

Édito

L'acquisition progressive du foncier : un nouvel instrument au service de la transmission et de l'installation

Le choc générationnel qui attend l'agriculture d'Aquitaine dans les dix prochaines années est sans précédent. Selon les éléments fournis par les services statistiques de la Direction Régionale de l'Agriculture (DRAAF), 9 000 agriculteurs de plus de 55 ans, exploitant plus de 350 000 ha, ne connaissent pas à aujourd'hui leur successeur ! Aussi, plus que jamais, l'accès au métier d'agriculteur, pour des personnes non issues de ce milieu, s'impose. Ce public, le plus souvent nommé « hors cadre familial », alors qu'il pesait moins de 5% dans les statistiques régionales des installations voilà 20 ans, représente aujourd'hui près de 30% ! Cette proportion est donc susceptible de croître dans les prochaines années... pour autant que l'accès au foncier, ne soit pas l'obstacle rédhibitoire.

C'est dans ce contexte que le nouveau et innovant dispositif de la Région Aquitaine (cf. page 3) trouve toute sa pertinence. Il s'appuie sur la Safer comme instrument de portage foncier sur une longue durée (10 ans maximum), permettant ainsi au nouvel installé de faire une acquisition progressive du foncier dans un montage qui peut s'apparenter au crédit bail.

Certes, le dispositif ne suffira pas à lui seul à régler la question du renouvellement des générations en agriculture. Mais il apporte une contribution utile à ce qui demeure un des enjeux essentiels de nos territoires pour les prochaines années, celui d'une agriculture vivante, fondant son dynamisme sur l'arrivée de nouveaux actifs agricoles.

Francis Massé,
Président de la Safer Aquitaine Atlantique

LARTIGUE (33) : Savoir faire et réactivité au service d'une commune rurale

RÉSERVE FONCIÈRE

Lartigue, 55 habitants, dernière commune de Gironde, en frontière des Landes et du Lot-et-Garonne. A l'entrée du village, une propriété de 11 ha, maison, bâtiments agricoles, terres, prés et forêt, est à la vente.



Jean-Jacques MOURILLON,
maire de Lartigue

« Il fallait faire très vite, faire un emprunt, acheter,

parce que les propriétaires voulaient vendre. La Safer a acheté la propriété, ce qui a tout d'abord permis de maintenir les locataires dans la maison. Et cela nous laisse le temps de préparer le rachat de la propriété. »

La Safer a acheté la propriété et en attendant, la commune confie sa gestion à la Safer pour y maintenir une activité agricole. Dans l'objectif d'un développement harmonieux de son territoire, la commune veut réserver ce foncier à la construction de logements. La grange sera réhabilitée en maison d'habitation, et une partie des 5 ha de terres seront à terme réorientés par la commune en terrains à bâtir.

La Safer assure l'entretien et la mise en valeur agricole du foncier stocké dans l'attente de la réalisation du projet. Par une convention de mise à disposition, la commune a confié la propriété à la Safer, qui en assure la gestion via un bail locatif au profit d'un centre équestre, qui entretient ainsi les terrains, et ce, jusqu'à la reprise par la commune.



Le Conseil Général de la Gironde et la Safer ont signé, en 2007, et dans l'attente de la création d'un Établissement Public Foncier départemental, une convention dont l'objectif est de faciliter l'acquisition de foncier par les collectivités.

Par le biais de cette convention, et selon les projets des collectivités, la Safer achète le foncier et assure son entretien, le temps du stockage. Le Conseil Général prend alors en charge les frais de stockage et la commune peut acquérir le moment venu le bien ainsi stocké par la Safer.



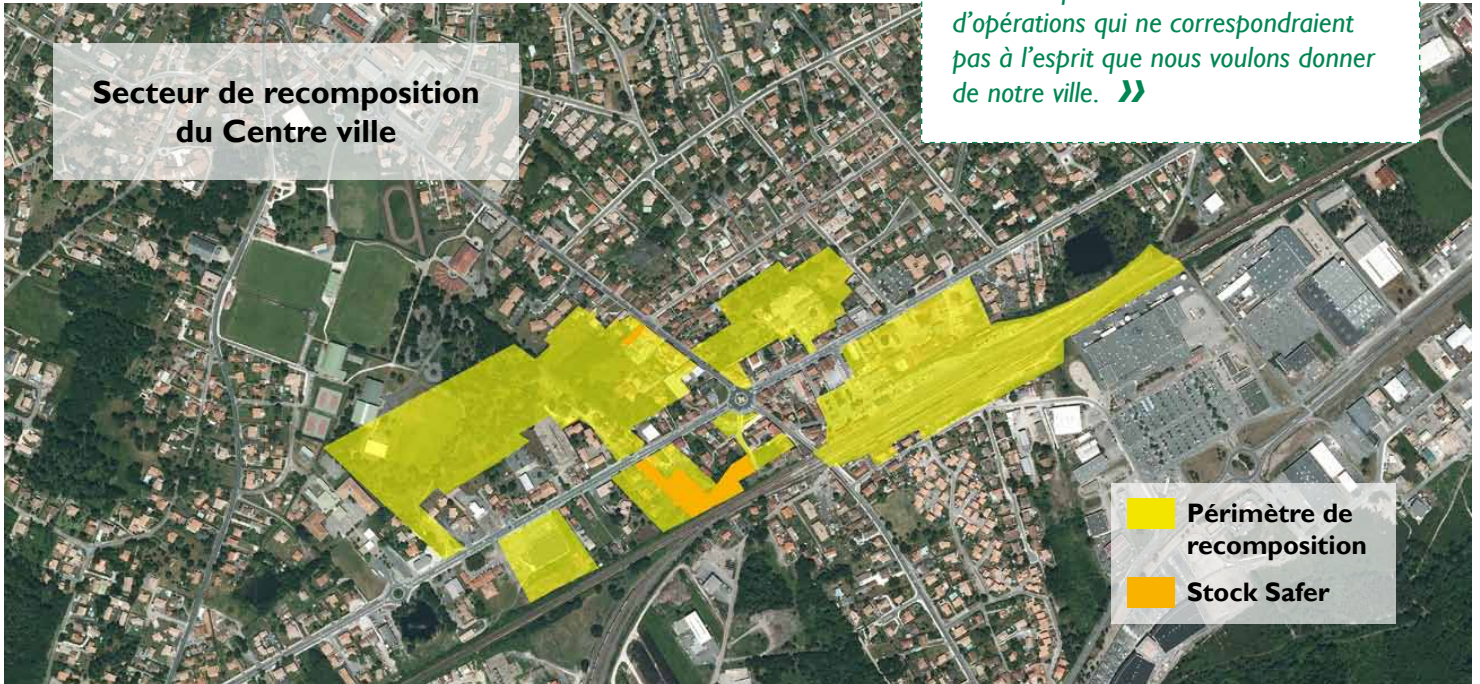
BIGANOS (33) :

Le stockage foncier au service de la recomposition du centre ville



Bruno LAFON,
maire de Biganos

« Si nous n'avions pas la Safer, qui porte et qui achète les terrains tout de suite, pour les mettre en stockage, nous ne pourrions pas porter ce projet de recomposition du centre ville. Les terrains seraient vendus à d'autres opérateurs et nous hériterions d'opérations qui ne correspondraient pas à l'esprit que nous voulons donner de notre ville. »



La Safer Aquitaine Atlantique a permis à ce jour l'acquisition et le stockage de 12 parcelles totalisant 2,8 ha sur la commune de Biganos. En plein centre ville plus exactement, dans le quartier de la gare.

La Safer intervient auprès de la commune de Biganos pour acheter et stocker les derniers terrains qui sont disponibles et fortement convoités par les promoteurs immobiliers, pour permettre à la commune de prendre le temps de finaliser son projet. « A terme, la Safer rétrocèdera l'ensemble des terrains qu'elle aura acquis à un promoteur qui sera retenu par la commune », précise Sophie Errien, conseillère foncier du secteur. Et qui aura un projet conforme aux désirs de la collectivité.

La commune de Biganos porte un projet d'aménagement et de rénovation du centre ville sur 15 ha environ dans le quartier de la gare. Ce projet de recomposition urbaine a pour but de recréer une plus grande densité d'habitat, une réelle mixité de types de logements et de commerces, et un meilleur maillage des solutions de déplacement et de stationnement. C'est dans le cadre de ce projet que s'inscrit le partenariat avec la Safer Aquitaine Atlantique, formalisé par une convention de constitution de réserves foncières signée le 29 mars 2010. Les modalités de la convention en deux mots : la Safer achète le foncier et la commune finance les frais de stockage (intérêts d'emprunt et frais de gestion). De plus, la commune garantit à la Safer la bonne fin de l'ensemble des stocks. Cette opération a été initiée pour les premières acquisitions avec un concours du Conseil Général de la Gironde.

Le prix du foncier étant plutôt élevé dans ce secteur proche du Bassin d'Arcachon, la commune de Biganos n'a pas la capacité financière de contracter de nouveaux emprunts pour porter ce foncier stratégique. Le prix des 2,8 ha d'ores-et-déjà acquis et stockés s'élève à 1,4 millions d'euros !

« La commune ne doit pas pour autant s'interdire de prévoir le développement de ses projets les plus importants, comme l'est celui de la recomposition du centre ville », commente Bruno Lafon, maire de Biganos. Ainsi, le partenariat avec la Safer, en particulier en l'absence d'un Établissement Public Foncier en Gironde, donne malgré tout à la commune les moyens de réactivité face aux opportunités foncières qui se présentent. »



« Si la Safer intervient historiquement sur des biens agricoles, son expertise de plus en plus reconnue

peut aujourd'hui la conduire à accompagner les collectivités dans leurs projets fonciers. »

Francis Massé, président du comité technique girondin de la Safer

L'acquisition progressive du foncier par des hors cadre familial (HCF) : les principes de mise en oeuvre

AGRICULTURE

Voté par l'assemblée plénière de la Région le 28 mars dernier, le nouveau règlement d'intervention de la Région intègre désormais un dispositif d'acquisition progressive de foncier.

Sa mise en œuvre s'appuie sur une intervention des Safer dans le cadre d'une convention adoptée par la Région, en commission permanente, le 11 juillet dernier. Voici résumées les principales modalités de cette convention :

- ▶ Public bénéficiaire : installations hors cadre familial et installations supplémentaires (pas de condition d'âge).
- ▶ Durée du portage par la Safer : 10 ans maximum, dans le cadre d'une COPP.
- ▶ Plafond de la valeur du foncier (non bâti) mis en portage : 150 000 €.
- ▶ Projets présentés en Commission Régionale Installation avant décision d'intervention de la Région.
- ▶ Loyer payé par le HCF : indexé sur le barème départemental des fermages agricoles et venant en déduction du prix d'achat du foncier à l'issue de la période de portage.

- ▶ Prise en charge par la Région des frais financiers liés au portage plafonnés à 3% par an avec possibilité de compléments apportés par d'autres acteurs (autres collectivités, etc.).
- ▶ Garantie de bonne fin apportée par le HCF, via une caution bancaire (20% de la valeur portée) demandée à l'entrée dans le dispositif.
- ▶ Cas particulier du foncier viticole : l'ensemble des aires d'appellation d'Aquitaine est concerné, à l'exception des appellations communales de Gironde (hors Listrac)
 - ❶ Pas de plafond à 150 000 €, mais dispositif devant s'appliquer au maximum qu'à 50% du foncier porté par la Safer.
 - ❷ Exploitation ayant un RBE/CA supérieur à 15%.
- ▶ Engagement de conservation de la destination agricole du foncier mis en portage pendant 20 ans, à compter de l'entrée en jouissance.

Les candidats souhaitant bénéficier de ce dispositif auront à élaborer, avec l'aide de leur organisme d'appui, leur projet d'installation et à le transmettre à la Safer et à la Région.

L'INSTALLATION AGRICOLE EN AQUITAINE : Les chiffres clés

En 2009, la Mutualité Sociale Agricole a enregistré en Aquitaine 577 nouvelles installations d'agriculteurs de moins de 40 ans. De manière générale, le nombre d'installations de jeunes agriculteurs diminue d'année en année : ils étaient 700 à s'installer en 2005, 820 en 2000, et près de 1 000 en 1996.

En 2009, près du tiers des installations de jeunes agriculteurs se concentre dans les Pyrénées-Atlantiques. Par ailleurs, 28% des moins de 40 ans s'installent à titre

secondaire (le revenu agricole n'est pas majoritaire). A noter qu'en Aquitaine, la part des installations à titre secondaire ne cesse d'augmenter : elle représentait 17% en 2000.

Le nombre d'installations en hors cadre familial (HCF) reste en stable en Aquitaine : les HCF représentent en moyenne le quart des installations aidées entre 2000 et 2009 (26% en 2009). En 2009, les HCF représentent 33% des installations aidées en Gironde, 28% dans les Landes, et 15% dans les Pyrénées-Atlantiques.

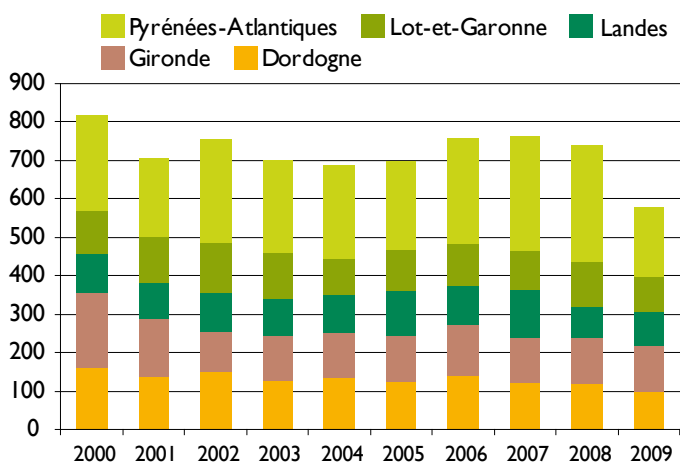
Sur les trois départements de la Gironde, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques, la Safer a attribué en 2010

plus de 1 000 ha à 66 jeunes agriculteurs préparant leur installation, s'installant ou récemment installés.

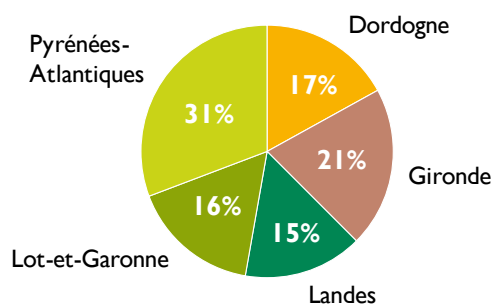
Par ailleurs, 31 jeunes agriculteurs ont été attributaires du FIFIAA, pour un montant moyen de 1 224 € chacun.

Le FIFIAA est un fonds constitué par la Safer Aquitaine Atlantique dont bénéficient les jeunes agriculteurs s'installant à titre principal lors d'une première acquisition foncière réalisée avec le concours de la Safer. Ce fonds prend en charge 50% des frais d'actes notariés jusqu'à 3 000 € et est alimenté par un prélèvement opéré sur les résultats annuels de la Safer.

Évolution du nombre d'installations de jeunes agriculteurs (moins de 40 ans)



Répartition par département des 577 installations de jeunes agriculteurs en 2009



Source : Mutualité Sociale Agricole, traitement : Tableau de Bord, Chambre Régionale d'Agriculture d'Aquitaine

LE MARCHÉ FONCIER RURAL : Au 1^{er} semestre 2011, une reprise qui se confirme

Après sa fermeture généralisée en 2009, le marché foncier rural donnait déjà des signes de reprises au cours de l'année 2010. En ce début d'année 2011, cette tendance se confirme. Sur les trois départements de la Gironde, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques, on observe une hausse de +18% des surfaces vendues au 30 juin 2011, par rapport au 1^{er} semestre 2010, et +2% du montant total des ventes.

Plus qu'une reprise, le marché retrouve presque son niveau « d'avant crise », en tout cas en ce qui concerne le volume des surfaces vendues : il s'est vendu près de 13 600 ha en ce début d'année, il se vendait 13 800 ha au 1^{er} semestre 2008. Néanmoins, le montant total des ventes n'a pas retrouvé son niveau atteint au 1^{er} semestre 2008 (17% d'écart).

Ces tendances se confirment en Gironde et dans les Landes. En Gironde, le marché foncier rural observe une hausse de +21% en surface et de +1% en valeur par rapport au 1^{er} semestre 2010. Il retrouve son niveau atteint au 1^{er} semestre 2008.

Dans les Landes, le marché retrouve sa vigueur, avec une hausse de +21% des surfaces vendues et de +32% des valeurs. Par contre s'il s'est vendu autant de surfaces au 1^{er} semestre 2011 qu'au 1^{er} semestre 2008, le montant total des ventes reste toujours inférieur de -38%.

Quant aux Pyrénées-Atlantiques, le marché foncier, un marché de petites parcelles, a toujours échappé à la crise : ces 5 dernières années, les surfaces vendues oscillent entre 1 600 et 2 000 ha. Seules les valeurs ont diminué depuis 2008, essentiellement à cause de l'érosion du marché des maisons à la campagne.



Siège social

18 avenue Louis Sallenave
BP 605, 64006 Pau Cedex
Tél. : 05 59 90 34 20
Fax : 05 59 90 34 39
Directeur général :
Pierre Pouget

Béarn

18 avenue Louis Sallenave
BP 605, 64006 Pau Cedex
Tél. : 05 59 90 34 20
Fax : 05 59 90 34 39
Directeur départemental :
Eric Penacq

Pays Basque

Place Jean Errecart
64120 Saint Palais
Tél. : 05 59 65 88 10
Fax : 05 59 65 95 84
Directeur départemental :
Eric Penacq

Landes

584 av. du Corps Franc
Pommies
40280 St Pierre du Mont
Tél. : 05 58 46 59 59
Fax : 05 58 46 15 06
Directeur départemental :
Bruno Lacrampe

Gironde

Les Bureaux du Lac
16 av. de Chavailles
33525 Bruges Cedex
Tél. : 05 56 69 29 99
Fax : 05 56 39 59 84
Directeur départemental :
Hervé Olivier

NOS COMPÉTENCES à votre service

Pour une gestion durable de votre territoire, la Safer, premier opérateur foncier rural, vous accompagne dans la mise en place de vos politiques foncières. Avec la Safer, gérer votre territoire, c'est : observer et connaître les mouvements de foncier, acquérir pour parvenir aux orientations foncières souhaitables, stocker dans l'attente de l'utilisation projetée, restructurer et faire évoluer le parcellaire à l'amiable, mettre en valeur et entretenir le territoire local.

STOCKER

La Safer peut stocker, pour le compte d'une collectivité, les surfaces qui se libèrent dans l'attente de l'utilisation future.

GÉRER

La Safer peut assurer l'entretien et la mise en valeur agricole temporaire des parcelles communales par le biais d'une convention de mise à disposition (CMD).



Arnaud PORTIER, directeur de l'EPFL du Pays Basque

« Sur la Communauté de Communes de Bidache, dans le cadre du développement d'une zone d'activité, nous avons à gérer 20 ha, qui bien qu'étant identifié à vocation de développement économique, était un foncier qui était occupé et utilisé par des exploitants agricoles. Via la Safer, nous avons

mis en place une **convention de mise à disposition**, c'est-à-dire que nous avons confié l'exploitation des terrains à la Safer qui assure pendant ce temps la gestion via des baux locatifs au profit de neuf exploitants. Aujourd'hui, ils exploitent ces terrains, et ce, jusqu'à la reprise par la collectivité. Nous n'avons ni à choisir les locataires, ni à gérer les locataires, uniquement à percevoir les loyers et avoir les terrains entretenus. »

