



**PROGRAMME PLURIANNUEL
D'ACTIVITES 2022-2028**
DE LA SAFER
CORSE

Annexe : consultations
préalables



CONSULTATIONS PREALABLES



Organismes et institutions consultés	Interlocuteurs	Fonction	Type de consultation	Date
Association des maires de Haute-Corse	VIVONI Ange Pierre	Président	Individuelle	24/11/2021
AUE	PAOLINI Julien	Président	Individuelle	11/01/2022
ODARC	CONVENTI Yves	Directeur adjoint au développement – Agriculture, forêt et ruralité	Individuelle	17/12/2021
Direction de la gestion foncière de la CDC	LESLING Muriel	Directrice de la gestion foncière	Bilatérale	30/11/2021
Direction des investissements routiers Cismonte de la CDC	JAULT Emmanuel	Directeur des investissements routiers Cismonte		
Chambre Régionale d'Agriculture de Corse	SAMMARCELLI Jean-François	Président	Individuelle	02/11/2021
Conservatoire du littoral (CEL)	MURACCIOLE Michel	Délégué de rivage Corse	Bilatérale	22/11/2021
	JAVAUDIN Amélie	Chargée de mission Action foncière		
DREAL	BRUCHET Patricia	Directrice régionale adjointe		
	FILLIT Murielle	Chef du service Biodiversité, eau et paysage		
DRAAF	ALBERTINI Claude	Chargé de mission foncier	Individuelle	18/01/2022
DDT de Haute-Corse	DELOR Vincent	Chef du service Economie Agricole 2B	Bilatérale	05/01/2022
	POGGI Isabelle	Chef de l'unité foncier rural au service Economie Agricole DDT 2B		
DDT de Corse du Sud	FRADIN Nicolas	Chef du service Economie Agricole 2A		
DMLC	ROSSI Emmanuel	Directeur adjoint	Individuelle	17/01/2022
DDFIP 2B	ROBERT Ludovic	Directeur départemental	Individuelle	23/11/2021
	ROUTARD Grégory	Directeur départemental adjoint		
CRPF	LUCCIONI Daniel	Président	Individuelle	17/12/2021
GIRTEC	ROGNARD Yolande	Présidente	Individuelle	31/01/2022

Association des maires et présidents de communautés de Haute-Corse

Date : 24 novembre 2021

Organisme/institution : Association des maires et de communautés de Haute-Corse

Personne interrogée : Ange Pierre VIVONI

Fonction : Président

Durée de l'entretien : 2h00

1. Le bilan à l'égard du contexte foncier

Pour débiter l'entretien, quelques éléments du contexte foncier en Corse sont rappelés : en termes d'évolution, le marché agricole est décrit comme stable avec une variabilité assez faible, au contraire du marché des maisons dites de campagne, qui connaîtrait une croissance exponentielle (variabilité forte donc). Le marché est perçu comme étant inaccessible, et les anticipations futures pessimistes.

Face à ce contexte, l'interlocuteur interrogé soulignera :

- Un rôle de la SAFER effacé malgré l'atout que constitue cette structure...
- Il y aurait méconnaissance des élus concernant le rôle de la SAFER et de ses missions, voire ce rôle serait mal perçu en lien avec ces pouvoirs octroyés par le droit de préemption. Pour rappel, la SAFER Corse est celle qui préempte le plus au niveau national.

Pour autant, pour cet interlocuteur, la SAFER dispose d'une bonne vision du foncier agricole tout comme de la problématique d'aménagement du territoire.

2. Les grands enjeux

D'après cet interlocuteur, le véritable enjeu pour la SAFER de Corse porte sur **la sauvegarde et la préservation des terres agricoles (châtaigneraie, oliveraie...), tout comme au bénéfice de la filière bois**. A titre d'exemple, l'installation de jeunes agriculteurs a été refusée sur certaines communes par manque de foncier disponible, et ce alors qu'il y avait de la demande. Pour répondre à cet enjeu, le droit de préemption apparaît alors comme un outil incontournable.

De même, le risque incendie a été souligné à l'échelle locale en l'absence d'un aménagement du foncier agricole.

On évoque également les moyens devenus limités pour l'ONF, acteur référent sur la thématique de la forêt. Pour cette thématique, se posera la problématique de la non-possibilité d'intervenir sur des espaces boisés.

Par ailleurs, on notera que deux principaux besoins des collectivités ont été identifiés :

- **Un besoin d'ingénierie ne serait-ce que pour les captages d'eau ;**
- **Un besoin d'information / connaissance du marché foncier** (observation, ingénierie, mouvement du foncier) dans un contexte où l'on a le sentiment que les ressources publiques s'amenuisent.

3. Les grandes recommandations ou actions

Plusieurs recommandations stratégiques ont alors été mises en exergue :

- Informer et faire connaître la SAFER auprès des élus ;
- Contribuer au renforcement de la culture de la terre et/ou de la réappropriation des terres par des actions d'éducation, en partenariat avec la chambre d'agriculture régionale et l'ODARC ;
- Associer la SAFER dans l'élaboration de documents cadres stratégiques en matière d'aménagement du territoire à l'image du PLU ou du PADD, de par son expertise et ses compétences, en tant que public associé ;
- Conseiller les communes dans la définition de mesures compensatoires.

L'objectif étant de faire connaître et d'œuvrer dans l'aménagement du territoire en érigeant de la SAFER comme l'opérateur des collectivités.

Agence d'aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie de la Corse

Date : 11 janvier 2022

Organisme/institution : Agence d'Aménagement Durable, d'urbanisme et d'énergie de la Corse

Personne interrogée : Julien Paolini

Fonction : président

Durée de l'entretien : 1h30

1. Quelques éléments de contexte

L'interlocuteur rappellera l'importance de l'action de la SAFER sur le marché foncier et sa nécessaire régulation. Il met également en exergue la volonté de l'exécutif Corse de s'emparer de la problématique foncière. Récemment une réunion a été organisée à l'Assemblée nationale à l'initiative du député Jean Felix Acquaviva au sujet de la spéculation foncière en Corse.

L'Agence se dit très favorable et volontaire pour travailler conjointement avec la SAFER au sujet de la problématique foncière :

1. **Dans le cadre de l'observatoire des marchés fonciers et immobiliers** (observatoire en sommeil) avec les acteurs concernés : SAFER, l'INSEE, l'ADIE, les services de la CdC, ainsi que le GIRTEC.
2. **Dans le cadre de la révision partielle du PADDUC** visant à sécuriser le document. La révision du PADDUC est prévue en deux phases distinctes :
 - Une première phase d'analyse de l'application du PADDUC depuis son entrée en vigueur (sur une période de 6 à 8 mois) ;
 - Une seconde phase de révision pure et simple visant à en faire un véritable outil de lutte contre la spéculation et un outil d'urbanisme (plusieurs mois seront nécessaires) ; l'objectif étant de le rendre plus opérationnel et acceptable. Pour ce faire, une instance de consultation conviera un certain nombre de partenaires dont la SAFER avec les associations, l'Etat, la CdC, etc.

2. Les grands enjeux

Enjeu 1 : La mise en œuvre de la ZAN

L'entrée en vigueur de la Zéro Artificialisation Nette prévue pour 2030 devra être anticipée. Pour ce faire, **il faudra identifier et cibler les zones les plus sensibles (zones périurbaines et urbaines) et prioritaires en lien avec le PADDUC**. Il faudra également clarifier certaines mises en application des lois : si une commune est située à cheval en zone de montagne et littoral, à quelle loi doit-on se reporter ?

Enjeu 2 : Qui doit porter la question de l'urbanisation ?

Par son statut, l'AUE peut s'occuper des aménagements opérationnels. Se pose la question du portage des aménagements :

- La Collectivité de Corse pour l'aspect stratégique ?
- L'AUE en appui technique et dans l'accompagnement de projet ?
- Une SEM ?
- La création d'organismes mixtes pour porter des projets de grande ampleur à l'échelle régionale.

Les acteurs mettent en avant le besoin d'anticipation et de constitution de réserves foncières pour les projets structurants.

Enjeu 3 : L'identification des terres en friche

Le PADDUC apparait comme un outil de régulation du foncier. Pour autant son application peut créer des blocages et mettre des terres dans l'attente selon les interlocuteurs de la SAFER. Cette situation peut favoriser l'apparition des terres en friche. **L'identification et la reconquête de ces terres est aujourd'hui nécessaire à la régulation du foncier** et pour répondre à plusieurs problématiques :

- Un phénomène de rétention foncière ;
- Une réticence des élus à élaborer des documents d'urbanisme ;
- Un étalement urbain prégnant et un mitage progressif des terres ;

Enjeu 4 : Sensibiliser les propriétaires à la valeur du foncier

Une action commune serait à mener afin de sensibiliser les propriétaires et leur faire accepter le prix des terrains.

En amont, un travail commun devrait être engagé sur les documents d'urbanisme.

L'objectif serait :

- De valoriser les terrains agricoles ;
- De débloquent les documents d'urbanisme et clarifier certains aspects au niveau de l'urbanisme ;

Enjeu 5 : Poursuivre l'action du fonds de portage

Poursuivre l'action du fonds de portage plus particulièrement sur des zones péri-urbaines où les tensions et les conflits d'usages sont fréquents et mobiliser des fonds européens.

3. Les grandes recommandations ou actions

Enfin, parmi les autres pistes d'actions évoquées on retiendra :

- **Définir une méthode de travail avec l'Office Foncier, la SAFER, l'AUE et l'ODARC pour travailler en satellite autour de la problématique foncière ;** Identifier des points stratégiques à discuter ensemble ; l'objectif étant d'aboutir à une stratégie commune simple et efficace en créant des outils autour d'actions ciblées.
- Créer une articulation AUE-ODARC dans le PADDUC ;
- **Travailler grâce aux géo marchés à une régulation visant à limiter les prix ;**
- **Développer grâce à l'observatoire foncier des outils de régulation ;**
- Identifier dans le PADDUC, **des zones de préemption stratégiques (à l'instar des ESA).**

Office de développement agricole et rural de la Corse

Date : 23 décembre 2021

Organisme/institution : ODARC

Personnes interrogées : Yves Conventi pour le Président de l'ODARC (excusé)

Fonction : Chef du service Développement agriculture, forêt, ruralité

Durée de l'entretien : 2h00

1. Le bilan à l'égard du contexte foncier

La gestion foncière en Corse ne serait pas assez efficace et ce pour des raisons multiples :

- Une méconnaissance des outils et dispositifs existants ;
- Un manque de compétences : les gens ne sont pas formés à ces problématiques, et manquent d'une culture de la collaboration ;
- Un manque de moyens, caractérisé par l'absence d'un mécanisme régional capable de mettre en musique l'aménagement foncier urbain ou agricole de façon coordonnée comme l'avait fait la SEM pour la création du quartier du Fangu.

Le foncier forestier :

- On produit de l'accroissement forestier en Corse alors même qu'il n'y a pas de débouchés ;
 - Beaucoup d'idées émergent pourtant mais sans action concrète ;
 - On produirait en Corse 50 000 m² de bois énergie dont une partie est vendue en Sardaigne.
- ⇒ Des avantages fiscaux liés à l'achat de forêt méconnus.
- ⇒ Peu de plans de gestion durable mis en œuvre pour les forêts corses (défiscalisation).

2. Les grands enjeux

Enjeu 1 : Faire connaître les outils de gestion du foncier

Communiquer davantage sur les dispositifs susceptibles de faciliter les opérations foncières. Dans ce cadre, la SAFER aura un rôle important à jouer afin de faire connaître son action et que les acteurs concernés puissent faire appel à elle en temps utiles.

Enjeu 2 : Observer pour anticiper et éviter les conflits liés à la question foncière.

Enjeu 3 : Maîtriser les usages

Enjeu 4 : Inciter les propriétaires terriens à louer leurs terrains aux agriculteurs

De nombreux propriétaires terriens non désireux de vendre, laissent des terrains vacants qu'ils ne sont pas enclins à louer ou à laisser à des agriculteurs par peur de ne plus pouvoir recouvrer l'usage de leur propriété, ou bien de subir des dégradations. Ceci représente un frein pour le développement de la profession agricole.

Enjeu 5 : Lutter contre la raréfaction des terres agricoles

3. Les grandes recommandations ou actions

- Travailler à un projet de rapport SAFER / ODARC à présenter à la CdC ;
- Pousser les expériences telles que celles menées à Coggia grâce au fond foncier ;
- Développer le fond foncier, ou un autre type de fond (cf. Fond d'amorçage) afin de garantir le risque... et pour ce faire agir sur les moyens de la CdC ;
- Systématiser le recours à la SAFER dans les démarches foncières publiques afin d'en garantir la transparence ;
- Agir auprès des propriétaires pour les inciter à louer ou céder des terres agricoles de manière sécurisée, par une généralisation du bail SAFER qui permettra de sécuriser la location, ou plus largement, en mettant en œuvre une politique incitative, notamment en cas de donation, en levant les frais liés à la succession ;
- Prospecter les secteurs jugés intéressants par le biais des DOCOBAS notamment -lesquels documents permettent d'identifier des terrains destinés à la production végétale et les personnes intéressées par un terrain potentiellement viable pour une activité agricole – afin de faciliter la mise en relation entre agriculteurs et propriétaires. Pour ce faire, il faudrait s'appuyer sur une démarche de terrain basée sur une activité d'animation. Cette animation pourrait reposer sur des animateurs du territoire ou animateurs fonciers (pas tous les besoins ne sont couverts à l'heure actuelle ; il serait nécessaire de recruter davantage d'animateurs) afin d'élargir l'assiette de prospection, pour la démultiplier au-delà des zones à haute potentialité ;
- Faire en sorte que la SAFER puisse sécuriser les baux destinés aux agriculteurs afin de calmer la méfiance des propriétaires terriens ;
- Engager des démarches concrètes afin de permettre l'anticipation et la compensation foncière : la SAFER doit travailler sur les politiques transversales liées au foncier ;
- Agir sur la spéculation : le grignotage des terres agricoles est lié à l'organisation de l'urbain, il faut alors replacer la question dans la gestion de l'habitat en mettant en place une politique de reconquête de l'habitat ;
- Mettre en place des actions assurant aux propriétaires forestiers une juste rétribution pour les prélèvements de bois effectués par les agriculteurs afin de maintenir les activités mixtes sylvo pastorales.

Direction de la gestion foncière et direction des investissements routiers Cismonte de la CdC

Date : 30 novembre 2021

Organisme/institution : Direction de la gestion foncière et direction des investissements routiers Cismonte de la CdC

Personne interrogée : Muriel LESLING et Emmanuel JAULT

Fonction : Directrice et directeur

Durée de l'entretien : 30 min

1. Contexte foncier

La SAFER est l'opérateur foncier de la Collectivité de Corse dans la réalisation des projets routiers. A ce titre 3 conventions sont en cours :

- Convention pour la réalisation de la 2x2 voies entre Borgo et Talasani
- Convention pour la mise en œuvre des mesures compensatoires en Haute-Corse
- Convention pour la réalisation de projets routiers en Corse-du-Sud

Les missions de la SAFER, dans le cadre de ces conventions, consistent à réaliser une veille foncière dans les secteurs se situant à proximité des projets routiers et exercer éventuellement son droit de préemption. Pour le compte de la Collectivité de Corse la SAFER Corse réalise également des études foncières et agricoles afin d'anticiper les besoins. Enfin la mission principale consiste à négocier l'acquisition de biens immobiliers se situant dans les fuseaux d'études ou à proximité afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet et la mise en œuvre des mesures compensatoires.

L'action de la SAFER débutée au début des années 2000 a permis de limiter au maximum l'expropriation lors de la création de la 2x2 voies entre Borgo et Vescovato puis de gérer les terrains propriété de la Collectivité de Corse le temps de la réalisation des travaux. Actuellement la SAFER Corse procède à la vente des délaissés de routes en priorisant les anciens propriétaires.

La maîtrise du foncier est par conséquent indispensable et conditionne la réussite de ces projets. Le besoin a d'ailleurs été accentué par l'apparition des mesures compensatoires.

Enjeu 1 : le besoin d'information

Les services de la Collectivité de Corse ont besoin d'information sur le marché foncier. Afin d'adapter au mieux les projets routiers aux problématiques locales, l'expertise de la SAFER est également indispensable.

Enjeu 2 : le rôle d'opérateur foncier

La SAFER étant un opérateur foncier de référence son intervention permet de faciliter les négociations avec les propriétaires et par conséquent éviter l'expropriation. Cette action amiable permet souvent de mieux faire accepter le projet et de raccourcir les délais de réalisation.

Enjeu 3 : la création de réserves foncières

Pour répondre aux besoins de foncier qui sont toujours plus forts, il est indispensable d'anticiper ces besoins en créant des réserves foncières.

Chambre régionale d'agriculture

Date : 02 novembre 2021

Organisme/institution : Chambre régionale d'agriculture de Corse

Personne interrogée : Jean-François SAMMARCELLI

Fonction : Président

Durée de l'entretien : 3h

Dans le cadre de l'élaboration de son plan pluriannuel d'activité (PPAS), la SAFER de Corse doit consulter préalablement les acteurs clés des politiques agricoles, environnementales et de développement local, partenaires potentiels ou déjà actifs.

Cette phase de consultation a débuté le mardi 2 novembre 2021 par un entretien avec le Président de la chambre régionale d'agriculture de Corse, M. Jean-François SAMMARCELLI.

Avant de débiter l'entretien, M. Antoine VALLECALLE effectue une présentation succincte afin de mieux contextualiser les objectifs de cette rencontre. Les éléments abordés sont les suivants :

- Méthode d'élaboration et enjeux du PPAS ;
- Structuration et évolution du marché foncier ;
- Rappel des missions de la SAFER et exposé de son activité.

Pour compléter cette introduction, une note de synthèse sur l'activité de la SAFER, le rapport d'activité de l'année 2020 et le rapport « zéro friche » sont remis à l'interlocuteur.

1. Le bilan à l'égard du contexte foncier

- Le marché foncier en général

En Corse, le marché foncier est fortement morcelé et l'absence d'actions de remembrement notamment dans les zones de montagne ne permet pas d'obtenir une maîtrise foncière suffisante pour assurer la pérennité des activités agricoles. En effet, beaucoup d'exploitations basées sur l'élevage ne reposent pas sur une réalité foncière et sont peu structurées, ce qui pose de nombreux problèmes. Ce manque de structuration pose avant tout le problème de la transmission et ne permet pas le renouvellement des générations. Ainsi, à la fin de sa vie professionnelle, un éleveur qui n'a pas réussi à maîtriser durablement son foncier, n'aura pas la possibilité de céder son exploitation à un jeune agriculteur. D'un point de vue politique, cette situation entraîne un financement systématique de nouvelles exploitations au moment de l'installation.

Le pastoralisme est la filière qui paie le plus lourd tribut de cette situation car dans l'intérieur de l'île, les obstacles sont nombreux : morcellement, indivision, absence de titres de propriété, etc. L'attachement souvent viscéral des propriétaires à la terre se caractérise par la mise en attente spéculative des terrains et donc le développement de friches.

Cette situation foncière qui dure doit être résolue par la mise en place d'une politique déterminée et déterminante. Nous devons bâtir une feuille de route à tous les niveaux avec une attention particulière sur le foncier afin de le libérer et de l'aménager.

Pour mettre en œuvre cette politique, des outils existent mais sont soit limités soit mal utilisés. Le PADDUC qui est un outil de régulation n'offre pas de solution dans les zones de montagne. Les autres outils de gestion du foncier comme les associations foncières pastorales autorisées et non autorisées (AFPA et AFPNA) sont difficiles à mettre en place pour des raisons sociales, sociétales et politiques.

- Focus sur le foncier agricole

Quel regard portez-vous sur le marché agricole et ses évolutions ?

Le marché agricole en Corse se divise en 2 parties avec d'une part le marché de montagne et de piémont à l'intérieur duquel la faible valeur des terres n'incite pas les propriétaires à vendre, ce qui rend le foncier peu mobile dans ces régions ; d'autre part, le marché littoral et de plaine où les valeurs plus élevées permettent l'existence d'un réel marché.

Néanmoins, on constate sur les dernières années que les terrains qui sont le support de spéculation pour les productions qui possèdent une forte valeur ajoutée (viticulture et arboriculture) ne s'échangent pas.

Il y a donc un paradoxe dans l'évolution de ce marché foncier qui devient plus en plus en faible pour différentes raisons :

- ✓ En montagne, la faible valeur agronomique, économique et financière, n'incite pas les propriétaires à vendre à des prix bas ;
- ✓ Et inversement en plaine, la valeur agronomique, économique et financière étant très forte, les propriétaires conservent logiquement leurs terrains.

- Le marché sociétaire

Pour le moment, la taille du marché sociétaire reste assez marginale et la Corse ne connaît pas les mêmes problématiques, par rapport à certaines régions métropolitaines au sein desquelles ce marché a pris une importance considérable. Néanmoins, il faudra rester attentif à son évolution.

- Le marché foncier forestier

Le marché foncier forestier est décrit comme très limité car la sylviculture est inexistante sur l'île.

2. Les grands enjeux

Enjeu 1 : Libérer du foncier pour renforcer la maîtrise foncière

Afin de préserver la transmission des exploitations et de répondre à la problématique du renouvellement des exploitations, il est nécessaire de pouvoir libérer du foncier et/ou accompagner à la maîtrise foncière (des actions de remembrement à envisager ? ...); cela suppose de rendre le foncier plus mobile, et ce alors même que la taille du marché est étroite. Des moyens d'actions parfois existent mais sont limités, mal utilisés, difficilement applicables.

Enjeu 2 : Freiner la financiarisation du marché

Pensez-vous que le marché foncier corse est fortement spéculatif ?

La spéculation existe mais se concentre sur des zones très limitées du littoral mais un autre problème se pose... celui de la financiarisation du marché foncier.

Comme déjà évoqué au cours de cet entretien, certaines filières comme la viticulture ou la clémentine se sont structurées et professionnalisées, ce qui a pu entraîner logiquement une augmentation non négligeable du prix des terres à l'hectare.

On peut par conséquent se demander comment réguler le foncier sur les terres à fort potentiel agronomique et agricole ? Quels sont les outils de régulation ? Comment éviter le contournement du droit de préemption de la Safer ?

Enjeu 3 : l'arrivée de nouveaux investisseurs dans l'agriculture

Ce phénomène n'est pas encore présent en Corse et cet interlocuteur se dit assez hostile car cela entraînerait une perte de la maîtrise foncière, au profit d'apporteurs de capitaux « étrangers » à l'agriculture. **Il est préférable de développer des fonds de portage régionaux avec des moyens plus importants, sur des durées plus longues d'au moins 15-20 ans.**

Enjeu 4 : Soutenir la souveraineté alimentaire

Est-il selon vous possible d'atteindre l'autonomie alimentaire territoriale ?

Pour atteindre l'autonomie alimentaire, il faut encore faire la distinction entre la filière animale et la filière végétale qui n'ont pas les mêmes besoins.

Concernant la filière animale, plus productive, **il est primordial de mieux structurer les exploitations, d'acquérir une meilleure maîtrise foncière et améliorer la situation sanitaire des cheptels.** De plus, cette filière est dépendante de la filière végétale qui doit lui fournir les ressources nécessaires.

En ce qui concerne la filière végétale, **les productions insulaires doivent produire plus de céréales pour satisfaire notamment les besoins des autres filières et développer de manière plus importante le maraichage pour répondre aux besoins des populations.** A titre d'exemple, la filière insulaire produit actuellement 9 000 tonnes de céréales par an alors que le besoin est estimé à 30 000 tonnes. Par conséquent, se pose également le problème de la maîtrise foncière : comment peut-on augmenter cette production alors que la surface agricole se réduit ? Que les plus belles terres arables (Casinca, Marana, etc.) sont de plus en plus artificialisées ?

Malgré la présence de documents régulateurs comme le PADDUC et les documents d'urbanisme comme les PLU, les constructions de manière anarchique ne cessent de croître. **Les terres à fort potentiel agronomique sont soumises à une forte pression foncière et font souvent l'objet de mise en attente spéculative. Ces phénomènes ont pour conséquence de favoriser le développement de friches et la réalisation de compensations agricoles parfois peu compréhensibles pour permettre l'urbanisation de terrains pourtant classés en espaces stratégiques agricoles.**

Il faut donc concevoir une réelle politique de reconquête des terres friches et limiter l'étalement urbain.

Enjeu 5 : Le foncier au service du développement rural

Selon vous, comment le foncier peut-il être utilisé en milieu rural et péri-urbain ? Comment la SAFER doit-elle intervenir et pour quels projets ?

A la suite de cette question, M. Antoine VALLECALLE présente brièvement les actions actuellement menées par la SAFER et l'apport d'ingénierie qu'elle offre aux collectivités locales : carte communale, veille foncière, biens sans maître, etc

Dans les zones rurales, le foncier ne doit pas être uniquement le support des activités agricoles, il doit aussi **permettre le développement de projets d'intérêt général.** Il est pour cela important d'appréhender le foncier dans ses multiples usages et de prendre en considération la multitude « d'utilisateurs » (agriculteurs, promeneurs, chasseurs, etc.).

Malheureusement, on a parfois tendance à écarter des utilisateurs et donc créer des conflits, **chaque utilisateur de l'espace doit avoir l'opportunité d'y développer son activité.**

Pour gagner en cohérence et en efficacité, cette utilisation doit être pensée **à l'échelle intercommunale** qui est la plus pertinente.

Enjeu 6 : Les enjeux de l'agroécologie et agroforesterie

La politique de de la chambre régionale d'agriculture est claire : **l'agriculture en Corse doit être axée sur l'agroécologie et l'agroforesterie.** Il s'agit d'une demande de la population et **l'insularité représente un véritable atout.**

Le défi de demain que nous pouvons tenir en Corse consistera à développer notre agriculture, tout en diminuant la consommation d'eau et de pesticides dans toutes les filières. Pour y arriver, l'agroforesterie est une des réponses car elle permet de reconquérir les espaces forestiers pour concilier le développement de la forêt et de l'élevage.

La présence dans ces zones d'un élevage extensif permettant l'entretien des milieux par le débroussaillage raisonné et la présence de troupeaux, doit aussi devenir un outil efficace dans la lutte contre les feux de forêt.

Enjeu 7 : le rôle de la SAFER Corse

La SAFER est avant tout un outil qu'il faut utiliser car elle a une connaissance parfaite du foncier et de l'agriculture, mais elle se trouve confrontée à un cadre législatif parfois trop limitant (exemple des surfaces boisées) et inadapté au contexte local auquel s'ajoute une **absence de politique publique**.

L'outil est bon dans ses prérogatives mais certaines adaptations sont nécessaires pour qu'il colle mieux à son territoire afin de libérer, orienter et protéger le foncier et ainsi avoir une SAFER plus forte.

La SAFER est aujourd'hui limitée dans le développement de son action par l'absence d'une réelle politique foncière d'une part et le contournement de son droit de préemption d'autre part, permis par une réglementation et/ou une législation souvent dépassée au regard du contexte territorial. Face à cette situation, elle peut uniquement gérer l'urgence et le quotidien.

3. Les recommandations

Un certain nombre de recommandations émerge des enseignements supra :

- Bâtir une feuille de route de l'action publique destinée à libérer le foncier et faciliter son aménagement et/ou adapter les documents cadres d'orientation aux nouveaux enjeux et problématiques du foncier, et notamment la reconquête des terres en friche ;
- Suivre l'évolution du développement du marché sociétaire ;
- Renforcer la maîtrise foncière par de l'animation et des outils adaptés ;
- Développer les outils de régulation du marché foncier afin d'éviter les dérives (spéculation, financiarisation, artificialisation des terres...);
- Développer les fonds de portage régionaux avec des moyens plus importants, pour soutenir les projets agricoles, et notamment dans la perspective d'une plus grande autonomie alimentaire ;
- Soutenir l'agroécologie et l'agroforesterie, notamment dans le cadre de la lutte des feux de forêt ;
- Valoriser et/ou renforcer l'outil que constitue la SAFER au service de la politique foncière.

Conservatoire du littoral / Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement

Date : 22 novembre 2021

Personnes interrogées :

- BRUCHET Patricia – Directrice Régionale adjointe DREAL de Corse
- FILLIT Murielle – Chef du service Biodiversité, eau et paysage DREAL de Corse
- MURACCIOLE Michel – Délégué de rivages Corse Conservatoire du littoral de Corse
- JAVAUDIN AMELIE – Chargée de mission Action foncière Conservatoire du littoral de Corse

Durée de l'entretien : 2h00

3. Le bilan à l'égard du contexte foncier

Pour débiter l'entretien, quelques éléments du contexte foncier en Corse sont rappelés :

En Corse, le marché foncier représente 3 200 hectares pour une valeur estimée à 200 millions d'euros. Si l'on s'intéresse en particulier au marché foncier agricole, celui-ci représente la moitié du marché foncier en termes de surface mais reste très peu valorisé (estimé à seulement 30 millions d'euros). Par ailleurs, on mettra en avant la croissance exponentielle qu'a connu le marché des maisons à la campagne (+200% en trois ans). En 2019, en valeur, ce marché représentait 61% du marché foncier total. Plus globalement, on rappellera la taille du marché foncier insulaire, parmi les plus faibles du point de vue de sa superficie.

En outre, depuis 1962, la Société d'Aménagement Foncier de l'Espace Rural (SAFER) bénéficie d'un droit de préemption nécessaire à la régulation foncière et destiné à répondre à des objectifs agricoles. Au titre du huitième objectif environnemental, la SAFER a vu ses prérogatives en matière de droit de préemption s'élargir à des objectifs environnementaux (1999).

En Corse, en raison de la financiarisation du marché, le recours au droit de préemption par la SAFER reste plus élevé par rapport à ce qui est observé au niveau national : ainsi, l'on pourrait préempter 3 fois plus qu'ailleurs, avec les risques financiers associés. Dès lors, au regard des sommes en présence, les risques sont élevés. Toutefois, dans le cadre d'une préemption environnementale, les frais de contentieux seraient garantis par le Conservatoire du littoral.

Aussi, la mission de la SAFER à travers notamment son droit de préemption vise à influencer sur le marché foncier par la régulation du prix. Toujours est-il que le fonctionnement particulier de la SAFER, une société anonyme qui réalise des missions d'intérêt collectif, l'oblige à générer des ressources financières pour équilibrer ses comptes, et donc doit chercher à diversifier ses activités.

Enfin, ces interlocuteurs témoignent d'une évolution du marché foncier rendue complexe avec des surfaces disponibles de plus en plus petites, et des prix qui augmentent fortement dans le même temps.

2. Les grands enjeux

Les enjeux sur le littoral

Dans sa mission de sauvegarde du littoral corse, le Conservatoire du littoral a acquis à aujourd'hui 20 000 hectares soit près d'un quart du linéaire côtier de l'île. Pour autant, dans le cadre de sa stratégie, le Conservatoire du littoral vise la protection d'environ 40 000 hectares à l'horizon 2050. A titre indicatif, il est à noter que le Conservatoire du littoral identifie au moins 2 enjeux :

- Protéger les grands espaces naturels littoraux peu menacés mais qui possèdent une forte valeur écologique, et sein desquels une pression spéculative même d'intensité faible, est observable ;
- Agir dans les zones péri-urbaines à forte pression pour couper l'urbanisation et éviter le mitage.

Enjeu 1 : droit de préemption des surfaces boisées

Tout d'abord, le Conservatoire du littoral peut solliciter la SAFER pour des actes de préemption (le périmètre d'intervention ici ne se limitant pas aux Espaces Naturels Sensibles).

Toutefois, il convient de préciser que la SAFER ne peut faire valoir son droit de préemption sur les surfaces boisées au cadastre, une situation identique au niveau national, qui peut faciliter les détournements du droit de préemption, et ce alors même qu'il est présenté comme un outil de régulation du marché, et que le besoin existe (enjeux perçus sur des espaces forestiers : maquis, chênaie, arbousier...).

Enjeu 2 : lutte contre la spéculation foncière

La taille du marché (« de petites surfaces »), et le cadre législatif contraint (loi Littoral, jurisprudences), alimentent une forme de spéculation foncière et ce alors même que les individus à l'œuvre n'ont pas de référence en matière de prix. Dès lors, la moindre construction ou encore un bâtiment de maître prend de la valeur, et laisse place à un véritable enjeu spéculatif.

Aujourd'hui, la situation du marché foncier en Corse est considérée comme tendue, avec un marché foncier qui se financiarise, et des prix de transactions qui s'envolent face au manque de disponibilité foncière. A titre d'exemple, en zonage naturel ou agricole, l'acquisition d'une petite ruine évaluée à 0 euro peut se revendre à des prix exorbitants dès lors que sa réhabilitation est ultérieurement acceptée. Selon les interlocuteurs, il s'agit là de mécanisme de mitage insidieux qui ne peuvent être résolus que par un durcissement des règles d'urbanisme ou par une prise en compte lors de l'évaluation. Dans ce type de situation, l'acquisition foncière à l'avenir sera rendue encore plus complexe, et ce d'autant plus que la pression ne devrait pas s'estomper dans les années à venir. A titre d'exemple, le prix du marché sur les côtes littorales et plus particulièrement dans l'Extrême Sud aurait augmenté de façon exponentielle.

Ce contexte défavorable s'est encore exacerbé récemment depuis l'arrivée de la COVID-19 et de ses restrictions, qui ont engendré des tensions en matière d'acquisition de biens ruraux.

Enjeu 3 :

La Corse est dotée de grands espaces naturels qu'il est nécessaire de préserver (et notamment d'une belle façade littorale protégée). Parmi les différents types de zones répertoriés, certaines zones ne seraient pas menacées à court terme, quand d'autres feraient l'objet de spéculation foncière. On pense notamment aux zones périurbaines, ou en limite du péri-urbain (Balagne, Casinca) aux enjeux fonciers décrits comme élevés (avec des phénomènes de grignotage des terres, ...).

Aujourd'hui, les acquisitions du Conservatoire du littoral, réalisées à titre environnemental semblent nécessaires pour répondre aux enjeux d'organisation de la fréquentation des espaces naturels sensibles, de la préservation des zones humides à grande valeur écologique, limitant ainsi les spéculations.

Les autres enjeux environnementaux

Enjeu 1 : le renforcement des zones agricoles à protéger

La stratégie nationale adoptée par le gouvernement en matière de biodiversité concernant les aires protégées vise à contribuer à la protection de zones à enjeux terrestres et maritimes. Plus précisément, cette stratégie prévoit d'atteindre à l'échelle de la France :

- 30% de surfaces bénéficiant d'une protection sous la forme d'une protection contractuelle, des aires protégées ;
- 10% des surfaces bénéficiant d'une protection forte.

	Aires protégées (30%)	Zones de protection forte (10%)
Surfaces terrestres	53,5%	4,4%
Zones agricoles	26,7%	2,7%
Forêts et milieux naturels	58%	4,7%
Zones humides	68,9%	40%

Au sein des aires protégées répertoriées en Corse, l'on retrouve par exemple le site classé de l'UNESCO, le Parc Naturel Marin, le Parc Naturel Régional de Corse (PNRC) et les sites Natura 2000. La protection forte concerne les sites du conservatoire du littoral, les réserves nationales naturelles ainsi que les arrêtés préfectoraux de protection.

Il apparaît donc que des marges de progression sont encore possibles du point de vue des espaces à protéger dans le cadre d'une protection forte eu égard aux objectifs fixés au plan national. Car si les zones humides semblent bien pourvues en termes de protection au regard de la richesse des réserves naturelles, **des enjeux sont identifiés s'agissant des zones agricoles notamment (seulement 2,7% des zones agricoles sont sous protection forte en Corse tandis que la loi prévoit 10%), au bénéfice d'activités de type pâturage et élevage extensif...**

Dans ce contexte, il apparaît opportun de mettre en œuvre des dispositifs qui permettraient d'allier production agricole et richesse environnementale, par la promotion et la mise en place de pratiques compatibles avec la biodiversité par exemple.

Les acteurs soulignent la difficulté à maintenir les trames vertes et bleues dans les zones littorales à forte pression, et le besoin élevé concernant les mesures de compensation dans les zones urbanisées.

Enjeu 2

Par ailleurs, si la Corse est un territoire riche sur le plan environnemental, elle présente une faible densité démographique à l'exception des deux principales agglomérations, et des moyens plus limités. A ces difficultés, peut venir s'ajouter un manque d'ingénierie pour certaines communes vastes sur le plan géographique mais peu peuplées.

Enjeu 3 : la pluralité et la coordination

En outre, si ces objectifs ont été définis sur le plan national, l'application de cette directive pourrait être rendue plus complexe à l'échelle territoriale compte tenu du statut particulier de la Collectivité de Corse et des pouvoirs qui lui ont été conférés en 2002. En particulier, **la pluralité d'acteurs intervenant – CdC, OEC, Etat notamment - dans la création et la gestion des espaces naturels réclamera une plus grande coordination** et des échanges renforcés.

Enjeu 4 : l'information / sensibilisation

En matière de maîtrise foncière, les collectivités disposent d'un droit de préemption, mais de l'avis d'un des interlocuteurs, beaucoup l'ignorent. Si la SAFER via son outil VIGIFONCIER propose une veille foncière, **tout l'enjeu réside alors dans les moyens ou les pistes d'actions à mettre en œuvre afin d'informer et de sensibiliser les communes** à ces outils ; ce qui permettrait également d'identifier et mettre en œuvre les points de captage d'eau sur leur territoire. Or, **une connaissance insuffisante de cette ressource en eau par exemple, pourrait entraîner des risques et notamment de pollution des terres**. De plus, la ressource en eau revêt un caractère stratégique pour le développement des activités agricoles. **Cette préoccupation de la ressource en eau apparaît comme fondamentale dans un contexte de réchauffement climatique avec des niveaux d'eau décrits comme bas**.

Dans ce cadre, il est à noter que la DREAL travaille de manière étroite avec l'agence de l'eau, à la priorisation des captages d'eau, 300 captages identifiés comme prioritaires en termes d'enjeux de qualité de l'eau.

Plusieurs solutions concernant la problématique des captages d'eau ont été mises en exergue :

- Contractualiser avec les propriétaires pour faciliter l'accès à l'eau (et éviter les divagations...);
- Renforcer la coopération entre institutions en associant la SAFER dès lors qu'il existe des enjeux en matière d'acquisition. Toute acquisition foncière qui ne porterait pas atteinte à la qualité de l'eau serait considérée comme une opportunité ;
- Faire connaître la SAFER et ses services, dans le cadre des comités de bassin ;
- Il est précisé enfin l'existence d'aides à l'instar de celles proposées par l'agence de l'eau qui intervient à hauteur de 70% pour l'aménagement d'une station d'épuration.

3. Les grandes recommandations ou actions

Pour répondre aux problématiques foncières décrites supra, **des besoins sont identifiés pour identifier les mesures de compensation**, là où la demande est grandissante, et notamment donc à proximité des zones péri-urbaines d'Ajaccio ou de Bastia. Or, ces mesures compensatoires sont rendues nécessaires en l'absence de réserve foncière.

En pratique, il serait donc pertinent **de développer des partenariats visant à :**

- **Mieux identifier les surfaces de compensation ;**
- **Mettre en place un suivi de ces mesures :** quelles activités ? quelle localisation ?...

Par ailleurs, l'accès à la ressource en eau pourrait être facilité au travers de 2 moyens d'actions au moins :

- **Des actions d'information et de sensibilisation à destination des élus, notamment sur les possibilités de préempter. De ce point de vue, la SAFER pourrait jouer un rôle facilitateur / conseil auprès des communes et/ou intercommunalités dans le cadre de leur compétence GEMAPI ;**
- La priorisation des captages d'eau en identifiant les communes les plus sensibles et à risque ;
- La recherche et la mobilisation de financements.

Enfin, parmi les autres pistes d'actions évoquées on retiendra :

- Le renforcement du partenariat entre la SAFER et le Conservatoire du littoral par l'intermédiaire d'une convention de concours technique pour :
 - ✓ Mettre en place une veille foncière par l'intermédiaire de Vigifoncier ;
 - ✓ Mettre en place de l'animation et de la prospection sur certains territoires déterminés ;
 - ✓ Proposer du recueil de PV
 - ✓ Faciliter les échanges en fixant dans la convention les coûts d'intervention de la SAFER.

Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt

Date : 18 janvier 2022

Organisme/institution : DRAAF de Corse

Personne interrogée : ALBERTINI Claude

Fonction : Chef de mission Foncier et Communication

Durée de l'entretien : 2h00

1. Les grands enjeux

Enjeu 1 : Libérer du foncier par l'identification des terres en friche

Les terres en friche constituent un enjeu fondamental au regard de la faible disponibilité des terres. D'un point de vue réglementaire, selon une disposition légale prévue dans le code rural et de la pêche maritime (art. L. 112-1-1), la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) **doit mettre en place un inventaire des terres en friche et l'actualiser tous les cinq ans.** L'interlocuteur précise que toute action de la SAFER à destination des terres en friche est la **bienvenue mais doit être en accord avec les dispositions législatives en vigueur (avec entre autres la loi climat et résilience)**, notamment concernant la requalification des friches.

Les friches sont aujourd'hui définies comme des espaces ruraux/urbains inexploités et ayant perdu leur fonction d'origine. Pour autant, le statut de friche de ces espaces n'est pas toujours précis. Les actions menées pour l'identification des friches doivent s'inscrire dans une stratégie régionale. Face à **l'absence de vision à l'échelle régionale des terres en friche, il existe un réel besoin de définir une méthode dans un cadre concerté (EPCI, Etat...) pour élaborer une cartographie des espaces en friche identifiés :**

- Afin de définir une orientation stratégique à long terme ;
- En priorisant des catégories d'espaces (ESA) ;
- En travaillant sur des territoires pilotes.

Sa mise en place nécessite une collaboration inter-services de l'État et de la Collectivité de Corse, à laquelle pourraient être associée d'autres acteurs notamment les chambres d'agriculture.

Enjeu 2 : la régulation du foncier

La régulation du marché foncier en Corse constitue une mission fondamentale pour la SAFER face à la spéculation foncière galopante. Dans le futur, **on peut imaginer une extension du phénomène à des zones jusque-là épargnées (zones de montagne).** Ce constat s'inscrit dans un contexte d'élargissement légal du périmètre d'intervention des SAFER. Dans ce cadre, la DNID (Direction Nationale d'Interventions Domaniales), DGPE (Direction Générale de la Performance Economique) et la FNSAFER mènent des **réflexions autour de l'élaboration de nouvelles collaborations pour améliorer le cadre et les conditions d'intervention des SAFER.**

Comment l'Etat et la SAFER peuvent-ils lutter ensemble contre la spéculation foncière ?

Des pistes sont avancées :

- Devenir plus efficace par la mise en place de barème de valeur du foncier, de type Géo marchés ;
- Redonner de l'importance à la qualité agronomique des terres au détriment d'éléments spéculatifs fondant souvent aujourd'hui le prix ;
- Mener une réflexion sur les pratiques de contournement du droit de préemption et les moyens de les contenir.

Plusieurs outils de régulation du marché sont identifiés :

- La régulation du marché étroitement liée aux documents d'urbanisme qui permettent de cadrer l'usage des sols ;
- Concernant les outils de la SAFER et de son droit de préemption, **l'opérateur foncier a tout intérêt à essayer de mesurer et d'analyser les phénomènes de détournement du droit de préemption. La SAFER doit également pouvoir mesurer l'impact de ses actions sur le développement local et analyser les prix moyens de transaction après son intervention.**

Enjeu 3 : Le contournement du droit de préemption

Des pratiques ont été identifiées comme semblant viser à contourner le droit de préemption de la SAFER (baux, surfaces boisées). Se pose la question de l'ampleur du phénomène, s'agit-il simplement d'un épiphénomène ou bien d'un phénomène constant ?

Dans ce cadre, à la demande de la SAFER, **un groupe de travail sur le sujet, associant des services techniques pourrait être piloté par la DRAAF ; l'objectif étant de mesurer l'enjeu d'une pratique (détournement du DDP).**

Cet objectif pourrait éventuellement figurer dans le nouveau PPAS de la SAFER.

Enjeu 4 : l'installation des jeunes

La priorité est d'installer de nouveaux agriculteurs. Toutefois, la SAFER pourrait ajouter **des critères de sélection afin de prioriser les projets vertueux répondant à des enjeux en matière de :**

- **Développement et diversité des systèmes de production ;**
- **Création d'emploi et la création de valeur ajoutée ;**
- **Intérêt régional du projet (agropastorale, agro sylvicole) ;**
 - **Souveraineté alimentaire...**

Direction départementale des territoires 2A et 2B

Date : 06 janvier 2022

Organisme/institution : Directions Départementales des Territoires

Personnes interrogées :

- Vincent Delor – Chef du service Economie Agricole DDT 2B
- Nicolas Fradin – Chef du service Economie Agricole - DDT 2A
- Isabelle Poggi – en charge du foncier rural au service Economie Agricole DDT 2B

Durée de l'entretien : 2h00

1. Quelques éléments de contexte

"Témoignage : aujourd'hui, d'après les propos recueillis, un jeune agriculteur qui voudrait créer une exploitation agricole en arbo-viticulture ne pourrait pas le faire au risque de s'endetter lui et les générations futures, par manque de foncier disponible et à des prix très élevés. Dès lors, les seules installations réalisées en arbo-viticulture sont issues en réalité de reprises d'exploitation, souvent familiales, face à la financiarisation observée sur les terres."

2. Les grands enjeux

Enjeu 1 : La protection des espaces naturels agricoles et forestiers

De prime abord, le premier enjeu cité par les interlocuteurs porte sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, la préservation de ces espaces revêt un caractère essentiel pour le territoire insulaire en raison de **la progression de l'artificialisation des terres** face à un foncier qui prend de la valeur.

Enjeu 2 : La lutte contre l'enfrichement des terres

La lutte contre l'enfrichement des terres, en lien avec le premier enjeu de préservation des espaces naturels agricoles et forestier, est un enjeu appréhendé par la SAFER dans sa stratégie de reconquête des friches.

On précisera toutefois que ce travail d'identification des terres en friche devrait être endossé par la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Corse.

Pour autant, la SAFER joue un rôle dans l'identification de ces terres en friche en ayant notamment proposé 10 orientations stratégiques pour un territoire insulaire zéro friche. Pour lutter contre l'enfrichement des terres, des moyens existent à l'instar de la procédure des terres incultes qui consiste à récupérer des terrains délaissés pour qu'un agriculteur puisse les exploiter. Toutefois, la procédure des terres incultes ne peut être initiée que sur demande d'une personne physique ou morale. Le préfet doit alors saisir le président du conseil départemental (région en Corse) qui doit réunir la commission départementale d'aménagement foncier qui se prononce sur l'état d'inculture de la parcelle. En Corse, **la mise en œuvre de cette procédure est impossible depuis la fusion des 3 collectivités**, rendant impérieuse la nécessité de créer une commission régionale par la CdC.

Ici, l'approche collective pourrait être à privilégier car sur un périmètre plus étendu et ne visant pas un propriétaire nominativement.

Enjeu 3 : Le schéma des structures, une opportunité pour libérer du foncier

Le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) devra être établi prochainement. Ce document cadre pourrait permettre de réguler l'accès au foncier en définissant notamment les conditions pour délivrer les autorisations d'exploitation de nouvelles parcelles. **Pour ce faire, selon les interlocuteurs, la SAFER à un rôle à jouer dans l'élaboration et la mise en œuvre de ce document de par sa connaissance du marché et la possibilité de diffuser de l'information (transparence).** L'élaboration de ce document doit être réfléchie de façon collective dans le but de proposer une politique publique adaptée, et préparer sa mise en œuvre et son suivi.

Il pourrait ainsi prévoir les critères d'exploitation agricole – notamment dans la priorisation des projets d'installation souhaités – destinés à faciliter l'installation d'exploitations agricoles pérennes. **Dans ce cadre, la SAFER pourrait être force de proposition notamment en matière d'orientation foncière.**

Enjeu 4 : L'acquisition de bien sans maître

Repérer et acquérir des biens sans maître est une procédure qui pourrait permettre de lutter contre l'enfrichement des terres.

En pratique, le travail d'identification des biens sans maître pourrait être facilité par le biais des conventions entre la SAFER et les communes/EPCI.

De même, des retours d'expérience pourraient être recueillis avec les services de la DDFIP dans le cadre de la reconstitution des biens sans maître sur l'île de la Réunion.

Enjeu 5 : Les opportunités suscitées par géo-marchés

L'application géo-marchés permettrait une évaluation plus juste de la valeur de la terre, et une meilleure maîtrise de l'évolution du marché en offrant un cadre de référence en termes de prix à pratiquer, notamment pour les bailleurs privés. De même, elle offrira une connaissance meilleure des différents secteurs, ouvrant des perspectives sur des secteurs inexploités.

Enjeu 6 : Le détournement du droit de préemption

Des dires recueillis lors des consultations préalables, on pourrait identifier des exemples croissants de détournement du droit de préemption, notamment s'agissant des surfaces boisées sur lesquelles la SAFER ne peut intervenir. Or, la Politique Agricole Commune a pu proposer des dérogations, considérant des zones boisées en espaces agricoles, à l'instar de la chênaie. Dans ce cas, le droit de la préemption de la SAFER pourrait s'appliquer ; **ces dérogations pourraient se justifier d'autant plus que** les zones boisées sont des zones, au sein de l'espace méditerranéen, où l'on y pratique des activités agricoles ; pratique qui pourrait s'amplifier avec le réchauffement climatique.

Enjeu 7 : Les perspectives soulevées par la loi Sempastous

Dans l'attente de l'apparition du décret d'application, il apparaît néanmoins que la SAFER aura certainement une fois de plus un rôle à jouer en tant qu'expert et conseil auprès des services de l'Etat. En pratique, l'avis sera donné par la SAFER et le préfet de département donnera l'avis définitif lorsqu'une société agricole fera une demande d'autorisation d'exploiter. **L'application de cette loi pourrait s'accompagner de la mise en place de partenariats contractualisés** dans le cadre du transfert de données entre institutions (en l'occurrence entre SAFER et les services des DDT).

3. Les grandes recommandations ou actions

Enfin, parmi les autres pistes d'actions évoquées on retiendra :

- Développer les partenariats avec les acteurs du foncier afin d'améliorer la connaissance du marché foncier (outil/services DDT...), dans le cadre de diagnostics conjoints par exemple et sécuriser le partage des données ;
- Envisager la possibilité de conventionner avec la DRAAF pour obtenir du financement aux fins de la réalisation d'une mission d'identification des friches ;
- Développer/renforcer les conventions avec les collectivités locales, les EPCI, afin d'améliorer la connaissance du marché foncier (sa transparence) et des moyens/outils existant pour libérer le foncier (fonds de portage, identification des biens sans maître, terres incultes, géomarchés...), et pénétrer notamment des zones rurales moins connues ;
- Jouer un rôle d'animation auprès de la commission départementale ou régionale d'aménagement foncier ;
- Être force de proposition de par son expertise, sa connaissance dans l'élaboration des documents cadres stratégiques (SDREA) pour garantir le suivi dans sa mise en œuvre et s'assurer des retombées positives sur le marché foncier (plus de foncier, maîtrise des prix...) ;
- Lors d'une attribution foncière, se doter d'un cahier des charges solide pour s'assurer de la véritable mise en valeur du terrain et permettre son suivi. En pratique, il s'agirait de réclamer un engagement réel et vérifiable dans le temps de la bonne mise en valeur : correspond-elle toujours aux modalités prévues dans le cahier des charges initial ? Se pose ALORS la question des moyens de vérification, la SAFER a-t-elle les ressources ? ;
- S'agissant du contrôle des structures, il faudrait davantage orienter le choix d'attribution d'un terrain en fonction du contenu du projet et de sa viabilité, plutôt que de se limiter à des critères stricts (voire administratifs). Par ailleurs, cette meilleure appréciation pourrait permettre de mieux orienter les décisions du comité technique. De même, en cas de manquement, des procédures de rétrocession aux collectivités pourraient être envisagées au bénéfice de réserves foncières. Ces recommandations pourraient être proposées dans le futur schéma des structures afin de s'assurer de leur mise en œuvre ;
- Pour répondre à la problématique du détournement du droit de préemption des SAFER, les interlocuteurs proposent d'organiser un groupe de travail entre opérateurs fonciers référents, la SAFER et la DDT par exemple, pour non seulement créer des passerelles en termes d'informations mais aussi pour soumettre des propositions de dérogation (dans le cadre de la loi SEMPASTOUS mais pas que) portant notamment sur la requalification des surfaces boisées, face à une problématique de risque incendie également.

Direction de la mer et du littoral de Corse

Date : 17 janvier 2022

Organisme/institution : Direction de la Mer et du Littoral de Corse

Personne interrogée : ROSSI Emmanuel

Fonction : Directeur adjoint

Durée de l'entretien : 1h00

1. Une présentation de la DMLC

La Direction de la Mer et du Littoral en Corse (DMLC) est une direction régionale et interdépartementale en charge de mettre en œuvre de manière cohérente la politique publique en faveur du littoral et de la mer. Créée le 1^{er} octobre 2021, la DMLC exerce les missions relatives à la mer et au littoral précédemment gérées par les Directions Départementales des Territoires et de la Mer (EX DDTM) et de la DREAL. Parmi ses missions on retrouve notamment :

- La réglementation en mer ;
- La gestion du public en plaisance ;
- La gestion des professionnels de la mer ;
- La gestion de la problématique environnementale marine
- Le Trait de côte et érosion ;
- La gestion des domaines publics maritimes ;
- La gestion des fonds européens ;
- La prérogative de la police en mer ;
- La lutte contre les pollutions.

Si l'on s'intéresse à la thématique des traits de côte, la DMLC propose une intervention technique.

A titre d'exemple, sur un volet réglementaire et technique, une intercommunalité à travers sa compétence GEMAPI décide de mettre en place des dispositifs de lutte contre l'érosion. La DMLC est chargée d'instruire les autorisations. Le rôle de la DMLC est technique (conseil et accompagnement) et administratif (instruction des autorisations) mais en aucun cas elle ne peut acquérir de foncier. Elle peut accompagner le Conservatoire du littoral qui lui peut acquérir du foncier, soit à travers des avis consultatifs lors d'acquisition de terrain en bord de rivage, soit par des transferts de gestion du DPM vers le Conservatoire. La DMLC est donc une direction consultative.

Concernant le domaine public maritime, son champ de compétences concerne la gestion, la délimitation (sur la base de constatations techniques qui peuvent être actées par un arrêté préfectoral) et la police du domaine. La limite du domaine public maritime peut évoluer avec le phénomène d'érosion.

Enjeux 1 : La sollicitation de la DMLC concernant la délimitation du trait de côte

Dans le cadre de ses missions, la SAFER peut faire valoir son droit de préemption dans des zones situées sur le littoral. Pour autant, **la délimitation du domaine public maritime naturel est évolutive et parfois difficile à déterminer**. Dans ce cas, si la SAFER souhaite motiver sa préemption, elle pourrait solliciter par courrier la DMLC afin de connaître la nature du périmètre dans lequel elle intervient. Pour ce faire, la DMLC aurait la possibilité d'envoyer des contrôleurs pour effectuer des relevés sur le terrain et effectuer des recherches documentaires afin d'apporter des réponses précises sur la limite du DPM. En effet, sur les parcelles situées dans des zones littorales, **l'on constate beaucoup d'inexactitudes cadastrales et donc une définition floue des traits de côte**.

Enjeu 2 : L'accompagnement foncier de l'activité aquacole

La Corse est dotée d'un fort potentiel dans le domaine aquacole. A ce sujet, la DMLC est confrontée à **une demande en hausse des besoins en foncier de la part les exploitants aquacoles (considérés comme exploitants agricoles)**. En effet, des besoins d'installation à terre et d'accès au foncier proche de la mer sont en augmentation. La SAFER de Corse, en tant qu'opérateur foncier pourrait intervenir auprès des exploitants aquacoles pour :

- Dresser une liste des exploitants ;

Les rencontrer et **faire ressortir les besoins en foncier**.

Direction départementale des finances publiques

Date : 23 novembre 2021

Organisme/institution : Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Corse

Personnes interrogées/fonction :

- M. Ludovic ROBERT : directeur départemental
- M. Gregory ROUTARD : directeur départemental adjoint

Durée de l'entretien : 2h00

1. Le bilan à l'égard du contexte foncier

Pour débiter l'entretien, quelques éléments du contexte foncier en Corse sont rappelés : en particulier, on insistera sur le fait que le marché foncier devient de moins en moins accessible pour les filières agricoles.

2. Les grands enjeux

Enjeu 1 : le transfert de la compétence GEMAPI

De prime abord, le transfert de la compétence GEMAPI en 2026 aux intercommunalités ouvre de meilleures perspectives concernant la gestion de la maîtrise de l'eau. Toutefois, ces interlocuteurs souligneront **les moyens limités de la grande majorité des intercommunalités et ce pour exercer l'ensemble de leurs compétences**. Dans ce cadre, la DDFIP de Haute-Corse travaille à une cartographie des modalités de gestion et de la nature de ces investissements.

Enjeu 2 : La lutte contre le « désordre foncier »

Le « désordre foncier » tel est ainsi qualifié l'état du marché foncier insulaire, une spécificité a priori locale tant les problématiques sont complexes. Ainsi, sont évoqués :

- La très grande difficulté à identifier les propriétaires et/ou le manque de fiabilité de certaines bases de données publiques face à des erreurs constatées ;
- La difficulté à identifier des biens face aux carences constatées en matière d'adressage (avec localisation précise d'un bien). A noter que les services de la DDFIP de Haute-Corse œuvrent en lien avec les collectivités locales et les services postaux à la mise en place d'un adressage plus précis, qui sera facilité avec le redéploiement de la fibre sur le territoire ;
- Les cas d'homonymie avec une récurrence plus importante qu'ailleurs de mêmes noms et prénoms...

... l'ensemble de ces difficultés **limitant la capacité à identifier des biens et des propriétaires, ou encore à affecter le bon bien à son propriétaire, ce qui aura pour effet de bloquer l'accès au foncier dans certains cas, et ce dans un contexte de raréfaction du foncier disponible.**

A cette 1^{ère} série de difficultés, se rajoute la problématique successorale ayant conduit à de nombreux biens en indivision ou encore à un nombre d'indivisaires en proportion plus élevée en Corse par rapport au reste du territoire ; cet état de fait ayant justifié la création du GIRTEC en Corse (Groupement d'Intérêt public pour la Reconstitution des Titres de propriété En Corse), ou encore justifiant des délais de publication des hypothèques plus longs.

A noter que les services de la DDFIP de Haute-Corse travaillent en lien avec le GIRTEC à l'identification des propriétaires dans le cadre d'une expérimentation en faveur de la lutte contre les incendies.

La procédure bien « sans maître » peut-être une réponse pour réduire le désordre foncier, malheureusement la mise en œuvre de la procédure pose certaines difficultés (recensement des « biens sans maître », secret fiscal, etc.)

Enjeu 3 : Les leviers d'action financière pour la SAFER

Une récente circulaire autoriserait la SAFER à proposer un prix au-delà de celui fixé par France Domaine. Depuis l'arrêté du 17/11/2, seules les acquisitions amiables supérieures à 180 000€ sont soumises à l'approbation des CDG.

Par ailleurs, si les biens ruraux offrent une meilleure rémunération (permettant d'atteindre un équilibre financier), ils sont aussi en nombre limité sur le territoire, avec des contraintes réglementaires qui pèsent sur la mobilisation de cette ressource.

Autre opportunité soulevée (non sans incidence), le recours à la préemption partielle mais là aussi le risque pesant sur la trésorerie serait élevé.

Enjeu 4 : Veille foncière et contrôle

Il serait opportun au-delà des actions d'information et de sensibilisation à la veille foncière auprès des élus, de définir des périmètres pour mettre en place un système d'alerte concernant des opérations de transaction qui seraient détectées dans ces zones, et faciliter ainsi la mise en place du droit de préemption.

L'élaboration des « GéoMarchés » doit être un axe fort du prochain PPAS car il facilitera l'action de la SAFER et les échanges avec les commissaires du gouvernement.

Enjeu 5 : Le morcellement des terres

Le marché foncier se caractérise également par le morcellement des terres lié en partie aux biens non délimités : ils représentent environ 0,4 % des biens au niveau national contre 6,4 % en Corse¹.

3. Les grandes recommandations ou actions

Parmi les pistes d'actions préconisées :

- La mise en place de démarches collectives inter-partenariales visant à débloquer du foncier grâce à un travail renforcé d'identification des biens et des propriétaires (mutualisation de ressources). Avec l'aide de différents partenaires – SAFER, DDFIP, GIRTEC... - l'on pourrait ainsi améliorer la connaissance des biens détenus par des propriétaires nés avant 1910 ;

Aller chercher des aides publiques supplémentaires pour compléter les ressources de la SAFER et l'accompagner ainsi dans la bonne réalisation de sa mission de service public.

¹ <https://www.defrenois.fr/actualites/regime-des-biens-non-delimites>

Centre régional de la propriété forestière

Date : 23 décembre 2021

Organisme/institution : CRPF de Corse

Personnes interrogées : M. Daniel Luccioni

Fonction : président

Durée de l'entretien : 1h30

Le CRPF : Il s'agit d'un établissement public dont l'administration est assurée par les élus qui représentent des propriétés forestières de plus de 4 hectares.

Son rôle est de représenter les propriétaires forestiers face aux pouvoirs publics et de les assister sur différentes problématiques telles que le regroupement. Toutefois, le CRPF demeure peu sollicité au niveau technique et se dit déficitaire en intervenants en matière d'ingénierie.

Le CRPF a également compétence pour agréer les plans de gestion des documents de gestion des forêts privées de plus 25 000 hectares.

1. Le bilan à l'égard du contexte foncier (forestier)

En guise d'introduction, quelques grandes problématiques liées à la situation foncière en Corse sont mises en avant :

- Peu de transmissions agricoles sont faites ;
- La SAFER demeure peu sollicitée pour y remédier ;
- Les surfaces agricoles diminuent ;
- La spéculation est croissante.

Concernant le foncier forestier en particulier, on déplore un milieu forestier qui se referme – la baisse de la biodiversité en est le corollaire- compris là où il y a des bergers, entraînant une déprise agricole.

2. Les grands enjeux

Enjeu 1 : Gérer les conflits d'usage entre forêt et agriculture

Gérer les conflits d'usage entre forêt et agriculture par la pédagogie et le dialogue constitue un enjeu important. Il s'agit en effet d'allier conservation du couvert végétal (qui remplit une fonction environnementale et un besoin sociétal) et activité agricole, de rechercher une cohabitation entre les deux.

Enjeu 2 : Gérer / maîtriser l'accroissement annuel des forêts

L'accroissement annuel des forêts reste difficile à gérer.

A l'heure actuelle, la Corse compte 500 000 hectares de forêt pour une superficie totale de 870 000 hectares. On peut dire que la Corse est presque à moitié couverte de forêt. Par ailleurs, on estime à un million de mètres cubes l'accroissement annuel de la forêt corse en volume. La forêt corse est donc loin d'être en déprise et ce malgré le réchauffement climatique. Les arbres que l'on y trouve sont également de très bonne qualité, en particulier les chênes.

Ce phénomène de maîtrise non optimale de la forêt pourrait être attribué à la faible part de forêts gérées durablement. Ainsi, entre 1 à 5 % des forêts seulement bénéficient d'un document de gestion durable alors même que celui-ci est prescrit par le Code forestier.

Il convient de noter qu'en Corse, environ $\frac{3}{4}$ de la forêt est privée ; 100 000 hectares sont propriété des communes (gestion ONF) et 50 000 hectares sont des forêts territoriales gérées par la CdC depuis 2002.

Au-delà d'une perte de la biodiversité, une mauvaise gestion des forêts peut également entraîner un fort risque incendie.

Enjeu 4 : Limiter le droit de préemption des communes sur les forêts

Le droit des communes de préempter des biens forestiers est contesté car la forêt reste gérable par un responsable désigné par les autres copropriétaires (ASLGF) et les maires sont jugés attentistes et donc vraisemblablement peu enclins à gérer activement des forêts.

Enjeu 5 : Lutter contre le détournement du droit de préemption

On assisterait en Corse à des situations de passage des terres agricoles en terres forestières destiné à contourner le droit préemption (les terres forestières échappant à ce droit), puisque la présence de maquis est considérée comme de la forêt. Or, cette action pourrait déstabiliser le marché foncier forestier, puisque la règle forestière veut que l'on achète le sol et le bois lorsqu'on acquiert un terrain forestier.

Enjeu 6 : Veiller au bon référencement des terrains forestiers

Plus l'on s'éloigne des zones habitées, plus on s'enfonce dans la forêt, et plus les parcelles sont grandes, et donc digne d'intérêt pour leur gestion et leur exploitation. Or, pour ces parcelles éloignées des villages, les actes notariés manquent parfois de clarté, et des parties de forêt sont vendues comme des terres agricoles (à nouveau, la question de la préemption est soulevée).

Enjeu 7 : Résoudre la question des biens sans maître

Les biens sans maître représenteraient 200 00 hectares en Corse.

Ces biens sont parfois mal répertoriés dans les cadastres et souvent marqués par défaut comme appartenant à l'Etat.

Enjeu 8 : Lutter contre les incendies

La mauvaise gestion des forêts génère un risque d'incendie et le règlement en vigueur (OLD de 200 mètres) reste insuffisant, il faudrait aller au-delà.

Enjeu 9 : Lutter contre la coupe illégale

La coupe dite « légale » est limitée à 4 hectares. Or, cette limite serait largement dépassée. Les agriculteurs quant à sont autorisés à couper jusqu'à la moitié de la surface de leurs exploitations et tirer un bénéfice n'excédant pas 50% de leurs revenus en revendant le bois.

Aujourd'hui, les besoins annuels en bois de chauffage en Corse sont estimés à 60 000 tonnes. Les pétroliers comme Ferrandi investissent ce champ et de nouveaux projets se font jour comme à Ghisonaccia.

Enjeu 10 : Développer de la filière bois d'œuvre

On extrait peu de bois d'œuvre des forêts corses actuellement, pourtant pourvues de beaux spécimens notamment :

- Le pin Laricciu ;

- Le chêne liège : la suberaie corse pourrait connaître un développement intéressant, notamment en termes d'isolation. Or, là encore, une gestion efficace est nécessaire, en particulier pour élever le chêne mâle qui a besoin de 10 à 12 ans pour produire une belle finition ;
 - Le chêne vert (d'une qualité exceptionnelle) : un projet est en cours (Inovilex) destiné à développer le bois d'œuvre corse.
- ⇒ Dans tous les cas, le développement de la filière manque de porteurs de projet (à l'instar de coopératives).

3. Les grandes recommandations ou actions

Parmi les pistes d'action préconisées :

- La favorisation de l'agroforesterie au sens d'agro sylvopastoralisme afin d'assurer le renouvellement des forêts en y laissant passer les animaux (pour le fourrage, les glands, etc.) qui assureront l'entretien et limiteront les risques d'incendie notamment (le CRPF travaillerait sur un rapport traitant de ce sujet lequel sortira bientôt) → fixer un objectif conjoint avec les agriculteurs ;
- Aller au-delà de l'OLD de 200 mètres : le CRPF attend de la SAFER qu'elle se saisisse de cette problématique en alertant les politiques sur ce sujet pour l'intérêt de la forêt corse et en favorisant l'action des éleveurs pour venir en aide aux propriétaires forestiers ;
- Donner la priorité aux forestiers sur les biens sans maître plutôt que de les transférer à l'Etat, y compris pour des échanges de terrains qui contribueront au remembrement des parcelles ;
- Essayer d'empêcher la mutation des terres agricoles en terres forestières lorsqu'il s'agit d'un moyen de détourner le droit de préemption ;
- Réfléchir à des moyens de favoriser les échanges de terrains (lorsque l'affect est faible) afin de participer au remembrement de la forêt ;
- Faire entrer le CRPF au CA de la SAFER afin de mieux relayer les problématiques forestières au sein de celui-ci.

Groupement d'Intérêt public pour la Reconstitution des Titres de propriétés En Corse

Date : lundi 31 janvier 2022

Organisme/institution : GIRTEC

Personne interrogée : Yolande ROGNARD

Fonction : présidente

Durée de l'entretien : 1h00

1. Une présentation du contexte foncier et du GIRTEC

Pour débiter l'entretien, quelques éléments du contexte foncier en Corse sont rappelés :

Un désordre foncier reconnu mis en évidence par la présence de nombreuses parcelles non titrées, appartenant à des propriétaires nés avant 1910 et présumés décédés (propriétaires en 00). **En 2019, on compte 71 438 parcelles dont on ne connaît pas les propriétaires (contre 94 341 en 2009)**. L'on constate également l'importance des Biens Non Délimités (BND). Les BND sont des parcelles identifiées au cadastre au sein desquelles plusieurs titulaires ont des droits. Juridiquement un Bien Non Délimité n'est ni une indivision, ni une copropriété. **En 2019, on compte 62 932 bien non délimités en Corse.**

L'indivision est une difficulté propre à la Corse, d'abord voulue, considérée par les interlocuteurs comme un mode de vie, l'indivision est aujourd'hui subie avec la disparition de nombreux propriétaires. Durant la première guerre, l'absence de succession (« on peut avoir une chaîne de trois à quatre successions qui ne se sont pas faites soit 150 héritiers ») a favorisé cette indivision.

En 2018, un tiers des parcelles (33%) appartient à des propriétaires nés avant 1910 et 16% des surfaces sont des Biens Non Délimités (BND). Ce désordre foncier induit des difficultés majeures pour la réalisation de tout projet lié à la question foncière. Si l'ensemble de la Corse est impacté, le désordre foncier est aussi situé à l'intérieur même des villes.

2. Une présentation du GIRTEC

Dans ce contexte, le Groupement d'Intérêt Public de Reconstitution des Titres de Propriété de la Corse (GIRTEC) a été créé en 2008 afin de recueillir les éléments nécessaires à la reconstitution des titres de propriété :

- Régler les successions ;
- Réaliser des actes de notoriété.

Le GIRTEC ne peut être saisi que par un officier ministériel (des notaires et des élus) et intervient comme un outil d'aide à la décision. Depuis 2017, le GIRTEC partage des informations avec collectivités locales et services de l'Etat afin de leur permettre d'exercer leur mission de service public et de connaître la structuration foncière de leur commune (Bien non titré, propriété en eau, BND, propriétaires décédés, propriétés de la CdC, de la commune). En effet, le GIRTEC réalise une analyse foncière des territoires et produit une base de données foncière. C'est un outil d'analyse et d'aide à la décision (les élus prennent les décisions) qui intervient également au sujet de l'obligation légale de débroussaillage (OLD).

3. Les enjeux

Le GIRTEC ne peut être saisi que par un officier ministériel. Afin de pouvoir saisir directement le GIRTEC, la SAFER pourrait formaliser ses besoins partenariaux et adresser une demande au préfet pour modifier la convention constitutive.



SAFER Corse

Siège social

Route du Stade, lieu-dit
Petraolo
20 215 Vescovato

☎ 04 95 32 36 24

direction@safer-corse.com

Service départemental 2A

Lotissement Michel Ange, ZI de
Baleone
20 167 AFA

☎ 04 95 20 45 21

service2A@safer-corse.com

