



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Droit de préemption concernant le bâti agricole

Question écrite n° 13372

Texte de la question

M. Frédéric Boccaletti attire l'attention de Mme la ministre de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la souveraineté alimentaire sur les difficultés rencontrées par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) dans l'exercice de leur droit de préemption concernant le bâti agricole. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, comme dans d'autres territoires soumis à une forte pression foncière, une part significative des surfaces agricoles est vendue conjointement avec du bâti. Or de nombreux bâtiments ayant initialement une vocation agricole ont perdu cet usage, parfois de manière irrégulière et font aujourd'hui l'objet de valorisations immobilières élevées qui limitent fortement la capacité d'intervention des SAFER. L'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime prévoit que, dans certaines communes, notamment celles visées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, les SAFER peuvent exercer leur droit de préemption sur des bâtiments ayant été utilisés pour une activité agricole au cours des vingt dernières années afin d'en rétablir l'usage agricole. Toutefois, cette faculté demeure territorialement limitée. Dans un contexte marqué par la diminution inexorable de la surface agricole utile et la progression significative du prix des terres, la préservation du bâti agricole existant constitue un levier essentiel pour maintenir l'activité agricole et favoriser l'installation. Aussi, il demande si le Gouvernement envisage d'étendre le champ d'application de l'alinéa IV de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime à l'ensemble des communes confrontées à une forte pression foncière, voire à l'ensemble du territoire national, afin de renforcer les capacités d'intervention des SAFER en matière de préservation du bâti agricole et de lutte contre la spéculation foncière.

Texte de la réponse

L'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime prévoit un droit de préemption au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, et que ce droit de préemption peut également être exercé en cas de vente de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole. Concernant les bâtiments susceptibles de préemption, le droit de préemption s'exerce sur les bâtiments d'habitation, qui font partie de l'exploitation agricole, sur les bâtiments situés dans certaines zones et qui ont été utilisés pour une activité agricole au cours des cinq années précédant l'aliénation à condition de leur restituer un usage agricole. La loi n° 2019-469 du 20 mai 2019 pour la protection foncière des activités agricoles et des cultures marines en zone littorale a ainsi renforcé la protection de ces activités dans ces zones. Aussi, dans les communes littorales, le droit de préemption s'exerce sur les bâtiments utilisés pour l'exploitation de culture marine ou agricole au cours des vingt années afin de les rendre à une telle exploitation sans discussion du prix sauf si le changement de destination a été effectué en violation des règles de l'urbanisme. Les dispositions de la loi n° 2019-469 du 20 mai 2019 visent à protéger les activités de cultures marines fortement menacées par la pression croissante de diverses activités concurrentes, et en particulier la pression foncière subie par les littoraux. La régression de la surface agricole utilisée très forte sur le littoral et les phénomènes de spéculation autour des bâtiments venaient à menacer le maintien de l'outil de travail des agriculteurs et conchyliculteurs. Les dispositions de la loi n° 2019-469 du 20 mai 2019 sont des mesures dérogatoires et exceptionnelles visant à répondre efficacement aux fortes menaces qui pesaient sur les activités de cultures marines. Ces mesures ne sauraient être étendues à l'ensemble des communes du territoire ni même

aux autres communes confrontées à une forte pression foncière, et ce pour plusieurs raisons. En premier lieu, les autres communes du territoire ne sont pas confrontées à des difficultés comparables. Dès lors, l'extension à l'ensemble du territoire des mesures exceptionnelles mises en place par la loi n° 2019-469 du 20 mai 2019 pourrait être regardée comme manifestement disproportionnée et, en tant que telle, potentiellement attentatoire au droit de propriété dont le Conseil constitutionnel est le garant. En second lieu, il a été demandé aux SAFER placées sous la double tutelle des ministères chargés de l'agriculture d'une part et des finances d'autre part, de renforcer, dans le cadre de la mission de régulation qui leur incombe, leur action en matière de préservation du bâti agricole et de lutte contre la spéculation foncière. Ainsi, les commissaires du Gouvernement s'assurent que les SAFER qui procèdent à l'intermédiation de ventes à caractère mixte (ayant à la fois vocation ou usage agricole et non agricole) le fasse dans un but de réorganisation foncière ou de développement rural qui se situent dans le cadre de leurs missions de régulation. Enfin, la Cour de cassation a rendu le 15 février 2024 un arrêt marquant un revirement de jurisprudence qui s'applique également aux préemptions des SAFER de vente de bâtiments non juridiquement protégés (constructions illégales ou bien dont le changement de destination est illégal). Ce dernier statue que ne sont ouvertes à indemnisation que les constructions dont les droits sont juridiquement protégés. En conséquence, en cas de vente d'un bien bâti illégalement au prix du bâti d'habitation, alors la SAFER peut intervenir en révision de prix au motif que le prix de vente dépasserait celui qu'il devrait être, en l'espèce que le prix à retenir est celui d'un bâtiment agricole et non d'une habitation. Les tutelles ont porté cette jurisprudence à la connaissance des SAFER, qui peuvent désormais en faire usage à droit constant, et mener une action plus efficace pour limiter les détournements d'usage de ces bâtiments.

Données clés

Auteur : [M. Frédéric Boccaletti](#)

Circonscription : Var (7^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13372

Rubrique : Agriculture

Ministère interrogé : [Agriculture, agro-alimentaire et souveraineté alimentaire](#)

Ministère attributaire : [Agriculture, agro-alimentaire et souveraineté alimentaire](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 mars 2026](#), page 2013

Réponse publiée au JO le : [28 avril 2026](#), page 3676