

Monsieur le Préfet de la Région de GUYANE
Préfecture de la Région de GUYANE
Monsieur Thierry QUEFFELEC

Rue Louis Thomas Fiedmont BP 7008
97 307 CAYENNE Cedex

Macouria, le 15 mai 2023

LR/AR

Objet : Demande d'octroi du droit de préemption à la Safer Guyane

Safer de Guyane

1, avenue des Jardins de Sainthe-
Agthe
97355 MACOURIA

SA au capital de 484 144 euros
R.C.S. Cayenne, SIREN
907 613 939

www.safer.fr

Affaire suivie par :
M. Wanley GEORGES
Directeur
Tél. : 06 94 13 58 08
directionsaferguyane@gmail.com

Monsieur le Préfet de Région,

Dans le prolongement de notre lettre de ce jour relative à la demande d'agrément de la SAFER DE GUYANE, nous avons l'honneur de vous transmettre par la présente, conformément aux textes et instructions techniques ci-dessous référencés (*), la demande d'octroi d'agrément et du droit de préemption pour que la SAFER DE GUYANE, société en cours d'immatriculation, soit autorisée, par décret, à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication.

Le développement de l'agriculture est un facteur essentiel de l'essor économique de la Guyane et du dynamisme en zone rurale. Il est par ailleurs essentiel de mettre en place les mesures permettant de réguler et protéger le foncier agricole en GUYANE.

La loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole a défini les objectifs de l'exercice d'un droit de préemption par les SAFER dans les espaces naturels et agricoles, orientée principalement vers la protection des exploitations agricoles.

Le droit de préemption, bien qu'utilisé avec modération, a cependant une efficacité importante :

- Il permet notamment de corriger l'orientation du foncier en favorisant les projets d'installation de jeunes agriculteurs, en accompagnant la restructuration foncière des exploitations agricoles, ou en aidant au maintien des agriculteurs en place.
- En zone agricole, il offre la possibilité de donner la priorité aux projets privilégiant l'usage agricole des terres.
- Il permet aussi de limiter les augmentations excessives des prix des terres préjudiciables au revenu des exploitations (actions en révision du prix).

Safer de Guyane

1, avenue des Jardins de Sainthe-
Agthe
97355 MACOURIA

SA au capital de 484 144 euros
R.C.S. Cayenne, SIREN
907 613 939

www.safer.fr

Affaire suivie par :
M. Wanley GEORGES
Directeur
Tél. : 06 94 13 58 08
directionsaferguyane@gmail.com

- Il permet également d'intervenir au profit des Collectivités pour la protection de l'environnement.

- Le droit de préemption garantit la transparence des conditions de vente et permet de lutter contre la spéculation foncière.

- Il permet, par l'obligation de notification, de disposer d'un observatoire du marché foncier sans équivalent.

La Guyane était le seul département à ne pas avoir de SAFER sur son territoire. Or, les SAFER jouent un rôle pivot pour le développement de l'agriculture, le renouvellement des générations, la régulation et la maîtrise du marché foncier rural, le développement local et la préservation de l'environnement.

De plus, une spécificité de la Guyane consiste dans le fait qu'une part importante du foncier est détenue et transférée sous forme de baux emphytéotiques.

C'est pourquoi, il est nécessaire que la SAFER de GUYANE puisse disposer elle aussi, pour exercer son activité et remplir ses missions, d'un droit de préemption, y compris sur les cessions de baux emphytéotiques tel que détaillé ci-dessous et bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire.

Dans ce contexte, les conditions demandées par le Conseil d'Administration de la SAFER DE LA GUYANE sur les biens, terrains, bâtiments et droits entrant dans le champ d'application des dispositions du LIVRE 1er, Titre IV chapitre III inscrites aux article L 143-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime sont les suivantes :

1- La zone dans laquelle l'exercice du droit de préemption est demandé :

Conformément à ses statuts (art. 1er, p. 9), la « zone d'action territoriale correspond à l'échelle de la région de la GUYANE ».

Le périmètre concerné ne peut être que des limites administratives. En conséquence, la zone demandée est l'intégralité de la région de GUYANE constituée de son unique département nommé du même nom.

2- La superficie des terrains auxquels le droit de préemption doit s'appliquer :

Le droit de préemption sera effectif après décret.

Pas de superficie minimale des biens non bâtis et un seuil de préemption à zéro :

- Pour les parcelles classées en zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme (zones « NC » et « ND » des plans d'occupation des sols ; zones « A » et « N » des plans locaux d'urbanisme rendus publics, zones non urbanisées des cartes communales) ;
- Dans les zones agricoles protégées définies à l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;
- Dans les périmètres d'aménagement foncier rural en cours, ainsi que dans le cas de parcelles enclavées au sens de l'article 682 du code civil.

Et à 10 ares dans tous les autres cas, y compris en cas d'adjudication volontaire, dans le cadre de la procédure de l'offre amiable préalable.

Safer de Guyane

1, avenue des Jardins de Sainthe-
Agthe
97355 MACOURIA

SA au capital de 484 144 euros
R.C.S. Cayenne, SIREN
907 613 939

www.safer.fr

Affaire suivie par :
M. Wanley GEORGES
Directeur
Tél. : 06 94 13 58 08
directionsaferguyane@gmail.com

3- La procédure de cession d'un bail emphytéotique

En cas de cession à titre onéreux ou en cas d'apport en société d'un bail emphytéotique de biens immeubles, régie par les articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche, comprenant un bien immobilier à usage agricole (parcelles de terres agricoles ou bâtiment à usage agricole), il est demandé de soumettre les propriétaires souhaitant réaliser une telle opération au droit de préemption de la SAFER.

4- La procédure d'offre d'achat préalable aux adjudications volontaires.

En application de l'article L 143-12 du code rural et de la pêche maritime qui prévoit que le décret peut comporter des dispositions ayant pour objet, dans certaines zones ou pour certaines catégories de biens, d'obliger les propriétaires de biens pouvant faire l'objet de préemption par la SAFER, désireux de les vendre par adjudication volontaire, à les lui offrir à l'amiable, il est demandé de soumettre à cette obligation l'ensemble des propriétaires souhaitant céder par adjudication amiable des biens pouvant faire l'objet d'une préemption par la SAFER.

5- La durée d'exercice de ce droit.

La durée d'exercice pour ce droit s'applique pour une durée illimitée.

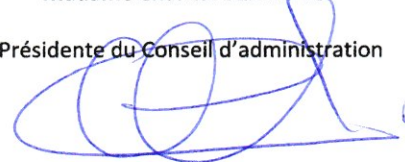
Par ailleurs, nous vous serons bien obligés de bien vouloir faire publier notre demande sur le site internet de la Préfecture de la Région pendant un mois, procéder à la consultation du public, à la saisine de la Chambre Régionale d'Agriculture et du Comité d'Orientation Stratégique et de Développement Agricole (COSDA) dont l'avis est également réputé rendu dans un délai de cinq semaines à compter de la réception de leur saisine et de faire tenir à Monsieur le Ministre de l'Agriculture notre demande accompagnée des différents avis recueillis, de la synthèse des observations du public et de vos propositions.

Nous nous permettons d'adresser copie de la présente et des pièces jointes à Monsieur le Directeur de la Direction Générale des Territoires et de la Mer (DGTM), ainsi qu'au Président de la Chambre régionale et départementale de l'Agriculture, au Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Nous vous souhaitons bonne réception de ces différents documents nécessaires à l'instruction de notre demande d'octroi du droit de préemption et vous prions de croire, Monsieur le Préfet de Région, en l'assurance de notre haute considération.

Madame Chantal BERTHELOT

Présidente du Conseil d'administration



(*)

Safer de Guyane

1, avenue des Jardins de Sainthe-
Agthe
97355 MACOURIA

SA au capital de 484 144 euros
R.C.S. Cayenne, SIREN
907 613 939

www.safer.fr

Affaire suivie par :
M. Wanley GEORGES
Directeur
Tél. : 06 94 13 58 08
directionsaferguyane@gmail.com

- *Articles L 143-7 et R 143-1 du CRPM*
- *Instruction technique du 5 avril 2016 (DGPE/SDPE/2016-289)*

()**

- *Articles D 512-1 et suivant du CRPM : dispositions relatives aux Chambres régionales*

Une copie de cette lettre et des pièces jointes est transmise à :

- *Le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation*
- *Le Président de la Collectivité Territoriale de Guyane*
- *Le Président de la Chambre régionale d'Agriculture de Guyane*
- *Le Directeur de la DGTM*