DÉCEMBRE 2019 N°23

safer Nouvelle-Aquitaine

Paroles de foncier

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

ÉDITO

Une nouvelle Safer et la poursuite des partenariats au service des territoires

Le 20 juin dernier a vu la naissance de la Safer Nouvelle-Aquitaine. Depuis plus de deux ans déjà, les trois Safer régionales se préparaient à cette nouvelle organisation selon un principe de base : la régionalisation doit préserver et renforcer l'échelon départemental au plus près du terrain et des territoires. Dans chaque département, le comité technique de la Safer organise le dialogue entre tous les acteurs locaux. C'est cette « démocratie foncière », inhérente au fonctionnement de la Safer, qu'ont pu découvrir et expérimenter les participants, près de 1000 personnes au total, aux Conférences Départementales du Foncier Rural qui se sont tenues cette année sur l'ensemble des 12 départements de la Nouvelle-Aquitaine.

Nouvelle entreprise, mais poursuite des partenariats au service des territoires. Le 27 juin, la Région Nouvelle-Aquitaine validait la convention préparée depuis plus d'un an et demi avec les Safer régionales. Cette convention permettra de déployer quatre outils fonciers destinés à faciliter l'installation et la transmission des exploitations.

Derrière les paroles, il y aussi les actes. Dans ce numéro, vous pourrez ainsi découvrir deux exemples concrets ayant mis en œuvre des outils, le stockage et le portage foncier, pour permettre des installations.

Patrice COUTIN
Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine

PAROLES DE PRO

› Le stockage pour réserver une propriété à l'installation

p.2

DES PAROLES AUX ACTES

› Fabien Joffre, président du comité technique en Dordogne et vice-président de la Safer Nouvelle-Aquitaine.

p.5

PAROLES DE PARTENAIRES

› Alain Rousset, président du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine

p.6

Paroles de pro

› Le stockage pour réserver une propriété à l'installation

Grâce au stockage des terres par la Safer et à la volonté d'un maire d'installer des jeunes, Paul Charrier a pu réaliser son projet d'installation en élevage bio sur la commune de Rancon en Haute-Vienne.

© Corinne Mérigaud

Depuis un an, Paul Charrier est installé à la ferme de Châtres en Haute-Vienne comme éleveur bio.

Fils d'éleveurs vendéens de vaches laitières, Paul Charrier, souhaitait voler de ses propres ailes après deux expériences en agriculture collective dans l'Hérault et en Anjou. « *Je n'étais pas vraiment fixé sur une région, j'ai cherché des terres via mes connaissances mais le Limousin est devenu une évidence car j'y ai des attaches, raconte le trentenaire, la terre est accessible et le rapport coût/élevage correct. En plus, je peux compter sur un réseau d'amis dans un rayon de 10 km car l'entraide, c'est très important*. »

Paul cherchait une ferme de 30 ha, une surface difficile à trouver, les exploitations de 80 à 100 ha ou les fermes de 10 ha étant légion. En outre, il ne souhaitait pas être propriétaire de la ferme pour ne pas s'endetter outre mesure dans une installation hors cadre familial. Alors qu'il réside sur la commune voisine de Saint-Junien-les-Combes, il apprend que la ferme de Châtres à Rancon, abandonnée depuis quelques années, est à reprendre avec un projet collectif. « *En mars 2018, j'ai rencontré monsieur Creyssac, le maire de la commune. La ferme m'a plu en particulier pour son potentiel agronomique. Comme elle avait été mise en réserve, il fallait agir vite, je lui ai donc proposé de la reprendre avec l'idée de faire venir d'autres porteurs de projets.* » Effectivement, son cousin et sa compagne sont venus visiter la ferme un mois après puis ont testé leur projet d'élevage porcin six mois et se sont installés en août dernier.

Du temps pour s'installer

Le jeune a ensuite contacté Terre de Liens qui prône des valeurs auxquelles il souscrit. Quant au maire, il avait pris contact avec la Safer Nouvelle-Aquitaine pour qu'elle achète le bien. « *Le maire voulait installer plusieurs agriculteurs avec différentes productions pour faire vivre la commune. La Safer a décidé de stocker la propriété grâce à une convention conclue avec la Région, raconte Guillaume Martin, conseiller foncier de la Safer. Cela donne du temps au porteur de projet d'avoir un financement, ce qui fut le cas pour Paul Charrier qui ne voulait pas acheter la ferme.* »

Un appel à candidatures est alors lancé par la Safer avec affichage en mairie, annonces sur le site de la Préfecture, de la Safer et dans un journal local. Aucun autre porteur de projet ne se manifeste. « *Le nord de la Haute-Vienne est un secteur peu concurrentiel et nous avons souvent des propriétés entières à reprendre* constate-t-il. *Le comité technique de la Safer s'est réuni le 13 septembre 2018, et Terres de Lien a acquis la ferme avec l'engagement d'une location à Paul Charrier.* »

« *En mettant la ferme en réserve avec le stockage, la Safer a permis de temporiser et d'éviter que ces terres ne partent à l'agrandissement. C'est un bon outil pour favoriser l'installation de paysans hors cadre familial et hors région* », témoigne Paul Charrier. Un dispositif qu'il souhaiterait voir utilisé plus souvent. « *La Safer a mis du cœur dans mon projet, l'équipe avait la volonté d'installer un jeune, c'est un bon partenaire qui a joué le jeu en me laissant du temps.* »

Objectif 30 000 litres de lait

Son cheptel se compose d'une dizaine de vaches laitières et allaitantes Salers et Abondance et d'une dizaine de bêtes pour le renouvellement. Sur les 70 ha de SAU, il exploite 25 ha et dispose de 5 ha de bois, le reste étant rétrocédé à son cousin et sa compagne pour leur élevage de porcs et leur projet de brasserie artisanale.
Sa ferme s'étend sur deux parcelles, vingt hectares de pâture sont attenants aux bâtiments. Dès 2020, il augmentera sa production avec cinq mères de plus. « *Cette année, j'ai transformé 17 000 litres de lait en tomme, l'objectif est d'arriver entre 25 000 et 30 000 litres, espère Paul. Tout est vendu en vente directe, sur la ferme un après-midi par semaine, et sur des marchés à Limoges et Bellac. Je vise l'autonomie fourragère en cultivant du méteil sur 4 ha, un mélange de triticale, pois, épeautre et féverole car l'apport en protéines est important pour des laitières*. » En plus, il achète une coupe de 8 ha de foin à Bellac. Il dispose d'une étable de 18 places qu'il va réaménager cet hiver et il va restaurer une grange pour les veaux.
Paul a créé sa fromagerie en service depuis mars dernier. « *Il fallait que tout soit prêt pour la première traite, mon installation a été planifiée pour que je commence au printemps, les bêtes sont arrivées en novembre 2018, j'ai acheté le cheptel, un peu de matériel mais j'utilise surtout celui de la CUMA,* précise-t-il. *La Safer m'a aidé en mettant la ferme à disposition gratuitement d'octobre à janvier, ce qui m'a permis de commencer la production de lait comme prévu.* »

Un an après, le bouche-à-oreille fonctionne bien, des amis chevriers lui font bénéficier de leur clientèle et l'emplacement de la ferme, près d'une route fréquentée, compte aussi dans sa réussite. « *L'effet Terres de Lien en tant que jeune fermier installé et le soutien communal m'aident beaucoup, assure-t-il. La clientèle locale apprécie ce fromage au lait de vache qui n'existe plus ici.*

Guillaume Martin, conseiller foncier de la Safer

L'idée est d'avoir un système souple, traire moins pour produire 3 à 4 veaux de lait par an et deux bœufs. Je n'ai pas de problème financier mais c'est trop tôt pour dire si je peux en vivre, attendons un an. » Pour la prochaine saison, Paul souhaiterait embaucher un salarié à mi- temps.

Publié sur Aqui.fr le 18/11/19
par Corinne Mérigaud

Paul Charrier a produit cette saison 17 000 litres de lait qu'il transforme en tommes.

› Le portage foncier pour alléger l'installation

Romain Dauchier, 30 ans, a fait appel au portage foncier de la Safer au moment de son installation à Pindray dans le sud-est de la Vienne. Satisfait de ce dispositif, il lui a permis de s'installer sereinement et de pouvoir investir dans deux cheptels ovin et bovin ainsi que dans du matériel pour développer son exploitation.

Romain Dauchier, éleveur à Pindray dans la Vienne, a pu s'installer en 2016 grâce au portage foncier proposé par la Safer.

« *Le portage foncier se développe de plus en plus dans le département*, explique Véronique Lenaers, conseillère foncier de la Safer. *Depuis 2015, en partenariat avec le Crédit Agricole, huit dossiers ont été instruits concernant six exploitations.* » Le portage foncier s'apparente en fait à un système de « location-vente » : la Safer achète et porte le foncier pendant 5 à 10 ans pour le compte des jeunes agriculteurs bénéficiaires, les loyers versés par les jeunes, moins les charges, étant finalement déduits au moment du rachat.
« *Ce dispositif permet aux agriculteurs de vivre sereinement les premières années d'installation, car en différant l'acquisition des terres, il permet d'alléger l'endettement au moment de l'installation. S'ils rencontrent un problème ou doivent investir, ils ne sont pas coincés. Le portage foncier permet de garder une certaine souplesse* », résume la conseillère foncier.

S'installer sans se charger d'emprunts

En 2016, Romain Dauchier souhaite s'installer hors cadre familial en rejoignant l'exploitation de Thomas Betton, succédant ainsi à un associé du GAEC parti à la retraite.
Une installation qui se traduit par une acquisition de 40 ha de terres à proximité de l'exploitation.
« *Le portage des terres nous a permis d'investir plus sereinement. Nous ne détenions pas de matériel et il a fallu investir aussi dans deux cheptels de 40 limousines et de 700 moutons charolais* », confie Romain. « *Le portage permet de mettre la machine en route sans se charger d'emprunts.* »

Romain y voit également un autre avantage. « *Nous ne savons pas comment va se comporter le marché foncier. Il y a déjà eu des flambées des prix. Avec ce dispositif, même si le prix des terres augmente, il n'y aura aucune répercussion. En 2026, à l'issue du portage, la Safer me revendra les terres au prix d'achat initial de 2016.* »

Le GAEC du Petit Poirat va encore s'agrandir avec l'arrivée d'Axel Dauchier, le petit frère de Romain, qui va développer une activité grandes cultures au sein de l'exploitation. Axel devrait également faire appel au portage foncier pour pouvoir s'installer et porter l'exploitation de 220 à 340 hectares.
« *Il faut au moins ça à trois, pour vivre* », sourit Romain Dauchier, malgré la fatigue, puisque ses brebis sont en pleine période d'agnelage.

Publié sur Aqui.fr le 21/11/19 par Julien Privat

Des paroles aux actes

› Fabien Joffre, président du comité technique de la Safer en Dordogne et vice-président de la Safer Nouvelle-Aquitaine.

Comment est organisée la concertation en Dordogne sur le sujet du foncier ?

En Dordogne, les CLAF (Commissions Locales d'Aménagement Foncier), organisées par la Safer et la Chambre d'agriculture, donnent leur avis quant à l'attribution du foncier lorsqu'il y a concurrence. On y retrouve à l'échelle du canton la même représentativité qu'au sein du comité technique départemental de la Safer.

Lors de ces commissions, tous les candidats se rencontrent et chacun est confronté au projet de l'autre. Des projets opposés peuvent alors devenir des projets complémentaires. La commission fait une proposition d'attribution ou de répartition du foncier au comité technique départemental, qui suit neuf fois sur dix cet avis. Les CLAF restent une spécificité de la Dordogne et de quelques autres départements en Nouvelle-Aquitaine.

Quel est le rôle du comité technique départemental de la Safer ?

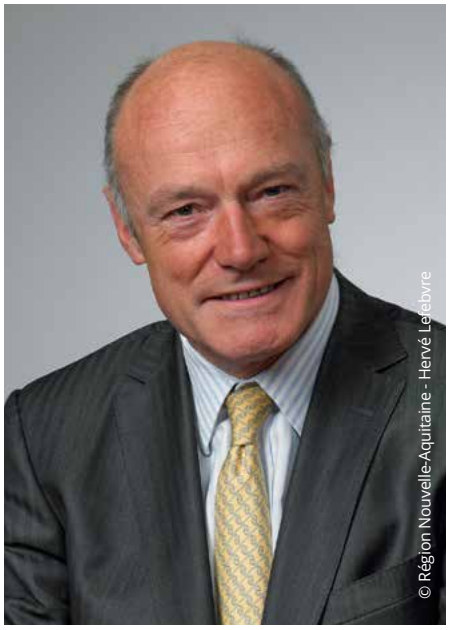
Le comité technique réunit en Dordogne tous les syndicats agricoles, la Chambre d'agriculture, les élus des communes, du Département et de la Région, les organisations professionnelles agricoles, le Crédit Agricole, la MSA, Groupama , l'État et deux associations environnementales, dont la Fédération des chasseurs comme le prévoit le code rural.
Le comité examine tous les projets des candidats à l'achat d'une terre ou d'une exploitation. Il doit être objectif et avoir une vision plus juridique et plus large que l'échelon local. Le comité émet ensuite des avis sur les projets qui s'inscrivent le mieux dans le tissu local et dans les missions des Safer.
En 2018, les dix comités techniques de la Dordogne ont attribué 1 247 hectares à 154 candidats.

Les décisions prises par la Safer sont-elles validées et contrôlées ?

C'est le conseil d'administration de la Safer Nouvelle-Aquitaine qui décide in fine de l'attribution du foncier, et ce par délégation à un comité de validation régional qui est composé des Commissaires du gouvernement « Agriculture » et « Finances », du Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine, Patrice Coutin, des Vice-présidents, Jean-Luc Niveau et moi-même, des présidents des comités techniques, de la direction générale, des directeurs départementaux et des juristes. Le comité de validation examine uniquement les requêtes qui amènent de nouveaux éléments sur un dossier par rapport à la présentation en comité technique départemental. Il a une vision plus juridique que les comités techniques. Ses membres doivent justifier devant les Commissaires du gouvernement les choix qui lui ont été remonté du département. Toutes les décisions sont validées par l'État. Le comité de validation examine rarement des dossiers périgourdins, car il y a eu de nombreux filtres avant et les candidats ont pu s'exprimer.
La Safer a évolué depuis sa création. Dans la prise de décision, l'enjeu agricole n'est pas le seul enjeu qui est regardé, il y a également l'impact des projets sur le développement local et sur les enjeux environnementaux.

Paroles de partenaires

› Alain Rousset, président du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine



Alain Rousset, président du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine

Le renouvellement des générations est-il toujours une priorité de la politique agricole de la Nouvelle-Aquitaine ?

Un des défis majeurs que doit relever le monde agricole est bien l'installation de nouveaux agriculteurs. En effet, le renouvellement des générations est d'ores et déjà une réalité, qui sera dans les prochaines années un enjeu fort avec, au-delà de l'agriculture, des incidences en termes d'aménagement du territoire, de maintien des paysages et de la biodiversité dans les zones de coteaux ou en montagne, de pérennisation des services publics et des commerces de proximité ruraux. Pour cela il faut impérativement redonner du sens au travail d'agriculteur pour attirer le plus de jeunes dans ce métier, et c'est un des rôles essentiels de nos lycées agricoles, et faciliter les installations qui sont de plus en plus un parcours du combattant.

On le sait tous, le principal facteur limitant pour les candidats souhaitant s'installer reste l'accès au foncier. En effet, la difficulté pour trouver des terres correspondant aux projets d'installation est importante. Cette problématique étant encore plus prégnante en périphérie des zones urbanisées avec la concurrence du foncier à bâtir, ce qui est contradictoire avec le besoin de relocalisation des productions alimentaires et du maintien d'une agriculture de proximité périurbaine. Il convient donc d'accompagner le mieux possible les initiatives de mise en place de Plans Alimentaires Territoriaux. Au-delà de la difficulté à trouver des terres, le coût de celles-ci pèse très fortement sur les personnes souhaitant s'installer car augmentant dès le démarrage de l'activité l'endettement et donc les charges de structure.

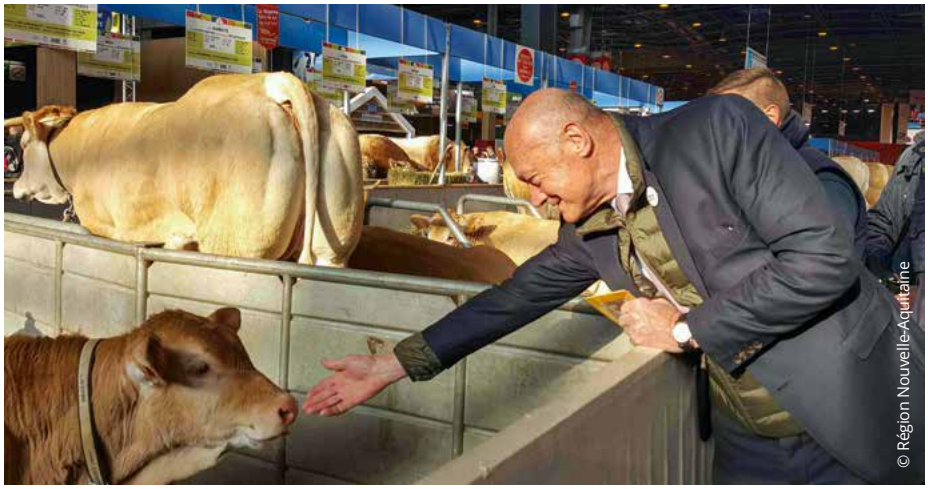
Comment faciliter l'accès au foncier pour les nouveaux installés ?

La Région Nouvelle-Aquitaine a bien conscience de ces points de blocage. C'est pourquoi, pour répondre à ce défi, elle s'est dotée d'une politique en faveur du renouvellement des agriculteurs, qui a fait l'objet de concertations avec les organisations professionnelles, et qui s'articule avec l'ensemble des financeurs que sont la Région, l'État et l'Europe.

Cette politique s'est récemment concrétisée par la mise en œuvre d'une nouvelle convention avec la Safer Nouvelle-Aquitaine qui propose des outils fonciers facilitant l'installation et la transmission des exploitations agricoles tout en limitant l'agrandissement, la désertification des communes rurales, l'affaiblissement des filières et la déprise agricole. Cette convention détaille l'intervention de la Safer avec le soutien de la Région Nouvelle-Aquitaine sur quatre thématiques complémentaires :

- **Le stockage**, afin de constituer des réserves foncières en évitant le démantèlement d'exploitations. Ce dispositif permet ainsi de proposer des terres à des candidats à l'installation en recherche de foncier.
- **Le portage** permet de différer l'acquisition des terres pour faciliter l'installation en réduisant les investissements au démarrage de l'activité.
- **La garantie de fermage** afin de rassurer les propriétaires fonciers et faciliter la location des terres aux nouveaux installés.
- **La régulation du marché foncier** au travers de l'outil de préemption avec révision de prix.

PAROLES DE PARTENAIRES



Au-delà de l'installation et du dynamisme des territoires, quels sont les nouveaux enjeux pour l'agriculture en Nouvelle-Aquitaine ?

Au-delà de cette politique opérationnelle, la Région mène, notamment au travers du SRADDET [NDLR : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires], une politique de fond visant à préserver les terres agricoles et forestières de l'étalement urbain. Cette volonté se traduit également dans la feuille de route Néo Terra qui intègre dans l'ensemble des politiques régionales les enjeux de transition écologique, énergétique et agricole au regard des conséquences présentes et à venir du dérèglement climatique. Ainsi, au travers de ces documents programmatiques, la Région souhaite s'engager de manière très volontariste dans la lutte contre l'artificialisation des terres et placer le développement régional sous le signe de la sobriété foncière. Cela se traduisant par la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers grâce à la promotion d'un urbanisme moins consommateur d'espaces et garant d'une qualité paysagère respectant les territoires.

› Convention Région / Safer :

Les 4 « outils fonciers » au service de l'installation

Le stockage du foncier et du bâti agricole pour maintenir des unités d'exploitation

Public concerné : agriculteurs nouveaux installés, en réinstallation, propriétaires bailleurs s'engageant à louer à un agriculteur nouvel installé ou en réinstallation.

- 400 000 € maximum par opération
- Stockage de 3 ans maximum

Le portage du foncier pour différer l'investissement du foncier

- Dispositif réservé aux installations avec DJA ou prêt d'honneur
- Foncier non bâti exclusivement
- Plafond de 200 000€ par installation (300 000 € pour des cultures pérennes)
- Portage de 5 ans (prolongeable jusqu'à 5 années supplémentaires sous conditions)

La garantie de fermage

Public concerné : les propriétaires bailleurs ayant fait appel à la Safer et louant leur foncier à un nouvel installé.
Mis en place en partenariat avec Groupama.

- Foncier non bâti exclusivement hors surfaces plantées.
- Durée de la garantie du fermage de 2 ans

La régulation du marché foncier agricole

Objectif : maîtriser les prix et assurer l'accès au foncier pour les nouveaux installés
Partage des risques financiers dans le cas de contentieux suite à des préemptions en révision de prix exercées par la Safer en accord avec la Région.

Des paroles aux chiffres

Le prix des terres et prés libres non bâtis

(Moyenne triennale 2016-2018)

Relative stabilité des prix

Au sud-ouest de la Nouvelle-Aquitaine, les évolutions départementales des prix des terres libres restent contrastées et irrégulières d'une année sur l'autre.
À l'est de la Nouvelle-Aquitaine, les prix restent bas et les évolutions limitées cette année. Néanmoins, un léger repli subsiste au niveau de certaines petites régions agricoles, notamment, dans le secteur du Plateau de Millevaches ainsi que sur les Causses et le Bas-pays de Brive.
Au nord de la Nouvelle-Aquitaine, les prix des terres libres se situent toujours à mi-chemin entre les valeurs globalement basses du Limousin et plutôt élevées d'Aquitaine. Ils augmentent modérément en Charente et en Charente-Maritime. L'augmentation est plus franche dans les Deux-Sèvres et dans la Vienne.

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr.

Contacts

Charente
51 impasse Louis Daguerre, CS 42323
16023 Angoulême Cedex
Tél. : 05 45 61 15 11

Charente-Maritime
10 rue des Vacherons, CS 20080
17103 Saintes Cedex 3
Tél. : 05 46 93 16 90

Corrèze
Immeuble Interconsulaire, « Le Puy Pinçon »
Tulle Est, BP30, 19001 Tulle Cedex
Tél. : 05 55 48 08 85

Creuse
28, avenue d'Auvergne, Immeuble MSA
23000 Guéret
Tél. : 05 55 48 09 19

Dordogne
1165 route de Charbonnieras
24660 Coulounieix-Chamiers
Tél. : 05 53 02 56 40

Gironde
16 avenue de Chavailles, CS 10235
33525 Bruges Cedex
Tél. : 05 56 69 29 99

Landes
584 avenue du Corps Franc Pommies
40280 St Pierre du Mont
Tél. : 05 58 46 59 59

Lot-et-Garonne
271 Rue de Péchabout
47008 Agen Cédex
Tél. : 05 53 95 19 19

Pyrénées-Atlantiques
- **BÉARN**
  18 avenue Louis Sallenave, CS 90605
  64006 Pau Cedex
  Tél. : 05 59 90 34 20
- **PAYS BASQUE**
  Place Jean Errecart
  64120 Saint-Palais
  Tel : 05 59 65 88 10

Deux-Sèvres
347 avenue de Limoges, CS 68640
79026 Niort Cedex
Tél. : 05 49 77 32 79

Vienne
30 rue Gay Lussac
86000 Poitiers
Tél. : 05 49 61 12 03

Haute-Vienne
« Les Coreix » - BP 2
87430 Verneuil-sur-Vienne
Tél. : 05 55 48 09 23

www.saferna.fr
www.proprietes-rurales.com

MARKETING ET COMMUNICATION Crédit photo : Aqui.fr, Safer NA, Région N-A