



ÉDITO

Paroles de foncier

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

Le PPAS : une démarche partenariale au service des territoires

Le Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer Nouvelle-Aquitaine, dit PPAS, pour la période 2022-2028, vient d'être approuvé par Madame Fabienne BUCCIO, Préfète de Région, par l'arrêté du 7 juillet 2022.

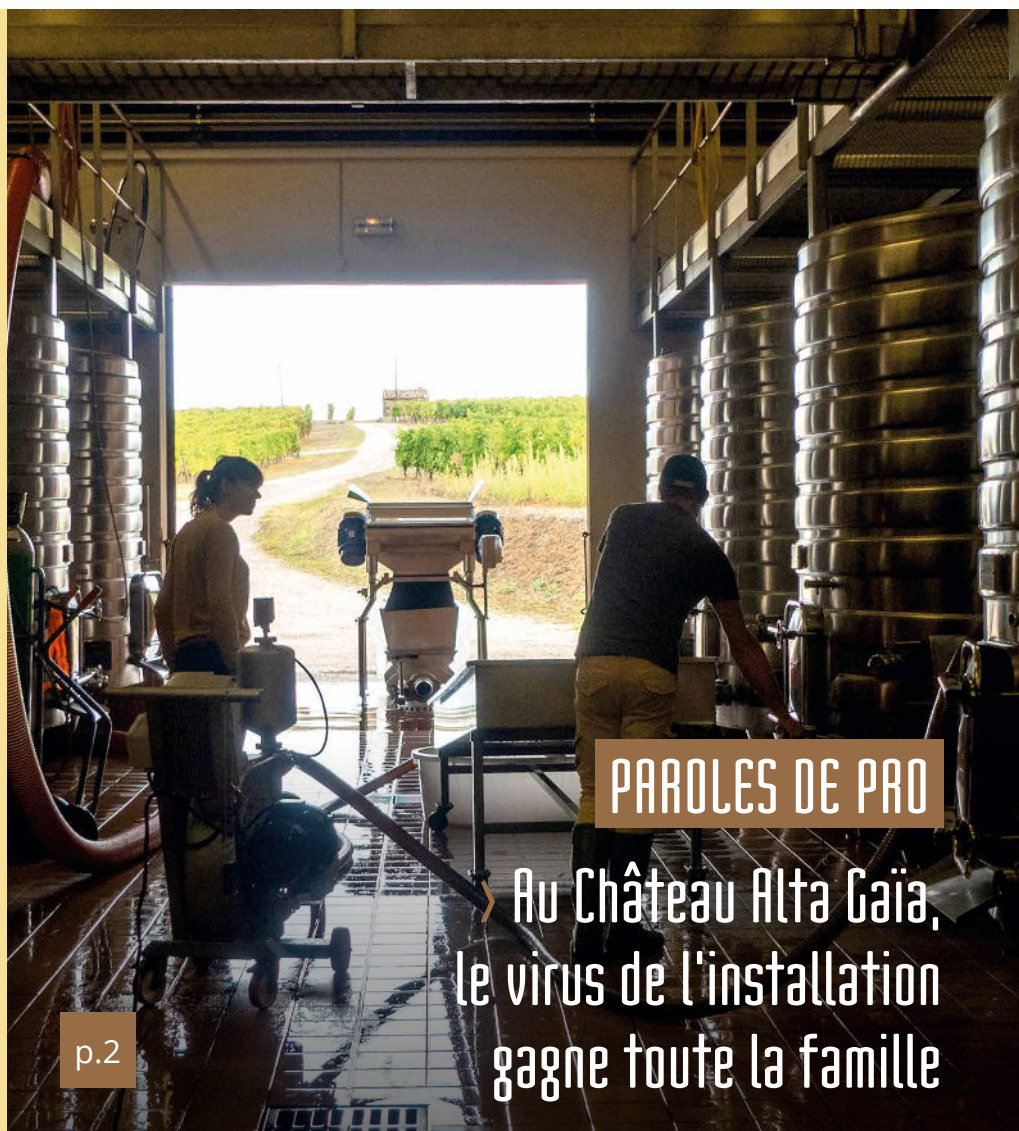
Au-delà du document d'état des lieux et de programmation, le PPAS traduit un état d'esprit et une façon de travailler. Il s'agit d'abord de la connaissance fine d'un territoire, de ses marchés, de ses enjeux et des politiques publiques qui s'y déploient. Il s'agit ensuite d'évaluer l'action de la Safer au cours des années précédentes et d'en tirer les enseignements. Il s'agit enfin d'aller à la rencontre des acteurs et partenaires de la Safer de ce territoire : élus, professionnels, filières agricoles et forestières, acteurs économiques, acteurs environnementaux, services de l'État... Au total près de 500 personnes ont été rencontrées.

Le PPAS permet ainsi de créer une dynamique de projet et de territoire permettant de fédérer les partenaires de la Safer ainsi que ses équipes autour d'objectifs et de priorités d'interventions partagés.

Ce document illustre la volonté de la Safer Nouvelle-Aquitaine de contribuer, avec tous ses partenaires et à travers ses missions, au renouvellement des générations en agriculture, au dynamisme et à l'équilibre des territoires, à la préservation et à la qualité des espaces néo-aquitains.

Patrice COUTIN

Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine



PAROLES DE PRO

» Au Château Alta Gaïa,
le virus de l'installation
gagne toute la famille

p.2

PAROLES DE PARTENAIRES



p.4

» S'installer en agriculture :
comment s'y prendre ?

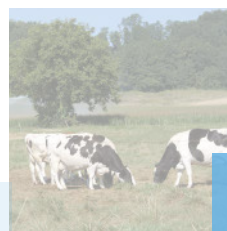
PAROLES D'EXPERTS



p.6

» Le Programme Pluriannuel
d'Activité de la Safer : un outil
d'orientation stratégique

Paroles de pro



› Au Château Alta Gaïa, le virus de l'installation gagne toute la famille

À Ruch, dans l'Entre-deux-mer, le château Alta Gaïa produit du vin rosé, blanc, et deux vins rouges en Bordeaux Supérieur. La micro cuvée lancée en 2021 baptisée « La relève » raconte l'histoire récente de cette propriété dont l'ancien salarié viticole Didier Mallemanche est devenu à 50 ans, le chef d'exploitation. Une installation longtemps rêvée, qui en a déclenché d'autres : sa femme, leur fils, Loïc, et bientôt de leur fille Estelle. Une histoire de famille, qui a pris un tournant inattendu accompagné par la Safer.

« Nous sommes polyvalents mais nous avons quand même chacun notre partie : Papa est à la vigne et au chai, Loïc à la vigne et au tracteur, Maman à l'administratif et à la préparation des commandes et moi à la commercialisation et à la vinification au chai ». C'est Estelle, la fille de la famille Mallemanche qui récapitule la répartition des rôles sur la propriété. La jeune femme de 27 ans n'est pas encore installée, mais elle est déjà salariée et sociétaire non exploitante de la structure familiale, l'EARL des Vignobles Mallemanche.

Pour l'instant c'est Loïc, son cadet, qui termine son projet d'installation initié en 2019. Le tour d'Estelle viendra juste après, « dans deux ans », au plus tard. Les deux jeunes gens sont, à l'image de la micro-cuvée qu'ils ont pensée et produite seuls, « la relève » à laquelle Didier Mallemanche ne s'attendait pas lui-même. « Quand on a acheté la propriété en 2015, ce n'était un projet que pour nous, les parents ».

Une nouvelle page

Le projet de vie a aussi sonné l'heure d'une nouvelle page de l'histoire de la propriété, après être passée par la case de la protection judiciaire, suite au décès de son précédent propriétaire en 2010. À l'occasion de cette procédure, la Safer est intervenue à la demande du tribunal de commerce afin d'estimer la valeur de l'ensemble. Aurélien Tur, le conseiller en charge du dossier a fait le tour de la propriété, guidé par Didier Mallemanche, alors salarié. « Nous avons regardé toutes les parcelles, tous les bâtiments : le stockage, la vinification, le vieillissement mais aussi la partie habitation », se rappelle le conseiller Safer. Au niveau des vignes, rien n'a été oublié non plus : « les densités de plantation, les âges de plantation, les cépages, l'état du vignoble... Une expertise précise pour une estimation au plus juste », décrit Aurélien Tur qui appuie sur le positionnement « de tiers indépendant » de la Safer qui peut procéder à ce type d'estimations en dehors de toute demande juridictionnelle.

L'entrevue a donné des idées à Didier Mallemanche. « Salarié sur la propriété depuis 2003, ça a toujours été mon rêve d'avoir une propriété viticole », confie-t-il. Il saisit donc l'occasion de la procédure judiciaire passée alors aux mains d'un liquidateur, pour proposer d'acheter la propriété et ses 16 ha de vignes au prix estimé par la Safer. Et pour mener à bien le projet, il se fait accompagner par l'opérateur foncier. « D'habitude nous discutons avec un propriétaire vendeur, cette fois c'était auprès du tribunal, mais toujours dans le cadre d'une procédure de vente amiable. Le tribunal a validé la vente et nous avons accompagné Didier Mallemanche et son épouse Christine, qui l'a rejoint dans l'aventure, jusque devant le notaire pour finaliser la vente », retrace Aurélien Tur.



Didier, Estelle et Loïc Mallemanche, accompagnés du conseiller foncier de la Safer, Aurélien Tur (2^{ème} en partant de la droite)



« JE POSAIS BEAUCOUP DE QUESTIONS, JE VOULAIS EN SAVOIR PLUS, COMPRENDRE ET, EN RÉALITÉ FAIRE MON VIN ! »

E.M

Vente amiable, préemption, convention de mise à disposition, estimation... La Safer cosigne avec succès quatre installations nouvelles au Château Alta Gaïa.

« La vigne n'attend pas, il faut la travailler »

Face au temps procédural parfois long et avant la signature finale devant notaire, la Safer a aussi activé un autre de ses outils fonciers : la convention de mise à disposition (CMD) entre l'administrateur judiciaire et Didier Mallemanche. « *Des semaines voire des mois s'écoulaient dans ce genre de procédure. Or, la vigne n'attend pas : il faut la travailler, pré-tailler, tailler... En fonction des périodes, les gens ont besoin d'être sur place, et de pouvoir être assurés. La CMD et le bail Safer fait à l'EARL des Vignobles Mallemanche, a permis de donner un cadre juridique pour qu'ils puissent entrer sur la propriété* ».

Une fois passés devant notaire, le rêve devient donc réalité pour le nouveau chef d'exploitation et son épouse. L'histoire, peu classique, aurait pu s'arrêter là, avec deux installations « hors d'âge ». Mais c'était sans compter sur la viralité de la passion de la vigne et du vin. Loïc, le fils Mallemanche, salarié agricole grandes cultures, jusque-là « *pas du tout intéressé par la vigne* », est venu, à l'occasion, donner un coup de main à son père dans les vignes. Un déclic.

Quant à Estelle, déjà piquée par le monde du vin, elle tournait un peu en rond en tant qu'employée dans un laboratoire d'œnologie. « *Je posais beaucoup de questions, je voulais en savoir plus, comprendre et, en réalité faire mon vin !* »

« SALARIÉ SUR LA PROPRIÉTÉ DEPUIS 2003, ÇA A TOUJOURS ÉTÉ MON RÊVE D'AVOIR UNE PROPRIÉTÉ VITICOLE »

D.M.

La préemption, « outil salvateur »

Lorsqu'en 2018, la famille entend parler d'une vente de parcelles toute proches et sur des terroirs de même calibre, elle contacte encore la Safer, qui répond positivement à sa demande de préemption. « *La préemption Safer, c'est l'outil qui fait un peu peur à tout le monde. Mais à tort. Ici ça a été salvateur pour le projet d'installation de Loïc* », souligne Aurélien Tur.

Après l'achat de l'ensemble de la seconde propriété de 18 ha par l'opérateur foncier, un appel de candidatures sur ces terres a été lancé afin d'ouvrir la vente à d'autres acteurs éventuellement intéressés. « *De tous les projets reçus, seul l'EARL des Vignobles Mallemanche proposait le rachat intégral de la propriété, avec en prime, l'installation de Loïc* » décrit Aurélien Tur qui rappelle que l'installation agricole, fait partie des missions première de la Safer.

C'est donc Loïc et les Vignobles Mallemanche qui ont été attributaires de ces terres par le comité technique Safer. « *D'autant qu'Estelle arrivait aussi en tant que salariée, et future installée. Quatre associés sur environ 30 ha, c'est raisonnable. Sur les 16 ha initiaux, cela n'aurait pas été possible* », résume Aurélien Tur. Dans la famille Mallemanche désormais, on vit d'amour, de vins et surtout sans aucun regret !

Publié le 05/10/2022 sur Aqui.fr par Solène Méric

Paroles de partenaires

› S'installer en agriculture : comment s'y prendre ?

La Safer organisait le jeudi 30 juin 2022 un webinaire à destination des porteurs de projet qui envisagent ou vont s'installer en agriculture. Christine NAVAILLES-ARGENTAA, chargée de mission Installation / Transmission à la Chambre d'Agriculture de Nouvelle-Aquitaine, leur a donné les clés pour se lancer et concrétiser leur projet d'installation en agriculture : se former, se tester, acquérir de l'expérience... Elle revient sur les dispositifs d'aide et d'accompagnement à l'installation.



Christine NAVAILLES-ARGENTAA,
chargée de mission
Installation / Transmission
à la Chambre d'Agriculture
de Nouvelle-Aquitaine

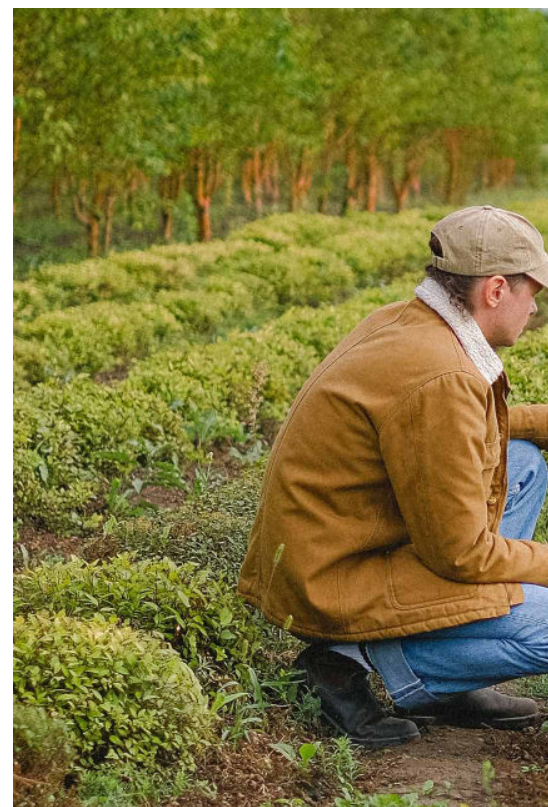
Quelles sont les questions à se poser avant de s'installer en agriculture ?

Christine NAVAILLES-ARGENTAA :
« Pour un porteur de projet, il existe toute une série de questions essentielles à se poser afin de cadrer son projet. Il est nécessaire de s'interroger sur ses motivations profondes : créer son entreprise, nourrir la planète..., se demander quels sont ses besoins en termes de revenus, si on répond à un projet de vie partagé avec sa famille, ses proches..., quelles sont les contraintes : lieu de vie, délais de mise en œuvre du projet, contexte familial...

Il faut pouvoir définir et anticiper les compétences techniques et humaines nécessaires au projet, la réglementation adaptée ou imposée au mode de production et de commercialisation, le statut... Si le porteur de projet souhaite développer des circuits de commercialisation, il faut analyser le lieu de commercialisation, les circuits, les marchés qui existent dans l'environnement. »

Évaluer les compétences essentielle à l'aboutissement du projet, est-ce une nécessité pour cadrer son projet ?

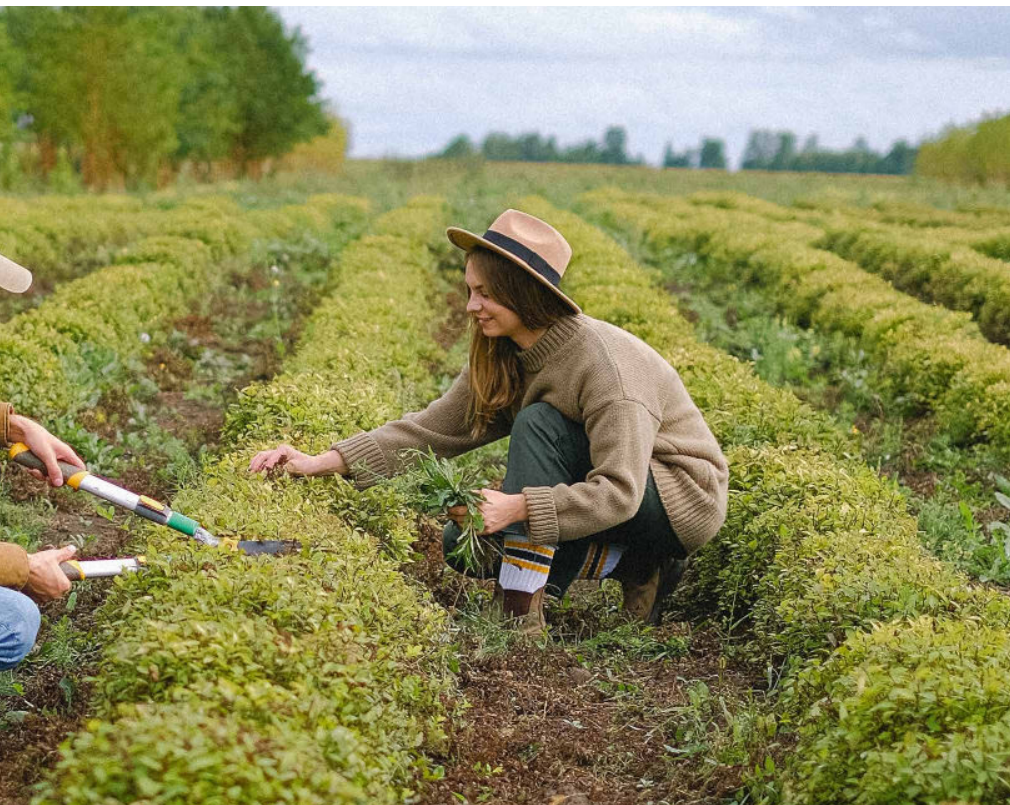
C.N-A. : « Oui, on observe une élévation du niveau de connaissances des porteurs de projet. Avoir des connaissances commerciales, techniques, juridiques, managériales, administratives est essentiel, mais il faut également avoir un savoir-être, de bonnes conditions physiques et un savoir-faire, des connaissances pratiques avec par exemple une expérience en agriculture, en conduite d'exploitation agricole »



Quels sont les avantages et inconvénients des aides proposées par les différents organismes afin de faciliter l'installation ?

C.N-A. : « Tout d'abord, avoir recours aux aides est un choix personnel. Ensuite, reprendre ou créer une activité agricole nécessite des investissements financiers aussi. Au niveau régional, on retrouve la Dotation Jeunes Agriculteur (DJA) et le prêt d'honneur. Aujourd'hui la DJA moyenne est de 30 000 €, qui assure à celui qui en bénéficie une trésorerie pour le démarrage de l'activité et un gage de fiabilité du projet auprès des banques au moment de la négociation d'un emprunt. En revanche, lorsque l'on fait appel aux aides, il faut respecter les règles et les engagements d'accès à cette aide.

En 2021, on dénombre 700 installations aidées, 150 prêts d'honneur et environ 2000 installations sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine, dont 70 % sont des chefs d'exploitation et les autres sont des cotisants solidaires. »



Quelles sont les missions du Point Accueil Installation Transmission (PAIT) ?

C.N-A. : « Le PAIT est présent dans tous les départements. C'est le 1er interlocuteur de toutes celles et ceux qui ont un projet d'installation en agriculture. Un conseiller reçoit le porteur de projet, l'écoute, l'aide si besoin à clarifier son projet, l'informe sur tous les dispositifs existants et l'oriente vers les structures qui l'appuieront dans la préparation de son installation. Le PAIT est un lieu pivot en relation avec tous les partenaires.

En Nouvelle-Aquitaine, ce sont essentiellement les chambres d'agriculture qui ont été labellisées PAIT et qui en ont la charge. Pour retrouver les coordonnées de chaque PAIT, il existe un espace dédié sur le site internet de la Chambre régionale d'agriculture de Nouvelle-Aquitaine*.

Quelles sont les étapes du processus de l'installation en agriculture ?

C.N-A. : « Réglementairement, il n'est pas obligatoire d'avoir un diplôme agricole pour exercer le métier d'agriculteur. Mais une formation agricole et de la pratique sont des garanties importantes de réussite. Des stages pratiques, de découverte du métier ou du salariat agricole, des emplois saisonniers ou un stage parrainage peuvent être envisagés afin de se tester en amont ou en aval d'une formation. Il est conseillé de réaliser un Plan de Professionnalisation Personnalisé (PPP) qui permettra de faire un diagnostic de ses compétences par rapport à son projet et pourra compléter celles déjà acquises. Le diagnostic préalable à l'installation est une analyse personnalisée qui permettra d'établir les conditions de réalisation du projet, y compris en élaborant un premier chiffrage.

L'étude économique proposée par les structures d'accompagnement permet d'avancer dans le projet, de le chiffrer et de juger de sa rentabilité économique sur les 4 premières années d'activité.

Le PPP est un outil financé par l'Etat, il n'y a donc aucun frais pour le porteur de projet. De plus, un PPP agréé donne accès à des formations qui peuvent être financées par VIVEA. Le diagnostic personnalisé, l'étude économique et le suivi sont des dispositifs financés par la Région, le porteur de projet aura donc une aide de 600 euros sur le diagnostic et sur l'étude économique. »

Un conseil à retenir ?

C.N-A. : « Ne pas rester isoler. Se tester soit par le biais de formations ou d'expériences notamment dans le cadre d'une reconversion professionnelle, rencontrer des agriculteurs, échanger et écouter... Les chambres d'agriculture sont fortement engagées dans la mise en œuvre du dispositif d'accompagnement à l'installation en étant labellisées PAIT et CEPPP. Il ne faut pas hésiter à les solliciter tout comme d'autres structures qui sont là aussi pour faciliter la préparation à l'installation. »

Retrouvez le replay du webinaire « S'installer en agriculture : comment s'y prendre ? » sur conferences-saferna.fr/live/

*<https://nouvelle-aquitaine.chambres-agriculture.fr/pait/point-accueil-installation-transmission/>



> Le Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer : un outil d'orientation stratégique



Fabienne BUCCIO
Préfète de
Nouvelle-Aquitaine

« Le Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer (PPAS) est un outil de pilotage structurant pour notre région, et doit être soumis à mon approbation.

En effet, la Safer, de par ses activités relatives au foncier agricole et rural, assure un rôle essentiel et de confiance aux côtés de l'État dans l'accompagnement de ses politiques publiques sur les territoires ruraux.

Le PPAS fixe quatre grandes priorités : l'installation, le rôle d'opérateur pluridisciplinaire de la Safer, les interventions pour restructurer et consolider les exploitations et la communication.

Mais le PPAS constitue un document de planification qui est avant tout un outil d'orientation stratégique.

Parmi les orientations relatives aux politiques publiques et axes prioritaires portées par le ministère en charge de l'agriculture, citons :

- L'installation des jeunes pour assurer le nécessaire renouvellement générationnel en agriculture, et ce dans le respect de la diversité des modèles ;
- Ces installations doivent se faire sur des systèmes basés sur l'agro-écologie et l'adaptation au changement climatique. Il n'est plus temps de tergiverser sur ces sujets, l'urgence est là ;
- La mission de régulation du marché et de lutte contre la spéculation foncière prend tout son sens pour favoriser ces installations, là où les velléités de changement d'usage des sols et de consommation des espaces sont nombreuses. Les opérations de stockage et de portage du foncier doivent être mobilisées en ce sens ;

• Les enjeux environnementaux sont également extrêmement prégnants. Si je devais en retenir un sur notre région, ce serait probablement celui de la qualité de l'eau. Ainsi, je suis attentive à ce que le PPAS intègre pleinement ces enjeux et que la Safer nous accompagne dans la gestion foncière au service de cette ressource fragile, aux côtés des collectivités ;

Je suis très satisfaite de voir que ces sujets ont été considérés à leur juste valeur et je sais pouvoir compter sur l'implication de chacun en la matière.

La Safer n'est pas seule et ces orientations sont largement soutenues par une action cohérente de l'État pour accompagner la souveraineté alimentaire et énergétique, tout en respectant nos impératifs de développement durable :

- la loi Sempastous qui doit contribuer à assurer la diversité de nos productions agricoles et l'installation des jeunes, par l'encadrement des sessions de parts sociales sociétaires ;
- la loi Climat et Résilience qui permet de garantir une lutte contre l'artificialisation des sols, tout en répondant aux impératifs énergétiques et climatiques ;
- le Plan Biodiversité sur lequel doivent reposer les principes agro-écologiques ;
- le volet « Transition agricole, alimentation et forêt » du plan de relance qui intègre ces éléments ;
- ou encore la stratégie nationale « protéines » qui vise notamment un doublement des surfaces à l'horizon 2030...



Patrice Coutin, Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine, et Fabienne Buccio, Préfète de Nouvelle-Aquitaine, lors de l'Assemblée Générale de la Safer le 23 juin 2022

J'ai bien conscience que ces défis doivent être relevés collectivement et que les partenariats sont essentiels à leur bonne mise en œuvre. C'est pourquoi j'encourage tous les partenaires de la Safer à conventionner pour le portage de foncier ou pour la préemption stratégique. C'est aussi par ce biais qu'elle assurera ses missions au service de l'aménagement du territoire et du développement local. Il en va de notre réussite collective.

Je remercie donc tous les acteurs des territoires, les partenaires financiers, économiques, ou de l'environnement, d'aller en ce sens et de prendre la balle au bond.

La communication sur ces actions et ces défis sera enfin essentielle, pour montrer notre implication au service de nos territoires, de nos ressources et de nos filières.

L'élaboration de ce document a représenté un travail conséquent et je tiens à remercier la Safer de Nouvelle-Aquitaine pour la qualité des travaux conduits, en partenariat avec les acteurs des territoires néo-aquitains. Ce programme s'intègre en effet dans un cadre régional et tient compte des orientations des principaux documents de planification comme le SRADDET ou le Plan régional Forêt-Bois et bien d'autres encore.

Je salue donc l'énergie et l'application que la Safer a mis à sa bonne réalisation. »

LES AXES STRATÉGIQUES DE LA SAFER POUR 2022-2028

Renouvellement des générations en agriculture

- Installer de nouveaux agriculteurs
- Transmettre les exploitations
- Maîtriser et sécuriser le foncier pour l'installation

Amélioration de la résilience des exploitations agricoles

- Sécuriser leur assise foncière des exploitations et améliorer leur résilience
- Contribuer au développement de l'agroécologie
- Restructurer le parcellaire pour optimiser leur performance économique, agronomique et écologique

Valorisation de la forêt

- Accompagner les politiques publiques de gestion forestière
- Lutter contre le morcellement parcellaire
- Transmettre des massifs forestiers

Enjeux environnementaux

- Préserver la biodiversité et la ressource en eau

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et la diversité des paysages
- Lutter contre les risques naturels et le changement climatique

Accompagnement des projets en milieu rural

- Valoriser les biens ruraux existants selon les besoins en logements, emplois et création d'activités
- Accompagner les collectivités dans les projets d'aménagement

Transparence...

- Assurer la transparence du marché foncier et de l'activité de la Safer
- Améliorer la connaissance des territoires via l'expertise Safer et accompagner les politiques publiques

... et régulation du marché foncier

- Faciliter l'accès au foncier sur l'ensemble des marchés fonciers
- Réguler le prix du foncier et le marché des parts sociales
- Augmenter la prise de marché de la Safer afin d'orienter le maximum de biens en fonction des politiques publiques prioritaires.



Retrouvez le PPAS dans son intégralité sur www.saferna.fr dans la rubrique « publications »

Des paroles aux chiffres

> L'activité de la Safer en 2021 : les chiffres clés

Dynamiser l'agriculture et la forêt

INSTALLATION

- **7 364 ha** attribués au profit de **549 jeunes agriculteurs** préparant leur installation, s'installant ou récemment installés, représentant 46% du total attribué par la Safer.
- **3 559 ha** portés au profit de l'installation de **152 jeunes agriculteurs**, pour un montant total de 17,5 M€, en partenariat avec la Région, certains départements, banques et caves coopératives.
- **797 ha stockés**, pour un montant total de 3,4 M€, dans l'attente d'une transmission à des jeunes agriculteurs, en partenariat avec la Région
- **146 jeunes agriculteurs bénéficiaires du FASCINA***, fonds d'aide mis en place par la Safer Nouvelle-Aquitaine, pour un montant total attribué de **298 984 €**.

LOCATION TEMPORAIRE

- **2 170 propriétaires** ont fait appel à la Safer pour valoriser temporairement leur foncier via une convention de mise à disposition (CMD), et **20 089 ha** sont ainsi exploités par des agriculteurs bénéficiaires de baux Safer.

ESTIMATIONS

- **576 propriétés évaluées**, représentant un total de 11 198 ha

FORÊT

- **224 attributions** qui représentent 1 086 ha de forêt
- **236 ha échangés** en vue d'agrandir la taille des îlots forestiers dans le cadre de **4 périmètres** de restructuration parcellaire

Participer à la protection de l'environnement

- **2 273 ha attribués** à des porteurs de projet pour des intérêts environnementaux
- **337 ha stockés**, en partenariat avec le CEN, afin de protéger des sites à forts enjeux environnementaux
- **335 ha stockés** pour la qualité et la quantité de l'eau

Accompagner le développement local

- **894 ha attribués** à des collectivités.
- **1 128 ha stockés** pour les infrastructures routières et ferroviaires.
- **162 ha stockés** pour la création de zones d'activité ou compenser des agriculteurs impactés par la création d'une zone d'activité.
- **2 495 communes** concernées par une convention de **veille foncière**, ce qui représente 60% du territoire.
- **225 propriétés publiées** sur le site internet www.proprietes-rurales.com et **1 248 porteurs de projet accompagnés**

(*Fonds d'Aide Safer Constitué pour l'Installation en Nouvelle-Aquitaine)

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 Charbonnières
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 Péchabot
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