



Rapporteur : M. MARTIN

Commission n°4

41 - Finances, Moyens des services

SAFER Bretagne - Rapport d'activité 2021

Le vendredi 30 septembre 2022 à 08h30, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Etaient présents : Mme ABADIE, Mme BILLARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, M. BRETEAU, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MORICE, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SOHIER, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs: Mme BIARD (pouvoir donné à M. PAUTREL), Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), M. GUÉRET (pouvoir donné à Mme BOUTON), Mme MOTEL (pouvoir donné à M. MORAZIN), M. SALMON (pouvoir donné à Mme ROCHE), M. SORIEUX (pouvoir donné à Mme MORICE), M. SOULABAILLE (pouvoir donné à M. DÉNÈS)

Le Conseil départemental

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 1524-5 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment son article R. 141-4 ;

Exposé :

En application des dispositions des articles R. 141-4 du code rural et de la pêche maritime et L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, vous trouverez, ci-dessous, le rapport d'activité 2021 de la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'équipement rural) Bretagne.

I PRESENTATION DE LA SAFER BRETAGNE

A) Objet et historique de la création

Les SAFER ont été créées par la loi d'orientation agricole du 5 août 1960. Elles ont comme objectif la réalisation de programmes fonciers dans leur zone d'action. Dans ce cadre, ces sociétés acquièrent des parcelles ou des exploitations mises en vente, des terres incultes, les aménagent éventuellement, puis les rétrocèdent à des fins agricoles ou non.

Les SAFER exercent trois grandes missions :

- Dynamiser l'agriculture et les espaces forestiers, favoriser l'installation des jeunes ;
- Protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles ;
- Accompagner le développement de l'économie locale.

B) Répartition du capital

Le Département d'Ille-et-Vilaine détient 5 000 actions pour un montant total de 80 000 €, soit une participation à hauteur de 4,3 % du capital social de la SAFER (détail de la répartition du capital en annexe).

II ACTIVITE DE LA SAFER BRETAGNE

Les principaux éléments du rapport d'activité présenté par la société sont les suivants :

A) Le marché de l'espace rural et péri-urbain en Bretagne

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, a créé une obligation d'information généralisée à l'ensemble des actes (cession à titre onéreux ou à titre gratuit, en pleine propriété ou en démembrement de propriété, sous forme d'échange ou d'apport en société), portant sur des biens ou des droits mobiliers ou immobiliers (biens ruraux, terres, bâtiments, exploitations agricoles, actions ou parts de sociétés, parts de GFA ou GFR), y compris s'il ne s'agit pas de biens pour lesquels le droit de préemption de la SAFER peut être exercé.

Sans ce cadre, les SAFER réceptionnent désormais de nouvelles notifications (donations familiales ou entre tiers, cessions de parts de sociétés, etc...).

Ces nouvelles obligations ont entraîné une forte augmentation du nombre total de notifications (ou déclarations d'intention d'aliéner : DIA) réceptionnées par la SAFER Bretagne, de la part des notaires et des centres de gestion :

- 35 452 notifications en 2021 (+ 12 %)
- 31 438 notifications en 2020 (+ 1 %) : année Covid 19
- 31 247 notifications en 2019 (+11 %)
- 28 082 notifications en 2018 (+ 8 %)
- 25 968 notifications en 2017 (+ 23 %)
- 21 032 notifications en 2016 (+ 31 %)

Nombre de ventes :	35452	Surface : 57 437 ha	Valeur : 4 300 M€
Nombre de donation :	1 735	Surface : 9 541 ha	Valeur : /
Nombre de cessions de parts sociales :	544	Surface : 33 439 ha	Valeur : 46 972 K€
TOTAL	37 731	TOTAL : 100 417 ha	

➡ Un nombre de notifications réceptionnées qui augmente de 121 % entre 2015 et 2021.

➡ 37 731 mutations foncières reçues par la Safer Bretagne en 2021, soit 150 par jour ouvré (hors samedis, dimanches et jours fériés).

Le marché foncier total de la Région (notifications enregistrées par la SAFER + les acquisitions effectuées par la SAFER) s'élève :

- en nombre : 36 079 projets de ventes notifiées (+ 20 % par rapport à 2020)
- en surface : 57 437 ha (+ 18 % par rapport à 2020)
- en valeur : 4 303 M€ (+ 30 % par rapport à 2020)

Le marché foncier agricole comprenant également les acquisitions réalisées par la SAFER Bretagne se décompose comme suit :

- en nombre : 9 295 ventes (+ 19 % par rapport à 2020)
- en surface : 41 336 ha (+ 20 % par rapport à 2020)
- en valeur : 579 516 K€ (+ 28 % par rapport à 2020)

Le marché foncier agricole accessible à la SAFER, comprenant également les acquisitions réalisées par la SAFER, se situe :

- en nombre à 5 949 ventes (+ 20 % par rapport à 2020)
- en surface à 25 330 ha (+ 20 % par rapport à 2020)
- en valeur à 466 933 K€ (+ 29 % par rapport à 2020)

Le marché foncier agricole accessible à la SAFER (hors les acquisitions réalisées par la SAFER), se situe :

- en nombre : 5 337 ventes en surface : 18 993 ha
- en surface : 18 993 ha
- en valeur : 411 833 K€

	Nombre	Surface (ha)	Valeur (K€)
BRETAGNE	5 337	18 993	411 833
Dont			
Moins de 1 ha	2119	864	104653
de 1 à 3 ha	2226	4882	108989
de 3 à 5 ha	829	7615	153667
+ de 5 ha	163	5632	44 524

➡ 97 % des projets de vente pour lesquels le droit de préemption de la Safer Bretagne est ouvert, portent sur des surfaces de moins de 5 hectares.

Le marché de l'artificialisation des terres agricoles représente :

- en nombre : 2 429 transactions (1 924 en 2020)
- en surface : 2 054 ha (1 620 ha en 2020), dont : 672 ha achetés par les collectivités pour une valeur de 18 980 K€ (732 ha en 2020 pour une valeur de 13 317 K€), 1 382 ha achetés par des lotisseurs aménageurs (+ 55 %) pour une valeur de 236 598 K€ (888 ha en 2020 pour une valeur de 269 965 K€)

Le marché des acquisitions, en vue de l'artificialisation, est en augmentation.

Le marché des maisons à la campagne représente :

- en nombre : 16 244 transactions (13 510 transactions en 2020)
- en surface : 7 301 ha (6 291 ha en 2020)
- en valeur : 3 256 303 K€ (2 406 325 K€ en 2020)

Le marché des espaces de loisirs représente :

- en nombre : 6 106 transactions (5 216 transactions en 2020)
- en surface : 1 998 ha (1 684 ha en 2020)
- en valeur : 116 635 K€ (95 625 K€ en 2020)

Le marché forestier de la Bretagne est en augmentation et représente :

- en nombre : 572 transactions (474 transactions en 2020)
- en surface : 2 691 ha (2 562 ha en 2020)
- en valeur : 35 407 K€ (30 967 K€ en 2020).

B) Le prix des terres en Bretagne

En 2021, le prix moyen des terres et prés, vendus libres, se situe en moyenne triennale à :

- 5 430 €/ha (+ 2 %) dans les Côtes-d'Armor
- 5 200 €/ha (+ 2 %) dans le Finistère
- 5 270 €/ha (+ 3 %) en Ille-et-Vilaine
- 4 880 €/ha (- 1 %) dans le Morbihan

Des variations, parfois plus importantes, sont cependant enregistrées, en fonction des petites régions agricoles. C'est ainsi que les prix moyens varient dans :

- Monts d'Arrée, Méné (Côtes d'Armor) (+ 5 %)
- Région du Sud-Ouest (Côtes d'Armor) (+ 5 %)
- Littoral breton Nord (Finistère) (+ 5 %)
- Monts d'Arrée (Finistère) (+ 11 %)
- Région Centrale (Ille-et-Vilaine) (+ 4 %)
- Région de Saint-Malo (Ille-et-Vilaine) (+ 11 %)
- Bretagne Centrale (Ille-et-Vilaine) (+ 4 %)
- Bretagne centrale (Morbihan) (+ 4 %)

Le prix moyen des terres et prés loués a connu une légère évolution à la hausse et se situe en moyenne triennale dans :

- les Côtes d'Armor : 4 860 €/ha (+ 4 %)
- le Finistère : 4 950 €/ha (+ 1 %)
- l'Ille-et-Vilaine : 4 660 €/ha (+ 1 %)
- le Morbihan : 4 420 €/ha (+ 5 %).

C) L'activité de la SAFER Bretagne

Dans ce contexte de marché, les acquisitions de la SAFER sont en augmentation :

- en nombre : 627 (au lieu de 574 en 2020)
- en surface : 6 384 ha (au lieu de 5 458 ha en 2020)
- en valeur : 55 100 K€ (au lieu de 50 678 K€ en 2020)

	Ensemble		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (K€)
Moins d'1 ha	100	50	3 975
1-5 ha	215	553	8 508
5-20 ha	212	2 307	18 540
Plus de 20 ha	100	3 474	24 077
Ensemble	627	6 384	55 100

 **50 % des dossiers d'acquisition de la Safer Bretagne portent sur des surfaces de moins de 5 hectares.**

La présence de la SAFER Bretagne sur le Marché Agricole Accessible est stable, passant de 30% en 2017 à 27 % en 2018, à 28% en 2019, 26 % en 2020 à **25 % en 2021**.

- le Finistère : 18 %
- l'Ille-et-Vilaine : 31 %
- le Morbihan : 29 %

Le mode d'acquisition amiable prédomine (86 % des surfaces et 87 % des valeurs) :

- en nombre : 481
- en surface : 5 395 ha
- en valeur : 47 817 K

Nombre de préemptions au prix notifié, exercées en 2021 :

- en nombre : 155 (103 en 2020)
- en surface : 1 180 ha (625 ha en 2020)
- en valeur : 11 100 K€ (5 672 K€ en 2020)

Les préemptions au prix notifié ayant abouti à un acte d'acquisition :

- en nombre : 122 (92 en 2020)
- en surface : 933 ha (469 ha en 2020)
- en valeur : 6 973 K€ (5 911 K€ en 2020)

Nombre de préemptions partielles exercées en 2021 :

- en nombre : 15 (15 en 2020)
- en surface : 64 ha (53 ha en 2020)
- en valeur : 391 K€ (105 K€ en 2020)

Nombre de préemptions partielles ayant abouti à un acte d'acquisition :

- en nombre : 6 (8 en 2020)
- en surface : 39 ha (21 ha en 2020)
- en valeur : 206 K€ (694 K€ en 2020)

Nombre de préemptions avec révision de prix exercées en 2021 :

- en nombre : 89 (au lieu de 68 en 2020, 67 en 2019, et 75 en 2018)
- en surface : 252 ha (257 ha en 2020)
- en valeur notifiée : 3 751 K€ (au lieu de 2 935 K€ en 2020)

La contre-valeur proposée par la SAFER Bretagne était de 2 282 K€ (1 463 K€ en 2020).

Les préemptions avec révision de prix acceptées en 2021 et ayant abouti à un acte d'acquisition :

- en nombre : 17 (11 en 2020)
- en surface : 17 ha (31 ha 97 en 2020)
- en valeur notifiée : 162 K€ (250 K€ en 2020)

La contre-valeur proposée en définitive par la SAFER et acceptée par les propriétaires a été de 81 K€ (194 K€ en 2020).

Le droit de préemption reste une mesure exceptionnelle qui a été exercée à 259 reprises sur 5 949 ventes, où il était ouvert, ce qui représente 4,3 % des transactions potentiellement préemptables, et 0,7 % de l'ensemble des mutations intervenues dans l'espace rural et périurbain de la Bretagne. En 2021, il y a eu 259 préemptions au prix notifié, en révision de prix et partielle exercées par la SAFER Bretagne, soit une préemption par jour ouvré.

Les rétrocessions sont en augmentation :

- en nombre : 727 (722 en 2020)
- en surface : 5 669 ha (5 392 ha en 2020)
- en valeur : 56 819 K€ (52 616 K€ en 2020)

Ces rétrocessions ont permis :

- 122 installations (100 en 2020)
- 12 réinstallations (8 en 2020)
- 33 maintiens de fermiers en place (18 en 2020),
- 262 remaniements parcellaires (281 en 2020)
- 206 agrandissements d'exploitations agricoles (186 en 2020)
- 12 opérations forestières (9 en 2020)
- 22 opérations en faveur du développement des territoires (46 en 2020)

L'intermédiation locative : la SAFER Bretagne a transmis 1 570 ha par ce biais en 2021, contre 992 ha en 2020.

Collectivités :

Les demandes exprimées par les collectivités territoriales se stabilisent et se traduisent par la signature de conventions de partenariat pour :

- la veille foncière avec Vigifoncier
- la constitution de réserves foncières
- la gestion de réserves foncières
- le mandat foncier pour négocier l'assiette d'une ZAD – ZAC

Elles sont au nombre de 108 au 31 décembre 2021 dont, notamment, 98 pour la veille foncière avec Vigifoncier. Au total, 831 communes bénéficient de ces conventions, soit 69 % des communes de Bretagne.

Le stock foncier total au 31 décembre 2021 est en hausse par rapport à 2020 en valeur. Il se situe :

- en surface : 3 557 ha (2 842 ha au 31 décembre 2020)
- en valeur en principal : 21 475 K€ (19 013 K€ au 31 décembre 2020)

Ce stock est garanti par des conventions pour :

- en surface : 1 780 ha, 50,04 % du stock total (1541 ha, soit 54 % du stock total au 31 décembre 2020)
- en valeur en principal : 10 141 K€, 47 % du stock total (10 105 K€, soit 53 % du stock total au 31 décembre 2020)

Le stockage garanti comporte, notamment, des réserves foncières constituées :

1. à la demande de l'Etat, représenté par la DREAL pour :

- la RN164 : 568 ha, pour 2 763 K€
- la RN 12 (déviations de Beaucé - 35) : 50 ha, 379 K€

2. à la demande du Conseil régional de Bretagne pour :

- l'installation Jeunes Agriculteurs : 263 ha, pour 1 326 K€
- les réserves foncières bassins versants algues vertes : 93 ha, 426 K€
- les réserves foncières afin de protéger les activités conchylicoles : 1 ha 42 avec bâtiments, 870 K€

3. à la demande des conseils départementaux : aménagements routiers (ex : déviation de Caulnes, axe Triskell Saint-Brieuc-Vannes-Lorient, déviation de Saint-Pol-de-Léon) et installations en agriculture

(Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine) : 456 ha, 2 442 K€.

Les contentieux engagés en 2021 sont au nombre de 8 (7 en 2020).

Au total en 2021, 11 jugements ont été rendus, dont 9 en faveur de la SAFER et 2 défavorables en cour d'appel de Rennes, mais la SAFER Bretagne a réalisé un pourvoi devant la cour de cassation. Au 31 décembre 2021, 34 contentieux restaient en cours (le nombre était de 30 en 2020, 25 en 2019, 26 en 2018, 25 en 2017 et 23 en 2016).

D) Les faits marquants de l'année 2021

Outre l'évolution des activités de la SAFER Bretagne, l'exercice 2021 a été marqué par des événements importants, ayant fait l'objet de débats, de décisions et d'informations en conseil d'administration :

- Convention de partenariat Région Bretagne / SAFER Bretagne

La signature de la convention de partenariat entre la Région Bretagne et la SAFER Bretagne, pour le soutien à la constitution de réserves foncières destinées à faciliter l'installation de jeunes agriculteurs a été signée le 1^{er} février 2021.

• Loi Sempastous

Un nouveau contrôle administratif, créé par la loi du 23 décembre 2021, dite loi Sempastous, va assurer la transparence et la régulation du marché sociétaire pour permettre d'orienter davantage de terres vers l'installation de jeunes agriculteurs. Fortes de leur compétence et de leur expérience, les SAFER ont accepté, au nom et pour le compte de l'Etat, d'être instructeurs des dossiers qui feront l'objet de ce contrôle. La décision relèvera du seul préfet de département.

• Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Cette loi vise à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et a comme objectif une division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les 10 ans à venir pour atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

• Rapport de la cour des comptes sur l'évaluation de la politique BVAV (bassins versants algues vertes).

La présentation du rapport de la cour des comptes sur l'évaluation de la politique publique de lutte contre la prolifération des algues vertes en Bretagne et concernant les acteurs du foncier sur ces territoires (notamment l'activité de la SAFER Bretagne dans les bassins versants algues vertes) a été présentée au conseil d'administration de mai, octobre et décembre 2021. La cour des comptes a estimé que l'action de la SAFER Bretagne a été décevante sur ces territoires, malgré les différents courriers expédiés par la SAFER Bretagne à la cour des comptes lui expliquant qu'elle ne se basait pas sur les bons chiffres pour qualifier l'action de la SAFER Bretagne.

• Fonds de portage ELAN

Il s'agit de la mise en place pour toutes les SAFER d'un fonds de 65 millions d'euros géré par la société Citizen Capital, qui achètera des terres et les louera par bail rural pendant « 10 à 30 ans » à des agriculteurs en phase d'installation, ou à des agriculteurs en place dont l'exploitation est menacée par une opération foncière. Les agriculteurs ont la possibilité de racheter les terres entre la 10^{ème} et la 30^{ème} année. Le dispositif est proposé sur tous les territoires et quelles que soient les filières. Les financeurs sont dans un premier temps des investisseurs institutionnels.

III SITUATION FINANCIERE EN 2021

L'activité réalisée au cours de l'exercice écoulé se traduit par un chiffre d'affaires qui s'est élevé à 16 147 545,83 € contre 14 082 660,40 € pour l'exercice précédent, soit une progression de 15 %.

Le total des charges d'exploitation ressort à 15 893 918,12 €, après dotations aux provisions et amortissements pour 369 220,58 €. La masse salariale globale, y compris les charges sociales, est passée de 2 851 081,61 € en 2020 à 2 894 830,25 € en 2021.

Le résultat d'exploitation ressort à 351 257,48 € contre 312 194,13 € pour l'exercice précédent.

Le résultat financier, d'un montant de - 128 014,26 €, contre - 116 869,55 € pour l'exercice précédent, permet de dégager un résultat courant avant impôt bénéficiaire de 223 243,22 €, contre un résultat de 195 324,58 € au 31 décembre 2020.

Le résultat exceptionnel s'élève à un montant de - 868,48 €, contre - 1 838,83 € pour l'exercice précédent.

L'impôt sur les sociétés s'élève à 72 340 €, alors qu'il était de 56 985,00 € en 2020.

Compte tenu des produits et charges de toute nature, l'activité de l'exercice écoulé se traduit ainsi par un résultat bénéficiaire de 150 034,74 €, représentant 0,93 % du chiffre d'affaires hors taxes.

Au 31 décembre 2021, le bilan s'élève à 27 861 837 €.

Décide :

- d'approuver le rapport d'activité 2021 de la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'équipement rural) Bretagne.

Vote :

Pour : 37

Contre : 0

Abstentions : 17

En conséquence, la délibération est adoptée à l'unanimité.

Transmis en Préfecture le : 18 octobre 2022

ID : AD20220047V2

Signé électroniquement le jeudi 20 octobre 2022
Pour le Président et par délégation,
Le directeur Assemblée, affaires juridiques et documentation
Vincent RAUT