

Paroles de foncier

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



ÉDITO

Anticipation et médiation : le savoir faire de la Safer !

Anticiper : c'était l'un des messages importants des 6^{èmes} Conférences Départementales du Foncier Rural qui se sont tenues dans chacun des départements du territoire de la Safer en mars dernier. Anticiper sur le devenir de nos territoires, sur son agriculture, sur ses outils collectifs que sont en particulier les coopératives, autant de raisons pour appréhender la question que se posent les nombreux agriculteurs de notre région qui, au terme de leur carrière professionnelle, s'interrogent sur la transmission de leur exploitation. C'est la raison pour laquelle, en partenariat avec les Chambres d'Agriculture, nous allons à leur rencontre, territoire par territoire, pour anticiper avec chacun la question de la transmission, dès lors en particulier qu'il n'y a pas de succession assurée ! Choisir ! Choisir en particulier qui pourra être l'exploitant du foncier sur lequel vous vous êtes investis toute une vie de travail. Nombreux sont les agriculteurs qui délèguent ce choix à la Safer, notamment parce qu'ils savent combien l'exercice est délicat, alors même qu'ils sont l'objet de nombreuses sollicitations de leurs voisins. L'exercice n'est pas moins délicat pour la Safer, mais c'est là que son savoir faire en matière de médiation trouve tout son sens. Prioriser l'installation viable, favoriser l'amélioration parcellaire, préserver le foncier agricole sans bloquer le développement économique... autant de situations qui exigent de la Safer, et notamment de ses collaborateurs au quotidien, de vraies qualités en matière de médiation. Anticipation et médiation : parce que l'exercice est exigeant et reste souvent exposé à la critique, il requiert un vrai savoir faire... c'est celui de la Safer ! Et merci de la confiance que vous lui accordez !

Francis Massé
Président de la Safer Aquitaine Atlantique



PAROLES DE PRO

> Dans un contexte de forte pression foncière, la médiation de la Safer au service de la sérénité d'un vendeur

p.5

PAROLES D'EXPERTS



La transmission des exploitations agricoles, un défi pour tous

p.2

PAROLES DE PARTENAIRES



Evaluations domaniales : la légitimité publique aux côtés de l'expertise Safer

p.7

Paroles d'experts



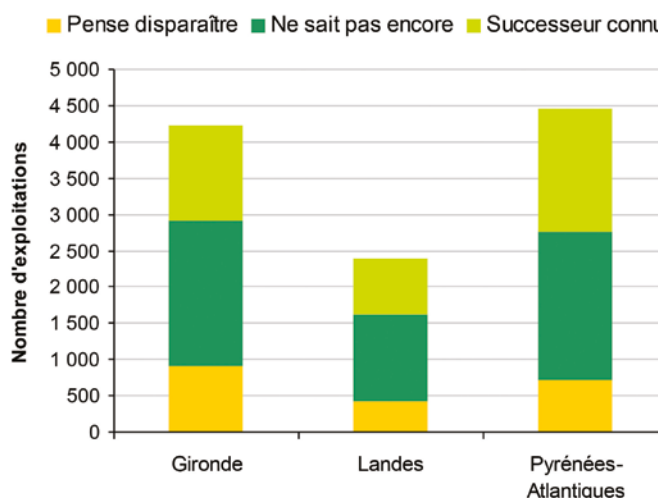
> La transmission des exploitations agricoles, un défi pour tous

Depuis dix ans, l'agriculture voit ses terres se réduire et sa population vieillir : en Aquitaine, la moitié des agriculteurs ont plus de 52 ans. La question de la transmission des exploitations est donc de plus en plus prégnante. Le Recensement agricole de 2010, mené par le Ministère de l'Agriculture, a permis d'éclairer cette problématique, afin d'alimenter la réflexion en toute connaissance de cause.

Sur les trois départements gérés par la Safer Aquitaine Atlantique¹, 7 300 exploitants ont plus de 55 ans et ne connaissent pas encore leur reprenneur en 2010. Ils mettent en valeur 121 500 ha, soit 16% de la surface agricole du territoire.

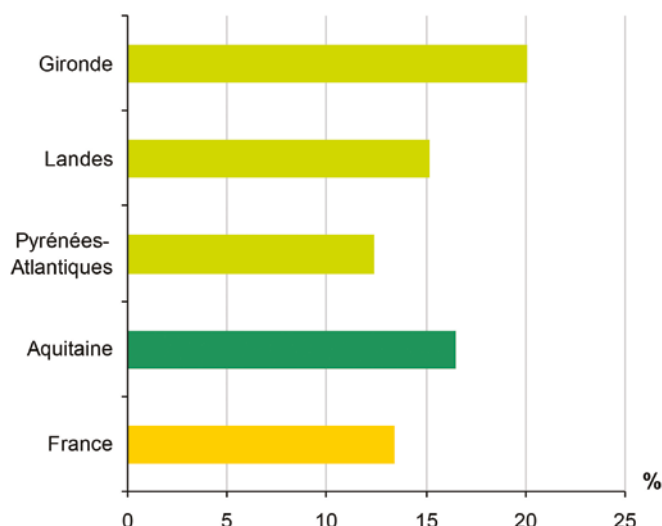
L'enquête Structure 2013, qui sera lancée à l'automne de cette année, est la suite directe du Recensement agricole. Elle permettra de mesurer les évolutions depuis 2010 des surfaces agricoles, des exploitations, et de la problématique de la transmission. Parmi les nouveautés de cette enquête, on pourra désormais savoir si la reprise d'une exploitation se fait dans le cadre d'un agrandissement ou d'une réelle installation. L'enquête Structure 2013 permettra ainsi d'affiner la mesure de l'impact des agrandissements sur la «consommation» de terres pour les futurs agriculteurs.

Le devenir des exploitations dirigées par un agriculteur de plus de 55 ans



Source : Agreste Aquitaine - Recensement agricole 2010

La part (%) de la SAU totale sans reprenneur connu



Source : Agreste Aquitaine - Recensement agricole 2010

Trois sur dix pensent même que leur exploitation risque de disparaître lors de leur départ.

Si les Pyrénées-Atlantiques s'en sortent relativement bien (2 800 exploitations sans reprenneur, soit «seulement» 23 % des exploitations du département), grâce à un nombre

d'installations qui compte parmi les plus importants en France, les Landes, et surtout la Gironde, avec respectivement 1 600 et 2 900 exploitations sans reprenneur, sont dans une situation plus problématique : 30 % des exploitations sont concernées, et les



installations, en particulier de jeunes agriculteurs, sont bien moindres.

Dans tous les départements, grandes cultures (majoritairement du maïs) et polyculture-élevage (maïs, un peu de prairies, combinées avec un élevage bovin ou de volailles) sont fortement concernés.

Les productions phares locales sont aussi touchées. En Gironde, plus de 28 000 ha de vignes ont un avenir incertain en 2010, notamment dans l'Entre-deux-Mers. Dans les Landes, 250 élevages avicoles, qui font aussi souvent du maïs, sont menacés. Enfin, dans les Pyrénées-Atlantiques, ce sont 580 élevages ovins, qui valorisent par ailleurs 8 500 ha de prairies, sans compter les estives.

Des traits communs se dégagent, quel que soit le territoire. Ces exploitations sans successeur ont une superficie et un cheptel plus réduits que celles d'homologues aussi âgés mais qui ont un repreneur (10 ha de moins en moyenne). La main d'œuvre est réduite : la plupart des agriculteurs travaillent seuls sur l'exploitation, éventuellement aidés d'un conjoint souvent retraité. Ces exploitants sont majoritairement retraités, certains sont pluriactifs, l'agriculture passant dans ce cas au second plan.

Le fermage, même s'il se développe chez les jeunes agriculteurs, reste très faible en Aquitaine. Tout porte à croire que les cédants cherchent plutôt à vendre qu'à s'engager dans

du fermage. Les jeunes agriculteurs étant également en concurrence avec des agriculteurs déjà installés qui souhaiteraient agrandir leur potentiel de production, trouver des terres libres pour s'installer

devient de plus en plus difficile. Un paradoxe, alors que l'Aquitaine voit une partie de son foncier agricole partir vers la friche.

1 - Gironde, Landes, Pyrénées-Atlantiques

« Transmission : relevons ensemble le défi ! »

Tel était le thème des 6^{èmes} Conférences Départementales du Foncier Rural organisées par la Safer Aquitaine Atlantique en mars 2013. Plus de 300 personnes ont participé à ces conférences dans les Landes, en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques. En présence d'experts et d'acteurs de terrain, ces 6^{èmes} CDFR ont permis de faire le point sur la situation de la transmission et des installations dans chacun des départements. Le service statistique de la DRAAF Aquitaine a eu l'occasion de dresser le panorama d'une situation préoccupante par territoire et par filière, à partir notamment des analyses issues du Recensement agricole 2010. La prise de conscience de l'enjeu de la transmission a largement été partagée tant par les représentants des collectivités que par les acteurs agricoles qui ont pris part aux débats. Dans le respect des missions et compétences de chacun, la volonté exprimée par tous d'être acteurs d'une stratégie collective sur cet enjeu a largement émergé.



La 6^{ème} Conférence Départementale du Foncier Rural, le 21 mars 2013 à Bordeaux Sciences Agro (ex ENITA).

> Loi de finances pour 2013 : ce qui a vraiment changé pour vous

Entre le projet de loi, les amendements, ce qui a été voté et ce qui a été retoqué par le Conseil Constitutionnel, il n'est pas toujours aisé de retrouver son chemin dans le tourbillon des annonces.

Nous vous proposons de revenir sur les principales mesures qui sont en vigueur en 2013.

• Aménagement du régime des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} février 2012, le taux d'imposition était passé de 31,3 % à 34,5 % (19 % de taxe et de 15,5 % de prélèvement sociaux). S'était ajouté un doublement de la durée de détention (trente ans au lieu de quinze ans) donnant droit à l'exonération.

Une nouvelle taxe additionnelle dont le taux varie de 2 à 6 % a vu le jour pour les plus-values supérieures à 50 000 €.

• Les terrains à bâtir

Le Conseil Constitutionnel ayant censuré les dispositions de la loi de finances, le régime d'imposition des plus-values sur cessions de terrains à bâtir demeure inchangé pour les cessions 2013 : 34,5 % (et abattement en fonction de la durée de détention).

Mais dernièrement, le gouvernement a réitéré sa volonté de réformer l'imposition des plus-values de terrains à bâtir avec pour objectif d'inciter les propriétaires à vendre au plus vite pour libérer des terrains et favoriser la construction de logement.

Les abattements pour durée de détention seraient alors supprimés pour 2014. Si tel est le cas, les détenteurs de terrains à bâtir auraient tout intérêt à vendre en 2013.

• Imposition au barème progressif des dividendes et produits de placement à revenu fixe

A compter de 2013, les dividendes et produits de placement à revenu fixe sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec paiement d'un acompte prélevé à la source au taux de 21 % sur les dividendes et 24 % sur les intérêts (sauf dispense liée au revenu du bénéficiaire).

Jusqu'en 2012, il existait une possibilité d'opter pour un prélèvement forfaitaire de même montant mais qui était, quant à lui, libératoire.

L'abattement de 40 % sur les dividendes est conservé. En revanche l'abattement fixe de 1 525 € ou 3 050 € est supprimé.

• Imposition au barème progressif des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux

Les plus-values réalisées par les particuliers à l'occasion de la cession de valeurs mobilières ou de droits sociaux sont depuis le 1^{er} janvier 2013, et sauf exception, imposables à l'impôt sur le revenu au barème progressif. Jusqu'en 2012, elles étaient taxées à l'impôt sur le revenu à un taux proportionnel.

• Création d'une tranche supplémentaire à 45 % pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu

• Abaissement du plafonnement global de certains avantages fiscaux

Les avantages octroyés en 2012 sont soumis à un plafond de 18 000 € et 4 % du revenu imposable 2012.

A compter de l'imposition des revenus 2013, le plafond des avantages fiscaux est abaissé à 10 000 € et la part proportionnelle de 4 % est supprimée.

• Mise en place d'un dispositif de soutien fiscal en faveur de l'investissement locatif (loi Duflot)

Réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables qui acquièrent ou font construire, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016, des logements neufs ou assimilés, qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pendant une durée de neuf ans au moins.

Le taux de la réduction d'impôt sera fixé à 18 % ; elle sera répartie sur neuf ans.

Paroles de pro

> Dans un contexte de forte pression foncière, la médiation de la Safer au service de la sérénité d'un vendeur

« J'aurais pu vendre tout seul, mais... j'ai choisi la sérénité et la tranquillité, se rappelle Christian Lamarque, aujourd'hui retraité. Je n'ai cherché à négocier avec personne, excepté avec la Safer qui s'est occupée de tout. » Eleveur à Samadet dans le Sud des Landes, M. Lamarque a souhaité céder les 39 ha de son exploitation (30 ha en propriété, le reste en fermage) en sollicitant les services de la Safer. Et pour cause, au total 23 agriculteurs, parmi lesquels bon nombre de ses voisins et connaissances, se sont portés candidats à l'acquisition de son exploitation !

« Je les côtoie toujours, et je n'ai jamais eu aucun souci avec personne, jamais même en froid », raconte M. Lamarque. Des agriculteurs candidats non retenus et mécontents, il n'en a jamais eu vent. Et pourtant, engagé sur sa commune, il est toujours conseiller municipal et président de la société de chasse. Il a de plus conservé sa maison d'habitation. Autant dire l'importance pour lui d'entretenir de bonnes relations avec ses voisins agriculteurs !

« Si M. Lamarque n'a jamais eu de retour d'agriculteurs voisins mécontents, nous si ! », remarque Yan Chasserio, conseiller foncier de la Safer sur le secteur. « La Safer a pleinement joué son rôle de conciliateur entre des candidats concurrents », précise-t-il. Car 23 candidats à l'acquisition d'une exploitation agricole,



Yan Chasserio, conseiller foncier de la Safer (à gauche), et Christian Lamarque, agriculteur retraité à Samadet (à droite).

c'est un record, même pour la Safer des Landes. Difficile, bien entendu, de contenter tout le monde. « Nous avons finalement imaginé, en concertation avec la profession, une solution incluant une proposition d'échanges entre des exploitations du secteur », explique Yan Chasserio. Au final, le comité technique de la Safer retiendra 6 candidats, avec une restructuration globale à partir de 18 ha cédés par les 6 agriculteurs retenus, permettant ainsi d'attribuer du foncier à 3 candidats supplémentaires.

Pourquoi tant de candidats à l'acquisition de cette exploitation ? Le secteur de Samadet, le long de la

vallée du Gabas, regroupe des terres de haute qualité agronomique, des terres noires à haut rendement pour des cultures de maïs même sans irrigation. Les exploitations du secteur, en grande majorité de grandes cultures et d'élevages porcins, cherchent à augmenter leurs surfaces d'épandage, et le contexte d'augmentation du prix des céréales obligent les éleveurs à rechercher plus d'autonomie alimentaire. De plus, le marché foncier y est très calme. Peu de libération de foncier pour des besoins croissants : voilà les ingrédients d'une véritable pression foncière !



«C'était un dossier compliqué, une première pour nous», se rappelle Yan Chasserio. Cette opération a permis aux services de la Safer de mettre en place une méthodologie spécifique pour ce type de dossier traitant autant de concurrences. A point nommé, la Safer vient de passer au comité technique landais du mois de mai 2013 un nouveau dossier, avec 16 candidatures pour l'acquisition d'une propriété de seulement 5 ha !

Aujourd'hui, Christian Lamarque profite pleinement de sa retraite. Avec toujours un petit pincement au cœur quand il parle de sa vie passée d'éleveur. «C'était un passion pour moi, raconte-t-il, mais je ne pouvais pas continuer seul, c'était un métier difficile, et je n'avais pas de successeur...» Ayant déjà travaillé



Terres noires de haute qualité agronomique sur la commune de Samadet (40).

auparavant avec la Safer, c'était pour lui une évidence de faire appel à ses services. «C'est le rôle et le métier de la Safer de gérer ce genre d'affaire ! Je ne me suis occupé de

rien, juste d'être présent le jour de la signature. Pour l'anecdote, la signature des nombreux actes de vente a quand même pris une journée entière !»



Éric PENACQ,

Directeur départemental de la Safer dans les Pyrénées-Atlantiques

Comme on a pu le voir, il existe dans les Landes de nombreuses concurrences entre agriculteurs pour l'acquisition de foncier.

Qu'en est-il dans les Pyrénées-Atlantiques ?

Comme dans les Landes, on observe dans les Pyrénées-Atlantiques une très forte pression foncière sur les terres agricoles. Outre une forte demande d'agriculteurs qui cherchent à développer leurs exploitations, il y a aussi les nombreuses sollicitations de candidats à l'installation. Et la libération de foncier n'est pas suffisante pour contenter tous ces besoins. A cela s'ajoute, au Pays Basque en particulier, la pression foncière due à un fort accroissement démographique.

Comment définir le rôle de médiateur que doit jouer la Safer face à ces concurrences ?

Dans les Pyrénées-Atlantiques, la Safer traite de nombreuses concurrences sur les dossiers qu'elle instruit. Sur ces 3 dernières années, seulement 60% des candidats ont été retenus par les comités techniques de la Safer pour l'acquisition de foncier ou de propriétés. Dans ce contexte, la difficile mission des instances de la Safer consiste à attribuer les terres de la façon la plus logique et la plus pertinente, en privilégiant les projets d'installation viables, tout en tenant compte aussi des besoins d'aménagement du territoire des pouvoirs publics.

Paroles de partenaires



> Evaluations domaniales : la légitimité publique aux côtés de l'expertise Safer

Rattachée à la division Domaine de la Direction Régionale des Finances Publiques, la brigade d'évaluations domaniales émet un avis sur toutes les acquisitions de la Safer d'une valeur vénale supérieure à 75 000 € et sur tous les dossiers de préemption. Dans la très grande majorité des cas, la brigade émet un avis conforme aux valeurs fixées par la Safer. Cet avis est ensuite transmis au commissaire du gouvernement Safer.

Plus généralement, la brigade des évaluations domaniales réalise des évaluations lors de cessions, de prises à bail ou d'acquisitions de biens immobiliers par l'Etat, les collectivités territoriales et autres organismes publics contrôlés par l'Etat ou bénéficiant d'un financement public. Au total, en 2012, ce service de l'Etat a réalisé environ 4800 évaluations en Gironde.

Les règles de consultation du Domaine sont régies par le code général de la propriété des personnes publiques, le code général des collectivités territoriales, le code de la construction et de l'habitation et le décret du 14 mars 1986. Les collectivités territoriales sont notamment tenues de consulter le service du Domaine pour toute opération d'acquisition supérieure à 75 000 € ou toute prise à bail supérieure à 12 000 €. Les collectivités de plus de 2 000 habitants ont également l'obligation de consulter le service du Domaine pour toute cession

quel que soit le montant. Pour ces évaluations présentant un caractère réglementaire, la brigade est tenue de répondre dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. En dehors de ce volet réglementaire, la brigade est amenée à effectuer des évaluations pour le compte des collectivités même si les seuils précités ne sont pas atteints dans le cadre de l'offre de service de la DRFIP aux collectivités.

Enfin, la brigade est chargée de l'évaluation préalable aux acquisitions, cessions et prises à bail de l'Etat, ainsi que de l'inventaire du parc immobilier de l'Etat dont la valeur est actualisée chaque année. Certains évaluateurs

ainsi que le chef de brigade interviennent également en qualité de commissaire du gouvernement auprès des juridictions de l'expropriation.

Dans le cadre de ses différentes missions, la brigade d'évaluations domaniales est amenée à évaluer des biens d'une très grande diversité : terrains, immeubles, maisons, casernes. En Gironde, elle compte 15 évaluateurs répartis en secteurs géographiques, ce qui leur permet de mieux appréhender le marché. Les évaluateurs utilisent dans la majeure partie des cas la méthode d'évaluation par comparaison à partir des enregistrements des mutations récentes.



Bruno BENEDETTO, Représentant du Domaine au Comité technique de la Safer en Gironde

Adjoint de la Division Domaine - Direction Régionale des Finances Publiques d'Aquitaine et de la Gironde -
Chef de la brigade d'évaluation domaniale

«En Gironde, dans plus de 90 % des cas, la brigade d'évaluations domaniales émet un avis positif sur les dossiers de la Safer. Toutes les acquisitions de la Safer de plus de 75 000 € et tous les dossiers de préemption doivent avoir l'accord du commissaire du gouvernement. La brigade d'évaluations domaniales de la Gironde émet un avis sur les prix d'acquisition fixés par la Safer et vérifie s'ils sont en conformité avec la valeur du marché. Nous transmettons ensuite nos avis à l'encadrant Domaine des Pyrénées-Atlantiques, qui est le commissaire du gouvernement pour la Safer Aquitaine Atlantique.»

Des paroles aux chiffres

> L'activité de la Safer en 2012 : les chiffres clés

595 ACQUISITIONS

> 92% des biens acquis à l'amiable

En 2012, la Safer a réalisé 595 acquisitions pour 3 629 ha. Seulement 47 biens ont été acquis suite à une préemption (208 ha). Cela représente 1% des biens susceptibles d'être préemptés par la Safer. Les 3 421 ha restant ont été acquis à l'amiable par la Safer.

3 432 HA ATTRIBUÉS PAR LA SAFER

> 86% des surfaces attribuées à l'agriculture

Sur les 3 432 ha revendus par la Safer en 2012, 2 948 ha ont été consacrés au développement de l'agriculture (86%), en particulier à l'agrandissement et à la restructuration agricole (53%), ainsi qu'à l'installation (33%). Pour le reste, les opérations forestières et environnementales représentent 10% des surfaces attribuées, et celles au profit du développement local, 4%.

> 1 129 ha à l'installation

Le tiers des surfaces revendues par la Safer (1 129 ha) a été attribué à 63 jeunes agriculteurs préparant leur installation, s'installant ou récemment installés.

> 70% des candidats retenus

Sur les 728 candidats qui se sont manifestés en 2012 auprès de la Safer, 513 ont été retenus par les comités techniques de la Safer.

140 ÉVALUATIONS

En 2012, la Safer a évalué la valeur de 140 propriétés rurales, et a ainsi répondu à des demandes d'expertises principalement dans le cadre de successions ou de négociations entre fermiers et bailleurs, et le plus souvent, à la demande de notaires.

5 776 HA EN CMD

840 propriétaires ont mis à disposition 5 776 ha en 2012 par le biais des conventions de mise à disposition (CMD) établies par 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

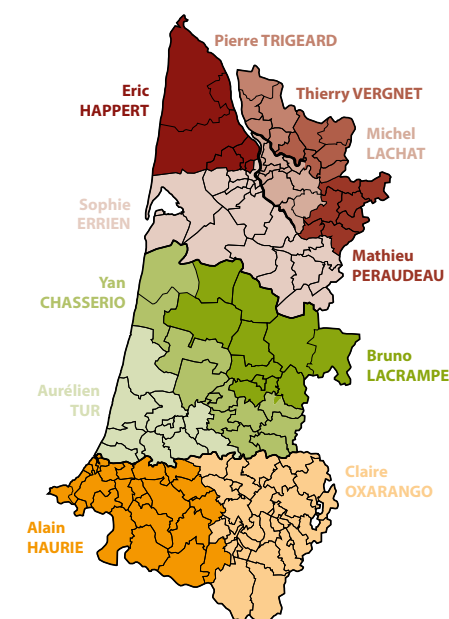
Antenne Pays-Basque

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



www.saferaa.fr

Les attributions de foncier au profit de l'installation agricole

