en plus diversifiés. Nous accordons beaucoup d'attention au **respect de chaque projet**, ainsi qu'au respect des motivations de chacun des acteurs impliqués. Notre mode de fonctionnement garantit un **traitement équitable** de chaque projet et la **transparence de nos actions**.

Animés par une volonté d'aboutir à des solutions concertées qui rassemblent le consensus le plus large, nous inscrivons le **pragmatisme** dans nos valeurs. Notre action se veut concrète ; elle concilie les caractéristiques des projets et les réalités des territoires.

Nous suivons depuis plusieurs décennies l'évolution du foncier sur les territoires ruraux et périurbains. Conscients de la portée de nos décisions dans le temps, nous cultivons cette **mémoire** pour qu'elle guide nos interventions et nos arbitrages.

Présents et engagés **en permanence** sur les territoires, nous assumons la **responsabilité** de nos interventions et de nos arbitrages ; attentifs, nous accompagnons les acteurs locaux et les porteurs de projet dans la durée.

Les engagements que nous prenons vis-à-vis de nos partenaires et clients, Etat, collectivités publiques, porteurs de projets, responsables socio-économiques.

- L'accueil et l'écoute de tous.
- La cohérence de nos interventions avec les projets de territoires définis par les politiques publiques
- La recherche et la présentation de porteurs de projets en adéquation avec les politiques définies.
- La prise en compte des projets de façon impartiale, transparente et rigoureuse.
- La mobilisation des compétences techniques nécessaires à l'expertise des différents projets.
- Le suivi contractuel de l'engagement des porteurs de projets retenus, par le biais d'un cahier des charges.
- L'information sur les modes de fonctionnement de la SAFER, les critères de prise de décision, la rémunération, l'état d'avancement des dossiers et les possibilités de réexamen.

2.7 – Analyse A.F.O.M. (Atouts -Faiblesses - Opportunités – Menaces)

Atouts/Faiblesses

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>Analyse du Marché Foncier Connaissance du territoire et des acteurs Relations avec le réseau syndical et les Organisations Professionnelles Agricoles (O.P.A) Communication avec les O.P.A Diversité et qualité des partenariats (C.T.C, Conseil Général de Haute-Corse, Collectivités, Conservatoire du Littoral...) Mission de Service Public légitime et reconnue Transparence des opérations foncières et du Marché Foncier Proximité des interventions territoriales Droit de préemption : 8% des surfaces par préemption en révision de prix Taux de prise de marche Foncier moyen à 29% Conventions de Concours Technique (communes, C.T.C, Conseil Général de Haute-Corse...) Relations avec la Collectivité Territoriale</p>	<p>Marché Foncier Total en baisse : - 1000ha / 3 ans (2 700ha au lieu de 3 700ha) Droit de préemption inadapté : Parcelles boisées, Démembrement de propriété, Cession de parts sociales, Donation...etc... Détournement du Droit de Préemption Marché foncier atypique : étroit, limité, faible, parcellisé et spéculatif Marge (17%) sur opérations foncières insuffisantes pour autofinancer la mission de service public, ce qui est une conséquence de la faiblesse du Marché Foncier (5.95% au niveau national) Indivision successorale : peu d'aménagement foncier et un foncier historiquement atomisé Réduction des crédits publics nationaux Concurrence des opérateurs fonciers publics Très fort risque de contentieux notamment sur les préemptions en révision de prix.</p> <p style="text-align: center;"><u>Pour 2007-2013 :</u></p> <p>Prix notifiés : 16 000 000 €, Prix révisé en préemption : 4 600 000 €, Risque financier des contentieux : 11 400 000 €. Pas de convention publique (C.T.C., Conseils Généraux) pour couvrir le risque d'une fixation judiciaire du prix (Préemption en révision de prix) Difficultés d'intervention de la Safer en raison du peu de documents d'urbanisme et des mises en attente spéculatives.</p>

Opportunités/Menaces

OPPORTUNITES	MENACES
<p>Développement de l'activité du Marché Rural (Biens ruraux)</p> <p>Développement de Vigifoncier et des conventions de Concours Techniques</p> <p>Développement de partenariats publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conservatoire du Littoral • Futur Office Foncier de Corse (ex EPF) <p>Intervention Foncière par le Fonds Foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stockage • Aménagement • ...Etc ... <p>Accroissement des veilles foncières sur les zones à fort enjeu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vigifoncier • Correspondants locaux • ...Etc... <p>Développement d'actions foncières ciblées potentiellement éligibles au PDRC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terres incultes • Animation du Territoire • ...Etc.. <p>Loi d'avenir sur l'agriculture</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement du droit de préemption <p>PADDUC : Cartographie des terres agricoles</p> <p>Développer, Aménager, Protéger les terres agricoles en zone périurbaine</p> <p>Circuit court de distribution</p>	<p>Poursuite de la baisse du Marché Foncier</p> <p>Continuité dans la faiblesse et le morcellement du Marché Foncier</p> <p>Montages juridiques pour détourner le droit de préemption de la SAFER</p> <p>Spéculation foncière</p> <p>Financiarisation du marché par les acquéreurs non agricoles</p> <p>Moyens financiers limités de la Safer</p> <p>Non couverture du risque contentieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préemption en révision de prix • <p>Baisse des financements publics</p> <p>Fragilisation de l'équilibre financier de la SAFER</p>

3 – STRATEGIE DU PPAS 2015 /2021

3.1 – Définition des objectifs

La concurrence sur les plus belles terres agricoles, le morcellement foncier, l'éclatement de la propriété, l'absence de titres, l'indivision successorale, un marché foncier atone en zone de montagne et spéculatif en zone littorale sont autant de facteurs qui impactent le foncier corse et plus particulièrement les activités agricoles qui nécessitent pour être rationnelles et durables un foncier structuré à un prix compatible avec le développement de ces mêmes activités.

L'absence d'un plan global d'aménagement de l'espace insulaire (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) ainsi que d'outils de planification de l'usage des sols dont peu de communes sont dotées, créent des tensions foncières et hypothèquent l'avenir des exploitations agricoles.

On assiste en zone littorale au démembrement de propriétés foncières parmi lesquelles des exploitations agricoles, à un changement de destination des sols et à la décapitalisation de ces mêmes terres en vue de mises en attente spéculatives.

On observe ainsi les prémices d'un recul de l'agriculture productive de plaine vers les zones de montagne (parcours extensifs).

Ces réalités foncières rendent concurrentes les activités agricoles, rurales et touristiques alors qu'elles devraient être complémentaires en bénéficiant des avantages l'une de l'autre.

Les politiques nationales d'aménagement du territoire agricole et environnemental ont pris en compte la multifonctionnalité des espaces. Plusieurs lois sont intervenues en ce sens :

- La loi Littoral en 1986
- La loi Montagne en 1985
- La loi sur le développement des territoires ruraux en 2005
- Les lois Grenelle 1 et 2 en 2010

Ces orientations politiques essaient ainsi de limiter la consommation des espaces, de préserver les zones agricoles et naturelles, de rationaliser et optimiser l'offre aux infrastructures, équipements et services.

La mise en place du PADDUC à l'horizon 2015 / 2016, qui doit orienter le développement et l'aménagement de la Corse pour les prochaines années, va dans ce sens.

La Safer Corse qui dispose du seul observatoire foncier régional permet depuis de nombreuses années de montrer la progression parfois exponentielle du prix de la terre et de mettre en évidence la complexité et les particularismes du problème foncier en Corse.

La mission de la Safer Corse s'inscrit sur un marché foncier agricole qui au fil des ans est devenu de plus en plus étroit, limité et spéculatif ; il se concentre principalement sur les parties littorales de l'île ; A contrario, il est totalement atone dans une grande diagonale de l'intérieur de l'île.

Malgré un taux d'intervention moyen de +20% des surfaces et un taux de marge moyen à +17% parmi les plus élevés des Safer (Niveau national : 5,95%), la Safer Corse ne dégage pas suffisamment de ressources foncières pour à la fois équilibrer ses comptes et autofinancer sa mission de service publique.

En raison de la faiblesse et aux manques de valeur ajoutée du marché agricole, les ressources foncières générées ne représentent que 30% de ses ressources totales là où chez d'autres Safer elles représentent 80% avec un taux d'intervention similaire. Pour atteindre cet objectif, il faudrait intervenir sur 1000 ha sur un marché agricole qui en compte 1200 ha soit un taux d'intervention de l'ordre de 80% !! Cette hypothèse fortement improbable et dépendante du seul marché agricole doit nous amener à envisager d'autres perspectives dont les actions resteront dans le cadre de notre mission et auront pour objectifs de générer des ressources supplémentaires.

A cela s'ajoute :

La difficile mission d'accompagnement des politiques publiques dès lors que celles-ci n'ont pas défini et apprécié ses zones d'intervention,

La baisse des financements publics,

Sont autant de difficultés que rencontre la Safer Corse dans sa mission.

3.1.1 – Objectifs

L'objet général de la Safer est de mettre en œuvre les volets fonciers des politiques publiques rurales y compris dans les espaces périurbains en vue de la meilleure adéquation entre porteurs de projets (agriculteurs, forestiers, investisseurs, entrepreneurs ruraux...) et espaces (parcelles, exploitations, bâtiments, zones spécifiques, territoires de projet...) dans une perspective durable en prenant en compte la multifonctionnalité des espaces.

L'agriculture corse, très diversifiée s'est orientée depuis longtemps vers des produits identitaires et de qualités reconnus au fil des ans par des certifications nouvelles. A ces produits de terroir s'ajoute une image d'authenticité portée par un environnement exceptionnel dans lequel l'agriculture en façonnant les paysages a largement contribué à le rendre ainsi. C'est la raison pour laquelle la Safer Corse visera la meilleure valorisation des territoires :

- Par l'activité agricole en terme de protection des terres agricoles et de régulation du marché mais aussi de structuration foncière et de valorisation dans le but de permettre la viabilité et la pérennité des Exploitations Agricoles et de faciliter leur transmission (renouvellement des générations).
- En préservant l'environnement et ses ressources naturelles et en veillant à la biodiversité des espaces et des paysages.
- En favorisant le développement durable des territoires ruraux.

C'est dans ce cadre que la Safer Corse veut réaffirmer son rôle d'opérateur foncier rural en appréhendant le foncier dans ses multiples usages ou l'agriculture doit avoir sa place en cohésion avec toutes les autres activités.

Dès lors les actions complémentaires que la Safer Corse envisage de développer nécessiteront pour une partie d'entre elles des partenariats dont dépendra leur efficacité et leur réussite. Le développement de certains services source de partenariats est une des conditions à la réalisation et à la cohérence des autres actions ainsi qu'à la réussite de ce Programme Pluriannuel d'Activité des Safer.

Remarques préalables

Une opération Safer peut répondre à plusieurs politiques et donc objectifs.

En recherchant à concilier performance économique et environnement, une intervention pourra répondre à deux axes prioritaires dans la mesure où une parcelle agricole, forestière... est multifonctionnelle (fonction productive, de stockage d'eau, d'accueil de la biodiversité et fonction paysagère etc...) et où les exploitations font système.

L'intervention de la Safer répondra donc à une approche globale.

Dès lors, les choix à opérer au sein des instances Safer sont d'autant plus complexes qu'il convient de prendre en considération les différents enjeux d'une rétrocession foncière.

C'est toute la difficulté des opérations foncières mais aussi leur intérêt.

Les actions complémentaires que la Safer Corse entend développer peuvent se retrouver souvent de manières transversales.

Cela justifie son intervention qui l'amène à contribuer à la mise en œuvre de politiques foncières de leurs partenaires pour un ou plusieurs axes stratégiques d'intervention.

3.2 – Axes stratégiques et prioritaires d'interventions

3.2.1 – Axe 1: « Connaissance des territoires et transparence du marché foncier rural »

a/ Action de la Safer Corse : l'observation foncière, la veille foncière, la transparence

La Safer Corse

- contribue à une meilleure connaissance des marchés fonciers ruraux, à la lutte contre la spéculation foncière, à la transparence des transactions fournies sous leurs diverses formes (pleine propriété, démembrement de propriété, parts sociales ...)
- procède à la publicité légale des biens (Presse, site internet...).
- oriente le marché foncier rural en intervenant tant à l'amiable qu'en exerçant son droit de préemption.
- Régule le marché foncier en exerçant son droit de préemption en révision de prix
- Assure l'enregistrement et la codification du marché foncier rural notamment des notifications, substitutions, acquisitions, rétrocessions, des ventes en démembrement de propriété et parts sociales ... ainsi que toutes les ventes notifiées faisant l'objet d'exemptions.
- Participe également à l'établissement de l'enquête du barème indicatif de la valeur vénale (enquête prix des terres, prix des vignes...etc...) du Ministère de l'Agriculture
- Etablit annuellement, lors de son compte rendu d'activité, la présentation de son observatoire foncier régional (Marché Foncier Total, Marché Foncier Agricole...) comportant le nombre de ventes, les hectares échangés et les prix. Tous ces éléments sont également géo localisés.
- Fournit à la FNSAFER / SCAFR les données nécessaires pour assurer la communication aux services de l'état des informations sur l'évolution des terres agricoles naturelles.

Pour la mise en œuvre des politiques de Préservation des ressources naturelles, la Safer assure la veille foncière pour des collectivités locales, ou des institutions en charge de la préservation des paysages comme le Conservatoire du Littoral.

Elle diffuse également les informations relatives au marché foncier à l'ensemble des Organisations Professionnelles Agricoles et dispose d'un réseau de correspondants ; tout comme elle permet la veille foncière à la demande (agriculteurs...).

Ce maillage du territoire lui permet un retour d'informations non négligeables.

L'investissement réalisé de « Vigifoncier » lui permet aujourd'hui de contrôler l'ensemble des notifications ainsi que de porter à la connaissance des collectivités les mouvements fonciers de leur territoire.

b/ Attentes relevées lors de consultations (partenariats à construire) :

Attentes exprimées	Acteurs
Transparence sur les décisions de préemption	Chambre départementale d'agriculture (CDA) ; Chambre régionale d'agriculture (CRA) ; Organisations professionnelles agricoles (OPA)
Meilleures connaissances des marchés fonciers à l'échelle communale, intercommunal, régionale ; Observatoire foncier régional	CDA ; DRAAF ; CT PENAF ; DDTM ; ODARC; OPA
Evolution et structuration du marché de l'espace rural sur 10 ans	DRAAF ; DDTM ;
Poursuivre et amplifier la veille foncière ainsi que la diffusion d'informations qui contribuent à la régulation du marché des terres agricoles et naturelles	Conservatoire du littoral (CEL), OPA, CDA, Collectivités, DREAL
Limiter les hausses des prix des terres agricoles.	OPA ; CDA ; CRA
Sensibiliser les collectivités au développement de « Vigifoncier » et accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques.	Associations des Maires, Conseils généraux, DREAL, Collectivités Futur office Foncier (ex EPF) ; A voir dès sa création (Partenariat ultérieur).

Observation : Le futur office foncier de Corse, créé dans le cadre de la loi « ALUR », viendra en remplacement de l'EPF de Corse créé depuis peu et non opérationnel. Dès la création de cet office foncier, nous nous proposons de rencontrer ses dirigeants et de définir ensemble une coopération efficace et constructive.

c/ Actions complémentaires prévues

Action 1 : Contribuer à la transparence du marché foncier et améliorer le taux de pénétration de la Safer

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Participer activement à la CT PENAF (ex CDCEA) par l'apport de l'observation foncière et de porter à connaissance des interventions de la Safer

Transmettre les données foncières communales aux CDA en vue de l'élaboration des PLU/ cartes communales

Protéger et réguler le prix des terres agricoles par la préemption notamment en zone littoral (limiter les hausses de prix trop brutales, lutter contre la spéculation foncière...)

Continuer et accentuer la veille foncière :

- Sur le littoral en vue de préserver les terres agricoles et naturelles et les espaces littoraux...
- Sur des territoires cibles où il existe une forte pression foncière (Balagne, Sud Est...)
- Au profit des particuliers, agriculteurs et des correspondants locaux (maillage du territoire)
- Au profit des collectivités (veille environnemental, compensation...)

Informar les CTD sur les décisions de préemption de la Safer
(établir des rapports d'activité foncière intermédiaires)

Mise en place d'un observatoire du développement durable :
L'observation foncière permet d'orienter et d'adapter les politiques d'aménagement du territoire ainsi que l'action de la Safer et de ses partenaires en fonction de la dynamique des marchés fonciers et des usages de leurs territoires

- geomarchés
- secteurs à fortes pressions agricoles
- enjeux et stratégies locaux
- consommation des espaces agricoles et naturels
- éléments environnementaux...

La préservation des ressources naturelles :

- La préservation des terres agricoles
- Veille foncière pour conserver le territoire agricole et naturel
- Connaître, observer à partir d'un Observatoire foncier

Action 2 : Poursuivre le déploiement de Vigifoncier et plus généralement des conventions

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION	
<p>Sensibiliser les collectivités à la mise en œuvre des conventions foncières et plus particulièrement de VIGIFONCIER (disposer d'une information à l'instant T et non plus trimestrielle → veille foncière systématique et permanente)</p>	<p><u>La préservation des ressources naturelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la Ressource eau - Mise en place de la séquence « compenser »
<p>Intervenir à l'amiable ou par exercice du droit de préemption dans l'objectif environnemental (espaces remarquables, protection des sources et captages, réserve foncière, séquence « compenser » ..)</p>	
<p>Etablir des diagnostics fonciers (Etudes d'impacts) venant en soutien des collectivités dans le cadre de leur stratégie d'élaboration des documents d'urbanisme.</p>	
<p>Assurer un suivi « clientèle » annuel et identifier les besoins en ingénierie de ces mêmes collectivités en vue d'accroître des actions liées au développement des territoires ruraux et au suivi de leurs politiques publiques (cohérence des interventions...)</p>	<p><u>Le développement des territoires ruraux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement des projets structurants - Le maintien et le développement d'une activité rurale (Projets ruraux).

d/ Axe 1 : Offre de l'observation foncière et Partenariats Potentiels (Ressources Prévisionnelles)

PRESTATIONS	PARTENAIRES POTENTIELS	RESSOURCES ANNUELLES PREVISIONNELLES SUPPLEMENTAIRES
<ul style="list-style-type: none"> ○ Observatoire foncier du développement durable: <ul style="list-style-type: none"> - Géo marché (prix, volume, surface, nombre...) - Secteur à forte pression - Enjeux territoriaux : consommation des espaces - Eléments agricoles et environnementaux 	CTC/OFC DREAL DRAAF ODARC OEC (cofinancements à rechercher)	50.000€
<ul style="list-style-type: none"> ○ Convention d'observations foncières et déploiement de Vigifoncier 	Communes, intercommunalités, conseils généraux	2000€
<ul style="list-style-type: none"> ○ Diagnostic foncier, étude d'impact communaux, intercommunaux, par territoire agricole 	Communes, intercommunalités, CDA, CEL	2000€
<ul style="list-style-type: none"> ○ Veille foncière et instruction rapide des DIA 	Communes, intercommunalités, CEL, particuliers, agriculteurs, notaires	2000€
<ul style="list-style-type: none"> ○ Sensibiliser les élus à la mise en œuvre de leur politique foncière (maîtrise foncière, compensation environnementale, projets structurants...) 	Associations des maires DREAL conseil généraux	2000€
TOTAL DES RESSOURCES ESTIMEES : 58 000.00 €		

e) Indicateur de réalisation

(Source Terres d'Europe, SCAFR)

e.1) Veille et Prise sur le marché

SAFER	Référence nationale (moyenne annuelle 2007/2012)	Situation de référence (moyenne annuelle 2007/2012)	Objectif prévision annuelle 2015-2021
Taux de prise de marché sur le marché total	15,3%	12%	15%
Taux de prise de marché sur le marché préemptable	27%	21%	27%

SAFER	Reference nationale (moyenne annuelle 2007/2012)	Situation de référence (moyenne annuelle 2007/2012)	Objectif prévision annuelle 2015-2021
Nombre de communes sous convention de veille foncière	7735	80	150

Autres indicateurs de la Safer Corse :

*(prix K€)

SAFER Corse	Situation de référence (moyenne annuelle 2007/2012)				Objectif prévision annuelle 2015- 2021			
	Nb	Ha	*Prix	*Prix révisé	Nb	Ha	*Prix	*Prix révisé
Acquisitions foncières	32	424	2450	–	40	450	2500	–
Dont : acquisitions amiables	20	336	1662	–	30	400	2000	–
Dont : acquisition/ préemption simple	12	88	788	–	15	100	800	–
Préemption en révision de prix (retrait de vente possible)	36	118	2668	774	36	100	3000	800

e.2) Contrôle des opérations foncières

SAFER	Reference nationale (31.12.2012)	Reference Safer Corse (31.12.2012)	Nombre d'avis défavorable des CDG (31.12.2012)	Objectif annuel Safer Corse (2015/2021)	Nombre d'avis défavorable des CDG (2015/2021)
Préemption simple	618	12	0	15	
Préemption avec révision de prix	741	27	1	36	
Acquisitions (>75000€)		7	0	10	
Rétrocessions	11.888	44	0	45	
Conventions	6931	80	0	150	

3.2.2 – Axe 2: « Agriculture et Forêt »

a/ Action de la Safer Corse :

- Intervient sur le marché en acquérant soit à l'amiable ou par préemption puis en rétrocédant les biens ;
- Régule le prix de la terre agricole
- Oriente les attributions en fonction des politiques définies.

La Safer Corse :

- Prospecte le foncier en vue de réaliser des opérations foncières et maîtriser le foncier agricole.
- Transactions foncières à l'amiable : négociation de promesse de vente, instructions des dossiers.
- Mets en œuvre son DDP, ce qui lui permet d'orienter et réguler le marché foncier en luttant contre la spéculation foncière.
- Procède à un contrôle et à une vigilance des territoires à forts enjeux agricoles.
- Sollicite les accords des commissaires du gouvernement pour toute opérations, acquisitions amiables > 75000€.
- Mets en place des C M D
- Recherche des candidats éventuels et procède à l'appel et au recueil des candidatures.
- Oriente les opérations vers les attributaires au regard des politiques définies (politique des structures, filières...)
- Sollicite l'avis des commissaires du gouvernement sur tous les accords de rétrocessions
- Procède au contrôle des actes de rétrocession
- Fournit à la FN SAFER/SCAFR les données relatives à l'ensemble de l'activité foncière (trimestrielle, annuelle).
- La Safer Corse participe à la cellule de revitalisation du monde rural sous l'égide de la DRAAF, afin de prendre en compte certaines problématiques structurelles des exploitations agricoles (bancaire, social...); l'objectif étant de mobiliser ce foncier inculte afin de le réinsérer dans un système de production agricole.
- La Safer Corse participe également à la Commission Départementale d'Aménagement Foncier au travers d'une convention de partenariats avec le Conseil Général de Haute Corse en vue d'instruire sur le plan technique tous les dossiers relatifs à cette commission mais aussi d'apporter sa connaissance des territoires et plus largement du contexte socio-économique de l'agriculture.
- La Safer Corse est l'opérateur foncier du Fonds Foncier mis en œuvre par l'ODARC. Ce fonds dont le seul objectif est de permettre l'installation prospère des Jeunes Agriculteurs a été mis en place en 2014 et ne pourra être opérationnel que dans les années à venir. Le développement de ce fond et les modalités pratiques de sa mise en œuvre nécessitent quelques adaptations.

b/ Attentes relevées lors des consultations.

Attentes exprimées	Acteurs
Mettre en place un observatoire foncier dans le cadre de la CT PENAF	ODARC (« obligation de la CT PENAF »)
Faire l'inventaire des terres en friches	ODARC, OPA, CDA, CRA, DRAAF, DDTM
Développer le Fonds Foncier pour les Jeunes Agriculteurs	ODARC, OPA, CDA, CRA, AUC
Animer le foncier par territoire en vue de le mobiliser et de l'aménager (territoire cible : Plaine Orientale, Balagna, Extrême Sud...)	ODARC, OPA, CDA, CRA
Réguler et protéger de manière plus systématique le prix de la terre agricole (Littoral, Zone de forte pression foncière)	OPA, CDA, CRA
Orienter les opérations vers les attributaires au regard des politiques définies et plus précisément des terres agricoles	ODARC, OPA, CDA, CRA
Protéger et mobiliser le foncier agricole en zone périurbaine (circuits courts de distribution) (Grand Ajaccio, Grand Bastia)	OPA, CDA, CRA...

La rencontre avec le futur Office Foncier De Corse (OFC) devra nous permettre de définir une stratégie d'intervention dans les zones Périurbaines du Grand Ajaccio et Bastia et à degré moindre dans certaines agglomérations où l'urbanisation linéaire et diffuse a créé du mitage ; ce partenariat dépendra de la volonté de maintenir et/ou développer une agriculture qui peut être très valorisante en terme de production (maraichage, viticulture, arboriculture...) et qui participera sans aucun doute à la double performance économique et environnementale (actions en faveur de l'agriculture biologique et des circuits courts de distribution).

c) Actions complémentaires prévues :

Action 1 : Réguler, Maitriser et Animer le Foncier Agricole en permettant un meilleur dynamisme du marché agricole

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION	
<p>Augmenter les veilles foncières systématiques dans les territoires agricoles</p> <p>Prendre en compte les problématiques structurelles des exploitations agricoles dans le cadre de la cellule de revitalisation du monde rural.</p> <p>Etudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des problématiques (financières, sociales, foncières...) - Des perspectives (devenir de l'exploitation...) 	<p><u>La préservation des ressources naturelles :</u></p> <p><u>La double performance économique et environnementale</u></p> <p>* Revalorisation des Territoires en friches</p>
<p>Animation et prospection foncière des territoires agricoles en ciblant les territoires à forts enjeux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Littoral, zone périurbaine... - Terre au fort potentiel agronomique... <p>Autres moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - enquête MSA Agriculteurs > 55 ans - Collaboration CDA, CRA sur probables départs à la retraite, fin de baux... 	
<p>Identifier les zones en friches afin de les réinsérer dans un système de production agricole (animation foncière...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problème juridique, social - Sensibiliser les propriétaires (ventes, CMD...) - Raisons d'attentes spéculatives - ETC... 	<p>* Lutte contre les incendies</p>

Action 2 : Mobiliser le foncier agricole en vue d'installer les jeunes agriculteurs et en structurant et valorisant les exploitations existantes.

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

<p>Orienter les opérations foncières vers les attributions au regard des politiques définies : en favorisant les installations</p> <ul style="list-style-type: none"> - en favorisant les installations, Confortations (5 ans) - Amélioration des structures foncières visant un meilleur équilibre/viabilité économique - Valorisation de l'exploitation (Patrimoine) et des productions/filières 	<p><u>Le renouvellement des générations en agriculture :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Installation progressive - Agrandissement - Viabilité économique - Transmissions
<p>Sensibiliser, informer les CDAF à la nécessité d'opérer des actions d'aménagement foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terres incultes... - Restructuration parcellaire. - ETC... 	
<p>Action de mobilisation du parcellaire notamment ? en zone de montagne afin de permettre la structuration des unités forestières existantes, de les rendre viables et donc transmissibles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Droit de préemption, amiable - Stockage éventuel, aménagement - Mise en place de CMD locatives 	
<p>Mobiliser le fonds foncier en favorisant les projets d'installation et l'installation progressive.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition, stockage, rétrocession - Location provisoire et temporaire - ETC... 	

d) Axe 2 : Actions foncières complémentaires et partenariats potentiels (ressources prévisionnelles)

PRESTATIONS	PARTENAIRES POTENTIELS	RESSOURCES ANNUELLES PREVISIONNELLES SUPPLEMENTAIRES
*Mise en œuvre du Fonds Foncier : Acquisition, Stockage, Rétrocession (locations temporaires, installation progressive...)	ODARC	25.000 (M/OP)
Animation foncière et identification des zones en friches en ciblant des territoires agricoles à forts enjeux	ODARC / PDRC	60.000

TOTAL PRODUITS ESTIMES : 85.000€

*La mise en œuvre du Fonds Foncier devra obligatoirement permettre à la Safer de prélever une marge au taux moyen de marge, ce qui n'est pas le cas dans la présente convention. Ces modalités d'intervention resteront à corriger.

Les 60.000€ destinés à la gestion du Fonds Foncier par la Safer pourront dès lors être réorientés vers l'animation foncière et l'identification des zones en friches, afin de mobiliser le foncier permettant dans certains cas d'être acquis et géré par le fonds foncier.

Cette articulation semble plus légitime et correspondra à une stratégie plus en adéquation avec le contexte et les enjeux agricoles.

e) Indicateurs

e.1) Installation

Indicateurs De Contexte

	National (en 2012)	Région (en 2012)	Source
Nombre de 1ères installations (hors transferts entre époux)	11544 (hors DOM)	52	MSA
Dont nombre de JA (chefs d'exploitation)	5248	49	MAAF
Superficie moyenne des 1ères installations (hors transferts entre époux) (en ha)	32 (hors DOM)	24	MSA

Indicateurs De Réalisation

SAFER	Référence nationale (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Situation de référence (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Objectif (prévision annuelle pour 2015-2021)	Source
Nombre de 1ères installations	1158	10	15	
Dont nombre de JA bénéficiaires de la DJA	280	5	8	
Dont nombre en hors cadre familial	691	5	8	
Dont nombre certifiés en agriculture biologique	130 (exercice 2012)	0	2	

SAFER	Référence nationale (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Situation de référence (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Objectif (prévision annuelle pour 2015-2021)	Source
Surface rétrocedée en faveur des 1ères installations/ Total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place)	31%	29%	30%	Safer/ Terres d'Europe-Scafr
Surface rétrocedée en faveur de l'installation/ total des surfaces rétrocedés pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place)	41,2%	49%	50%	

NB : Ne sont pas comptabilisés en « rétrocessions en faveur de l'installation », les « étoffements après installations », ni les « étoffements préparant une installation ».

e.2) Agrandissements

Indicateurs De Contexte

	Objectif national (annuel à partir de 2016)	Situation de référence	Source
Nombre de contrats de génération en faveur de l'installation	2000	0	MAAF

	National	Région	Source
SAU moyenne(en ha) (RGA 2010)	55 (hors DOM)	60	MAAF
Nombres d'agriculteurs installés en 2012 depuis 5 années et moins (hors transferts entre époux)	55 673 (de 2008 à 2012- hors DOM)	411	MSA

Indicateurs De Réalisation

SAFER	Référence nationale (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Situation de référence (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Objectif (prévision annuelle sur 2015-2021)	Source
Nombre d'agrandissements	3 988	10	12	SAFER/ Terres d'Europe Scafr
Dont nombre d'agrandissements sur les 5 premières années d'installation	327	3	5	
Dont nombre d'agrandissement avec engagement de transmission pour installation	204	1	2	

SAFER	Référence nationale (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Situation de référence (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Objectif (prévision annuelle sur 2015-2021)	Source
Surface rétrocedée pour agrandissement/ Total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place)	49,8%	49%	50%	SAFER/ Terres d'Europe Scafr

NB : Ne sont pas comptabilisées en « surface rétrocedée pour agrandissement », les étoffements après installation et les étoffements préparant une installation.

e.3) Agriculture biologique et circuits courts

Indicateurs De Contexte

	National (en 2012)	Région (en 2012)	Objet national (pour 2017)	Source
Taux de SAU en agriculture biologique/SAU totale	3,8%	6%	8%	Agence bio

Indicateurs De Réalisation

SAFER	Référence nationale pour l'année 2012	Situation de référence pour l'année 2012	Objectif (prévision annuelle pour 2015)	Source
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique	336		3	Safer/ Terres d'Europe-Scafr
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique/ surfaces agricoles rétrocédées hors maintien des fermiers en place	4,7%		5%	
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts	119		5	

e.4) Activité globale agricole

Indicateurs De Contexte

	National (en 2012)	Région (en 2012)	Source
Taux de SAU/ Surface régionale	49%	20%	MAAF

Indicateurs De Réalisation

SAFER	Référence nationale pour l'année 2012	Situation de référence pour l'année 2012	Objectif (prévision annuelle pour 2015-2021)	Source
Nombre de rétrocessions en matière agricole/ Total du nombre de rétrocessions (toutes missions)	80,3%	80%	80%	Safer/Terres d'Europe-Scafr
Surfaces rétrocédées en matière agricole/ total des surfaces rétrocédées (toutes missions)	83,1%	85%	85%	

e.5) Domaine forestier

Indicateurs De Contexte

	National (en 2012)	Région (en 2012)	Source
Surface de forêt privée/ surface totale (hors Guyane)	19%	30%	MAAF

Indicateurs De Réalisation

SAFER	Référence nationale (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Situation de référence (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Objectif (prévision annuelle pour 2015-2021)	Source
Nombre de rétrocessions en matière agricole/ Total du nombre de rétrocessions (toutes missions)	5,4%	0%	1%	Safer/Terres d'Europe-Scafr
Surfaces rétrocédées en matière agricole/ total des surfaces rétrocédées (toutes missions)	7,6%	0%	1%	

3.2.1 – Axe 3: « Développement durable des territoires ruraux »

a/ Action de la Safer Corse

- Aide et soutien à la stratégie d'une politique foncière.
- Mets en place des conventions d'intervention foncière portant sur les transactions d'immeubles (Syndicat Intercommunal d'Alzitone...)
- Aménager et compenser les emprises foncières dans le cadre de travaux structurants (2X2 voies...).
- Gère les biens agricoles de la Collectivité Territoriale de Corse (réserves foncières, délaissés de route...)
- Réalise des prestations d'ingénierie pour le compte des collectivités
 - Diagnostic de territoire
 - Montage et suivi de dossier DVP
 - Elaboration de carte communale
- Développe Vigifoncier auprès des collectivités. Le développement de Vigifoncier depuis 2 ans a permis à 80 collectivités de devenir partenaire de la Safer Corse.
Le fait de rechercher la coordination et la cohérence des interventions de la Safer Corse lui permet ainsi d'appréhender le foncier dans ses multiples usages et de mieux évaluer les problématiques et les besoins fonciers de ces mêmes collectivités

b/ Attentes relevées lors des consultations.

Attentes exprimées	Acteurs
Connaitre les mouvements fonciers communaux et intercommunaux	Conseils Généraux Association des maires DREAL
Diagnostic des biens vacants et sans maitres (identification des biens en ruines)	
Apporter un soutien et une aide à une stratégie foncière	
Maitriser le foncier pour des projets structurants (réserve foncière, séquence « compenser »...)	
Mieux appréhender le foncier de leur territoire en fonction des besoins (projets...)	

c) Actions complémentaires prévues :

Action 1 : maintenir et développer les activités rurales

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Orienter des biens ruraux non agricoles vers des porteurs de projet (activités de : Artisanat, commerces, loisirs, accueil de population...)	<u>Développement durable des territoires</u> - Accueil de la population - Implication dans les mesures compensatoires - Surfaces réorientées dans l'intérêt général public
Continuer à : <ul style="list-style-type: none">- Développer des conventions d'intervention foncière (CIF)- Maitrise foncière amiable ou par préemption (réserve foncière, compensation environnementale...)- Transaction d'immeubles ruraux- Accompagnement de projets structurants- ETC...-	
Continuer à : <ul style="list-style-type: none">- développer Vigifoncier- sensibiliser les collectivités, établissements publics... au soutien et à l'aide apportés par la Safer dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières.- Donner une cohérence d'intervention de manière transversale aux actions développées par la Safer (Vigifoncier, Convention, Ingénierie...ETC...)	

d) Axe 3 : action complémentaires et partenariats potentiels (Ressources prévisionnelles)

PRESTATIONS	PARTENAIRES POTENTIELS	RESSOURCES ANNUELLES PREVISIONNELLES SUPPLEMENTAIRES
Maintenir et développer les activités rurales à partir de biens ruraux	Conseils généraux, intercommunalités, communes	10.000 €/an (marge sur activités)

e) Indicateurs

e.1) Installation

Indicateurs De Contexte

	National (en 2012)	Région (en 2012)	Source
Taux de communes en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)	39%	58%	DATAR

Indicateurs De Réalisation

SAFER	Référence nationale (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Situation de référence (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Objectif (prévision annuelle pour 2015-2021)	Source
Part en pourcentage du chiffre d'affaire de la Safer dans le domaine du développement durable des territoires ruraux	/	7%	10%	Safer/Terres d'Europe-Scafr
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions)	7,1%	4%	8%	
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions)	4,1 %	4%	8%	
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en Zone de Revitalisation Rurale(ZRR) / Nombre total des rétrocessions de biens ruraux	/	0%	8%	

3.2.4 – Axe 4: « Environnement »

a/ Action de la Safer Corse

- Mise en veille systématique des espaces naturels et agricoles sur le littoral.
- Information du marché foncier littoral transmise au Conservatoire du Littoral
- Opérations foncières amiables ou par préemptions (8^e objectif) ou pour le compte du Conservatoire du Littoral
- Gestion des zones humides et plans d'eau (ex: étang de Biguglia)
- Instruction des DDP CEL/collectivités (8^e objectif)
- Rétrocessions au CEL et/ou collectivités
- Appui et soutien à la maîtrise foncière des captages d'eau (collectivités)
- CEL et Fédération Départementale des chasseurs intégrées dans les CTD
- Projet en cours: convention cadre CEL national / FNSAFER (éviter les conflits de compétences).

b/ Attentes relevées lors des consultations.

Attentes exprimées	Acteurs
Mise en veille systématique des ventes sur les espaces littoraux et agricoles	CEL, CDA, CRA, OPA CEL, OEC, OPA, CDA, CRA
Interventions amiables ou par préemption (8 ^e objectif)	OEC DRAAF, DREAL, OPA, CDA, CRA
Convention d'interventions foncières (CIF), maîtrise foncière des périmètres de sécurité des tours génoises etc...	OEC, CEL
Participation à la CT PENAF (étude d'impact, séquence « éviter et réduire »...	
Diagnostic de territoires (agricoles, environnementaux, etc..)	
Identifier et mettre en veille foncière les trames vertes et bleues du PADDUC	CEN
Sensibiliser les collectivités et les acteurs économiques à la préservation des ressources naturelles et à la biodiversité des espaces: - Intervention en faveur des PAEN, captage d'eau, lutte contre les risques naturels - Accompagnement des collectivités (mesures compensatoires environnementales)	DREAL

c) Actions complémentaires prévues :

Action 1: La préservation des terres agricoles et naturelles en conciliant agriculture et environnement.

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

- Protection des espaces agricoles et naturels (DDP 8e objectif, limiter la hausse des prix trop brutal)
- Participation active à la CT PENAF
- Mise en place d'un cahier des charges environnementale à la rétrocession dans certains cas (périmètre de protection éloigné/rapproché, autres...)
- Reconquête de terres en friches et limiter le risque d'incendie (animer, mobiliser le foncier en vue de mise en valeur)
- Identifier et mettre en veille foncière les trames vertes et bleues du PADDUC ainsi que les espaces remarquables
- Concrétiser un partenariat fort avec les « opérateurs environnementaux » (DREAL , OEC, CENC...) et notamment avec le CEL afin d'éviter les conflits de compétences et de maintenir et valoriser une activité agricole voire agropastorale

La protection des ressources naturelles

d) Axe 4 : action complémentaires et partenariats potentiels (Ressources prévisionnelles)

PRESTATIONS	PARTENAIRES POTENTIELS	RESSOURCES ANNUELLES PREVISIONNELLES SUPPLEMENTAIRES
<p>Accompagner et sensibiliser les collectivités et les acteurs économiques à la préservation des ressources naturelles et à la biodiversité des espaces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervention en faveur des PAEN, captage d'eau, lutte contre les risques naturels • Mesures compensatoires environnementales (« éviter, réduire, compenser »). • Diagnostic • Convention d'intervention, veille foncière • Etc... 	<p>DREAL, CENC, OEC, CEL, Collectivités, Intercommunalités</p>	<p>5.000 €/an (ingénierie et marge sur opérations foncières)</p>

e) Indicateurs

Indicateurs De Réalisation

SAFER	Référence nationale (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Situation de référence (moyenne annuelle sur 2007-2012)	Objectif (prévision annuelle pour 2015-2021)	Source
Surface rétrocédées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocédées (toutes missions)	/	4%	5%	Safer/Terres d'Europe-Scafr
Dont part des rétrocessions environnementales impliquant la reconquête de l'usage agricole	/	0%	2%	
Dont part des rétrocessions environnementales impliquant le maintien de l'usage agricole	/	4%	3%	

4 – MOYENS ET RESSOURCES

4.1 – Ressources supplémentaires prévisionnelles / Partenaires potentiels

	Prestations	Partenaires	Ressources
AXE 1	<ul style="list-style-type: none"> - L'observatoire foncier du développement durable - Vigifoncier divers 	ODARC, DREAL, OEC, OFC (futur), conseils généraux, DRAAF	50.000€/an 8.000 €/an
AXE 2	<ul style="list-style-type: none"> • Le fond foncier • Identification et animation des territoires en friches 	ODARC, PDRC, DRAAF	Marges/OP= 25.000€/an 60.000€/an
AXE 3	Biens ruraux	Conseils Généraux, collectivités	Marges/activités= 10.000€/an
AXE 4	Action d'accompagnement	CEL, DREAL, CEL, Conseils Généraux, Collectivités	5.000€/an
Autres ressources induites			10.000€/an
Estimation ressources			168.000€/an

4.2 – Moyens à mettre en œuvre

	Actuel	Actions 2015-2021	Charges supplémentaires
Effectif	7,5	+2,5 ETP	120.000€/an
Développement informatique	16.000€/an	10.000€/an	10.000€/an
Autres frais (déplacement, investissements divers...)		20.000€/an	20.000€/an
Total charges supplémentaires			150.000€/an

5 – CONCLUSION

Ce Programme Pluriannuel d'Activité doit s'envisager dans la durée.

Notre ambition d'être l'opérateur foncier de l'espace rural et périurbain résulte à la fois des besoins fonciers en Corse et des attentes manifestées lors des consultations.

Le contexte foncier, la faible économie du tissu insulaire... dans lequel évolue notre Safer ne permettent pas de dégager un chiffre d'affaire suffisant de manière à ce que la Safer puisse autofinancer sa mission de service public.

Ce projet d'intérêt général s'inscrit pleinement dans le volet foncier des politiques publiques dont nous avons en toute légitimité la charge, nécessite des partenariats en adéquation avec les missions que nous entendons développer.

Dès lors, le développement des actions envisagées nécessiteront pour une partie d'entre elles des partenariats dont dépendra leur efficacité et leur réussite.

Le développement de certains services sources de partenariats est une des conditions à la réalisation et à la cohérence des autres actions.

Une des autres conditions est le maintien des aides publiques actuelles.

ANNEXES

- Liste des consultations

- Glossaire

LISTE DES CONSULTATIONS

- CHAMBRE AGRICULTURE DEPARTEMENTALE DE CORSE DU SUD
- CHAMBRE AGRICULTURE DEPARTEMENTALE DE HAUTE CORSE
- CHAMBRE REGIONALE D'AGRICULTURE
- ODARC
- DRAAF
- DDTM 2A
- DDTM2B
- CDG. DGFIP
- CEL
- CEN
- DREAL
- OEC
- AGENCE DE L'EAU : Impossibilité d'organiser un rendez-vous
- AGENCE DE L'URBANISME DE LA CORSE
- CRPF
- OFFICE FONCIER CORSE (ex EPF) : OFC nouvellement créé par la Loi DUFLOT / Non encore opérationnel
- CONSEIL GENERAL 2A
- ASSOCIATION DES MAIRES 2B

Le PPAS a été présenté lors des Comités Techniques départementaux de Corse du Sud et de Haute-Corse.

GLOSSAIRE

AUC : Agence de l'Urbanisme Corse

CDA : Chambres Départementales d'Agriculture

CDAF : Commission Départementale d'Aménagement Foncier

CDCEA : Commission Départementale Consommation des Espaces Agricoles (ex)

CEL : Conservatoire des Espaces Littoraux « Conservatoire du Littoral »

CENC : Conservatoire des Espaces Naturels Corse (Safer)

CIF / COF : Convention d'Intervention Foncière / Observation Foncière

CMD : Convention de Mise à Disposition (Safer)

COLLECTIVITES : Communes, Intercommunalités, Syndicat Intercommunal

CRA : Chambres Régionales d'Agriculture

CTD : Comité Technique Départementaux (Safer)

CTPENAF : Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DDP : Droit De Prémption (Safer)

DRAAF : Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EPF : Etablissement Public Foncier

FNSAFER : Fédération Nationale des SAFER

JA : Jeunes Agriculteurs

ODARC : Office de Développement Agricole et Rural de Corse

OEC : Office de l'Environnement Agricole

OFC : Office Foncier de Corse

OPA : Organisation Professionnelle Agricole

PADDUC : Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse

PAEN : Protection des Espaces Agricoles et Naturels

PDRC : Plan de Développement Régional Corse

PPAS : Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et Rural de la Corse

VIGIFONCIER : Outil de veille foncière (Abonnement internet par Safer)

ZAP : Zone Agricole Protégée