

# Paroles de foncier

LE PÉRIODIQUE DE LA TRANSMISSION RÉUSSIE,

édité par la Safer Aquitaine Atlantique



ÉDITO

## Le choc démographique : nous sommes tous prévenus !

«Le choc démographique» ! Tel pourrait être la formule qui résume au mieux l'un des principaux enseignements du dernier recensement agricole, tant la cohorte des chefs d'exploitation arrivant en fin de carrière s'annonce significativement importante pour les 10 prochaines années.

Les efforts développés par de nombreuses filières agricoles, je pense en particulier à toutes celles qui se sont construites dans notre belle région autour des signes officiels de qualité et d'origine (AOP, IGP), pourraient être remis en cause si nous n'avons pas, ensemble, la capacité à anticiper les situations... et nous sommes tous prévenus !

Enjeu pour les filières, le choc démographique l'est tout autant pour nos territoires, tant les deux sont liés !

Ainsi, en lien avec les acteurs des filières et des territoires - institutions agricoles, coopératives, banques, collectivités... tous conscients que l'on doit bouger tous ensemble pour affronter ce choc -, la Safer reste plus que jamais déterminée à apporter sa contribution à cet enjeu !

**Jean-Claude Saint-Jean**  
Président du comité technique  
des Pyrénées-Atlantiques  
au Pays Basque

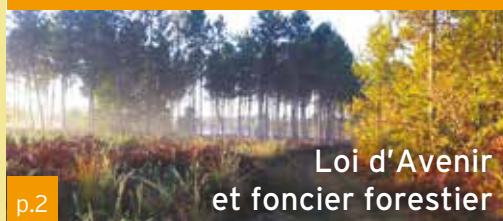


## PAROLES DE PRO

> **Elevage porcin : quand le portage foncier facilite la pérennisation de la filière**

p.4

## PAROLES D'EXPERTS



Loi d'Avenir  
et foncier forestier

p.2

## PAROLES DE PARTENAIRES



Interview : Alain Rousset

p.6

# Paroles d'experts



## > Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 : du nouveau pour le foncier forestier

**La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, votée le 13 octobre 2014, introduit de nouvelles dispositions sur le foncier forestier. Elle modifie en particulier la procédure des biens vacants et sans maître (cf. paragraphe 1) et elle instaure de nouveaux droits de préemption ou de préférence en cas de vente (cf. paragraphes 2 à 6).**

### **1) Application de la procédure des biens vacants et sans maître**

Les parcelles forestières qui n'ont pas de propriétaire connu, et pour lesquelles la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers, sont concernées par cette procédure.

A ce titre, une liste d'immeubles est dressée par les centres des impôts chaque année puis transmise aux Préfets. «Le représentant de l'Etat dans le département et le maire de chaque commune concernée procèdent à une publication et à un affichage de cette liste ainsi que, s'il y a lieu, à une notification au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi

qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières» (art L123-4 CG PPP). En absence de manifestations du propriétaire dans le délai de 6 mois, la parcelle est présumée sans maître. A cet instant, la commune aura pendant 6 mois la possibilité d'intégrer ce bien dans le domaine communal. A défaut d'action communale, le bien sera attribué à l'Etat.

La Loi précise que les bois et forêts acquis selon cette procédure sont soumis au régime forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'incorporation au domaine communal ou du transfert dans le domaine de l'Etat. Dans ce délai de cinq années, il peut être procédé à leur revente à un propriétaire privé.

### **2) Des dispositions relatives aux Safer**

La Fédération Nationale des Safer doit transmettre tous les ans au Conseil Supérieur de la Forêt et du Bois un bilan des activités des Safer en matière forestière. Par ailleurs, il est institué une priorité aux propriétaires forestiers riverains pour la réattribution par les Safer de terrains boisés de moins de 10 ha. En présence de plusieurs propriétaires forestiers riverains, la priorité est donnée à celui qui dispose d'un document de gestion. Une autre nouveauté, le droit de préemption des Safer est

impossible non plus pour les «surfaces boisées» mais pour les «parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre». Ainsi un propriétaire possédant une parcelle qui est physiquement boisée mais cadastrée en une autre nature de culture peut subir la préemption de la Safer.

### **3) Un droit de préemption pour les communes**

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise au régime forestier bénéficie d'un droit de préemption.

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préemption de la commune au prix et aux conditions indiquées. (art L 331-22 CF)

L'exercice de ce droit de préemption par la commune prive les forestiers





riverains de l'exercice du droit de préférence.

#### 4) Un droit de préemption pour l'Etat

«En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, l'État bénéficie d'un droit de préemption si une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente. L'officier public chargé de la vente informe le représentant de l'Etat dans le département. En cas de silence pendant trois mois, l'Etat est réputé renoncer à son droit. L'exercice de son droit de préemption par l'Etat prive d'effet les autres droits de préférence et de préemption». (art L 331-23 CF)

#### 5) Droit de préférence pour les communes

«En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de

bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie aussi d'un droit de préférence» (art L331-24 CF). La commune bénéficie du même droit en cas de vente de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété. Contrairement aux propriétaires privés, la commune dispose de ce droit, même si elle ne dispose pas de parcelles boisées riveraines.

#### 6) Une correction de la notification du droit de préférence pour les propriétaires privés

Avant cette Loi, dans tous les cas, le vendeur avait le choix entre notifier la vente aux propriétaires de parcelles boisées contiguës et rendre publiques les conditions de la vente par affichage en mairie et publication d'un avis dans un journal d'annonces légales. La seconde option conduisait ce que les propriétaires forestiers voisins n'étaient souvent pas informés de la vente. Pour pallier à ce désagrément, on ne peut substituer la notification individuelle par un affichage en mairie et une annonce dans un journal d'annonces légales que lorsque le nombre de notifications est égal ou supérieur à dix.

Syndicat des Sylviculteurs du Sud-Ouest

Maison de la Forêt, 6 parvis des Chartrons, 33075 Bordeaux Cedex

Tél. : 05 57 85 40 13 - Fax : 05 56 81 65 95

contact@maisondelaforet.fr - www.maisondelaforet-sudouest.com

# Paroles de pro

## > Elevage porcin : quand le portage foncier facilite la pérennisation de la filière

Bernard Dupont a été durant 35 ans éleveur porcin à Malaussanne, petit village du Béarn, dont il est le Maire. Maire, mais aussi conseiller communautaire, conseiller général sortant de son canton ainsi que Président du Consortium Jambon de Bayonne. De quoi largement occuper une vie, et pouvoir choisir, sans rougir, d'arrêter son activité professionnelle il y a deux ans déjà. Arrêter, oui, mais pas sans s'assurer que l'exploitation ne soit reprise dans son entier, terres et bâtiments d'élevage compris. **«Les terres iraient à celui qui prendrait le risque d'investir dans les bâtiments et l'élevage de porcs»** ; une conscience professionnelle, qui tourne à l'idée fixe pour l'ancien éleveur. **Idée que le dispositif du portage de la Safer a contribué à réaliser, permettant la reprise du flambeau en hors cadre familial, par Paul Castetbieilh, un jeune éleveur de 29 ans.**

*«L'élevage porcin, c'est un métier à hauts risques qui demande beaucoup d'investissements personnel et financier par rapport à d'autres élevages», analyse Bernard Dupont. Des raisons qui*



*En reprenant un élevage porcin en hors cadre familial en Béarn, Paul Castetbieilh fait figure d'exception dans cette filière en manque de nouveaux installés.*

expliquent sans doute le faible nombre d'installations dans la filière. Pourtant, l'enjeu est d'importance, *«il en va des volumes de productions et donc à terme, de la sauvegarde des IGP Jambon de Bayonne et Porcs du Sud ouest»*, souligne le Président de la filière. Et c'est bien dans cette logique, qu'à son départ à la retraite, Bernard Dupont, s'est fait la promesse de ne vendre son exploitation et ses terres, 18 ha au total, qu'à celui qui s'engagerait dans un projet d'élevage porcin. Et pas question de séparer les terres des bâtiments ; *«il s'agissait de sécuriser l'ensemble»*, précise-t-il.

### **Un quasi parcours du combattant**

Après un peu plus de deux ans passés à regarder des bâtiments vides, Bernard Dupont, commence, avec joie, à voir revivre l'exploitation. Celle-ci a en effet, été reprise fin 2014 par Paul Castetbieilh, jusque-là salarié agricole spécialisé dans le porc, tenté par l'aventure de l'installation et l'entrepreneuriat. *«Un jeune homme plein de dynamisme et à l'esprit enthousiaste»*, se félicite l'ancien propriétaire des lieux. Et en effet, de l'enthousiasme, il en aura fallu à Paul Castetbieilh.



Celui-ci le reconnaît volontiers, sans apport financier conséquent, il a eu bien du mal à convaincre les banques de la viabilité de son projet. Plus qu'un projet, un quasi parcours du combattant, qu'il parvient finalement à réaliser sur deux sites. L'un à Malaussanne, sur l'ancienne exploitation de Bernard Dupont, l'autre à Puyol-Cazalet dans les Landes, avec un associé «*qui lui, avait la confiance des banques*», précise le jeune éleveur. Sur le site béarnais, Paul s'occupe de l'insémination des truies, des naissances et de l'élevage des porcelets qui partent ensuite sur le site landais pour leur engraissement, «*jusqu'à 200kg et sans OGM*» insiste-t-il.

### Rassurer les banques et faciliter l'achat

Si son projet a pu finalement se réaliser, c'est notamment grâce à la Safer, qui par le mécanisme du portage et en association avec le Conseil régional d'Aquitaine, a pu rassurer les banques et faciliter l'achat de l'exploitation béarnaise. Un dispositif, suggéré par Bernard Dupont, qui avait connaissance de son existence de par ses engagements professionnels. «*M. Dupont a pris contact avec la Safer au printemps 2014. Il était déjà en contact avec son repreneur, se rappelle Claire Oxarango, conseillère foncier Safer sur le Béarn. L'avantage de ce dispositif, qui ne s'adresse qu'aux jeunes installés hors cadre familial, c'est que le candidat à l'installation n'achète en direct que les bâtiments. Le reste des terres est acheté et stocké par la Safer, pendant un maximum de 10 ans. L'achat des terres par le nouvel installé intervient donc uniquement au bout de ce délai, ce qui rend la chose beaucoup plus souple pour lui. C'est d'autant plus vrai sur l'élevage porcin où les investissements sont très importants. En outre, le Conseil régional prend en charge les taux d'intérêt.*»



Bernard Dupont, éleveur retraité pas peu fier d'avoir réussi à céder son exploitation porcine à un jeune hors cadre familial.

### «L'amour du métier et la motivation»

Un dispositif «*très simple*» confirme Paul Castetbieilh : «*pendant 9 ans je paie l'élevage à la banque et je loue les terres à la Safer, et dans dix ans je paie les terres, moins les loyers déjà versés.*» Si au départ, la perspective de devoir acquérir les terres ne l'enthousiasmait pas beaucoup, son point de vue a évolué au fil de la construction de son projet. «*Les voisins étant à bonne distance, ça me permettra d'étendre le lisier sans gêner personne et de produire sur place une partie de la nourriture pour les animaux, même si c'est relativement peu par rapport au besoin*», admet-il. Autre avantage à plus long terme, «*si les bâtiments venaient à se dégrader, la*

*terre permet de garder une valeur sûre à l'ensemble.*

Maintenant que les premières truies achetées par l'éleveur ont été inséminées, Paul attend les premiers porcelets pour le mois d'avril. Pour l'heure, c'est avec «*l'amour du métier et la motivation de faire ce qu'on aime*», qu'il a pris possession de son exploitation depuis le mois de novembre 2014, en s'attaquant à quelques travaux d'adaptation nécessaires sur les bâtiments d'élevage. En effet, d'ici deux ans, avec une prévision de 200 truies, ce sont quelques 5 000 porcelets qui habiteront les lieux.

Article publié sur [Aqui.fr](http://Aqui.fr) le 03/02/2015  
par Solène Méric  
(Crédit Photo : [Aqui.fr](http://Aqui.fr))



Les bâtiments de l'exploitation porcine entourées des terres de l'exploitation stockées par la Safer dans le cadre du portage.

# Paroles de partenaires



## > Interview d'Alain ROUSSET Président de la Région Aquitaine

**En quoi et comment la Région s'intéresse-t-elle au renouvellement des générations en agriculture ? Est-ce une priorité de la politique agricole de l'Aquitaine ?**

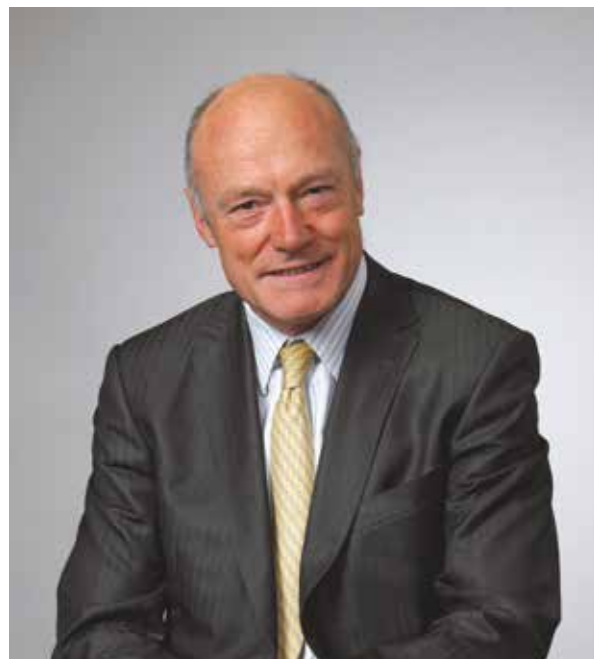
**Alain Rousset :** *Oui, c'est un des défis majeurs que doit relever le monde agricole. En effet, le renouvellement des générations sera l'enjeu des prochaines années avec, au-delà de l'agriculture, des incidences en termes d'aménagement du territoire, de maintien des paysages et de la biodiversité dans les zones de coteaux ou en montagne, de pérennisation des services publics et des commerces de proximité ruraux. Ainsi, le rôle de la Région Aquitaine est essentiel. C'est pourquoi j'ai souhaité, dans le cadre d'un Comité Régional Installation Transmission (CRIT), co-construire avec les Départements et les organismes professionnels agricoles, toutes tendances syndicales confondues, un dispositif en faveur de l'installation totalement remanié. J'insiste sur la nécessité de co-construire ces politiques publiques avec les acteurs socio-économiques car cette étape collaborative permet ensuite l'opérationnalité des dispositifs sur le terrain, et donc l'atteinte des objectifs que l'on s'est fixé. Le travail de ce Comité s'est nourri d'une évaluation régionale qui faisait apparaître pas moins de 80 dispositifs différents. Cette étude a montré la nécessité de simplifier l'accompagnement de l'installation en agriculture, de rendre plus efficiente l'utilisation des crédits publics et de rendre plus lisible le dispositif. Par ailleurs, je souhaite*

*que l'on renforce la formation des jeunes agriculteurs par les lycées agricoles.*

**Cette question a-t-elle d'ailleurs déjà été abordée dans le cadre des échanges liés à la future grande région, quelle incidence cela pourrait-il avoir ?**

**A.R. :** *Cette difficulté de renouveler les générations agricoles touche tout le territoire français. Il est donc essentiel de coordonner l'action publique de manière homogène à l'échelle de cette grande région. Aujourd'hui, les services d'Aquitaine, du Limousin et de Poitou-Charentes travaillent en étroite collaboration afin d'établir un état des lieux exhaustif de nos politiques respectives. L'objectif de cette réflexion étant bien de prendre le meilleur de chacun. En ce qui concerne la politique d'installation, la Région Aquitaine est une des premières à l'avoir rénové. La méthodologie partenariale utilisée au sein du CRIT pourra servir de base de travail sur la future grande région pour élaborer une politique cohérente sur tout ce territoire.*

**Qui dit renouvellement des générations et installation, dit aussi foncier. Quelles doivent être les priorités d'une politique foncière en espace agricole et rural ? Et dans ce cadre**



(Photo : CRA - Hervé Lefebvre)

**comment percevez-vous le rôle d'une Safer ?**

**A.R. :** *La question de l'accès au foncier pour les jeunes agriculteurs (JA) est en effet un des freins majeurs à l'installation. La Région Aquitaine mène depuis plusieurs années un partenariat avec la Safer sous la forme d'un portage du foncier agricole permettant au JA de trouver de la terre pour s'installer mais également en différant dans le temps le coût de l'acquisition des parcelles. Ce travail partenarial doit aller plus loin pour voir comment mieux travailler sur la question de l'agriculture périurbaine, l'identification et la mobilisation des parcelles agricoles en déprise ou la pérennisation des terres agricoles dans les documents d'urbanisme.*

**La loi ALUR, prévoit le développement des Établissements Publics**



## **Fonciers, quel regard portez-vous sur une coexistence entre Safer et EPF dans une région ? Complémentarité... ou concurrence ?**

**A.R. :** Avant même de parler de coexistence EPF/Safer, un gros travail de réflexion devra être mené sur les outils dont on a besoin sur cette grande région pour répondre aux enjeux de l'urbanisation, et pas uniquement de la métropole bordelaise, de la littoralisation ou du développement économique. En effet, la situation étant différente dans chaque région (plusieurs Établissements Publics Fonciers Locaux en Aquitaine, un Établissement public foncier d'État en Poitou-Charentes et aucune structure de ce type en Limousin), un gros travail sera nécessaire pour évaluer quel est le meilleur outil

pour répondre aux divers besoins des territoires urbains mais aussi ruraux. Nous devons faire face à deux problèmes : l'imperméabilisation des sols (c'est plutôt le bloc communal) et la réduction du foncier agricole (plutôt les Régions). Bien entendu, cette grande région étant une des moins peuplées de France, l'espace rural y est très important et la Safer restera l'acteur foncier incontournable. Une articulation efficace des partenariats devra donc être trouvée sur le terrain entre celle-ci et les autres structures foncières existantes ou à créer.

**La régionalisation des Safer - celle de l'Aquitaine actuelle est bien avancée - vous semble-t-elle utile à la mise en œuvre efficace d'une politique d'installation ?**

**A.R. :** Aujourd'hui, l'argent public se faisant de plus en plus rare, peut-on se payer le luxe d'avoir plusieurs structures ayant la même mission, même si elles sont sur des territoires différents ? Je ne le pense pas. Il faut donc mutualiser le plus possible afin de baisser les charges de fonctionnement et de réorienter les ressources dégagées vers de l'investissement ou un meilleur rendu du service public sur le terrain. Je félicite la Safer Aquitaine Atlantique et la Safer Garonne-Périgord du travail de fusion qu'elles ont initié. Ce regroupement devra également être réalisé entre les Safer des trois régions, mais sans se faire à marche forcée. Il est en effet indispensable de prendre le temps de la concertation avec les équipes pour imaginer l'organisation la plus efficiente possible.



Alain Rousset lors d'Aquitanima au Salon de l'Agriculture d'Aquitaine en mai 2014 (Photo : Aapra - Andrea Schmitz).

# Des paroles aux chiffres

## > 2014 : Un marché foncier rural en recul

### > GIRONDE

#### Le marché des vignes s'infléchit fortement

Après une période très dynamique en 2012 et 2013, le marché des vignes observe une forte baisse de -36% en surface et de -34% en valeur par rapport en 2013. Il reste néanmoins supérieur à son niveau atteint avant 2012, en surface (+17% par rapport à 2011) et surtout en valeur (+78% par rapport à 2011). Comme l'année dernière, les marchés fonciers non agricoles<sup>1</sup> évoluent peu. Quant au marché des forêts, les surfaces vendues diminuent de -17% par rapport à 2013, tout en maintenant un niveau élevé à 5 350 ha, là où il ne se vendait « que » 3 600 ha en 2012.

### > LANDES

#### Le marché foncier agricole baisse fortement

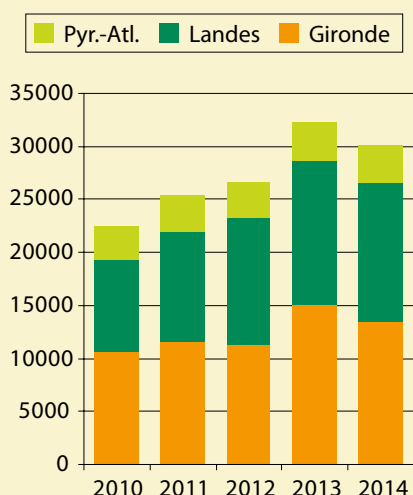
Le marché foncier agricole, après une augmentation en 2013, observe une forte baisse en 2014. Il perd -37% des surfaces mises sur le marché par rapport à 2013, et -36% des valeurs correspondantes. Le marché des forêts reste stable en terme de surfaces vendues, et baisse légèrement en terme de valeurs (-9% par rapport à 2013). Le marché forestier représente 65% des surfaces vendues en 2014, le marché agricole 17%.

### > PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

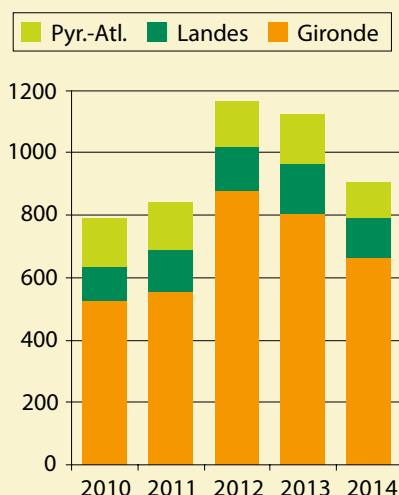
#### Le marché foncier rural observe une baisse des valeurs

Comme chaque année, le marché foncier rural est plutôt stable en terme de surfaces vendues (-4% par rapport à 2013). Il observe néanmoins une forte baisse du montant total des ventes, de -28% par rapport à 2013. Cette baisse des valeurs s'observe à la fois sur le marché foncier agricole (-34%) et sur les marchés fonciers non agricoles<sup>1</sup> (-36%).

Les surfaces mises sur le marché (ha)



Le montant total des ventes (millions d'€)



1 - Marchés non agricoles : résidentiel, constructions, loisirs.

# Contacts

## Siège

18 avenue Louis Sallenave,  
CS 90605, 64006 Pau Cedex  
Tél. : 05 59 90 34 20  
accueil@saferaa.com  
Directeur général : Pierre POUGET

## Gironde

16 avenue de Chavailles  
CS 10235, 33525 Bruges Cedex  
Tél. : 05 56 69 29 99  
Directeur départemental :  
Michel LACHAT

## Landes

584 avenue du Corps Franc Pommies  
40280 St Pierre du Mont  
Tél. : 05 58 46 59 59  
Directeur départemental :  
Bruno LACRAMPE

## Pyrénées-Atlantiques

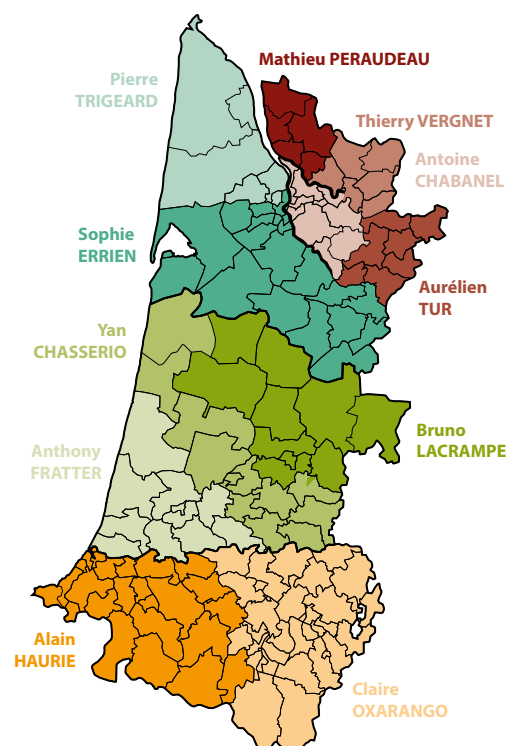
### Antenne Pays-Basque

Place Jean Errecart,  
64120 Saint Palais  
Tél. : 05 59 65 88 10  
Directeur départemental : Eric PENACQ

### Antenne Béarn

18 avenue Louis Sallenave,  
CS 90605, 64006 Pau Cedex  
Tél. : 05 59 90 34 20  
Directeur départemental : Eric PENACQ

## Les conseillers fonciers de la Safer Aquitaine-Atlantique



[www.saferaa.fr](http://www.saferaa.fr)