FÉVRIER 2022 N°29

safer Nouvelle-Aquitaine

Paroles de foncier

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

ÉDITO

Régulation foncière : une nouvelle étape historique !

Au cours des 40 dernières années, les formes sociétaires se sont fortement développées en agriculture. Si elles sont utiles à la vie des exploitations, leur transmission échappant à tout contrôle a parfois abouti à la constitution d'unités considérables devenues intransmissibles pour l'installation et qui, à l'échelle d'un territoire, se traduit souvent par une perte de valeur ajoutée. En Nouvelle-Aquitaine, on estime qu'il s'échange 38 000 ha sur ce marché, alors que le marché agricole « classique » représente 70 000 ha !

Alors que de nombreuses terres vont être libérées dans les 10 prochaines années, il était urgent d'agir pour permettre d'orienter ce foncier vers l'installation en instaurant une forme de régulation du marché sociétaire. Promulguée le 23 décembre dernier, la loi dite « Sempastous » a pour objectif de garantir la transparence, le contrôle et l'orientation du marché sociétaire. Il s'agit d'une étape importante, et même historique, pour limiter la concentration excessive des terres et relancer l'installation.

Si cette loi crée un nouveau contrôle administratif dans lequel les Safer auront un rôle important à jouer, il ne s'agira pas, bien entendu, d'empêcher tous les transferts de parts de société ! Ces nouvelles dispositions permettront de réguler les excès et les dérives, à l'image de la préemption qui finalement n'est exercée que sur 0,5 % des ventes observées sur le marché foncier. L'objectif est de rétablir l'égalité des chances dans l'accès au foncier.

Patrice COUTIN
Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine

PAROLES DE PRO

p.2 › Quand l'union fait l'installation

PAROLES D'EXPERTS

› Réguler les cessions de parts de sociétés agricoles pour installer et consolider

p.4

PAROLES DE PARTENAIRES

› La transition, au cœur de l'année agricole 2022

p.7

Paroles de pro

Centre de gestion CGO, Chambre d'agriculture,
prêt d'honneur Initiative 17, coopérative Océalia et Safer :

› Quand l'union fait l'installation

S'installer en agriculture, c'est avant tout frapper aux portes et rencontrer les bonnes personnes, qui peuvent par leur sérieux, leur écoute, aider un jeune à s'installer. C'est le cas de Romain Bétizeau, à Sablonceaux en Charente-Maritime.

La retraite arrivant, Alain Boisson, agriculteur à Corme-Royal, 80 ha, souhaitait transmettre l'exploitation (céréales), « à une personne sérieuse », ses enfants ayant pris d'autres horizons. À 5 kms de là, à Sablonceaux, Romain Bétizeau, 23 ans, désire s'installer. Certes, le papa, Philippe, est aussi de la partie, *« mais pour sécuriser l'installation d'un jeune, il faut de la surface »*, explique ce dernier, pour qui l'optimisation du temps est une priorité. Sur l'exploitation sablonçonnaise, la partie lait avec 40 vaches (340 000 l) va s'arrêter prochainement, laissant place uniquement à un troupeau allaitant et des céréales. Avec son frère Michel, Philippe Bétizeau a une ETA.

Paul Arnold de la Safer, Romain et Philippe Bétizeau, Franck Cuendet de la coop Océalia et Alain Boisson (au premier plan)

Un partenariat gagnant

La rencontre avec Karine Garnier du CGO (Comptabilité Gestion Océan) a permis de faire le lien. *« Elle nous a proposé une rencontre avec Alain Boisson et la Safer afin d'expliquer ce que l'on voulait faire »*, se rappelle Romain Bétizeau. Le courant est bien passé entre le futur agriculteur et le jeune retraité, quelque peu ému à évoquer ce passage de témoin. Un parrainage de 6 mois a été mis en place avec la Chambre d'agriculture, de juillet à décembre 2020.

Son dossier est passé au comité technique de la Safer. Pour Philippe Bétizeau, *« le CGO a été un véritable soutien moral, tout comme la Safer qui a permis la consolidation et l'installation de mon fils. La Safer est un outil très intéressant »*, même s'il avoue en souriant qu'il *« connaissait la Safer pour ne pas pousser la porte ! Je restais avec des idées bien précises sur la structure. J'étais assez dubitatif ! »* Romain Bétizeau a pu bénéficier de l'aide de la Safer, notamment pour la partie administrative pour le transfert des DPB, le droit d'exploiter. *« Lorsqu'un dossier passe en comité technique, on transmet toute une histoire, toute une génération. Le rôle de la Safer est de mettre du sens et expliquer à l'administration et au monde agricole le choix que l'on fait. Installer un jeune, c'est faire vivre un territoire »*, fait savoir Paul Arnold.

Le jeune agriculteur a obtenu un prêt d'honneur auprès d'Initiative 17, car il ne pouvait pas prétendre à la DJA. *« Je n'ai pas suivi le cursus scolaire classique pour m'installer en agriculture. J'étais couvreur auparavant. »*

Soutien de la coop

La coopérative Océalia aide aussi les jeunes. *« L'installation des jeunes est notre priorité. Nous avons un partenariat avec la Safer pour le renouvellement des générations. Nous assurons aussi un suivi personnalisé, nous proposons des formations, des OAD (outils d'aides à la décision) »*, précise Franck Cuendet, conseiller exploitation au sein de la coop. Il peut arriver dans certains cas que la coopérative se porte caution pour le jeune.

Tout ce soutien-là, Alain Boisson aurait certainement aimé en bénéficié lorsqu'il a repris la suite de son père, lui qui a travaillé seul, « a galéré ». *« C'est important les relations humaines, le dialogue, la cohésion, avoir des personnes référentes pour bénéficier de conseils. »*

Depuis juin 2021, Romain est donc installé. Trois ans se sont écoulés depuis sa première rencontre avec Alain Boisson. Depuis, l'oncle du jeune agriculteur a pris sa retraite en début d'année, ce qui lui a permis d'intégrer l'ETA en reprenant les parts. Il est associé à 50-50 avec son père. Cela représente 3 UTH à temps plein : 2 associés exploitants et un salarié. Philippe Bétizeau ne cache pas sa fierté de voir son fils poursuivre dans la même voie que lui. Mais il avoue que *« si les parents ne sont pas là, c'est difficile pour un jeune de s'installer ». Son fils met en avant la communication entre tous les partenaires pour que son projet aboutisse mais aussi « la lourdeur administrative ».*

Publié dans L'Agriculteur Charentais le 03/12/21, par Laurence Guilemin

TRANSMETTRE SON EXPLOITATION

À l'occasion de la conférence départementale du foncier rural qui s'est tenue à Saintes le 9 décembre dernier, Isabelle Berson, qui vient de transmettre son exploitation viticole à Clément Guillet, jeune agriculteur, sont venus raconter leur histoire.

Comment avez-vous anticipé la transmission de votre exploitation ?

Isabelle Berson : *« Nous savions qu'à terme on céderait notre exploitation à quelqu'un hors cadre familial. Clément est arrivé chez nous au moment des vendanges. Nous avions besoin de quelqu'un suite à un problème de santé, donc nous l'avions engagé pour les vendanges. Il nous a paru très sérieux et très motivé, donc à la fin les vendanges nous lui avons proposé un contrat à mi–temps. Puis ensuite, nous nous sommes dit pourquoi ne pas lui transmettre l'exploitation ? »*

Quel était votre projet d'installation ?

Clément Guillet : *« J'ai toujours voulu être exploitant agricole. J'en ai eu l'opportunité grâce à Isabelle et Régis lorsqu'ils m'ont proposé de reprendre leur exploitation et de pouvoir m'installer. J'ai sauté sur l'occasion et j'ai accepté bien sûr ! Il y a 18 hectares de vignes en fins bois pour le cognac et 15 hectares de céréales environ. »*

Comment s'est déroulée la transmission ?

Isabelle Berson : *« Suite à la formation transmission, nous avons pris contact avec Marie Jouannetaud, conseiller foncier de la Safer, qui est tout d'abord venu estimer le foncier. Puis nous en avons discuté avec Clément, et nous avons construit petit à petit la transmission. Il a en même temps travaillé sur son projet d'installation, fait son stage, etc. Nous avons essayé de mettre les choses en parallèle. Il s'est avéré qu'il ne pouvait pas acheter tout le foncier donc nous avons décidé de lui laisser une partie en fermage. Pour ce qui est des bâtiments, comme nous vivons toujours sur l'exploitation, nous n'avions pas envie de laisser notre maison, cela nous a paru naturel de lui mettre les bâtiments à disposition. »*

LA TERRE POUR QUOI ?
Retrouvez des témoignages en vidéo sur
conferences-saferna.fr

Paroles d'experts

› Réguler les cessions de parts de sociétés agricoles pour installer et consolider

La loi « Sempastous » est une loi inédite et historique qui ouvre la voie à plus de transparence des opérations sociétaires et à une meilleure régulation du foncier agricole dans l'objectif principal de contribuer à relever le défi et l'enjeu majeur du renouvellement des générations en agriculture.

Après de vifs débats, la loi *« portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires »* (dite « loi Sempastous ») a été promulguée le 23 décembre 2021 (texte n° 2021-1756) et publiée au Journal officiel le lendemain.

L'entrée en vigueur de la loi est prévue de façon échelonnée dans le temps : au plus tard le 1er juillet 2022 le Gouvernement doit fixer, par décret en Conseil d'État, les conditions d'application du contrôle administratif du marché sociétaire ; au plus tard le 1er novembre 2022, chaque préfet de région doit arrêter le seuil d'agrandissement significatif applicable dans sa région ; au plus tard le 1er janvier 2023, le groupe Safer doit mettre en place un portail de télédéclaration pour recevoir les informations déclaratives et les demandes d'autorisation sur les opérations sociétaires, que celles-ci interviennent avec ou sans le concours d'un notaire.

Le dispositif de contrôle repose sur les trois piliers indissociables de la régulation du foncier, que sont :

- **La transparence** (notification des opérations sociétaires pour connaître le marché et savoir ce qui se passe sur le territoire : parties à l'acte, projets, prix, etc.),
- **Le contrôle** (pour mesurer l'impact des projets notifiés et de la concentration au regard des besoins ou enjeux des territoires et de l'agriculture et pour intervenir à bon escient afin de limiter les effets de cette concentration et de libérer du foncier),
- **L'orientation** (pour donner accès au foncier dans des conditions transparentes et équitables et permettre d'allouer le foncier libéré à un agriculteur réalisant une installation ou, à défaut, à un agriculteur ayant besoin de consolider son exploitation, avec un suivi au travers un cahier des charges).

La loi prévoit le déclenchement d'un mécanisme de contrôle à deux conditions cumulatives :

- L'opération sociétaire doit conduire à une prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole (notion de « prise de contrôle » définie par le code de commerce : participation au capital qui confère, de droit ou de fait, la majorité des droits de vote ; généralement, le droit de vote est proportionnel au nombre de parts sociales détenues par chaque associé),
- L'opération doit aboutir, par addition de toutes les surfaces agricoles possédées ou exploitées par le déclarant, à dépasser un seuil en surface défini par le préfet de région (par région naturelle ou par territoire) compris entre 1,5 et 3 fois la SAURM (surface agricole utile régionale moyenne) fixée dans le SDREA (il sera tenu compte des équivalences en fonction des natures de culture). Pour la région Nouvelle-Aquitaine, la SAURM, toutes productions confondues, est actuellement de 77 ha (art. 4 de l'arrêté préfectoral du 17 mars 2021) ; ainsi, pour cette région, le seuil d'agrandissement significatif sera compris entre 115,5 ha et 231 ha.

Les parlementaires ont exempté de ce contrôle les opérations sociétaires réalisées par les Safer et les cessions de parts entre époux ou personnes liées par un pacte civil de solidarité et entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus (cousins germains), à condition que le cessionnaire s'engage à participer effectivement à l'exploitation des biens et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pour une durée d'au moins neuf ans. Ont aussi été exemptées les opérations réalisées à titre gratuit (donation) ainsi que les cessions entre exploitants associés de longue date.

La loi a chargé les Safer d'assurer (via un portail de télédéclaration) la transparence du marché sociétaire (obligation déclarative pour toute cession de parts de société détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou détenant des droits sur de telles sociétés et pour toute opération emportant modification de la répartition du capital social ou des droits de vote et aboutissant à transférer le contrôle d'une telle société) **et l'instruction des demandes d'autorisation des opérations sociétaires** (celles remplissant les conditions cumulatives précitées) : cette instruction sera faite au nom et pour le compte de l'État et sous son contrôle.

Si l'instruction par la Safer le conduit à considérer, après mise en balance des intérêts en présence, que la satisfaction des demandes d'installation en attente ou des besoins exprimés de consolidation des exploitations existantes est supérieure au bénéfice que peut présenter l'opération sociétaire au développement du territoire, le préfet de département proposera au déclarant, à titre conservatoire, avant de s'opposer à l'opération, qu'il consente à s'engager à prendre des mesures compensatoires en libérant du foncier, à la vente ou à la location, à destination d'un agriculteur réalisant une installation ou, à défaut, à un agriculteur ayant besoin de consolider son exploitation.

Le texte laisse au déclarant le choix de réaliser lui-même ses engagements ou de solliciter l'appui de la Safer pour les mettre en œuvre via une promesse de vente ou de location.

Au vu des mesures compensatoires proposées par le déclarant et de l'avis de la Safer sur celles-ci, le préfet de département prendra une décision : il pourra soit autoriser sans condition l'opération, soit autoriser celle-ci en la subordonnant à la réalisation effective des engagements librement consentis par le déclarant, soit refuser l'autorisation en l'absence d'engagements ou si ceux-ci sont manifestement insuffisants ou inadaptés.

Si les engagements qui conditionnent l'autorisation ne sont pas exécutés dans le délai imparti (6 mois), le préfet pourra, après mise en demeure, retirer l'autorisation, entraînant la nullité de la cession. Une sanction pécuniaire pourra s'y ajouter.

Enfin, le Gouvernement devra réaliser une évaluation nationale du dispositif dans un délai de trois ans.

MICHAËL RIVIER, DIRECTEUR JURIDIQUE

Fédération Nationale des Safer, 91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

01 44 69 86 00 – www.safer.fr

PAROLES D'EXPERTS

La naissance d'un texte

Tout a commencé en 2018 avec la mission d'information lancée par l'Assemblée nationale sur le foncier agricole. Elle a permis de dresser un état des lieux et d'inciter les parlementaires à aller plus loin.

Rapidement, il est apparu qu'une grande loi foncière ne pourrait voir le jour mais qu'une proposition de loi resserrée avait des chances d'aboutir. Divers points ressortaient mais un seul était porté d'une même voix par les organisations professionnelles : la nécessité de réguler le marché sociétaire qui échappait aux filtres en place (CDOA, Safer). Décrié comme l'angle mort de la régulation, ce vide devait être prioritairement comblé.

Les étapes de la loi

La proposition de loi fut déposée le 9 février 2021 à l'Assemblée nationale, après un an de concertation avec les organisations professionnelles et la Safer. Elle a bénéficié du suivi de juristes ruralistes mais aussi de l'expertise du Conseil d'État. Elle fut discutée le 26 mai 2021 en séance publique à l'Assemblée nationale. Deux cents amendements déposés et cinq heures de débats témoignent de l'intérêt qu'elle a suscité. Son succès fut écrasant : adoptée en première lecture à 114 voix sur 126, issues de tous bords politiques allant de la Gauche démocrate et républicaine (GDR) aux LR !

Le Sénat a remanié le texte le 3 novembre, et la Commission mixte paritaire, réunie le 1er décembre, fut conclusive. La proposition de loi a été adoptée par les deux chambres en décembre après une seule lecture.

Tensions, agitations, pressions… Les échanges avec le Sénat n'ont pas été un long fleuve tranquille. Les députés ont néanmoins réussi à revenir à l'écriture initiale sur la majorité des points. D'autres ont fait l'objet de compromis. Notamment, la compensation pourra être menée par le demandeur sans la Safer et, alors que le seuil d'agrandissement significatif sera fixé par le Préfet de région qui aujourd'hui délivre en outre les autorisations d'exploiter en matière de contrôle des structures, le pouvoir de décision est confié au Préfet de département…

Le jeu des débats n'a pas permis au texte de ressortir pleinement conforme à l'intégralité de nos attentes. Il emporte toutefois une avancée considérable, avec une approche inédite en Europe. Le texte a été publié le 24 décembre au Journal Officiel.

La célébration d'une alliance

Ce nouveau dispositif se présente comme le troisième outil de la régulation en agriculture. Il porte l'ambition de répondre à deux objectifs : lutter contre la concentration des terres au travers des sociétés et agir en faveur de l'installation et de la consolidation des exploitations.

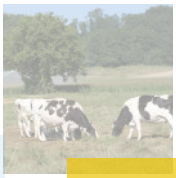
Pour y parvenir, une union entre Safer et DDTM a été scellée. Le Préfet sera décisionnaire mais la Safer instruira les demandes et fournira son expertise. L'opérationnalité du dispositif demande encore des ajustements : un décret, des arrêtés préfectoraux ainsi qu'une doctrine commune sont attendus.

Cette PPL marque notre mobilisation pour préserver le foncier agricole. Seul le travail mené de concert, avec un consensus politique fort et inédit, a rendu son aboutissement possible : des centaines de députés cosignataires, le soutien public constamment réaffirmé des organisations professionnelles agricoles, l'appui du gouvernement et du Président de la République. Il faut maintenant continuer le travail législatif entamé. Le concours des Safer sera encore une fois très précieux.

JEAN-BERNARD SEMPASTOUS, DÉPUTÉ DES HAUTES-PYRÉNÉES

Rapporteur et auteur de la proposition de loi sur le foncier agricole

Paroles de partenaires



› La transition, au cœur de l'année agricole 2022

Changement climatique, nouvelle PAC, nouveau contrat d'objectif, nouveaux projets régionaux agricoles, les défis à relever pour l'agriculture régionale sont nombreux. Lors de ses vœux à la presse, le président de la Chambre régionale d'agriculture, Luc Servant, a insisté sur la nécessité d'évoluer et de s'adapter en accompagnant les agriculteurs au plus près. L'agriculture régionale doit aussi répondre aux enjeux sociétaux que sont l'alimentation et le climat.

« La transition sera au cœur de l'année agricole 2022 mais aussi de 2023 ». L'agriculture régionale doit répondre à de nombreux défis : adaptation au changement climatique, préservation des ressources naturelles et notamment en eau, renouvellement des générations. Les responsables agricoles régionaux sont mobilisés sur tous les fronts dans une période où certains questionnements réapparaissent comme la souveraineté et la sécurité alimentaire, la relocalisation des productions.

Doublement du budget à l'installation envisagé

À travers son nouveau contrat d'objectif et de performance signé fin novembre, la Chambre régionale a défini un certain nombre de priorités : accompagner les agriculteurs dans cette transition, dans les réponses à apporter aux consommateurs par rapport à la qualité des produits et à l'alimentation, aux enjeux environnementaux.

Luc Servant, président de la Chambre régionale d'agriculture de Nouvelle-Aquitaine

« Nous avons un engagement fort sur le volet économique en accompagnant l'ensemble des filières pour que le monde agricole ait des revenus supérieurs à ceux d'aujourd'hui », insiste le président de la Chambre régionale.

L'accompagnement du renouvellement des générations, le développement économique, la transition de l'agriculture par rapport aux enjeux climatiques demeurent les axes prioritaires. *« Un certain nombre de mesures sont laissées au choix des Régions, notamment les mesures à l'investissement. Nous sommes en phase avec le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine sur les volets transmission, climat et recherche de valeur ajoutée »*, précise Luc Servant.

Parmi les nouvelles mesures sur la table, l'accompagnement de l'exploitant dans la prise de risque qu'il prend quand il s'engage dans une transition sur son exploitation, vis à vis du changement climatique. Un doublement du budget installation au niveau régional (fonds Feader) est envisagé : il devrait passer de 15 à 30 millions d'euros.

La question centrale de la ressource eau

L'impact du changement climatique sur l'agriculture est de plus en plus fort, caractérisé par des périodes de gel, de sécheresses, des événements violents comme les inondations ou tempêtes. *« Le premier thème concerne le système assurantiel avec la proposition d'un socle minimum à l'ensemble des agriculteurs, pour toutes les productions. Le deuxième volet concerne la transition de l'agriculture avec un état des lieux à faire et des actions à mener dans les régions sur le plan technique »*, précise Luc Servant.

Le troisième point, sans doute le plus attendu, touche à la gestion de l'eau avec la question centrale : quelles réponses peut-on apporter à un besoin en eau en agriculture à l'horizon 2050 ? Cette problématique doit prendre en compte, le stockage et les réserves en eau, la réutilisation des eaux usées. Aujourd'hui, il est demandé aux collectivités de s'engager sur ce sujet qui ne concerne pas seulement le monde agricole, mais des usages multiples.

Extrait d'un article publié le 19/01/22 sur Aqui.fr

Des paroles aux chiffres

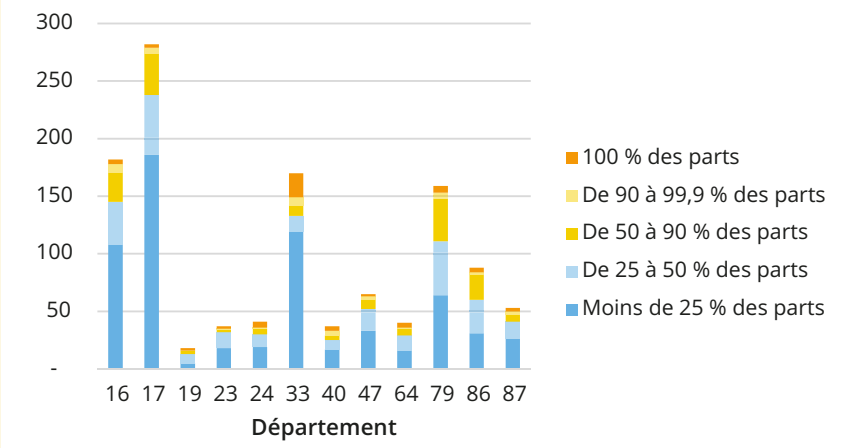
› Le marché des parts sociales en progression

Si le marché des cessions de parts sociales, partielles ou totales, est en léger repli en nombre de projets de ventes notifiés à la Safer (- 4 % par rapport à 2019), il poursuit sa progression en valeur (+ 19 %) pour atteindre 529 millions d'euros en 2020.

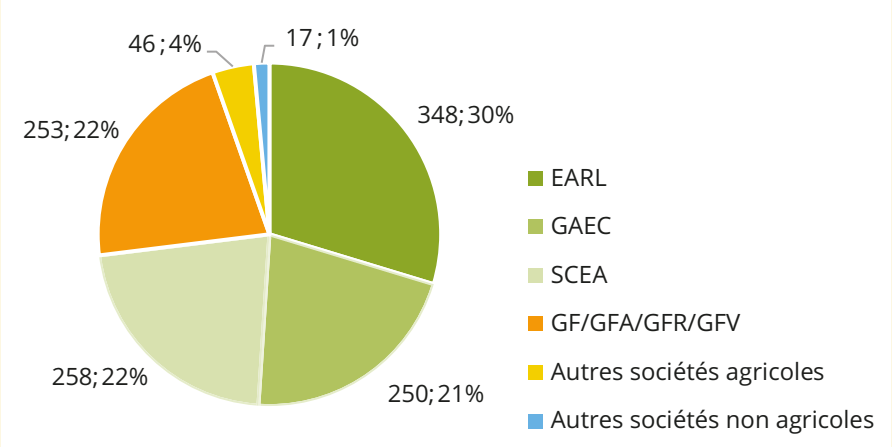
On estime qu'ainsi 38 300 hectares, détenus ou exploités, pondérés à la proportion de parts vendues, auraient changé de main en 2020 sur ce marché, représentant une hausse de + 14 % par rapport à 2019. À titre de comparaison, en Nouvelle-Aquitaine, le marché foncier agricole représente 70 500 ha (ventes d'actifs).

Une très grande majorité de ces cessions de parts sociales concernent des cessions partielles (95 %).

Le nombre de cessions de parts sociales par pourcentage de parts cédées en 2020



Le nombre de cessions de parts sociales par types de société en 2020



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 21 55 73

Creuse
28, avenue d'Auvergne, Immeuble MSA
23000 Guéret
Tél. : 05 55 52 41 15

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

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

Crédit photo : Aqui.fr, Safer NA
MARKETING ET COMMUNICATION