

Cahier des charges des SAFER

CAHIER DES CHARGES DES SAFER		Références juridiques : Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) L. 141-1 et R. 142-1
Contexte	Les Safer, en tant qu'opérateur foncier de l'espace rural et périurbain, acquièrent des biens, à l'amiable ou par l'exercice de leur droit de préemption, qu'elles rétrocèdent ensuite à des attributaires sélectionnés selon des critères de priorité. Conformément à l'article R142-1 du Code rural, les attributaires retenus par les Safer s'engagent à respecter un cahier des charges, intégré dans l'acte de vente, dont le contenu peut être ajusté en fonction des enjeux du bien et du projet de l'acquéreur.	
Nature de l'outil	Le cahier des charges des Safer est un contrat de droit privé passé lors de la vente entre la Safer et l'acquéreur, qui l'engage à mettre en œuvre le projet pour lequel il a été retenu (site internet des Safer).	
Objectifs	Le cahier des charges permet aux Safer de maîtriser sur le long terme l'usage des biens qu'elles rétrocèdent. Selon le site internet des Safer , le cahier des charges prescrit que le bien acheté conserve sa vocation agricole ou environnementale. Il permet de : - Orienter l'usage d'un bien vendu ; - Garantir le respect des enjeux environnementaux ; - Pérenniser l'activité agricole.	
Champ d'application	Il existe différents types de cahiers des charges selon le motif pour lequel le bien est rétrocédé à l'acquéreur et les enjeux spécifiques portant sur le bien vendu, dont voici quelques exemples : - Nouvelle installation agricole ; - Consolidation et/ou amélioration de la répartition parcellaire d'une exploitation agricole ; - Cession d'un bien forestier ; - Protection de l'environnement. Dans le cas de la mise en place d'un cahier des charges à clauses environnementales, des conditions très précises peuvent être intégrées pour assurer un usage du bien compatible avec l'enjeu de préservation de l'environnement identifié (modes de production adaptés, fréquences de récolte, périodes de fauche, maintien de haies, de bandes enherbées, de friches herbacées, etc.). Dans le cas d'une vente au profit d'un propriétaire non exploitant, le cahier des charges peut prévoir un engagement de mise à disposition des parcelles au profit d'un exploitant agricole désigné par la Safer. Le cahier des charges contient des engagements sur l'usage des parcelles ainsi qu'une autorisation de revente et un pacte de préférence au profit de la Safer.	
Fiscalité	Les acquisitions par les Safer ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor (Art 1028 bis du CGI). L'avantage fiscal ainsi consenti à l'acquéreur a pour contrepartie le respect des engagements contenus dans le cahier des charges pendant une durée de 10 ans. En cas de non-respect du	

	cahier des charges, l'acquéreur s'expose à une déchéance de l'exonération fiscale et peut se voir contraint de rembourser les droits de mutation.
Garanties, sanctions	Les Safer s'assurent que le cahier des charges est bien respecté avec l'appui des partenaires territoriaux compétents. Le non-respect peut entraîner des sanctions financières, administratives ou juridiques, qui peuvent aller jusqu'à l'annulation de la vente. (site internet des Safer et vidéo Youtube du groupe Safer)
Mise en œuvre	
Modalité de conclusion du cahier des charges	Le cahier des charges à clauses environnementales est ajouté dans l'acte de vente lors de la signature notariée de l'acte (site internet des Safer). Il est inséré dans la partie de l'acte faisant l'objet d'une publicité foncière, ce qui permet de le rendre opposable. Le cahier des charges s'applique indépendamment du mode d'acquisition du bien par la Safer, qu'elle soit réalisée à l'amiable ou par préemption. Il est adaptable au cas par cas en fonction des enjeux et permet de sécuriser sur le long terme l'usage du bien.
Parties signataires	La Safer et l'acquéreur.
Durée	La durée des engagements s'étend du minimum légal de 10 ans à un maximum de 30 ans (site internet des Safer), avec une revente possiblement conditionnée au respect d'un certain nombre de clauses relatives à la gestion du foncier. La durée est définie en fonction du projet et des enjeux, elle est régulièrement de 30 ans dans le cas des engagements environnementaux.
Utilisation de l'outil dans le cadre des SNCRR	
Rôles potentiels	Dans le cadre des SNCRR, l'utilisation du cahier des charges des Safer peut trouver à s'appliquer au cas d'un opérateur qui n'est pas l'acquéreur, et qui peut alors bénéficier de plus de garanties sur la maîtrise de l'usage et de la propriété grâce au cahier des charges Safer qui s'impose à l'acquéreur.
Possibilité de rétractation / rupture	<i>Si l'agrément n'est pas accordé</i> : Possibilité de rétractation, mais sous conditions, car le foncier reste maîtrisé par la Safer. <i>Pendant la durée de l'agrément</i> : Le cahier des charges donne lieu à l'existence d'un pacte de préférence au profit de la Safer et à une autorisation de revente. Ces dispositions permettent aux Safer de disposer d'un droit de regard sur toute vente portant sur des parcelles sous cahier des charges et, si nécessaire, de récupérer le bien en vue d'une nouvelle rétrocession.
Niveau de maîtrise de la gestion écologique	Pendant toute la durée du cahier des charges, le propriétaire du bien n'est pas autorisé à le revendre sans l'accord préalable de la Safer et cette dernière pourra choisir d'acquérir le bien, en exécution du pacte de préférence. Ainsi, la Safer a la possibilité de reprendre le terrain en cas de défaillance de l'opérateur de SNCRR. Un changement de propriétaire est bien possible pendant la durée du cahier des charges mais uniquement s'il est consenti par la Safer, qui pourra ainsi veiller à ce que la vocation du site soit maintenue après la vente.
Lien avec d'autres outils	La mise en place d'un bail rural à clauses environnementales ou d'une ORE peut être prévue dans les engagements de l'acquéreur pour répondre aux enjeux environnementaux identifiés.

**Commentaire
général**

**Les Safer rétrocèdent environ 100 000 hectares par an, soit autant de surfaces qui bénéficient chaque année de la mise en place d'un cahier des charges.
A titre d'exemple, en 2023, les Safer ont réalisé 14 300 ventes, portant sur 98 700 hectares dont l'usage est sécurisé sur moyen terme par un cahier des charges Safer.**