



AgEcon SEARCH  
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

*No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.*

---

## La mise en œuvre d'une SAFER : le cas du Languedoc-Roussillon

Marcel Granier

### Abstract

The first SAFER, created in an expanding area and with the advantage of an important land market, reports the encouraging results of its activities : purchase, improvement and redistribution.

### Résumé

La première SAFER en date, créée dans une région en pleine expansion et bénéficiant d'un marché foncier important, expose les résultats très encourageants de sa triple activité : achat, aménagement, attribution.

---

### Citer ce document / Cite this document :

Granier Marcel. La mise en œuvre d'une SAFER : le cas du Languedoc-Roussillon. In: Économie rurale. N°65, 1965. pp. 73-76;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1965.1905>

[https://www.persee.fr/doc/ecoru\\_0013-0559\\_1965\\_num\\_65\\_1\\_1905](https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1965_num_65_1_1905)

---

Fichier pdf généré le 08/05/2018

# *La mise en œuvre d'une S A F E R :* **LE CAS DU LANGUEDOC-ROUSSILLON**

par Marcel GRANIER

Directeur Général de la S.A.F.E.R. du Languedoc-Roussillon

La première SAFER en date, créée dans une région en pleine expansion et bénéficiant d'un marché foncier important, expose les résultats très encourageants de sa triple activité : achat, aménagement, attribution.

## **THE SETTING UP OF A SAFER : THE EXAMPLE OF LANGUEDOC-ROUSSILLON**

*The first SAFER, created in an expanding area and with the advantage of an important land market, reports the encouraging results of its activities : purchase, improvement and redistribution.*

### **La première SAFER**

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural du Languedoc-Roussillon a été constituée le 30 juin 1961 sur l'initiative de M. le Professeur Milhau, membre du Conseil économique, président du Comité régional d'expansion économique.

Ainsi, onze mois seulement après la loi d'orientation agricole du 5 août 1960, quelques jours à peine après le premier décret d'application du 14 juin 1961, la première SAFER était créée en France dans une région en pleine expansion.

En fait, sur le périmètre irrigué de la Compagnie Nationale d'Aménagement de la région du Bas-Rhône et du Languedoc, 793 hectares avaient déjà été acquis pour une somme de 4 786 825 francs, avec le concours technique de la CNABRL et le concours financier de la SCET.

L'œuvre d'aménagement foncier, étroitement liée à la mise en valeur régionale, avait déjà été entreprise sur le périmètre irrigué de la Costière du Gard, et la SAFER du Languedoc-Roussillon, dès sa création, prenait la suite d'une œuvre déjà commencée.

La restructuration foncière, en effet, s'imposait en première urgence dans cette région dont la mise en valeur avait été concédée en 1955 à la CNABRL. L'installation de réseaux d'irrigation, la récupération des terres incultes, la création de réseaux d'assainissement, rendaient nécessaire une intervention dans le domaine foncier.

### **Un marché foncier important**

La région bénéficie en fait de toutes les conditions favorables pour un aménagement des structures : le marché foncier est important, l'offre de terres sur les quatre départements est considérable. Les propriétaires absentéistes ne peuvent plus s'adapter aux conditions techniques modernes et vendent ; de même, les vieux agriculteurs, n'ayant plus de successeurs dans leur métier, vendent aussi

pour améliorer leur retraite. Pour ces raisons, à cause du marasme viticole à l'état endémique dans la région, pour d'autres motifs encore, la terre change de mains.

Par ailleurs, la demande est aussi importante.

Les rapatriés d'Afrique du Nord trouvent dans ces terres, irriguées pour la plupart et bien ensoleillées, une réinstallation toujours difficile mais possible.

Les migrants nationaux ou les agriculteurs expropriés des départements voisins, Vaucluse, Bouches-du-Rhône, sont toujours candidats pour des exploitations plus grandes, restructurées et irriguées, bénéficiant d'une organisation des marchés toute récente mais très encourageante.

Le développement de la motorisation et l'organisation du travail en agriculture créent pour les agriculteurs un besoin nouveau de terres, source de fréquentes démarches de leur part (1) et de candidatures de plus en plus nombreuses.

### **Les critères d'intervention**

Devant une situation aussi favorable que possible, le conseil d'administration (2), dès sa première réunion du 17 octobre 1961, fixait les quatre critères d'intervention de la société :

(1) Les services départementaux de la SAFER du Languedoc-Roussillon ont reçu 13.175 agriculteurs durant l'année 1964. Au 31 décembre 1964, le personnel de la SAFER comprenait 62 agents dont 14 cadres.

(2) Le conseil d'administration de la SAFER du Languedoc-Roussillon (capital social de 1 million de francs) est ainsi composée : Chambres d'agriculture : Gard, Hérault, Aude, Pyrénées-Orientales ; Caisses de crédit agricole : Gard, Hérault, Aude, Pyrénées-Orientales ; Mutualité sociale agricole du Gard, Fédération des syndicats d'exploitants agricoles ; Centre régional des jeunes agriculteurs ; CETA du Languedoc-Roussillon ; Compagnie d'aménagement du Bas-Rhône et du Languedoc ; Association nationale de migrations et d'établissements ruraux ; Société centrale d'aménagement foncier rural ; Section féminine de groupement de vulgarisation ménagère et agricole du Gard.

— régions où sont réalisés des investissements d'ordre public : remembrements, irrigations, assainissements, barrages, autoroutes, aménagements divers... ;

— régions de dépression, dans lesquelles le départ d'agriculteurs permet le renforcement des exploitations de ceux qui restent ;

— régions à reboiser ;

— communes sur lesquelles le hasard d'une vente permet une restructuration foncière.

Avec de tels critères d'intervention et un fonds de roulement de 4 377 millions au 31 décembre 1964, voici les résultats de la SAFER du Languedoc-Roussillon au 13 avril 1965 dans ses trois activités : acheter, aménager, attribuer.

## ACHETER

Pour réaliser son œuvre d'aménagement foncier et d'établissement rural, la SAFER doit d'abord se rendre propriétaire des terres à aménager et à attribuer. « Tout commence par une promesse de vente ».

La connaissance du marché foncier de la zone d'action est donc indispensable, de même qu'une bonne information de toutes les mutations foncières. Certains agriculteurs ont pris conscience de la nécessité, dans leur village, d'une « police des terres », qui leur incombe dorénavant ; ce sont en général les premiers informateurs des agents fonciers de la Société.

Les notaires (3) dont les relations avec la SAFER sont excellentes, sont aussi bien souvent de précieuses sources d'information ; quant aux agents immobiliers, leurs propositions sont acceptées lorsqu'elles permettent des établissements ou des restructurations satisfaisantes. Car il n'est pas question pour une SAFER de tout acheter ou d'intervenir dans toutes les mutations : « il ne faut jamais faire ce qui se ferait tout seul ».

Le rôle de l'agent foncier est délicat ; il doit se rendre compte de l'intérêt de l'intervention de sa société, mais il doit aussi savoir apprécier l'exploitation ou la terre mises à la vente. L'expertise foncière est à la base même de toutes les actions de la SAFER. Elle demande des connaissances diverses et sûres, un « bon sens terrien » indispensable, et une connaissance aussi parfaite que possible du pays et du paysan, aussi bien de celui qui vend que de celui qui achètera. Cette expertise ne doit pas être simplement une appréciation de l'état actuel, mais doit comporter aussi une projection du devenir de cette terre dans le cadre d'un aménagement foncier.

Le rôle de l'agent foncier est fondamental dans une SAFER, et le succès des interventions dépend essentiellement du savoir-faire de cet agent sur le terrain et parmi les hommes.

---

(3) La SAFER du Languedoc-Roussillon est en relations d'affaires avec 176 notaires, sur 242 notaires officiant sur les quatre départements.

Certes, la promesse de vente, une fois recueillie, passe devant toutes les instances et de la société et de ses organismes consultatifs.

Le Comité départemental (4) — dans certains cas la commission communale (5) — examine la promesse de vente et son prix, et le bien-fondé de l'intervention de la SAFER.

Pour les affaires qui dépassent 60 000 francs, une contre-expertise du service départemental des Domaines et du service du Génie Rural permet à MM. les commissaires du Gouvernement de donner leur accord, avant même de soumettre la décision de l'achat au conseil d'administration.

La décision du conseil d'administration permet la levée d'option qui rend la vente définitive, avant même la signature de l'acte.

Plusieurs cas particuliers peuvent se présenter dans le domaine de l'acquisition : achat devant les tribunaux, achat par exercice du droit de préemption, achat avec recours au Tribunal de grande instance pour fixation du prix ; mais dans la majorité des cas la société achète des terres « librement mises en vente par leurs propriétaires ».

La SAFER du Languedoc-Roussillon, depuis sa constitution, a recueilli sur les quatre départements de sa zone d'action les promesses de vente de 14 859 hectares pour 69 417 627 francs, qui se répartissent ainsi, par département :

---

(4) Le Comité départemental de la SAFER se réunit en principe tous les trimestres ou plus souvent si l'importance des affaires l'exige, au chef-lieu du département. Il est composé : du représentant du Préfet, des administrateurs et censeurs de la Société, des chefs des services départementaux, des présidents des organisations professionnelles agricoles et des maires des communes intéressées (en 1964 : 18 réunions des comités départementaux).

(5) La Commission communale est composée du Maire et de tous les représentants au stade communal des organisations professionnelles agricoles : coopératives, mutuelles, associations familiales, cercle de jeunes, etc...

	Aude	Gard	Hérault	Pyrénées-Orientales
— Hectares ....	5 019	5 546	3 209	1 083
— Prix .....	13 750 842	29 061 909	15 030 401	11 574 475
Au 13 avril 1965, les levées d'option s'élevaient à :				
	Aude	Gard	Hérault	Pyrénées-Orientales
— Hectares ....	4 757	5 448	2 687	962
— Prix .....	13 299 142	28 405 798	12 475 568	10 428 175
à la même date, les actes d'acquisitions signés s'élevaient à 53 502 198 francs ainsi répartis :				
	Aude	Gard	Hérault	Pyrénées-Orientales
— Hectares ....	4 019	4 154	2 437	856
— Prix .....	9 506 892	23 808 327	10 738 633	9 448 345

En 1964, les promesses de vente recueillies par la SAFER représentent 5 156 parcelles pour une superficie de 4 112 hectares, soit 79 ares par parcelle :

- 1 397 hectares de terres labourables,
- 788 hectares de vignes,
- 118 hectares de vergers,
- 301 hectares de cultures maraîchères,
- 1 507 hectares de bois et landes.

## AMENAGER

Les terres ou les exploitations acquises sont gérées directement par la société ou mises sous contrat d'occupation temporaire. Ces « mesures conservatoires pour le maintien des-dits biens en état d'utilisation et de production » ne sont pas soumises aux règles résultant du statut des baux ruraux.

Les sociétés ne peuvent garder des immeubles plus de cinq ans ; en fait, cette gestion est toujours onéreuse et l'attribution, lorsqu'elle est possible, doit être réalisée au plus vite. Les travaux d'aménagement retardaient autrefois l'attribution ; depuis quelques mois il est possible de séparer l'attribution du foncier et l'attribution des biens immobiliers aménagés. C'est une importante amélioration dans le fonctionnement des SAFER qui pourront ainsi obtenir une rotation plus rapide de leurs fonds de roulement.

Le service des Travaux, installé à l'échelon régional, travaille en étroite liaison avec les SICA départementales d'habitat rural, pour toutes les constructions immobilières et l'aménagement des fermes.

Il établit, en liaison avec les services départementaux du Génie Rural, les projets d'assainissement et d'irrigation.

Les dossiers sont soumis ensuite à l'agrément du ministère, et les travaux sont subventionnés suivant un barème identique pour toutes les sociétés.

En 1964, la SAFER du Languedoc-Roussillon a présenté 24 dossiers pour 55 établissements et 3 renforcements, d'un montant prévisionnel de travaux de 4 371 617 francs.

14 dossiers pour 46 établissements et 4 880 617 francs de travaux ont été agréés en 1964 par le ministère, avec un montant de subventions de 2 430 884 francs.

15 adjudications ont été données durant l'année 1964 pour un montant de 4 325 750 francs de travaux.

Au 31 décembre 1964, dix chantiers étaient terminés pour 17 établissements et 1 renforcement, et 2 380 254 francs de travaux.

Dans le cadre de l'aménagement foncier, le décret du 14 juin 1961 prévoyait dans son article 3 que les SAFER pouvaient « faire des travaux sur des immeubles mis à leur disposition ».

Cet équipement interne des exploitations non acquises par la société ne leur est pas encore auto-

risé. Il serait pourtant souhaitable que les exploitations de dimension suffisante puissent bénéficier de certains travaux d'aménagement foncier, et non seulement du conseil technique mais aussi de l'aide financière.

## ATTRIBUER

Les conditions d'attribution de terres ou d'exploitations par les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ont été fixées par l'article 10 du décret du 14 juin 1961. 2 016 candidatures ont été reçues à la SAFER du Languedoc-Roussillon depuis octobre 1961 ; 1 090 ont été satisfaites, dont 242 établissements et 848 renforcements.

Toutes les candidatures sont instruites et font l'objet d'une enquête. Les syndicats de migration et d'établissements ruraux présentent les dossiers d'installation des migrants, rapatriés ou non.

Toutes les attributions, avant d'être soumises à la décision du conseil d'administration, sont soumises aux commissions communales, au comité départemental, et pour les établissements importants aux commissaires du Gouvernement.

Au 26 février 1965, 242 établissements avaient été décidés par le conseil pour 6 553 hectares et 39 338 597 francs. 848 renforcements sur 2 736 hectares représentaient une somme de 16 528 674 francs. Au total donc, 1 090 attributaires sur 9 289 hectares, pour un prix total de 55 867 271 francs.

Le prix total des terres attribuées par le conseil est plus élevé que le total des actes d'achat. Ceci s'explique par le délai toujours très long entre la promesse de vente et l'acte d'achat. Ce délai est

bien plus long encore entre la promesse d'attribution et l'acte de vente puisque sur 9 289 hectares attribués pour une somme de 55 867 271 francs, 3 895 hectares pour une somme de 18 620 935 francs avaient été effectivement vendus.

Les nombreuses formalités nécessaires à l'installation des rapatriés expliquent en partie ces retards dans la signature des actes de vente ; et les retards créent des difficultés de trésorerie pour la SAFER du Languedoc-Roussillon.

Les attributaires en place sont suivis par les ingénieurs de la SAFER. Une convention passée avec les Centres de gestion permet de suivre la comptabilité de gestion de la plupart d'entre eux.

A ce jour, aucune difficulté majeure n'est à signaler parmi tous ces agriculteurs récemment installés. Leur dynamisme et leur esprit d'entreprise les placent bien souvent à la tête des organisations locales et ils font déjà partie de l'élite des agriculteurs de la région.

Tels sont les premiers résultats de la SAFER du Languedoc-Roussillon. Après trois ans de travail, on ne peut avoir que deux regrets : celui de ne pas pouvoir aller plus vite, et celui de ne pas avoir commencé plus tôt...