

Paroles de foncier

LE PÉRIODIQUE DE LA TRANSMISSION RÉUSSIE, édité par la Safer Aquitaine Atlantique


ÉDITO

Agir ensemble et en confiance !

Professionnels agricoles tout autant qu'élus de collectivités locales, notamment en milieu rural, nous avons tous en tête ce terrible constat laissé par le dernier recensement agricole, celui du « mur démographique » qui est devant nous dans la population des chefs d'exploitation agricole. Non seulement un agriculteur sur deux a aujourd'hui plus de 53 ans, mais parmi ceux-ci, une part importante indique ne pas connaître de succession sur leur exploitation.

Alors, devant ce vaste chantier qu'est celui de la transmission des entreprises agricoles, je voudrai faire part de deux messages.

Le premier s'adresse à tous les acteurs concernés par l'avenir de nos territoires ruraux : responsables agricoles, élus locaux, institutions diverses... Nous devons agir ensemble, à la fois parce que le chantier est immense, mais aussi, parce qu'il impose de jouer la complémentarité des moyens, des compétences et des outils entre tous.

Le deuxième message s'adresse aux chefs d'exploitation agricole, s'approchant de leur retraite. Je souhaite leur dire qu'ils ne sont pas seuls pour gérer au mieux cette phase de transmission de leur outil de travail sur lequel ils ont tant investi en labeur, mais aussi en projets pour vivre dignement de leur métier. C'est en confiance qu'ils peuvent s'adresser à leurs institutions du monde agricole. Président d'un comité technique de la Safer, je puis témoigner de l'engagement mis au service de chacune des situations rencontrées, mobilisant tous les outils dont la Safer dispose (CMD, portage, expertise du bien à transmettre, etc.).

Alors, osons la confiance et la complémentarité et soyons ambitieux pour nos territoires !

Jean-Claude SAINT-JEAN

Président du comité technique des Pyrénées-Atlantiques - Section Pays Basque


PAROLES DE PRO

> **Le portage foncier au service d'une transmission réussie**

p.5

PAROLES D'EXPERTS


Un nouvel observatoire de l'installation en Aquitaine

p.4

PAROLES DE PARTENAIRES


3 questions à Dominique Graciet, président de la Chambre d'agriculture Aquitaine

p.7



> Un nouvel observatoire de l'installation en Aquitaine

En 2012, le réseau des chambres d'agriculture, avec le soutien du Conseil régional, a souhaité affiner la connaissance des nouveaux installés en agriculture. Par le biais des Centres de formalité des entreprises, un questionnaire complémentaire a été proposé à toute personne s'inscrivant comme nouvel exploitant agricole (pour la première fois). Vous trouverez ci-dessous les premiers résultats obtenus sur l'année civile 2012.

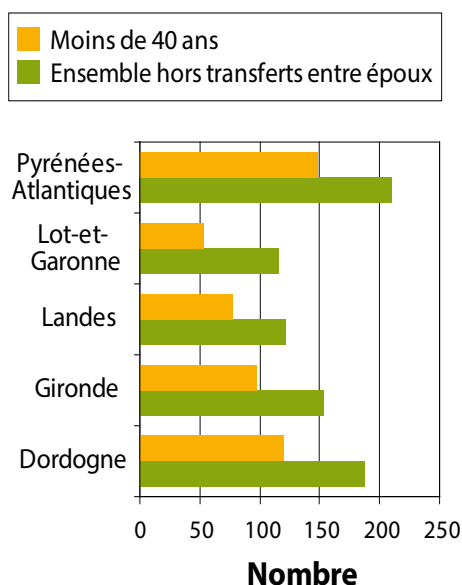
En 2012, on dénombre **788** nouveaux agriculteurs en Aquitaine (hors transferts entre époux).

- La moitié se situe dans les départements des Pyrénées-Atlantiques (210) et de la Dordogne (188).
- **63%** ont moins de 40 ans ce qui implique un âge moyen de 37,5 ans
- **69%** des nouveaux installés s'installent en tant que chef d'exploitation et **8 sur 10 chez les moins de 40 ans**. Les autres s'installent en tant que cotisant solidaire, c'est-à-dire qu'ils payent une cotisation de solidarité sans bénéficiaire ni de couverture sociale ni de points de retraite.

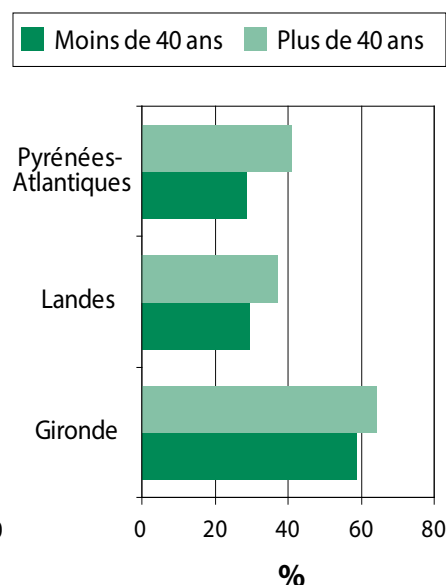
L'observatoire de l'installation en Aquitaine :

- Données du réseau des Chambres départementales d'agriculture d'Aquitaine,
- Traitement : pôle «Agriculture et Société» de la Chambre régionale d'agriculture d'Aquitaine,
- Financement : Conseil Régional d'Aquitaine.

2012 : les nouveaux installés en agriculture



2012 : la part des installations hors cadre familial selon l'âge



Source : Observatoire de l'installation - Traitement : Chambre régionale d'agriculture

Dans les départements des Pyrénées-Atlantiques, des Landes et de la Gironde, les caractéristiques des nouveaux installés se distinguent.

- En Gironde, 4 nouveaux installés sur 10 s'installent en tant que cotisant solidaire (niveau le plus important en Aquitaine) et 1 nouvel installé sur 2 de plus de 40 ans.
- Inversement, dans les Pyrénées-Atlantiques, 85% des moins de 40 ans s'installent en tant que chef d'exploitation.
- C'est dans les Pyrénées-Atlantiques que le nombre de moins de 40 ans est le plus important : **71% des nouveaux**

installés. L'âge moyen y est donc de 36 ans alors qu'il s'élève à 38 ans en Gironde et dans les Landes.

- L'installation hors du cadre familial est moins présente dans les Pyrénées-Atlantiques et dans les Landes même si elle concerne un nouvel installé sur 3 (tout âge confondu)
- Inversement, en Gironde 6 nouvelles installations sur 10 se réalisent via une transmission hors du cadre familial.
- Quelle que soit la zone géographique, les plus de 40 ans sont proportionnellement plus nombreux à s'installer hors cadre familial.

Christine NAVAILLES ARGENTAA
Chargée de mission - Chambre régionale d'agriculture d'Aquitaine
Installation & transmission, Economie & prospective
www.aquitainagri.fr/

> Aller à la rencontre des futurs cédants : la démarche commune de la Safer et des Chambres d'agriculture

La Safer Aquitaine Atlantique et les trois Chambres d'agriculture de la Gironde, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques mènent ensemble un travail d'enquêtes auprès des agriculteurs de plus de 55 ans, sans succession identifiée, sur différents territoires ou auprès de filières. L'objectif est de connaître les projets de chacun afin d'anticiper et de gérer au mieux les futures libérations de foncier. L'enjeu est de proposer à ces futurs cédants la meilleure solution possible pour la transmission de leur exploitation.

Concrètement, le travail d'animation sur le terrain se divise en cinq phases :

1- La présentation de la démarche,

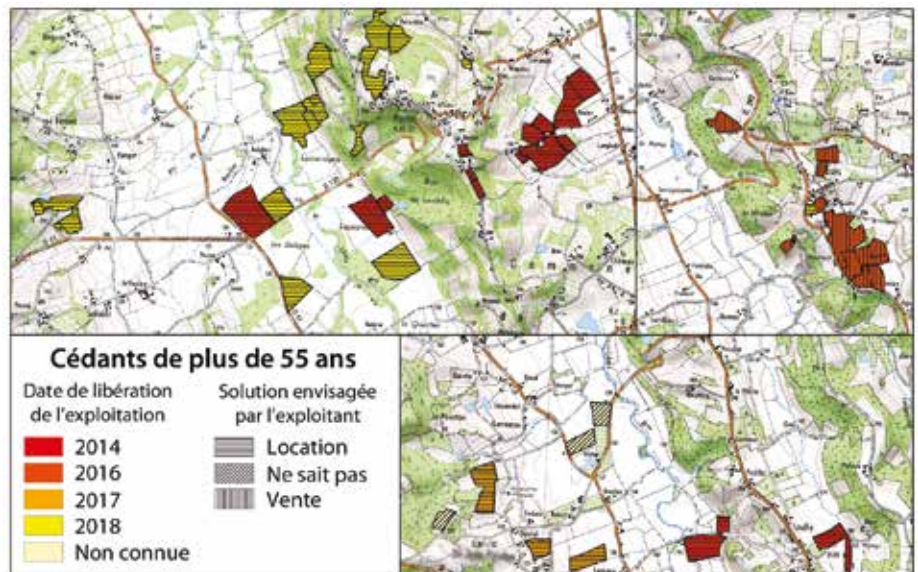
des objectifs et du calendrier aux élus des collectivités locales, aux responsables agricoles, aux acteurs du monde agricole et aux agriculteurs de 55 ans et plus, lors d'une réunion en séance plénière.

2- La mise en place des inventaires communaux.

Il s'agit, avec l'aide des élus et des responsables agricoles, de repérer les agriculteurs de plus de 55 ans qui ne semblent pas avoir de successeur identifié. Le but est de faire un premier repérage avec l'aide de personnes qui connaissent bien leur territoire. Ces agriculteurs sont ensuite informés par courrier qu'ils seront contactés.

3- Les rencontres «transmission» individuelles.

Après un contact téléphonique leur présentant la démarche, les exploitants acceptent ou refusent de recevoir un conseiller enquêteur. S'ils le souhaitent, un conseiller de la Safer ou de la Chambre d'agriculture se rend alors à leur domicile pour un entretien



Les résultats cartographiés des enquêtes réalisées auprès des agriculteurs de plus de 55 ans sans succession.

individuel. Après une phase de collecte de données classiques sur l'exploitation (SAU, production, foncier), le devenir de l'exploitation est approché. Le conseiller profite de l'occasion pour présenter à l'agriculteur toutes les solutions que la Safer et la Chambre sont en mesure de lui proposer, ainsi que le nom des organismes référents pour toute question relative à la transmission (démarches, retraite). C'est un moment privilégié pour le futur cédant s'il souhaite obtenir des informations en lien avec la transmission.

4- La restitution. Le travail d'enquêtes bien avancé, la Chambre d'agriculture et la Safer organisent une réunion de présentation des premiers résultats auprès des élus, des responsables agricoles, des acteurs du monde agricole et

de tous les agriculteurs de 55 ans et plus. L'occasion de présenter aux agriculteurs rencontrés le travail qui a été réalisé grâce à leur collaboration. C'est aussi un moment d'information avec l'intervention de professionnels chargés de la transmission (CFE, MSA, Safer et Chambre d'agriculture). Les agriculteurs qui n'ont pas pu être rencontrés, mais qui souhaitent bénéficier d'un conseil individuel, peuvent venir se manifester et seront rencontrés ultérieurement dans le cadre du suivi de l'action.

5- Le suivi de l'action. L'objectif prioritaire de ce travail d'enquêtes est d'assurer par la suite un suivi des agriculteurs rencontrés, afin de leur proposer la solution la plus appropriée à leur projet le jour où ils cesseront leur activité.

Laurent LABORDE, médiateur foncier en charge des enquêtes transmission dans les Pyrénées-Atlantiques, Safer Aquitaine Atlantique

Paroles de pro

> Le portage foncier au service d'une transmission réussie

Ou comment ce système original de location-vente a permis à un jeune couple de reprendre une exploitation viticole ?

«Sans le portage, les jeunes n'auraient pas pu acheter, et nous n'aurions peut-être pas trouvé d'acheteurs», résume Annie Garnaud, viticultrice à Périssac dans le nord de la Gironde. Elle cèdera très bientôt 10 ha de ses vignes à la Safer, qui portera ce foncier pendant 10 ans au profit d'Audrey et Pierre Eyrault, un jeune couple d'agriculteurs qui vient de s'installer. Cela fait quelques années déjà que ces jeunes cherchent partout en Gironde une exploitation pour concrétiser leur projet d'installation dans le secteur vitivinicole. Mais avec peu de moyens et dans un contexte de récession économique, il leur a été très difficile de trouver un financement. «Pour nous, le portage a été une aubaine, précise Pierre Eyrault, la Safer achète le foncier et nous le met à disposition en contrepartie d'un loyer. Mais ces loyers ne seront pas perdus puisqu'ils serviront à créer un pécule pour pouvoir racheter l'exploitation au bout des 10 ans». Un système de location-vente en quelque sorte.

La mise en place du portage mobilise de nombreux acteurs : la Safer achète et porte le foncier, le Conseil Régional s'engage à prendre en charge à hauteur de 3% les frais financiers engendrés par le portage, et enfin, la Cave Coopérative Alliance Bourg se porte caution pour



Annie Garnaud (à gauche), Pierre et Audrey Eyrault.

les jeunes viticulteurs à hauteur de 20% du prix de la propriété. Une véritable opération mutualisée au service de l'installation. «C'est pour la cave coopérative une nécessité d'aider les jeunes à s'installer, explique Philippe Brard, le président d'Alliance Bourg, car la population de nos adhérents est vieillissante. Nous devons assurer le renouvellement des générations afin de pérenniser les surfaces.»

Restent 2 ha de vignes à transmettre qui n'ont pas pu entrer dans le dispositif de portage. Les propriétaires ont souhaité donner un coup de pouce aux jeunes en mettant ces 2 ha à leur disposition

via une Convention de Mise à Disposition (CMD) de la Safer. Pour quelques années, le temps pour eux de trouver un financement pour les acheter. Car plus que la transmission de foncier, via le portage et la CMD, il s'agit de la transmission d'un projet de vie. «On a l'impression de se voir, il y a 20 ans, quand nous avons racheté cette exploitation, raconte Annie Garnaud, c'est bien de voir des jeunes qui reprennent.» Et Audrey Eyrault de conclure : «Nous nous sommes tout de suite très bien entendus avec les propriétaires, eux aussi nous ont soutenu dans notre projet. Plus qu'une reprise : une rencontre !».



Francis Massé,
président de la Safer Aquitaine Atlantique

«Pour la Safer, la transmission est un enjeu important et complexe qui nécessite la mise en place de nombreux outils. Parmi eux : la convention de mise à disposition et le portage. L'exemple de l'installation de Pierre et Audrey Eyraud montre bien que pour réussir le pari de la transmission, il faut associer de nombreux partenaires. La transmission des entreprises agricoles est un des défis autour duquel tous les acteurs des territoires ruraux doivent collectivement s'atteler. Il y va de la vie de nos campagnes aujourd'hui et surtout pour demain !»

L'acquisition progressive de foncier : les principes du portage

La Safer achète le foncier et le met en location à l'agriculteur bénéficiant du portage, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire de 5 ans, renouvelable une fois. Les loyers viennent en déduction du prix d'acquisition au moment de l'achat, à l'issue du portage de la Safer. Le Conseil Régional prend en charge les frais de portage à hauteur de 3%. Une caution égale à 20% de la valeur du foncier mis en portage est exigée au démarrage de l'opération.

La valeur de rachat à l'issue du portage foncier (5 ou 10 ans) est égale à la différence entre :

- Le prix d'achat initial engagé par la Safer, les frais financiers liés au portage et les frais Safer d'une part,
- L'aide de la Région Aquitaine versée à la Safer au titre du portage foncier et les loyers payés annuellement d'autre part.

Le public concerné :

- Hors cadre familial (HCF) ayant un projet d'installation en agriculture
- Candidat dit «*en installation supplémentaire*» (IS)
- Revenu fiscal de référence du bénéficiaire : inférieur à 35 000 € par actif familial

Le foncier entrant dans le dispositif :

- Foncier non bâti uniquement : terres, prés, vignes, vergers, etc.
- Valeur maximale du foncier susceptible d'entrer dans le dispositif : 150 000 €
- Cas particulier en viticulture : pas de plafond de valeur, par contre l'intervention régionale est limité à 50% du foncier porté par la Safer (toutes appellations régionales sauf les communales de Gironde - hors Listrac)

A noter que le Conseil Général de la Gironde et la Safer proposent le même type de portage, mais avec des modalités différentes. Dans ce dispositif, le Conseil Général prend en charge 100% des frais de portage et des frais financiers dans la limite de 8000 €/an, pour une durée de 5 ans (éventuellement renouvelable 1 fois).



Paroles de partenaires



> 3 questions à Dominique GRACIET

Président de la Chambre d'agriculture Aquitaine



Les informations du dernier RGA sont aujourd'hui clairement appréhendées.

Quelle est votre analyse des enjeux de la transmission pour l'Aquitaine et son agriculture ?

Notre modèle agricole aquitain est fondé sur une agriculture génératrice d'emplois et créatrice de valeurs. Les exemples de la viticulture ou de la valorisation céréalière en productions animales en attestent. Pour préserver ce modèle il nous faut coûte que coûte résoudre le problème de la baisse du nombre d'installations et de l'orientation du foncier qui se libère. L'agriculture aquitaine n'a aucun intérêt objectif à un accroissement exagéré de la taille des structures d'exploitations. Car celui-ci se traduirait mécaniquement par un affaiblissement des filières de productions dites spécialisées, à forte valeur ajoutée et le plus souvent sous signe d'identification de la qualité et de l'origine, c'est-à-dire fortement liées à leur terroir.

Je veux rappeler à tous que la vitalité économique de notre agriculture régionale repose aussi sur un tissu d'entreprises agroalimentaires bien ancrées à leur territoire car très majoritairement sous statut coopératif. Cela signifie que ce sont les agriculteurs aquitains qui pour l'essentiel détiennent le pouvoir d'orienter, d'investir et de promouvoir et que ce ne sont donc pas d'autres, hors région, qui prennent les décisions à leur place.

Pour relever avec succès le double défi de la transmission et de l'installation, quelle est selon vous la bonne méthode que la profession doit mettre en œuvre ?

Les enjeux sont multiples et de première importance ! Comment enrayer l'hémorragie du foncier agricole ? Pas moins de 96 000 ha de terres agricoles perdus en Aquitaine depuis 10 ans ! Il en résulte une raréfaction du foncier qui n'est pas sans conséquence sur l'évolution du prix du foncier et cela pèse forcément sur la dynamique d'installation. Comment faire en sorte également pour qu'un nombre plus important de candidats à l'installation puisse entrer dans le schéma des installations aidées ? Sans doute faut-il revisiter les obligations administratives et les conditions d'accès aux dispositifs d'aide et d'accompagnement pour mieux prendre en compte tous les projets qui se présentent.

Mais avant toute chose, il nous faut apprécier les situations au plus près du terrain, c'est-à-dire être au contact des cédants et des candidats à l'installation afin d'anticiper en appréhendant les projets, les attentes des uns et des autres. Cela veut dire aussi que nos organisations professionnelles doivent plus encore développer entre elles une culture de la concertation et de la contractualisation, à l'instar des conventions récemment signées entre la Safer Aquitaine Atlantique et les chambres d'agricultures.

Il importe enfin de rappeler l'État à ses responsabilités. Je signale simplement que depuis 2008 les crédits de l'État en faveur de

l'animation dédiée aux projets d'installation en Aquitaine sont passés de 1 million à 0 € en 2013 et que nos organisations professionnelles ne peuvent pas tout assumer.

En 2011, sous la houlette de la Chambre d'Agriculture d'Aquitaine, les organisations professionnelles ont élaboré un Plan Stratégique Agricole aquitain (PSAA). Quelle en est la cohérence avec les enjeux de la transmission et les moyens aujourd'hui déployés ?

La cohérence est pleine et entière. Les enjeux de la transmission sont au cœur de ce plan. 4 grands axes ont été identifiés : l'adaptation au marché et notre capacité à saisir les opportunités de développement de la production régionale, la réponse aux attentes sociétales s'agissant notamment de promouvoir un cadre économique et social propice à l'emploi et à la vitalité du territoire, la préservation des moyens de production tant en terme de ressources naturelles que de moyens humains et enfin la question de la compétitivité de nos outils de production amont et aval.

Sur tous ces axes stratégiques, les problématiques de la transmission et de l'installation sont omniprésentes. Rien de véritablement efficace ne se construira si nous ne sommes pas capables d'apporter des réponses concrètes et rapides aux enjeux posés par l'orientation du foncier qui va se libérer les prochaines années et le renouvellement indispensable des générations.

> 3 questions à Thierry PÉRÉ



**Directeur du service « Hommes, Projets, Entreprises »
de la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques**

Pourquoi un partenariat avec la Safer sur le sujet de la transmission dans les

Pyrénées-Atlantiques ?

Dans les Pyrénées-Atlantiques, nous sommes dans un contexte où l'on recense plus de candidats à l'installation que de cessions d'exploitations sans succession. L'idée est de mettre en adéquation les libérations d'exploitations avec les besoins d'installations hors cadre familial. Cela nous oblige à faire un repérage, et pour cela, il faut déployer des trésors d'énergie. D'où l'intérêt de se rapprocher, Chambre d'agriculture et Safer, pour partager nos moyens et être plus efficaces sur le terrain.

Comment s'organise ce partenariat entre les équipes de la Chambre et de la Safer ?

Nous avons construit un véritable service « transmission » inter-organismes, commun à la Chambre et à la Safer, en partageant notamment nos outils, nos méthodes, nos bases de données, mais aussi notre expertise et nos compétences. Ensemble, nous avons développé une démarche commune dont le point de départ est un travail d'enquêtes réalisé par nos équipes auprès des agriculteurs de 55 ans et plus sans succession avérée, sur des territoires ou filières définis. Après une phase de test très concluante sur les cantons de Garlin et de Lembeye, à la demande de la Cave coopérative de

Crouseilles, la démarche a fait des émules. En 2013, nos équipes iront à la rencontre des futurs cédants sur les cantons de Nay Est et Ouest, pour le Pays de Nay qui souhaite réaliser un diagnostic préalable à la définition de son SCOT. De même, nous avons été contactés par l'Agglomération Sud Pays Basque pour mener une enquête sur le devenir des exploitations agricoles sur son territoire.

Et après, quelle valorisation et quelle utilisation de ce travail d'enquêtes ?

La dernière phase que nous sommes en train de développer, c'est la valorisation des informations que l'on collecte sur le terrain, par la mise en place d'un Système

d'Information Géographique commun. L'objectif, c'est d'avoir un véritable observatoire de la transmission et de l'installation.

Cet observatoire permettra d'une part de répondre aux besoins de prospective des collectivités et des filières sur le devenir de l'activité agricole sur leur territoire. Il servira d'autre part à programmer conjointement un suivi des agriculteurs rencontrés afin de les accompagner au mieux dans la transmission de leur exploitation. Les solutions proposées peuvent être variées : du bail classique, à la création d'une société qui est une solution d'attente, ou à la CMD de la Safer qui est une solution de transition, jusqu'à l'installation d'un jeune hors cadre familial...

Animation et enquêtes auprès des futurs cédants : la mise en œuvre d'une démarche partagée en matière de transmission des entreprises agricoles

En 2012, la Safer Aquitaine Atlantique et les Chambres d'agriculture des Landes, des Pyrénées-Atlantiques et de Gironde se sont engagées dans une démarche commune d'anticipation de la transmission des entreprises agricoles et viticoles. Les conventions de partenariat signées entre la Safer et les Chambres permettront d'officialiser et de poursuivre le travail d'animation et d'enquêtes auprès des agriculteurs de plus de 55 ans sans succession identifiée sur différents secteurs ou filières. L'objectif est d'anticiper et de gérer au mieux les futures libérations de foncier.

Ces conventions ont permis aux équipes de la Safer et des Chambres d'aller à la rencontre des futurs cédants sur de nombreux territoires : le canton de Gabarret dans les Landes, les cantons de Lembeye et de Garlin dans les Pyrénées-Atlantiques, et enfin les cantons de Branne, Targon, Cadillac, Créon, Guîtres, Lesparre et Saint-Vivien-de-Médoc pour la Gironde.

Et le travail continue. En 2013, la démarche s'étendra sur le territoire de l'Agglomération Sud Pays Basque, sur les cantons de Nay Est et Ouest, dans le secteur de Sainte-Foy-La Grande et de Coutras, dans le nord de l'Entre-deux-Mers, sur le canton de Lussac et aussi auprès de la filière viande bovine en Gironde...

Des paroles aux chiffres

> Le marché foncier rural en 2012 : les premières tendances

Gironde : un montant total des ventes exceptionnel de 878 millions d'euros

Le marché foncier rural en 2012 :
- 11 548 ha mis sur le marché
- Pour un montant total de 877,5 millions d'euros

Si le marché foncier rural girondin se stabilise en 2012 en terme de surfaces vendues (-2% par rapport à 2011), il est exceptionnel en terme de montant total des ventes qui atteint un pic de 877,5 M€ (+58%). Cette hausse s'explique principalement par 4 ventes hors normes qui regroupent à elles-seules 319 M€.

Landes : la forte progression de la présence des agriculteurs sur le marché

Le marché foncier rural en 2012 :
- 12 118 ha mis sur le marché
- Pour un montant total de 140,3 millions d'euros
En 2012, le marché foncier rural landais est toujours en progression en terme de surfaces

vendues (+16% par rapport en 2011) et stabilise ses volumes financiers échangés (+4%). Les acquisitions des agriculteurs progressent fortement, de +63% en surfaces par rapport à 2011. Les agriculteurs et la Safer achètent au total 67% des surfaces mises sur le marché.

Pyrénées-Atlantiques : un marché foncier toujours stable

Le marché foncier rural en 2012 :
- 3 467 ha mis sur le marché
- Pour un montant total de 146,6 millions d'euros

Le marché foncier rural des Pyrénées-Atlantiques reste stable, comme chaque année et 2012 ne fait pas exception, que ce soit en terme de surfaces vendues (-2% par rapport à 2011), qu'en volumes financiers échangés (-5%). Par rapport à 2011, les surfaces acquises en 2012 par des agriculteurs et par des non agriculteurs restent stables, avec un ratio inchangé de 61% des surfaces acquises par des agriculteurs et la Safer.

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 :
Hervé OLIVIER

Landes

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

Pyrénées-Atlantiques

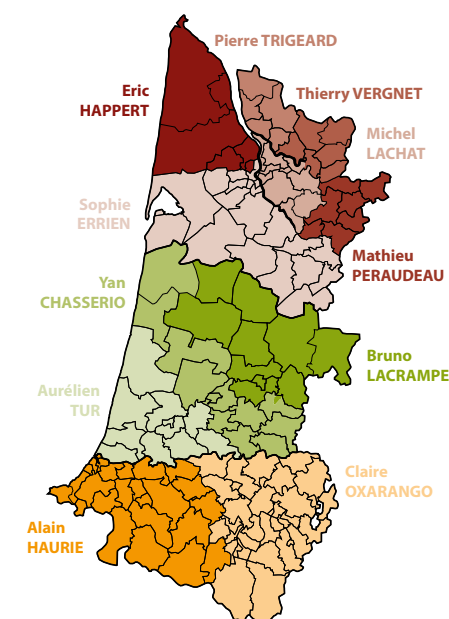
Antenne Pays-Basque

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



L'évolution du marché foncier rural en Aquitaine Atlantique :

