

Paroles de foncier

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



ÉDITO

Installation : de la parole aux actes !

L'installation ! Priorité des priorités... que n'entendons nous pas depuis si longtemps sur le sujet. Chacun, à l'aune de son institution et à sa manière, affiche l'installation comme pierre angulaire de sa politique !

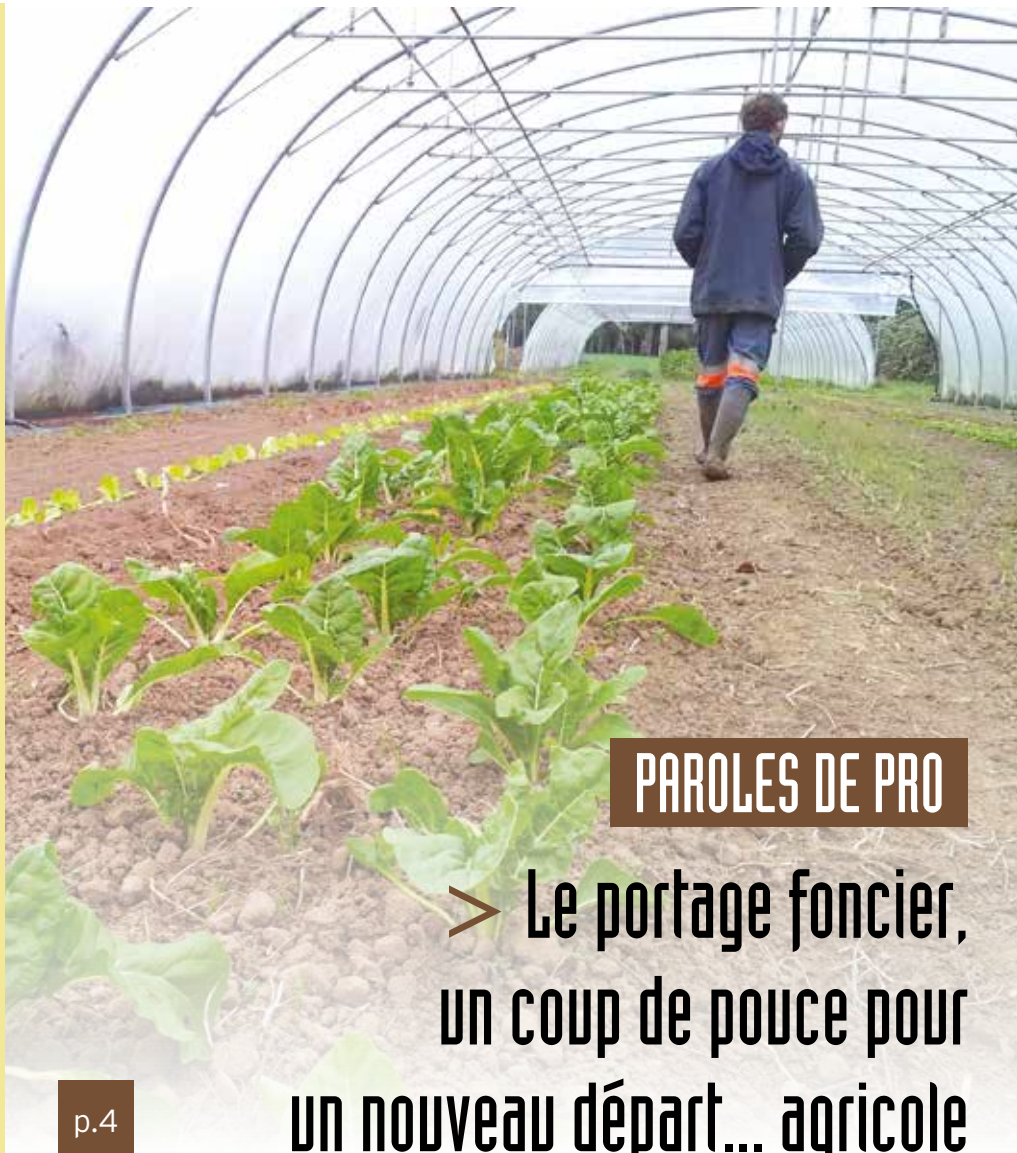
En Aquitaine, les acteurs se mobilisent ! La Safer d'abord : prise en charge de frais d'actes pour des jeunes agriculteurs, repérage de cédants en lien avec les chambres d'agriculture, partenariats avec les collectivités, la coopération viticole ou les banques autour du portage foncier... Autant d'initiatives qui illustrent la volonté, voire même le volontarisme sur le sujet.

Pour autant le chantier est d'envergure ! 9000 agriculteurs aquitains de plus de 55 ans ne connaissent pas leur successeur, alors même que les chiffres de l'installation dans notre région, comme ailleurs, ne sont pas au zénith.

Dans ce contexte, l'un des challenges pour chacune des institutions qui a une part de responsabilité sur la question de la transmission-installation est d'entrer dans une démarche collective où complémentarité et additionnalité permettront d'être les plus efficaces. Des signes encourageants sont à pointer dans cette volonté de «faire ensemble» dans notre région... Chacun ayant conscience que c'est probablement la meilleure façon de passer de la parole aux actes !

Francis Massé

Président de la Safer Aquitaine Atlantique



PAROLES DE PRO

> **Le portage foncier,
un coup de pouce pour
un nouveau départ... agricole**

p.4

PAROLES D'EXPERTS



Le portage du foncier
et la transmission

p.2

PAROLES DE PARTENAIRES



3 questions à...

p.7

Paroles d'experts



> Le portage du foncier et la transmission

Le portage du foncier en place depuis plusieurs années en Gironde, constitue un véritable outil économique et juridique de la transmission du patrimoine foncier au service des agriculteurs et viticulteurs.

Rappel du fonctionnement dans le cadre d'une transmission

Dans un 1^{er} temps la Safer achète le foncier au propriétaire souhaitant vendre son exploitation. Le prix est déterminé par la Safer après expertise et sur la base du prix moyen pratiqué. La Safer paie 100% du prix au vendeur. La vente étant réalisée, les surfaces cédées à la Safer sont données en location précaire à un repreneur qui s'installe ou qui souhaite s'agrandir. Le repreneur va pouvoir exploiter ce foncier en vertu d'une convention de mise à disposition signée avec la Safer. La durée du portage est fixée au maximum à 5 ans au terme duquel le repreneur achète à la Safer le foncier au prix fixé initialement.

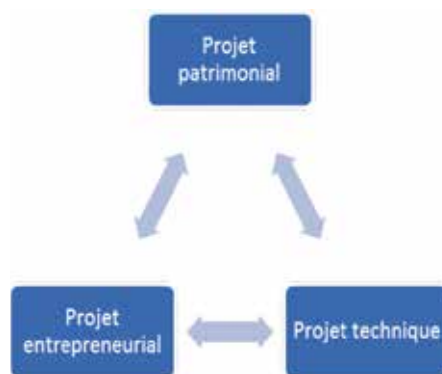
Quels sont les avantages de ce dispositif ?

> **Pour le vendeur**, il est évident qu'il facilite grandement l'opération de vente et permet ainsi de récupérer un capital et d'accéder aux droits à la retraite.

> **Pour le repreneur**, c'est une solution qui va permettre de

consolider son projet d'installation ou d'agrandissement. En effet il peut être compliqué voire risqué de mener conjointement un projet à caractère patrimonial que constitue un investissement foncier et un projet entrepreneurial et technique. Considérer l'entreprise agricole comme la conjonction cohérente de trois projets distincts, permet d'envisager la transmission de l'entreprise progressivement, par projet, en quelque sorte par compartiment. Au début de sa carrière un repreneur ne reprend pas à la fois toutes les composantes de l'entreprise, ce que permet le portage du foncier.

> L'entreprise agricole = la conjonction de trois projets :



Le projet patrimonial s'inscrit dans la logique du long terme. En isolant le projet entrepreneurial et technique (cf. ci-dessus) du projet patrimonial, le portage du foncier dégage l'exploitation pendant au moins 5 ans d'une partie de

«l'inertie» propre à l'agriculture contribuant en partie à rendre le projet de reprise plus «mobile» et donc plus adaptable.

La logique du projet entrepreneurial est avant tout celui de la création de richesse. Cela passe par la prise et la gestion de risques, la création d'une nouvelle activité, le développement de l'activité commerciale, la gestion et la fidélisation d'une clientèle...

Le projet technique quant à lui correspond à la volonté de produire le mieux et/ou le moins cher possible. La performance et la compétitivité d'un projet technique passent par la maîtrise technique (en lien avec les compétences et les investissements nécessaires) voir la réalisation d'économies d'échelles. Plus concrètement les 5 années de portage de foncier permettent au repreneur de mobiliser en priorité ses ressources financières pour financer le besoin en fonds de roulement, l'investissement en matériel nécessaire et l'investissement commercial dans de meilleures conditions.

Autre intérêt pour le repreneur, la totalité des acomptes versés pour l'occupation des biens pendant la durée du portage sont déduits du prix d'acquisition au terme du portage. Il faut savoir que les collectivités (Conseil général et Conseil régional) financent le montant des intérêts de l'emprunt contracté par la Safer.



Quelques points de vigilance...

Bien entendu, plusieurs critères d'éligibilité sont requis pour bénéficier de ce système. Les conditions ont trait à la qualité du foncier puisque la restructuration sur la durée du portage n'est pas envisageable (bon état d'entretien et conformes au cahier des charges de l'appellation) mais également à la viabilité économique de l'exploitation (démontrer la capacité à financer l'acquisition au terme des 5 ans). La décision est soumise à la validation du Conseil général de la Gironde et du Conseil Régional puisqu'ils financent le dispositif (ils disposent de critères propres). Le montant des projets est limité à environ 200 000 € (notamment dans le cas des opérations financées par le Conseil général de la Gironde). Une caution bancaire est demandée au repreneur sur la base de 25% de l'opération. Il s'agit ici de couvrir le risque inhérent au dénouement de l'opération dans l'hypothèse où le repreneur ne pourrait pas acheter et la Safer dans l'obligation de revendre à un tiers en dessous du prix d'acquisition.

Le coût... un exemple :

Projet d'achat de 6 ha de vigne en bordeaux pour 92 000 € :

	Condition du financement	Remboursements annuels prévisionnels	Coût total pour le repreneur (montant des frais financiers et des frais d'actes)
Achat direct sans portage	Emprunt sur 20 ans	7 300 € par an pendant 20 ans	53 500 € dont 45 500 € de frais financiers
Achat avec un portage du foncier	Portage sur 5 ans puis emprunt sur 15 ans	5 000 € d'acomptes pendant 5 ans puis 6 620 € d'annuités bancaires pendant 15 ans	49 700 € de frais financiers

CERFRANCE Gironde - 05 57 54 26 00
 Antony CARARON, Conseiller - Responsable conseil
acararon@33.cerfrance.fr

Paroles de pro



> Le portage foncier, un coup de pouce pour un nouveau départ... agricole

Épinards, blettes, fenouils, carottes... un coup d'œil sous les serres de la Ferme des 2 rivières, nous le confirme, nous sommes bien en hiver. Les légumes bio de saison de Marie et Laurent Brunel, récemment installés à Barie, dans le sud Gironde, sont là pour nous le rappeler. De beaux légumes, résultats d'une vie nouvelle pour le couple. Après avoir travaillé dans l'humanitaire en Afrique, lui à la construction de routes ou d'écoles, elle à la relance agricole, ils voulaient, à leur retour en France continuer à **«faire quelque chose qui fait sens»**. Une belle ambition à laquelle la Safer a donné un petit coup de pouce via le dispositif du portage foncier.

C'est la venue annoncée d'un premier bébé qui a décidé le couple à revenir en France, pour une nouvelle vie familiale et professionnelle. « L'idée d'avoir notre exploitation nous titillait déjà depuis un moment », raconte Marie Brunel. Ingénieur agronome et fille d'agriculteurs bio sur Castillon-de-Castets, elle est en effet la parfaite candidate pour prétendre au statut de jeune agricultrice. Son époux Laurent, ingénieur en sciences des matériaux de formation, a d'abord du obtenir, son Brevet Professionnel Responsable d'Exploitation



De l'aide humanitaire en Afrique à la culture maraîchère bio en sud Gironde, Marie et Laurent Brunel ont su mener leur projet avec le coup de pouce d'un dispositif foncier : le portage.

Agricole (BPREA) en maraîchage à Blanquefort, avant d'y prétendre. Vint alors le moment de trouver en Gironde, «et, dans l'idéal, non loin de Castillon-de-Castets», l'exploitation qui convienne au projet du couple: maraîchage bio et circuit court.

La perle rare à portée de main

Après plusieurs visites jamais totalement satisfaisantes, la nouvelle de la vente, en 2012, d'une exploitation à Barie, à moins de dix minutes de Castillon-de-Castets, leur est arrivée aux oreilles par le biais du réseau professionnel de Marie alors salariée à la Chambre d'agriculture. Une exploitation de 11,5 ha qu'ils avaient déjà repéré, avoue-t-elle. «On savait que le

propriétaire hésitait à arrêter. Dès qu'on a su qu'il vendait, on a sauté sur l'occasion». Et pour cause, «l'exploitation convenait parfaitement». Parmi ses points forts, outre sa localisation idéale, «une culture pérenne bio de 2ha de kiwis avec un circuit commercial déjà en place, et une partie des céréales cultivées en bio par l'ancien propriétaire», se ravit encore la jeune femme.

Une double bonne nouvelle permettant d'une part «d'entrer un revenu dès le départ grâce à la culture des kiwis», et d'autre part «la possibilité de se lancer directement en maraîchage bio» sur une partie de l'exploitation. Pas besoin sur ces 2,5 ha d'attendre la

période des 3 ans de conversion obligatoire avant de pouvoir vendre en bio. Autre atout, le cédant, ravi de voir son exploitation perdurer, était tout prêt à les accompagner et les former à la culture du kiwi, totalement inconnue pour le couple. Bref, la perle rare à portée de main. Ne restait plus qu'à réussir l'achat.

Acquisition progressive du foncier

Pour ce faire, Marie et Laurent, avait déjà leur idée en tête : bénéficier du dispositif de portage de la Safer dont ils avaient entendu parler pour l'une à la Chambre d'agriculture, pour l'autre au lycée agricole. Une suggestion bien accueillie par la Safer ; *«le dispositif venait tout juste d'être mis en oeuvre en Gironde»*, se rappelle Sophie Errien, technicienne Safer en charge du dossier. *«Avec le portage, c'est la Safer qui achète les terres, et les stocke durant 5 ans, renouvelable une fois»*, explique-t-elle. Durant cette période, le nouvel installé paie un loyer à la Safer, puis à l'issue de ces cinq ans, rachète l'exploitation à la structure qui déduit du prix initial, le total des fermages versés.

«Mais la Safer n'achète que les terres, le bâti sur l'exploitation reste à la charge directe de l'acheteur, précise la technicienne. Pour le propriétaire cédant, ça ne change rien. La seule différence avec une vente classique c'est que le jour de la vente, il signe deux contrats de vente: un avec les acheteurs, pour la vente du bâti, un avec la Safer pour la vente du foncier. Mais la totalité de la propriété est bel et bien vendue».

Quant à Marie, elle ne regrette pas ce choix d'acquisition progressive du foncier, *«le portage est super intéressant pour des jeunes qui s'installent, ça permet de limiter les frais et de se lancer plus sereinement»*. En effet, les frais de notaire sont pris en charge par la Safer et, grâce à un partenariat



entre la structure et le Conseil général, les frais financiers sur cinq ans, sont pris en charge par le Département.

Un portage mieux connu

Seul petit bémol pour Marie: avoir été les premiers. *«La Safer, les notaires, le Conseil général, les banques... beaucoup d'acteurs se mobilisent, mais comme nous étions parmi les tout premiers à bénéficier du portage, tout le monde était un peu déboussolé. Ça paraissait compliqué. Avec le recul, ça ne l'a pas été tant que ça mais il fallu environ un an pour que la vente se fasse.»* Pour autant, pas de quoi atténuer son enthousiasme, s'il fallait le refaire, elle le referait, *«il faut que ce dispositif soit davantage*

connu par les personnes qui veulent s'installer». D'autant que *«désormais le portage Safer est mieux connu. Notaires et banques ont pris leurs repères»*, affirme Sophie Errien.

Aujourd'hui, avec un magasin à Castillon-de-Castets, des paniers en gare de Langon et la participation aux initiatives bordelaises de La Ruche qui dit oui, le projet circuit court de la Ferme des 2 rivières est bien une réalité. Au total, la ferme produit une cinquantaine de variétés de légumes par an pour une production diverse et continue au fil des saisons. Une histoire qui fait sens.

Article publié sur Aqui.fr le 16/11/2014 par Solène Méric. (Crédit Photo : Aqui.fr)





«À ce jour en Gironde, la Safer a installé 12 jeunes agriculteurs grâce à un portage foncier»

Hélène Dumas, Conseillère Safer «installation et collectivités», basée en Gironde



Une compétence dédiée à l'installation au sein de la Safer Aquitaine Atlantique

«Depuis le début de l'année 2014, la Safer Aquitaine Atlantique a mis en place une compétence dédiée à l'installation agricole et à la transmission, dont j'ai la

charge. Dans son PPAS (plan pluriannuel d'activité de la Safer), le renouvellement des générations est LA priorité sur le volet agricole.

Pour la Safer, au travers du poste que j'occupe, il s'agit tout d'abord d'améliorer l'accueil des jeunes agriculteurs, d'avoir une vision d'ensemble sur le département et de jouer la transversalité. Ainsi, je fais le lien entre les porteurs de projets à la recherche de foncier ou d'une propriété agricole, et les biens disponibles gérés par les conseillers fonciers Safer, secteur par secteur. Je centralise et j'enregistre toutes les demandes.

Cette information, je la partage aussi au sein du groupe de coordination qui s'est formé sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux entre la Chambre d'agriculture, le Conseil Général, la CUB et la Safer. Ce groupe permet de mettre en

phase, collectivement, les demandes des porteurs de projets et les opportunités foncières.»

Le portage foncier : quel bilan en Gironde ?

«Autre mission du poste que j'occupe : la gestion des dossiers de portage foncier. De même, le fait de centraliser la procédure nous permet de gagner en efficacité ! A ce jour, en partenariat avec le Conseil Général, le Conseil Régional et la Coopération viticole, la Safer Aquitaine Atlantique gère en Gironde 29 dossiers de portage foncier, tous confondus (installation, désendettement et agrandissements), totalisant 170 ha pour un montant total de près de 4 millions d'euros. Parmi lesquels 12 jeunes agriculteurs installés grâce à un portage foncier, sur un total de 83 ha et pour 2,4 M€.»

Paroles de partenaires



> 3 questions à Dominique Stevens

Directeur de la Nature de la Communauté Urbaine de Bordeaux

et Alain de Framond

Chef de Projet Agriculture et Parc des Jalles de la CUB

Quelle sont les enjeux agricoles sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) ?

Dominique Stevens

«Le territoire de la CUB compte 50% d'espaces naturels et agricoles, dont 5800 ha de surface agricole utile (SAU). 176 chefs d'exploitation sont recensés dans les 28 communes. Toutes les filières agricoles sont représentées : viticulture, élevage (surtout bovin), maraîchage et grandes cultures. L'activité agricole génère plus de 1000 emplois. De plus, cette filière bénéficie d'un atout de poids : la proximité avec les citoyens, de plus en plus demandeurs de produits locaux et de qualité.»

Alain de Framond

«D'après la Chambre d'agriculture, 40% des exploitants agricoles de plus de 50 ans ne savent pas comment et à qui ils transmettront leur exploitation lorsqu'ils cesseront leur activité. De plus, nous avons peu de candidats, formés et compétents, à l'installation. La maîtrise du foncier reste un enjeu important, car le prix élevé des terrains agricoles constitue l'un des freins majeurs à l'implantation sur le territoire.»

Quels sont les objectifs de la CUB sur le volet agricole ?

Dominique Stevens

«Pour la métropole, l'agriculture contribue à l'équilibre territorial et joue un rôle important dans le développement économique. Il s'agit de préserver la qualité de

notre cadre de vie et de relever le défi alimentaire, tout en créant du lien entre les agriculteurs et les citoyens. Nous travaillons sur quatre volets :

- la planification urbaine, pour la préservation des terres,
- la veille foncière et l'accompagnement foncier,
- l'accompagnement des projets communaux autour de l'installation et du maintien des exploitations, en mettant l'accent sur les filières maraîchage et petits élevages,
- le développement des circuits courts.»

Alain de Framond

«Nous avons aussi engagé un travail sur les friches et les délaissés avec pour objectif d'augmenter la SAU. Sur le territoire de la CUB, d'après une étude de la Chambre d'agriculture, nous disposons d'un potentiel de 1800 ha de SAU supplémentaire par la remise en culture de ces espaces non exploités.»

En quoi consiste le partenariat entre la Safer et la CUB ?

Dominique Stevens

«La veille foncière tout d'abord. Grâce au portail cartographique Vigifoncier, nous avons connaissance en temps réel, avec les communes, des ventes agricoles qui ont lieu sur le territoire. L'objectif pour nous est de pouvoir anticiper



Alain de Framond et Dominique Stevens.

certaines évolutions en terme d'usage du sol, et d'intervenir si possible.»

Alain de Framond

«La Safer participe à un groupe de coordination, animé par la Chambre d'agriculture, piloté par la CUB, avec le Conseil Général. Ce groupe a pour objectif de partager les informations sur les porteurs de projet, et de mettre en adéquation les candidats à l'installation et le foncier disponible. Pour cela, la Safer a développé un portail cartographique, SINTIA, qui nous permet de centraliser toutes ces informations.

Autre volet du partenariat avec la Safer : la maîtrise foncière. A Parempuyre, la Safer a acheté 86 ha, qu'elle porte pour le compte de la CUB. L'objectif est d'y restaurer une zone humide fonctionnelle, tout en favorisant le retour de l'élevage bovin. De même sur le volet foncier, la Safer est partie prenante d'un projet ambitieux : la vallée maraîchère du Parc des Jalles, une zone agricole et naturelle de 4700 ha à protéger et à dynamiser.»

Des paroles aux chiffres

> Le prix des terres et des vignes

> Prix des terres et prés libres non bâtis (€/ha)

Prix moyens triennaux ^(a) en euros courants par hectare

Département et région agricole	2011	2012	2013
GIRONDE			
Forêt et landes girondines	5 410	6 490	5 650
Bas-Médoc	3 260	3 030	4 540
Médoc, Libournais, Graves	4 930	4 720	4 320
Bazadais	7 230	7 810	8 050
Entre-Deux-Mers	6 240	6 240	6 260
Blayais et Double	3 670	3 620	4 080
LANDES			
Marensin et forêt landaise	8 610	9 160	9 760
Chalosse et Gaves	7 480	7 720	8 640
Marsan et Armagnac	7 420	7 470	8 160
PYRENEES-ATLANTIQUES			
Coteaux basques	5 190	6 190	6 660
Coteaux du Béarn	9 180	9 520	10 080
Montagnes	4 230	4 530	4 720
Vallées et coteaux des Gaves	7 940	8 440	8 130

(a) Les prix moyens triennaux 2013 correspondent à la moyenne 2011-2012-2013.
Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr.

> Le prix des vignes (€/ha)

Prix moyen correspondant à des vignes plantées, en bon état et d'âge moyen

Département et appellation	2011	2012	2013
GIRONDE			
Cadillac - Côtes de Bordeaux	18 000	22 000	17 000
Bordeaux blanc	15 000	15 000	15 000
Bordeaux rouge	15 000	15 000	15 000
Canon Fronsac	60 000	60 000	60 000
Blaye - Côtes de Bordeaux	19 000	18 000	18 000
Côtes de Bourg	22 000	22 000	22 000
Castillon et Francs - Côtes de Bordeaux	21 000	21 000	20 000
Fronsac	28 000	26 000	26 000
Graves blanc	27 000	25 000	27 000
Graves de Vayre	15 000	15 000	15 000
Graves rouge	27 000	25 000	27 000
Haut-Médoc	70 000	70 000	75 000
Lalande de Pomerol	170 000	170 000	180 000
Liquoreux rive droite	18 000	18 000	17 000
Listrac	70 000	70 000	75 000
Médoc	35 000	40 000	40 000
Moulis	80 000	80 000	80 000
Pauillac	1 650 000	2 000 000	2 000 000
Pessac-Léognan	330 000	400 000	450 000
Pomerol	900 000	900 000	900 000
Saint-Estèphe	350 000	350 000	350 000
Saint-Emilion	200 000	200 000	200 000
Saint-Julien, Margaux	1 100 000	1 000 000	1 000 000
Satellites de Saint-Emilion	85 000	85 000	85 000
Sauternes	50 000	50 000	50 000
LANDES			
Tursan	11 000	11 000	11 500
Vins IGP et Sans IG en zone Armagnac	8 000	9 000	9 000
PYRENEES-ATLANTIQUES			
Jurançon et Jurançon sec	46 000	46 000	45 700
Madiran	19 000	14 000	14 000

Source : Safer Aquitaine-Atlantique.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site
www.le-prix-des-terres.fr

Contacts

Siège

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

Gironde

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

Landes

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

Pyrénées-Atlantiques

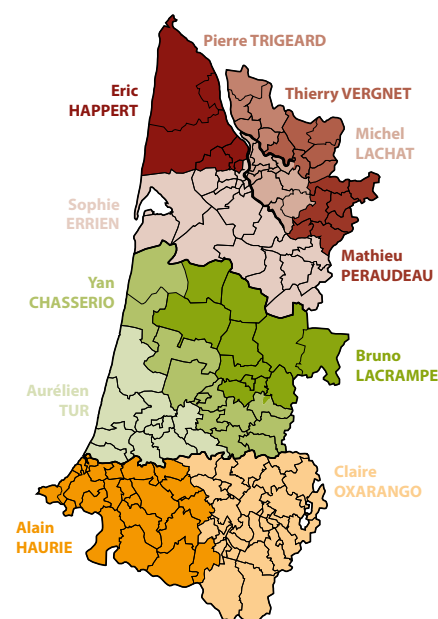
Antenne Pays-Basque

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

Antenne Béarn

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

Les conseillers fonciers de la Safer Aquitaine-Atlantique



www.saferaa.fr