

# Paroles de foncier

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



ÉDITO

## Parole aux lecteurs !

Nous vous adressons en ce début d'année 2018 notre 19<sup>ème</sup> numéro de paroles de foncier. Cela fait 6 années que la Safer Aquitaine Atlantique revient vers vous chaque trimestre pour vous informer sur les thématiques foncières de nos territoires. 6 années que nous donnons la parole à nos partenaires, à des experts et à des exploitants cédants et repreneurs pour qu'ils puissent vous faire partager leurs expertises ou un bout de leurs projets. Nous souhaitons recueillir votre avis sur cette communication, sa forme et son contenu afin de mieux répondre à vos attentes et vos besoins. Je vous remercie des quelques minutes que vous nous accorderez en répondant au questionnaire joint.

Par ailleurs, nous avons décidé d'orienter nos réflexions cette année sur la régulation des marchés fonciers. Faut-il réguler ? Pour servir quels projets ? Pour quelles orientations stratégiques de nos territoires ? Les Assises de l'Alimentation en fin d'année 2017 ont permis de démontrer les attentes de la société en matière de qualité, de sécurité et de proximité alimentaire. Le Président de la République souhaite faciliter l'accès au foncier agricole mais en même temps, nombreux sont les reportages qui sont venus pointer du doigt des achats de foncier par des non exploitants, des fonds d'investissements, des investisseurs étrangers... souvent au dépend des candidats à l'installation ou de confortation/restructuration d'exploitants en place.

Nous nous efforcerons d'apporter différents regards sur ces thématiques en 2018. Je vous laisse en prendre connaissance dans ce numéro, bonne lecture !

**Francis Massé**

Président de la Safer Aquitaine Atlantique



PAROLES DE PRO

› Quand la partition de propriété multiplie les opportunités agricoles et forestières

p.4

PAROLES D'EXPERTS



› Les marchés fonciers pourraient-ils échapper aux agriculteurs ?

p.3

PAROLES DE PARTENAIRES



› Quelques freins fiscaux à la transmission d'entreprises agricoles

p.6



## › Bertrand Hervieu, Vice-président de l'Académie d'Agriculture de France : « Les Safer doivent passer des alliances »



Conseiller au cabinet du ministre de l'agriculture du gouvernement Jospin, Bertrand Hervieu a travaillé notamment sur la loi d'orientation de 1999 avant d'être nommé président de l'INRA de 1999 à 2003.

Toutes les transactions foncières agricoles ne sont pas soumises aux contrôles Safer, des montages juridiques peuvent permettre aux sociétés financières, étrangères ou pas, de s'y soustraire. « C'est une fragilité du modèle Safer qui n'est pas un hasard, estime Bertrand Hervieu. Elle va de paire avec l'évolution très forte de l'éclatement du modèle agricole français ». Autrement dit, il est loin le temps de la petite exploitation familiale, socle législatif des Safer en 1962. « Ce modèle a éclaté en trois polarités comme autant de réorganisations du travail et du capital en agriculture ».

Si le pôle des exploitations familiales demeure, « il se fragilise et se recompose à travers des formes sociétaires ou semi-sociétaires. Mais il garde la particularité d'être un pôle à responsabilité individuelle,

familiale ou de membres en nombre limité qui participent au travail de l'exploitation », note le sociologue.

**Second pôle** : les « exploitations de firmes » ou « une complète dissociation entre la détention du capital, le service de la rente, et le travail effectif sur ces exploitations ». Souvent « des situations très rampantes, avec des capitaux qui circulent... », pointe-t-il. Une tendance forte qui ne cesse de croître en Europe et dans le monde.

Enfin, le **troisième pôle**, « plus de l'ordre de la micro-entreprise individuelle que de l'exploitation familiale », a lui aussi tendance à se développer. Ses caractéristiques : « petits projets, petites structures, souvent à la périphérie des villes, souvent en maraîchage, avec une population qui ne vient pas du monde agricole ». Un style qui a l'écoute des collectivités.

Face à ces grands écarts, Bertrand Hervieu appelle les Safer au « discernement et à la responsabilité » et à ne négliger

aucun de ces pôles. « Compte tenu de la diversité des interlocuteurs, les Safer, pour tenir leur rôle, doivent passer des alliances sur les terrains de ces "modèles", et notamment avec les collectivités locales », conseille-t-il.

Autre piste de régulation possible : l'environnement. « Depuis 1976, quatre grandes lois ont traité d'environnement notamment sous l'angle de la terre agricole ». Autant dire qu'il y a « une base législative juridique pour construire des outils permettant de garder une relative maîtrise, donc une régulation ».

En outre, « les environnementalistes sont des régulationnistes », note-t-il. « On est à 23 Millions ha d'accaparement et la question des sols, comme patrimoine des nations, pourrait bientôt s'inscrire comme une grande cause internationale.

Après un temps de débats nécessaire, la Safer doit être un lieu d'échange, de médiation entre l'ensemble des acteurs du monde rural pour répondre à ces nouveaux enjeux et permettre de dépasser les oppositions entre agriculture et environnement ».





## > Les marchés fonciers pourraient-ils échapper aux agriculteurs ?



Avec le statut du fermage, notamment depuis les années 1970, le capital foncier est de plus en plus la propriété de bailleurs ; il appartient de plus en plus aux parents ou à des apparentés, à d'anciens exploitants et aussi à des bailleurs traditionnels. Pour porter le capital d'exploitation, des structures sociétaires se sont constituées comme les GAEC et les EARL, voire des SCEA, ce capital étant détenu par les exploitants qui participaient au travail sur l'exploitation. Elles ont permis à des exploitants de s'associer, d'améliorer leurs conditions de travail, d'assurer la cohabitation des générations et le transfert de l'outil de production entre elles.

Aujourd'hui, une nouvelle étape est en cours avec l'entrée au

**Depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, le capital foncier et le capital d'exploitation des unités de production agricole ne cessent d'augmenter. Dans le même temps, le nombre d'exploitations et d'emplois en agriculture recule.**

capital social des exploitations agricoles de personnes, physiques ou morales, qui ne participent pas aux travaux de l'exploitation. L'arrivée de ces capitaux permet de financer des structures de production toujours de plus en plus importantes. Dans leurs formes les plus avancées, le capital d'exploitation est détenu par des actionnaires qui ne participent plus aux travaux agricoles ; la direction technique est confiée à un gérant qui fait appel à de la main d'œuvre salariée, de plus en plus temporaire, pour faire face aux pointes de travail, voire à des entreprises de travaux agricoles ; les systèmes de production sont de plus en plus simplifiés, mécanisés, automatisés. Une des principales motivations de ces nouveaux actionnaires est d'obtenir une rentabilité de leurs capitaux.

Si l'exploitation familiale, où la famille détient les capitaux d'exploitation et fournit la majeure partie de la main d'œuvre, est encore majoritaire, ce modèle de référence des années 1960 est remis en cause par les nouveaux types d'unités de production qui se mettent en place. Si la tendance lourde est bien celle décrite ci-

dessus, il convient de remarquer l'émergence d'autres modèles tournés vers l'agroécologie, les circuits courts, l'agriculture biologique et autres modèles qui ne s'inscrivent pas tout à fait dans la tendance principale, où la recherche de la valeur ajoutée à l'hectare peut l'emporter sur la celle de la rentabilité maximale des capitaux investis.

Les surfaces agricoles étant contraintes, les divers types d'exploitation se retrouvent en concurrence sur les marchés fonciers : marchés des terres libres, des locations et des parts sociales de sociétés d'exploitation agricole. L'un des enjeux de la future loi foncière annoncée serait probablement de réguler de façon cohérente ces trois marchés fonciers notamment dans le cadre européen qui, sur la base de la note d'intention de la Commission de novembre dernier, prône l'exploitation familiale.

**Robert Levesque, Directeur de Terres d'Europe-Scafr**  
Tél. : 01 44 69 86 00  
[www.safer.fr](http://www.safer.fr)



## › Quand la partition de propriété multiplie les opportunités agricoles et forestières

**Sarah Sous et Émilie Moureu, 22 et 28 ans, sont deux jeunes landaises ravies. Et pour cause leurs projets professionnels se concrétisent : elles sont toutes deux jeunes agricultrices en cours d'installation. Et l'intervention de la Safer n'est pas étrangère à ces nouvelles aventures. Leurs terres respectives, sur les communes de Saint-Yaguen et Villenave, sont issues de la partition d'une grosse propriété de 409 ha, réalisée par l'opérateur foncier pour en faciliter la vente. Étendue sur quatre communes (Saint-Yaguen, Villenave, Beylongue et Ousse-Suzan) et mêlant parcelles agricoles et forestières, l'opération n'est pas banale. Au total, 12 propriétaires agricoles et forestiers ont pu bénéficier de ce partage intelligemment mené.**

Si les parents et le frère de Sarah se sont spécialisés en maïs et en poulet, la jeune fille, tout juste installée sur ses parcelles composées de 80 ha de SAU et 53 ha de forêt, fera de l'élevage de brebis. 300 têtes pour démarrer. La réalisation d'un rêve. «*Le site est fait pour l'élevage !*», s'enthousiasme-t-elle. «*La bergerie sera construite au milieu, il n'y aura pas de déplacement à faire, juste des portes à ouvrir*». 30 ha de prairie ont déjà été semés, viendront 40 ha de blé et 10 ha de méteil pour assurer l'auto-consommation. Quant aux débouchés, un boucher s'est engagé à se fournir auprès d'elle pour une vente en circuit court. Pour Sarah et sa famille, c'est aussi une diversification des activités du Groupement Familial Agricole, avec des terres séparées d'autres parcelles de l'exploitation familiale par une simple route.

### **Des terres en jachère depuis plus de 15 ans**

De l'autre côté du village de Saint-Yaguen, et pour partie sur celui de Villenave, c'est Émilie Moureu qui prend peu à peu possession de ses parcelles. Elle aussi a bénéficié de l'attribution en plusieurs parties de l'exploitation initialement mise en vente. Issue d'une famille orientée sur les productions animales, elle préfère le végétal.



Sarah Sous et Emilie Moureu, les deux jeunes agricultrices en cours d'installation dans les Landes sur la commune de Saint-Yaguen.

### **Un portage foncier sur 40 ha**

Emilie Moureu bénéficie d'un portage foncier assuré par la Safer en partenariat avec le Crédit Agricole pour 40 ha de terres. Ce système de « location-vente » permet à la jeune agricultrice de différer au maximum de 5 ans l'investissement sur le foncier et ainsi d'alléger l'endettement au moment de son installation.

Pour elle, installée en hors cadre familial, ce sera grandes cultures et légumes plein champ. «*Tout en bio*», précise-t-elle. Jusque-là responsable d'exploitation au sein de la coopérative agricole Tom d'Aqui à Parentis, elle était «*en*

*veille*» pour trouver les parcelles qui correspondraient à son projet. «*Lorsque la Safer a mis en vente ce dossier, je me suis portée candidate sur les 90 ha de SAU irrigables de la propriété*». Un lot qui compte aussi 17 ha de bois. Tout comme



Vincent Lesperon, maire de Saint-Yaguen et représentant de l'Association des maires des Landes au sein du comité technique départemental de la Safer 40.

celles de Sarah, ses terres étaient en jachère depuis plus de 15 ans... Mais pour Émilie, c'est un avantage non négligeable : *«Je pourrai directement valoriser mes productions en bio, sans attendre les 3 ans de conversion obligatoire pour les terres cultivées en conventionnel».*

Il en est un autre qui est satisfait de cette grande opération menée par la Safer : le Maire de Saint-Yaguen, Vincent Lesperon, qui siège au comité technique de la Safer des Landes en tant que représentant de l'association des maires des Landes. *«A partir d'une seule grande propriété, la Safer a permis deux installations, mais aussi de conforter une exploitation agricole existante sur une commune voisine par un agrandissement de 38,60 ha de SAU. C'est une grande satisfaction de voir une agriculture qui est maintenue et même développée. Ça correspond totalement à la volonté de la commune et de l'intercommunalité, en pleine élaboration de son PLUI, de préserver les espaces agricoles et forestiers !»*

## Répartition intelligente entre agriculture et forêt

Car en effet sur les 409 ha de la propriété originelle, la moitié était boisée. *«C'est rare dans un département où il existe des antagonismes entre agriculteurs et forestiers»*, note Yan Chasserio, le conseiller Safer en charge de cet imposant dossier. Une spécificité que le comité technique de la Safer dans les Landes a pris soin de ne pas négliger. Après l'appel à candidature, et avant le comité technique d'attribution, le syndicat des sylviculteurs et le CRPF<sup>1</sup> ont été consultés pour exprimer leur avis sur cette libération parcellaire forestière. Résultat : une personne supplémentaire représentant la forêt a participé au comité technique pour faire part de cet avis, *«c'était une première»*. Une première réussie, car sur les 12 attributaires finaux (sur 30 candidats), 9 concernent la forêt, où il a été fait le choix de conforter les propriétés forestières riveraines ou voisines. *«Entre agriculture et forêt, c'est une répartition intelligente qui a été faite»*, affirme Vincent

Lesperon. Sa commune a, elle aussi, eu son petit bout de forêt : 60 ares enclavés dans la propriété forestière communale.

Avec deux installations à la clé, ce dossier complexe aura abouti en un peu moins d'un an, le tout dans la satisfaction partagée entre professionnels agricoles et forestiers. Un succès pour une vente qui, sans l'intermédiaire de la Safer, n'aurait sans doute pas réussi dans le même délai à trouver un repreneur unique. *«Sur les 30 candidatures reçues, aucune ne se positionnait sur l'ensemble des 409 ha, ni même sur les 208 ha de surface agricole»*, confirme Yan Chasserio.

**Article publié sur [www.aqui.fr](http://www.aqui.fr) le 08/02/18 par Solène Méric**

*1 - CRPF : Centre régional de la propriété forestière*



Yan Chasserio, conseiller foncier de la Safer sur le secteur.

# Paroles de partenaires



## › Quelques freins fiscaux à la transmission d'entreprises agricoles

**Le nombre des agriculteurs qui se disent prêts à céder leurs exploitations est en augmentation croissante mais les freins à la transmission restent conséquents : difficultés à trouver un repreneur, complexité de la réglementation, manque de temps... Même si le cadre juridique et fiscal a été adapté au fil des années, il mériterait d'être simplifié notamment parce que la transmission des entreprises agricoles constitue un enjeu majeur de la compétitivité de l'agriculture et de l'équilibre des territoires.**



La vie d'une entreprise nécessite de faire des choix fiscaux, de prendre des options juridiques de structuration pour adapter l'entreprise à ses contraintes externes mais aussi à ses objectifs de développement. L'arsenal juridique et fiscal est truffé de particularités et d'incitations que chacun cherche à apprivoiser au mieux de ses intérêts. Cela passe par exemple par la dissociation des actifs immobiliers du capital d'exploitation par la création de GFA et la mise en place de baux à long terme, par la création de groupe de sociétés chapeauté par une holding, par des transmissions en nue-propriété ou par la mise en place de pacte Dutreil dans une donation-partage...

La plupart de ces dispositifs qui se veulent incitatifs sont généralement conditionnés, entre autres, par des durées d'engagement de conservation des biens ou de mise en valeur personnelle (5 ans pour la transmission de biens loués par bail à long terme ou pour les fermiers qui se portent acquéreur, 4 ans pour les donataires d'un pacte Dutreil après un engagement collectif de 2 ans, 5 ans pour certaines plus-values professionnelles pour les biens donnés...). De même, seules certaines détentions longues de l'immobilier permettent une exonération totale (30 ans pour l'exonération totale de prélèvements sociaux lors d'une vente de biens immobiliers). Certaines options fiscales comme le choix d'être imposé selon les règles de l'impôt sur les sociétés sont même irrévocables.

Puis vient enfin l'heure de sa propre transmission préparée ou subie ou la vente à un éventuel repreneur, et toutes ces options ou engagements peuvent se retourner contre celui qui les a prises. Le non-respect de ces durées d'engagement peut se révéler particulièrement pénalisant : perte des avantages fiscaux avec majoration, remise en cause de l'acquisition,

régime fiscal inadapté... Des mesures d'assouplissement sont parfois prévues mais les cas sont limitativement prévus et miser sur la tolérance ou l'oubli de l'administration présente certainement un risque.

On pourrait espérer que, dans un élan de modernité, on vienne modifier cette approche, que la fiscalité puisse s'adapter aux changements inhérents au monde de l'entreprise agricole, en fonction des imprévus et des accidents qui perturbent le bon déroulement de la vie professionnelle! De plus amples dérogations ne pourraient-elles pas être accordées en cas de changements de situation, d'imprévu ou d'accident de la vie ? La suppression ou pour le moins l'harmonisation de bon nombre de ces conditions favoriseraient probablement la transmission d'entreprise. En matière d'impact sur les dépenses publiques, le coût budgétaire de ces évolutions pourrait être compensé par les revenus générés par la pérennisation des entreprises.

**Ludovic POTIRON**  
Responsable du service  
juridique et fiscal  
CERFRANCE Gironde

# Parole aux lecteurs !



Chère lectrice, cher lecteur,

Voilà 6 années que la Safer publie « Paroles de Foncier, le périodique de la transmission réussie » en Aquitaine. Vous le recevez 3 à 4 fois par an, joint avec votre hebdomadaire ou bimensuel de la presse agricole. Afin de vous offrir une publication toujours plus satisfaisante, nous venons vous demander votre avis et vos suggestions d'amélioration à travers ce court questionnaire.

Vous pourrez détacher, remplir ce feuillet et nous le retourner à l'aide de l'enveloppe prépayée ci-jointe, ou alors remplir le questionnaire en ligne sur <https://goo.gl/vvvFte>. Avec nos remerciements !

## 1. Lorsque vous recevez « Paroles de Foncier » :

- Vous lisez tout ou presque
- Vous ne lisez que ce qui vous intéresse
- Vous en lisez à peine un tiers
- Vous ne le lisez pas, ou presque pas

## 2. Parmi les 4 rubriques de « Paroles de Foncier », quelle est celle qui vous intéresse le plus ?

Merci de classer chacune de ces rubriques de 1 (le plus intéressant) à 4 (le moins intéressant)

- n° \_\_\_\_ Paroles d'experts / n° \_\_\_\_ Paroles de pro  
n° \_\_\_\_ Paroles de partenaires / n° \_\_\_\_ Des paroles aux chiffres

## 3. Visuellement, vous trouvez la mise en page de « Paroles de foncier » claire et agréable à lire :

- Tout à fait d'accord /  D'accord /  Moyennement d'accord /  Pas du tout d'accord

## 4. Globalement, vous trouvez le choix des sujets et le contenu des articles :

- Très intéressants /  Intéressants /  Peu intéressants /  Pas du tout intéressants

## 5. Vos remarques et/ou suggestions d'amélioration :

---

---

---

## 6. Vous :

Votre nom et prénom (facultatif) :

---

Votre e-mail (facultatif) :

---

Votre âge :

- Moins de 18 ans /  18-39 ans /  40-59 ans /  60 ans et plus

Vous habitez (numéro du département) : \_\_\_\_\_

Vous êtes :

- Agriculteur /  Retraité /  Lycéen ou étudiant /  Sans activité /  Autre : \_\_\_\_\_

---

# Des paroles aux chiffres

## > L'activité de la Safer en 2017 : les chiffres clés

### Acquisitions : 94% des biens acquis à l'amiable par la Safer

En 2017, la Safer a réalisé 934 acquisitions pour 6 631 ha. Sur l'ensemble de ces acquisitions, 94% des surfaces ont été acquises à l'amiable par la Safer. Les 583 ha restants (6%) ont été acquis par préemption.

### 1 774 ha attribués à l'installation agricole – 163 jeunes

La grande majorité des 5 103 ha revendus en 2017 par la Safer a été consacrée au développement de l'agriculture (93%), en particulier à la consolidation et à la restructuration agricole (58%), ainsi qu'à l'installation (35%, 1774 ha). Les opérations forestières et environnementales représentent 3% des surfaces attribuées, et celles au profit du développement local, 4%.

### Plus de 590 ha en portage au profit de l'installation d'une soixantaine 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 590 ha pour le compte d'une soixantaine de jeunes en cours d'installation, sur une durée de 5 ans maximum.

### FIFIAA : 198 460 € attribués à 82 jeunes agriculteurs

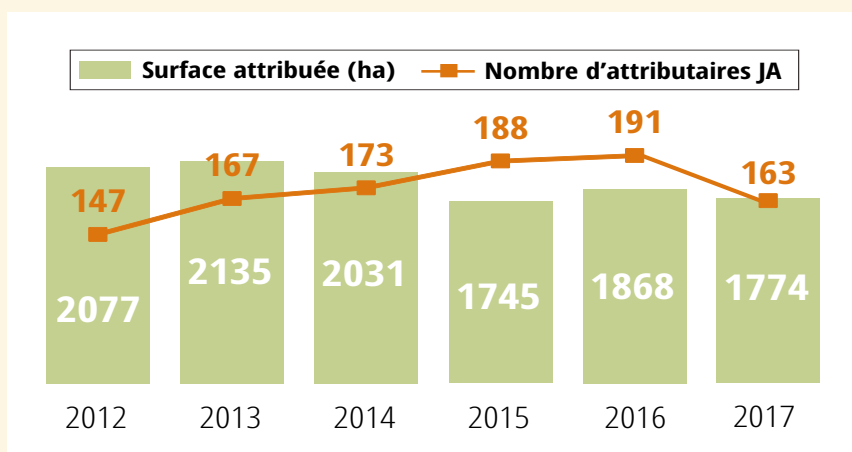
En 2017, 82 jeunes agriculteurs ont été bénéficiaires du FIFIAA\* pour un montant de plus de 198 400 €. Ce fond, instrument financier mis en place par la Safer Aquitaine-Atlantique, prend en charge la totalité des frais d'acte (plafonnés à 3 000 €) lors d'acquisitions réalisées auprès de la Safer.

\* Fonds d'Intervention pour le Foncier au service de l'Installation en Agriculture en Aquitaine-Atlantique

### La gestion temporaire : 14 403 ha mis à disposition

1 579 propriétaires ont mis à disposition 14 403 ha en 2017 par le biais des conventions de mise à disposition (CMD) établies par la Safer.

**Les attributions de foncier au profit de l'installation agricole**  
1774 ha ont été attribués en 2017 par la Safer à 163 jeunes agriculteurs préparant leur installation, s'installant ou récemment installés (soit 35% du total attribué).



# Contacts

## Dordogne

Cré@Vallée Nord  
Route de Charbonniers  
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](http://www.saferaa.fr)  
[www.proprietes-rurales.com](http://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 - Laurie ROBERT DESCHAMPS
- 3 - Nelly DUPRAT
- 4 - Jean-Yves ORTAVENT

### Lot-et-Garonne

- 1 - Laurence CRUBILE
- 2 - Gersende PEREZ
- 3 - Carine FOUGEROU
- 4 - Audrey NARBONNE-CROSNIER
- 5 - Jean-Luc RAMI
- 6 - Gratién THOMAS

### Pyrénées-Atlantiques

- 1 - Alain HAURIE
- 2 - Claire OXARANGO