

# Communiqué de presse

Le 5 mars 2024

Agir  
pour le  
logement

## **La FNAIM saisit la Commission européenne contre les SAFER pour abus de position dominante et aides d'État illégales**

*La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) a officiellement saisi la Commission européenne pour dénoncer les pratiques des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER). Deux plaintes ont été déposées : l'une visant les SAFER pour abus de position dominante, l'autre contre l'État français pour aides d'État illégales.*

*Alors que ces organismes avaient pour mission initiale de préserver le foncier agricole, ils interviennent aujourd'hui bien au-delà, captant une part croissante du marché immobilier rural en concurrence directe avec les professionnels du secteur. Grâce à leurs prérogatives exorbitantes et à des avantages fiscaux injustifiés, les SAFER faussent le jeu de la concurrence, au détriment des agences immobilières, des notaires et des particuliers.*

### **Les SAFER détournées de leur vocation initiale**

Créées pour réguler le foncier agricole et faciliter l'installation des agriculteurs, les SAFER ont progressivement étendu leur influence à des segments très lucratifs du marché immobilier : propriétés bâties, espaces naturels et biens à usage résidentiel. Une dérive qui dépasse largement leur mission d'intérêt général et remet en cause l'équilibre du marché.

« Les SAFER ne se contentent plus de protéger le foncier agricole, elles jouent un rôle d'intermédiaire immobilier privilégié, avec des moyens dont aucun professionnel privé ne dispose. Ce n'est ni juste, ni acceptable », dénonce Loïc Cantin, président de la FNAIM.

### **Un monopole d'information qui fausse le marché**

Les SAFER bénéficient d'un avantage décisif : elles ont un accès exclusif et anticipé aux transactions foncières rurales grâce à un monopole d'information. Chaque projet de vente doit obligatoirement leur être notifié, sous peine de nullité de la transaction et d'une amende pouvant atteindre 2 % du prix du bien.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - 01 41 05 02 02

« Cet accès privilégié leur permet de constituer une base de données exhaustive et de prendre contact avec les vendeurs avant même que les agences immobilières ou les notaires n'en aient connaissance », explique Loïc Cantin.

Résultat : les acteurs privés se retrouvent exclus du marché avant même d'avoir pu proposer leurs services.

### **Des privilèges fiscaux qui aggravent la distorsion de concurrence**

En plus de leur position dominante, les SAFER bénéficient d'exonérations fiscales considérables, notamment sur les droits d'enregistrement. Cela leur permet de pratiquer des frais d'intermédiation bien inférieurs à ceux des agences immobilières, accentuant encore plus le déséquilibre concurrentiel.

« Cette situation est d'autant plus injuste que les SAFER ne sont pas soumises aux mêmes obligations que les professionnels de l'immobilier, notamment en matière de transparence et de responsabilité. Elles sont pourtant devenues de facto le premier marchand de biens de France », souligne le président de la FNAIM.

### **Un impact direct pour les particuliers et les professionnels**

Les interventions des SAFER sur le marché immobilier rural ont des conséquences préoccupantes :

- **Un manque de transparence** : certaines transactions sont annulées sans justification claire en raison du droit de préemption exercé par les SAFER.
- **Une restriction de l'offre immobilière** : en s'appropriant la vente de biens bâtis et non agricoles, les SAFER limitent l'accès au marché et contribuent à la hausse des prix.
- **Des clauses restrictives** : certains acheteurs se voient imposer de repasser par la SAFER en tant qu'intermédiaire, s'ils revendent dans les 10 ans.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en Bretagne, en 2022, le marché des maisons rurales par la SAFER représentait 13 291 transactions (soit près de 40% des transactions de la SAFER Bretagne) pour une valeur totale de 2,95 milliards d'euros. Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, 13 760 transactions (soit 32% du total des transactions gérées par la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes,) concernaient des biens à usage résidentiel, bien loin du seul enjeu agricole.

### **La FNAIM réclame des réformes urgentes**

Malgré de nombreux rapports, dont celui de la Cour des comptes en 2014, dénonçant les dérives des SAFER, les pouvoirs publics ont laissé faire, voire renforcé leurs prérogatives.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) – 01 41 05 02 02

La FNAIM exige un retour strict des SAFER à leur mission première : la régulation du foncier agricole, sans interférence sur le marché immobilier rural. Elle réclame également la fin des aides publiques injustifiées et l'application de règles de concurrence équitables à tous les acteurs.

« Il est temps de mettre fin à ces pratiques anticoncurrentielles et de rétablir un marché immobilier rural plus transparent et équilibré », conclut Loïc Cantin.

Par ces actions portées devant la Commission européenne, la FNAIM entend défendre les professionnels de l'immobilier et garantir aux particuliers un accès équitable aux biens ruraux.

### **La FNAIM vigilante face à une Proposition de loi à rebours des enjeux réels**

Cette alerte intervient alors qu'une Proposition de Loi visant à « Lutter contre la disparition des terres agricoles et renforcer la régulation des prix du foncier agricole », portée par les députés Peio Dufau (Socialiste) et Julien Dive (DR) et qui vise à renforcer les moyens d'action et de régulation des SAFER, sera examinée à l'Assemblée nationale le 11 mars prochain.

Un texte à contre-courant des besoins et enjeux réels du terrain, qui ne résoudra pas les défis liés au foncier agricole, mais renforcera la distorsion de concurrence au profit des SAFER.

**Télécharger le communiqué de presse**



ON EN PARLE ?

**Pour continuer sur le sujet**



**Entamons une discussion !**



@presidentfnaim

@FNAIM



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) – 01 41 05 02 02

### **À propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) – 01 41 05 02 02