

Paroles de foncier

Le PÉRIODIQUE de la transmission réussie, édité par la Safer en Aquitaine



ÉDITO

Financement du foncier : ensemble, soyons novateurs !

Alors même que près de 40% des installés sont aujourd'hui des hors cadre familiaux, l'accès au foncier et tout particulièrement son financement émerge comme un véritable challenge tant pour le porteur du projet que pour l'ensemble des acteurs du territoire dans lequel il s'inscrit.

Pour le relever, en Aquitaine, plusieurs acteurs, en partenariat avec la Safer, ont déjà pris des initiatives : La Région Aquitaine dès 2011, plusieurs départements, la coopération viticole, les caisses de Crédit Agricole...

Mais aux côté de ces « pionniers » en la matière, d'autres acteurs, soucieux de concourir aussi aux enjeux de leur territoire, s'interrogent sur leur propre contribution aux défis qui sont à relever au plus proche de leur terrain de compétence ! Imaginer collectivement des nouveaux modèles est un vrai défi pour tous !

Mais, la mise en œuvre de contributions plurielles, s'agissant du financement de l'accès au foncier, suppose innovations et partenariats, en particulier pour construire les complémentarités entre tous. Ce métier « d'ensemblier » est l'une des marques de fabrique de la Safer en Aquitaine : construire des partenariats, les élargir autant que possible, les faire vivre, tel est aussi notre contribution aux enjeux de nos territoires !

Francis Massé

Président de la Safer Aquitaine Atlantique



PAROLES DE PRO

› Achat, portage, baux ou FIFIAA : une installation comme un puzzle réussi !

p.6

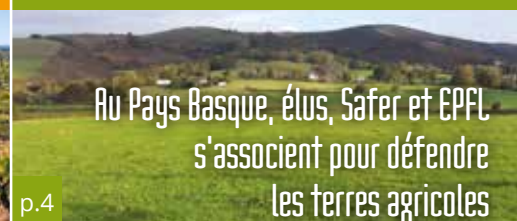
PAROLES D'EXPERTS



Caves coopératives et GFV : innover pour l'installation de jeunes viticulteurs

p.2

PAROLES DE PARTENAIRES



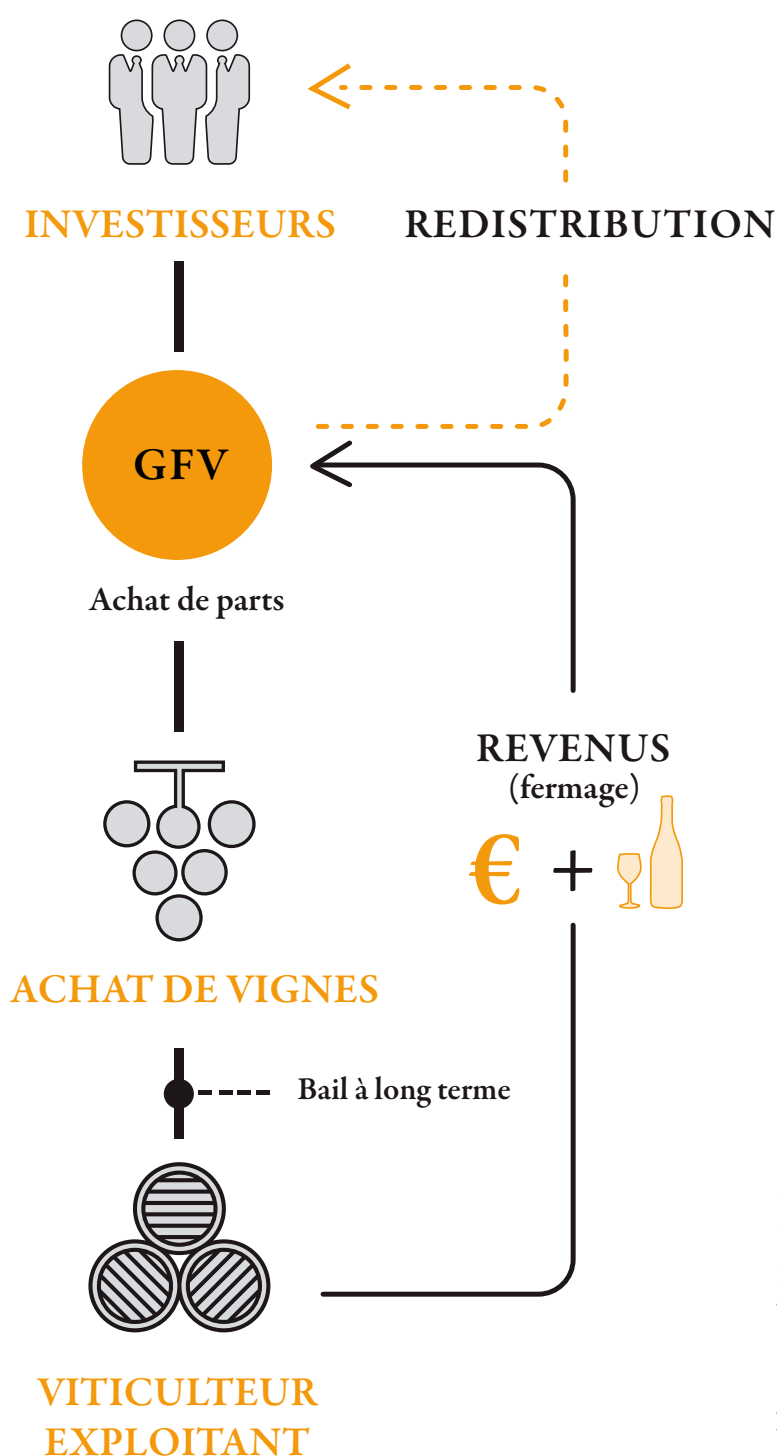
Au Pays Basque, élus, Safer et EPFL s'associent pour défendre les terres agricoles

p.4

Paroles d'experts



> Caves coopératives et GFV : innover pour l'installation de jeunes viticulteurs



Un GFV qu'est-ce c'est ?

Le Groupement Foncier Viticole (GFV) est une société civile particulière ayant pour objectif l'acquisition collective d'un domaine viticole par des particuliers qui seuls n'auraient pas pu se porter acquéreurs, faute de moyens ou de connaissances techniques. Le GFV se porte acquéreur des terres et en confie l'exploitation à un fermier au moyen d'un bail à long terme. L'exploitant verse au GFV un revenu correspondant au montant du fermage, qui est redistribué aux investisseurs au prorata de leur détention de parts dans le GFV.

Avec un rendement sécurisé et peu volatil, cet investissement peut offrir une progression du prix des parts suivant l'évolution du prix du vignoble, de l'importance de la propriété et de la qualité du vin. Objet de diversification du patrimoine, les propriétaires en GFV bénéficient directement d'avantages fiscaux, sur les droits de mutation (donations et successions) et sur l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Caves coopératives et GFV

Les caves coopératives doivent faire face au départ à la retraite de nombreux viticulteurs coopérateurs. Souvent se pose la question de la reprise de l'exploitation. Sans successeur identifié, certains propriétaires cherchent à vendre leur exploitation au moment de prendre la retraite.

L'enjeu se pose à l'ensemble du monde agricole. Plus de la moitié des chefs d'exploitation girondins ont 55 ans ou plus, et les trois quart d'entre eux sont spécialisés en viticulture. La transmission familiale est en viticulture plus importante que dans d'autres filières,



vignes de cette appellation, les investisseurs peuvent tableur sur une potentielle plus-value du foncier. Toutefois, les performances passées ne préjugent en rien des performances à venir.

Créateurs de GFV

Pacerel Viti Patrimoine est un «*créateur de Groupement Foncier Viticole (GFV)*», et permet de regrouper des investisseurs particuliers, passionnés par le vin, soucieux de la préservation du terroir français et souhaitant bénéficier d'avantages financiers, et également de répondre aux besoins des agriculteurs en accompagnant les reprises d'exploitations viticoles et en aidant de jeunes agriculteurs à s'installer. Le cabinet accompagne toute personne souhaitant devenir propriétaire collectif d'un domaine viticole. Les vignes sont confiées à un vigneron qualifié qui sera lié par un bail à long terme et ses partenaires s'occupent de l'exploitation, de la taille à la commercialisation. Il assure une garantie de paiement des fermages grâce à un partenariat avec les regroupements de producteurs. Les propriétés viticoles choisies sont labellisées Agriconfiance®. Cette certification est la garantie que l'exploitation est engagée dans une démarche respectueuse de l'environnement et assurant la traçabilité, la transparence et la sécurité des produits.

néanmoins on ne connaît pas le successeur ou le repreneur de 44% des vignes exploitées par ces viticulteurs proches de la retraite. (Source Agreste structure 2013)

Dans le libournais, les «*grosses*» sociétés viticoles, en chais particuliers, viennent concurrencer les caves coopératives face à ce foncier qui se libère. Avec un prix des vignes élevés dans le secteur, les jeunes qui souhaiteraient s'installer peinent à accéder financièrement au foncier. Pour l'Union de Producteurs (UDP) de Saint-Emilion, c'est le risque de perdre des apports en cave et de voir leur potentiel productif diminuer. En 10 ans, la cave a perdu environ 100 ha de vignes. Pour maintenir son potentiel de production, l'UDP Saint-Emilion s'est engagée en faveur de l'installation de jeunes viticulteurs coopérateurs et innove en particulier au travers de l'outil GFV.

En avril 2016, le GFV Ménéchet a été créé suivant un dispositif original. Un propriétaire souhaitant prendre sa retraite a vendu ses 9 ha de vignes au GFV. Associée à la création du GFV, l'UDP Saint-Emilion s'engage à recéder l'ensemble de ses 63 parts, et le cabinet Pacerel Vitipatrimoine est chargé, depuis le mois de décembre dernier, de les commercialiser à des investisseurs particuliers

Ce montage va permettre de préparer la transmission et à terme l'installation, via un bail à long terme, de deux jeunes viticulteurs qui ainsi, n'ont pas à supporter le coût du foncier.

Le GFV est un outil de diversification du patrimoine, mais dans le cas particulier du GFV Ménéchet, présente des intérêts supplémentaires :

- Plaisir du vin et lien avec le terroir viticole : l'UDP de Saint-Emilion invitera les détenteurs de parts à participer à la vie de la cave (vendages, assemblages....), à rencontrer les viticulteurs, et proposera des tarifs préférentiels pour les produits de la cave
- Sécurité : l'UDP s'engage à garantir le paiement des loyers au GFV. Le revenu est peu volatil puisque les loyers sont indexés sur le barème départemental.
- Confiance : l'UDP s'engage, comme avec tous ses coopérateurs, à un accompagnement, conseils et suivis, des jeunes viticulteurs, ainsi qu'à un contrôle de la qualité. Cela est de nature à rassurer les investisseurs.
- Rentabilité : dans un contexte d'augmentation du prix des

Marc PEUVRIER, associé Pacerel Vitipatrimoine
contact@vitipatrimoine.com
www.vitipatrimoine.com - www.pacerel.com

Paroles de partenaires



› Au Pays Basque, élus, Safer et EPFL s'associent pour défendre les terres agricoles

La question du foncier agricole, longtemps peu abordée par les politiques publiques locales, est devenue un enjeu de réflexion et d'actions, avec des collectivités locales qui s'engagent pour pérenniser ces terres. Retour sur ces évolutions nécessaires pour permettre l'installation des jeunes dans des territoires en tension afin que les champs ne se transforment pas en immeubles, avec les responsables de l'Etablissement public foncier local (EPFL) du Pays Basque, son président Roland Hirigoyen et son directeur, Arnaud Portier.



Le président de l'EPFL du Pays Basque Roland Hirigoyen (à gauche) avec son directeur Arnaud Portier

Comment agit en matière agricole l'EPFL, qu'on connaît surtout pour son implication sur la question du logement ?

Roland Hirigoyen - On a fêté nos dix ans d'existence l'an passé. A l'origine, notre mission a surtout été de faire face à l'urgence logement dans un marché foncier et immobilier tendu, pour constituer des réserves foncières et les préserver de la spéculation. On intervient exclusivement à la demande des collectivités pour leur permettre de réaliser des projets en portant le foncier.

Arnaud Portier - On négocie les terrains à la demande des communes. Finalement, on se comporte un peu comme la Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, organismes privés aux missions d'intérêt général) : on acquiert avec nos financements les terrains, on devient propriétaires, on endosse les risques et on assure un portage foncier jusqu'à 20 ans pour que la collectivité puisse, elle, réfléchir et mettre en place son projet de maîtrise d'ouvrage et d'intérêt public sur des thématiques de logement le plus souvent, mais aussi donc pour les accompagner sur le foncier agricole. Pour un petit

village, une acquisition à 50 000 € peut représenter quasiment son budget global annuel ! On aide à rendre possibles des projets pour garder des exploitations.

Est-ce que vous ne vous marchez pas sur les pieds avec la Safer ?

AP - Avec la Safer, l'histoire dure depuis longtemps, c'est chez eux en Rhône-Alpes que j'ai appris le métier. Dès le début ici en Pays Basque, on a compris qu'on avait besoin l'un de l'autre pour se rendre mutuellement service. Pour nous, c'est naturel, mais ce n'est pas le cas partout,



certaines voient les EPFL comme un outil en concurrence des Safer. Notre collaboration sur le Pays Basque est unique, elle est même montrée en exemple au niveau national. Avec le président de la Safer locale Jean-Claude Saint-Jean, on a tout mis sur la table pour travailler ensemble. On a une convention de partenariat et on compte aller plus loin encore en construisant des dispositifs en commun. L'idée serait de constituer un fonds de secours entre la collectivité, la Safer et l'EPFL ; ainsi, par exemple, sur un prix de foncier agricole au-delà du prix du marché, si la Safer qui préempte en révision de prix, est condamnée à payer plus et a du mal à trouver des acquéreurs, on trouverait le moyen de financer ses pertes.

RH - Nous sommes par ailleurs aujourd'hui les seuls à avoir une salariée en commun Safer/EPFL qui nous permet d'avancer et de trouver des solutions quand se posent des problèmes juridiques. L'idée est de faire remonter ces informations jusqu'au législateur pour faire évoluer certains textes et faciliter nos collaborations. Elle travaille aussi à sensibiliser les élus sur la préservation du foncier agricole, notamment en zone péri-urbaine où dissocier la vente de grands terrains et des maisons implantées dessus devient fondamental.

L'engagement des élus sur ces thématiques a été essentiel pour avancer ?

RH - Depuis quatre ou cinq ans, il y a eu une prise de conscience des élus. Aujourd'hui avoir une réflexion sur les projets de développement économique, implique d'avoir une réflexion sur le développement agricole, au même titre que le logement et les zones d'activités. Ce sera d'autant plus vrai dans la nouvelle agglomération Pays Basque où notre travail sera facilité par le fait d'avoir un interlocuteur plutôt que 10.

AP - En dehors du littoral, l'activité agricole est l'activité majeure du territoire. Aujourd'hui, il y a une difficulté, voire une incapacité, pour les jeunes agriculteurs à faire des investissements dans l'outil foncier. Les collectivités doivent voir comment elles participent au développement agricole sur leur territoire. Certains sont ainsi prêts, au nom de la commune, à acheter une ferme pour maintenir l'activité agricole sur le territoire. Mais la difficulté vient aussi du fait que le jour où un agriculteur prend sa retraite, il préfère parfois laisser ses terrains à l'abandon ou les faire passer en constructible pour les vendre et améliorer sa retraite... Il faut aussi réussir à lutter

contre l'adage «agriculteur à 30 ans, promoteur à 60 ans !».

Y a-t-il un consensus aujourd'hui sur l'importance d'aider les jeunes à pouvoir créer ou reprendre des exploitations ?

RH - Les élus sont tous d'accord pour préserver les zones agricoles, c'est une vraie évolution. Toute la sensibilisation sur l'alimentaire, les circuits courts, les cantines bios entrent en ligne de compte, c'est dans l'air du temps et ça aide beaucoup à la prise de conscience. La population est aussi très sensible à ça. Reste la question des repreneurs : il y a 100 personnes qui partent à la retraite et peut-être que 20 ou 30 jeunes en capacité de reprendre...

AP - Et pourtant on est un des départements en France qui installent et attirent le plus de jeunes dans l'agriculture. Mais les reprises hors cadre familial, ce n'est pas simple...

Article publié sur www.aqui.fr le 26/02/17 par Julie Ducouraux

Paroles de pro



› Achat, portage, baux ou FIFIAA : une installation comme un puzzle réussi !

Si ses parents n'ont pas fait le choix de l'agriculture, Rémi Laffargue n'a, en ce qui le concerne, jamais eu envie d'autre chose. *«L'agriculture j'y suis dedans depuis tout petit. Mes grands-parents étaient agriculteurs, mon oncle et mon cousin le sont, tous à Retjons».* Mais, avoir l'agriculture dans le sang, ne suffit pas pour en avoir le foncier. C'est donc avec un statut de hors cadre familial que Rémi a réalisé son rêve d'installation agricole, dans sa commune, sur près de 90 ha. Une installation, entre achat de foncier, portage Safer ou encore bail communal, qui dessine un *«puzzle»* presque complet des dispositifs d'accompagnement à l'installation.



et le dossier d'installation de Rémi Laffargue, qui a par ailleurs, bénéficié de la Dotation Jeune Agriculteur, a tout du cas d'école.

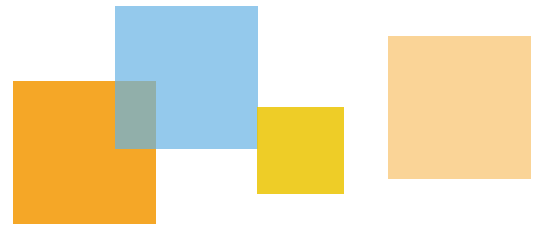
L'accompagnement du cédant par la Chambre d'agriculture

Sur l'inscription de l'exploitation au RDI, Philippe Lavaud, responsable installation formation à la Chambre d'agriculture des Landes, se rappelle que c'est à l'initiative de Philippe Laborde, le cédant, que la démarche a été lancée. *«Il a souhaité nous rencontrer fin 2013, car il n'avait pas de repreneur formel. Il voulait prendre sa retraite fin 2014 et voulait céder la quasi totalité de son exploitation pour l'installation d'un jeune. Or le RDI, recense tous les cédants ayant des exploitations disponibles et en recherche de repreneurs, et permet la mise en contact avec des candidats à l'installation.»* Dans le cas de Philippe Laborde et Rémi Laffargue, entre lesquels des contacts avaient eu lieu car issus du même village, l'inscription au RDI a ainsi permis un accompagnement du cédant par la Chambre d'agriculture tout au long processus. Le jeune agriculteur, étant lui-même suivi par le Point Accueil Installation Transmission, pour se lancer dans le *«parcours jeune agriculteur»*, obligatoire pour

Rémi Laffargue, jeune agriculteur récemment installé à Retjons, dans les Landes.

A Retjons, depuis 2015, Rémi Laffargue produit du maïs, et des légumes : maïs doux, haricots verts, petit pois, carottes, ainsi qu'un peu de semence de tournesol et de maïs. *«Bien sûr il y a toujours un peu de stress à se lancer en agriculture. Mais j'en suis déjà à la troisième campagne, et ça se passe plutôt bien».* Il le reconnaît tout aussi volontiers, pour son installation il a eu *«la totale»* en matière d'accompagnement. Lorsque Bruno Lacrampe,

directeur de la Safer des Landes, détaille les 90 ha repris par le jeune homme du haut de ses 28 ans, c'est un catalogue de dispositifs qui se déroule : *«30 ha ont été achetés via la Safer, 10 ha font l'objet d'un portage Safer en partenariat avec la Région, 15 ha sont en bail avec le cédant, et 35 ha entrent dans le cadre d'un bail communal.»* Ajoutée à cela, l'exploitation cédée inscrite au Répertoire Départ Installation (RDI) auprès de la Chambre d'agriculture des Landes,



Une parcelle de sables noirs irrigués qui composent l'essentiel de l'exploitation de Rémi Laffargue.

l'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur, dont il a pu bénéficier à hauteur de 22 000 €, parcours scolaire et professionnel agricoles à l'appui.

Au-delà de ces premiers soutiens sur la construction du projet, Rémi Laffargue a aussi bénéficié de l'expertise de la Safer sur les aspects fonciers. En effet, entre la terre, et le matériel d'irrigation et du travail du sol, il s'agissait de mobiliser un capital important. Pour faciliter l'installation, c'est un éventail d'outils qui a été déployé : un bail avec le cédant sur 15 ha, l'achat via la Safer pour 30 ha et le portage foncier sur les 10 ha restant. Le jeune installé le reconnaît, «*le mécanisme de portage Safer que m'a proposé Bruno Lacrampe lorsque nous nous sommes rencontrés, a été un soulagement financier au départ.*».

Du portage au FIFIAA, les «bonnes idées» de la Safer

Concrètement, sur le portage (dispositif réservé aux jeunes agriculteurs), la Safer a elle-même

acheté 10 ha au cédant. 10 ha, sur lesquels Rémi Laffargue paie désormais un loyer à la Safer, dans le but de racheter les terres au bout de 5 ou 10 ans, déduction faite des loyers déjà payés. Quant aux intérêts du prêt contracté par la Safer, c'est la Région qui les endosse.

Autre «*bonne idée de Bruno Lacrampe*», selon l'expression de l'agriculteur : «*dans l'acte notarié, il a pensé à dessiner des servitudes sur une parcelle conservée par M. Laborde pour la culture d'asperges de son épouse*». Le directeur confirme : «*les réseaux d'irrigation, notamment, passent chez le propriétaire vendeur. Avec les servitudes, on évite tout problème futur éventuel. Une précaution qui entre dans le rôle de la Safer autant que le suivi des actes notariés ou encore la réalisation du portage en relation avec la Région*».

Enfin, pour compléter le panel des dispositifs mobilisés autour de cette installation, Rémi Laffargue a aussi bénéficié du FIFIAA. Ce fonds constitué par la Safer Aquitaine Atlantique, prend en charge tout

ou partie des frais d'actes pour les jeunes agriculteurs achetant leur foncier via la Safer. Une aide dont il a touché le plafond : 3000 €.

Mais son installation, Rémi la doit aussi à la commune de Retjons qui encourage les jeunes de la commune à s'installer sur le village, en leur louant des friches dans la continuité des exploitations. «*Une manière de les encourager à rester et à s'investir dans le village*». Comme son oncle et son cousin avant lui, Rémi n'a pas fait exception, près de 40 ha lui sont ainsi loués. «*Ce sont des baux de carrière. On en bénéficie toute notre vie professionnelle, mais le foncier reste à la commune.*» Une manière de maintenir une ruralité vivante, et de faire des heureux. C'est le cas de Rémi Laffargue : «*je fais le métier que j'ai toujours voulu faire, et dans la commune où je le souhaitais : à Retjons, le berceau familial*».

Article publié sur www.aqui.fr le 28/02/17 par Solène Méric
Crédit photo : Solène Méric

Des paroles aux chiffres

> L'activité de la Safer en 2016 : les chiffres clés

Acquisitions : 93% des biens acquis à l'amiable par la Safer

En 2016, la Safer a réalisé 883 acquisitions pour 6 437 ha sur les 5 départements aquitains. Seulement 66 biens ont été acquis suite à une préemption (362 ha) ; cela représente 7% des biens susceptibles d'être préemptés par la Safer. Les 6 075 ha restants ont été acquis à l'amiable par la Safer.

1 868 ha attribués à l'installation agricole - 191 jeunes

Sur les 6 637 ha revendus par la Safer en 2016, 3 758 ha ont été consacrés au développement de l'agriculture (56,6%), en particulier à la consolidation et à la restructuration agricole, ainsi qu'à l'installation (28,1%). Pour le reste, les opérations environnementales et forestières représentent 12,7% des surfaces attribuées, et celles au profit du développement local, 2,6%.

Plus de 200 ha en portage au profit de l'installation d'une trentaine de jeunes agriculteurs

En partenariat avec la Région, certains Conseils départementaux, des caves coopératives et le Crédit Agricole, la Safer assure le portage foncier de plus de

200 ha pour le compte d'une trentaine de jeunes en cours d'installation, sur une durée de 5 ans maximum.

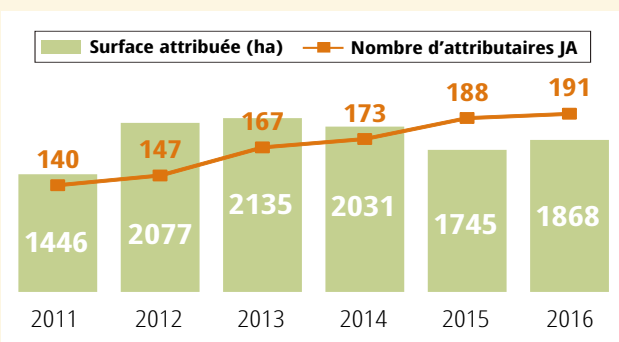
Le portage foncier c'est quoi ?
Si les modalités diffèrent selon les partenaires, le principe est le même : la Safer achète le foncier et le met à disposition des jeunes agriculteurs bénéficiaires en contrepartie d'un loyer, pendant un maximum de 5 ans. Ces loyers sont ensuite déduits du prix d'acquisition à l'issue du portage.

FIFIAA : 246 301 € attribués à 104 jeunes agriculteurs

En 2016, 104 jeunes agriculteurs ont été bénéficiaires du FIFIAA pour un montant total de plus de 246 000 €. Ce fond, instrument financier mis en place par la Safer Aquitaine Atlantique, et étendu aux départements de la Dordogne et du Lot-et-Garonne en 2016, prend en charge la totalité des frais d'acte (plafonnés à 3 000 €) lors d'acquisitions réalisées auprès de la Safer.

La gestion temporaire : 14 225 ha mis à disposition

1 746 propriétaires ont mis à disposition 14 225 ha en 2016 par le biais des conventions de mise à disposition (CMD) établies par la Safer.



Les attributions de foncier au profit de l'installation agricole.

Contacts

Dordogne

Cré@Vallée Nord
Route de Charbonnières
CS 50003
24660 Coulounieix-Chamiers
Tél. : 05 53 02 56 40
Directrice départementale :
Stéphanie GRESSIER

Gironde

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

Landes

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

Lot-et-Garonne

Rue de Péchabout
47000 Agen
Tél. : 05 53 95 19 19
Directrice départementale :
Anne BROUELLE

Pyrénées-Atlantiques

Béarn

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

Pays-Basque

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

Internet : www.saferaa.fr
www.proprietes-rurales.com

Les conseillers fonciers de la Safer Aquitaine-Atlantique

Gironde

- 1 - Antoine CHABANEL
- 2 - Aurélien TUR
- 3 - Thierry VERGNET
- 4 - Mathieu PERAUDEAU
- 5 - Pierre TRIGEARD
- 6 - Sophie ERRIEN

Landes

- 1 - Bruno LACRAMPE
- 2 - Yan CHASSERIO
- 3 - Anthony FRATTER

Dordogne

- 1 - Marie MERIC
- 2 - Jean-Yves ORTAVENT
- 3 - Nelly DUPRAT
- 4 - Bernadette FORTUNEL

- ### Lot-et-Garonne
- 1 - Laurence CRUBILE
 - 2 - Gersende PEREZ
 - 3 - Audrey NARBONNE
 - 4 - Gratién THOMAS
 - 5 - Jean-Luc RAMI
 - 6 - Lucie DE GUITAUT

Pyrénées-Atlantiques

- 1 - Alain HAURIE
- 2 - Claire OXARANGO