

Paroles de foncier

n°37

Le périodique de la transmission • Novembre 2024



Édito

Explorer la multiplicité des solutions de financement

En Nouvelle-Aquitaine comme ailleurs, la pérennité de notre agriculture repose sur notre capacité à accueillir de nouveaux agriculteurs. Le chemin de l'installation n'est pas sans obstacles, et le financement reste un enjeu central.

Nous devons explorer la multiplicité des solutions disponibles de financement, qu'il s'agisse d'aides, de prêts bancaires ou de démarches participatives, mais aussi de portage via la location ou les dispositifs fonciers de la Safer, afin de proposer aux porteurs de projets un accompagnement adapté.

Pour ce faire, nous développons de plus en plus les collaborations avec des bailleurs privés et les nouveaux acteurs du financement participatif. Ces approches permettent de diversifier les ressources face à une grande diversité des besoins. Nous devons rester néanmoins vigilants face aux risques de dérives spéculatives, comme celui identifié au printemps dernier avec le projet de GFAI.

La Safer s'engage à jouer un rôle pivot en facilitant les échanges et en créant des synergies entre tous les acteurs du secteur, qu'ils soient privés ou publics. En conjuguant nos efforts, il sera possible de relever le défi de l'installation agricole et de bâtir un avenir durable pour notre agriculture en Nouvelle-Aquitaine. Jouons collectif !

Fabien JOFFRE
Président de la Safer
Nouvelle-Aquitaine

S'installer en agriculture : les clés du financement en Nouvelle-Aquitaine

page 4

page 2

**Quand le stockage
foncier de la Safer facilite
une installation,
puis une deuxième !**

page 6

**La location de
terres agricoles :
quelles solutions ?**



Paroles de Professionnels

Quand le stockage foncier de la Safer facilite une installation, puis une deuxième !

Dans les Pyrénées-Atlantiques, Guillaume Ryckbosch, chevrier-fromager à Coarraze, est à la tête d'un troupeau d'une soixantaine de chèvres en système transhumant sur 25 hectares. Installé depuis 2020 avec l'aide de la Safer, il ne cesse depuis d'innover pour garantir une exploitation autonome et respectueuse de l'environnement. Aujourd'hui, une nouvelle phase se prépare avec Maëlys Bernard, une jeune agricultrice passionnée, qui, grâce au stockage foncier de la Safer, se lance dans l'aventure !

Une rencontre déterminante

Au fil des années, Guillaume Ryckbosch a su bâtir une petite entreprise prospère. Il s'est installé en 2020, après avoir bénéficié d'un stockage foncier lui permettant de commencer à exploiter des terrains le temps de finaliser son installation. « J'étais encore dans mon précédent boulot et, comme je créais tout de A à Z, ce dispositif de la Safer a été crucial, surtout en étant hors cadre familial », explique-t-il. Cependant, avec le développement de l'exploitation, il devient de plus en plus difficile pour lui de tout gérer seul. En 2023, il embauche Maëlys Bernard, alors en reconversion après des études en gestion et protection de la nature.

Pour Maëlys, sa première expérience en tant que salariée chez Guillaume s'est avérée très positive. Finalement, vient l'idée de s'associer. « Maëlys était la personne parfaite avec qui j'avais envie de m'associer », raconte Guillaume.

« Et c'était exactement le genre de ferme qu'elle recherchait : un petit système qui mise sur la qualité, avec un petit troupeau de chèvres, de la vente directe, de la transhumance, et un élevage en plein air ».





Q Zoom sur

Le stockage foncier dans l'attente d'une transmission

En partenariat avec la Région Nouvelle-Aquitaine, la Safer stocke des propriétés agricoles dans l'attente d'une transmission à des jeunes agriculteurs, soit non identifiés à ce jour, soit qui finalisent leur formation agricole ou leur dossier de financement. La durée du stockage peut aller jusqu'à 3 ans maximum. La Région prend en charge les frais de stockage.

Le stockage foncier pour faciliter l'installation

À l'issue du stage de parrainage qui aura duré une année, d'ici mars prochain, ils envisagent de créer un GAEC, baptisé « Les Champs Heureux ». *« J'avais cette parcelle de 4 hectares que je souhaitais céder pour des raisons personnelles, et cela représente une belle opportunité pour Maëlys d'intégrer du foncier au GAEC »*, explique Guillaume. Maëlys ne pouvant pas l'acquérir immédiatement, ils ont fait appel à la Safer pour mettre en place un stockage foncier. *« C'est un excellent outil qui permet à Maëlys d'apporter une part de foncier, tout en lui laissant le temps de finaliser ses démarches financières »*, explique Guillaume.

Maëlys peut ainsi s'installer sereinement tout en participant activement à l'entreprise. *« Nous sommes en phase avec la vision que nous avons de la ferme et du travail. Nous avons une confiance mutuelle, ce qui est essentiel pour s'installer ensemble »*, souligne-t-il.

Un chemin tracé par la passion

Pour Guillaume, devenir chevrier-fromager n'était pas un chemin tout tracé. S'il est certes un enfant de Coarraze et ingénieur agricole spécialisé en eaux et forêts, il a commencé ses 12 premières années professionnelles au sein de la fonction publique territoriale avant de se lancer dans l'aventure. Une reconversion professionnelle en plusieurs étapes. *« Cela faisait plusieurs années que j'étais attentif aux fermes qui se libéraient dans mon village »*, avait-il confié. C'est fin 2018 qu'il trouve les terres, 25 ha de parcelles issues d'un ancien élevage bovin, avec, pour ne rien gâcher, une vue magnifique sur les Pyrénées.

« J'avais bénéficié à l'époque d'une installation progressive. Cela m'avait permis de commencer à m'installer tout en ayant mon boulot à côté ». Sur l'achat des terrains aussi, il avait bénéficié des « chouettes outils fonciers » de la Safer. *« J'avais acheté les terrains en deux temps : 5 ha d'entrée, et pour le reste, j'avais fait un stockage foncier avec la Safer pour une durée d'un an. J'avais pu ainsi exploiter ces terrains tout en gardant mon ancien travail. »* En janvier 2020, Guillaume avait définitivement quitté son emploi pour se consacrer à plein temps à son exploitation.

C'est un excellent outil qui permet à Maëlys d'apporter une part de foncier, tout en lui laissant le temps de finaliser ses démarches financières



Une complémentarité gagnante

Dans leur futur GAEC, les rôles seront clairement définis : Guillaume se concentre sur l'élevage et la gestion des cultures, tandis que Maëlys prend en charge la transformation et la commercialisation des produits. *« C'est une petite entreprise, donc pour l'instant, nous développons petit à petit avec un petit troupeau, en mettant vraiment l'accent sur la valeur ajoutée, c'est vraiment ce que nous souhaitons »*, précise Guillaume. Cependant, la polyvalence restera au cœur de leur travail quotidien, chacun pouvant remplacer l'autre en cas de besoin.

« Maëlys, passionnée par la fromagerie, teste plusieurs produits et a déjà élargi la gamme des lactiques, détaille-t-il. Grâce à son expérience d'animatrice, elle accueille également des écoles. Notre activité se diversifie, mais ce qui nous motive, c'est le contact humain »



Paroles de Partenaires

S'installer en agriculture : les clés du financement en Nouvelle-Aquitaine

La création ou la reprise d'une exploitation agricole nécessite bien souvent des investissements importants. Eléonore Daly, chargée de mission au Point Accueil Installation Transmission (PAIT) en Gironde, Sylvain Gioux, référent installation au Crédit Agricole Centre Ouest, et Pierre Trigeard, conseiller foncier à la Safer Nouvelle-Aquitaine, ont échangé, lors d'un webinaire organisé par la Safer, sur les solutions de financement pour les porteurs de projets agricoles. Entre aides, prêts et dispositifs fonciers, ils ont mis en lumière l'importance d'un accompagnement structuré et complémentaire pour soutenir l'installation agricole et faciliter l'accès au foncier.

Aides et subventions : un accès à multiples niveaux

« Le PAIT est la première étape pour toute installation agricole », affirme Eléonore Daly, la chargée de mission du PAIT en Gironde. Cet espace d'accueil offre à la fois écoute, information et orientation, et permet aux futurs agriculteurs de mieux cerner leurs besoins et d'initier un projet réfléchi. « Nous orientons aussi les porteurs de projets vers les bonnes personnes, que ce soit à la Safer, la Mutualité Sociale Agricole, les institutions bancaires... », ajoute-t-elle.

Environ 40 à 50 dossiers bénéficient chaque année de la Dotation Nouveaux et Jeunes Agriculteurs (DNJA) en Gironde. « Pour en bénéficier, il est nécessaire de répondre à certains critères, notamment liés à l'âge et à la formation », détaille Eléonore Daly. D'autres dispositifs de financement existent, comme des prêts d'honneur et des subventions diverses, mobilisables à l'échelle locale, régionale, voire européenne.

Autofinancement et prêts bancaires : des solutions sur mesure

Le rôle des banques, tel que décrit par Sylvain Gioux, animateur expert Jeunes Agriculteurs au Crédit Agricole Centre Ouest, ne se limite pas à l'évaluation du business plan. « Le profil du porteur de projet et la pertinence de son idée priment souvent », souligne-t-il, ajoutant que de plus en plus de porteurs de projets viennent d'horizons variés et non agricoles.

L'autofinancement, comme l'épargne ou les donations familiales, est une des sources de financement possible. « Aujourd'hui, on n'a pas de minimum exigé. S'il y en a, c'est mieux », indique-t-il avant d'évoquer le « salaire différé », qui permet aux jeunes ayant travaillé sur l'exploitation familiale de valoriser cette participation, et de réinvestir cet apport dans leur projet.

Parmi les prêts bancaires, on retrouve les prêts à court terme, pour financer les cycles de production, et les prêts à moyen ou long terme, pour des investissements importants. « Les jeunes agriculteurs peuvent bénéficier de conditions d'emprunt plus favorables, assure le banquier. Et les garanties bancaires sont adaptées pour en réduire les coûts. » Quant aux taux d'intérêt, après une période de fluctuations, ils tendent à se stabiliser.



Le financement participatif : une tendance émergente

Le financement participatif, comme le montre la plateforme Miimosa soutenue par le Crédit Agricole, prend de l'ampleur. Selon Eléonore Daly, « les citoyens prêtent désormais de l'argent à des agriculteurs, transformant ainsi le paysage du financement agricole ». Ce modèle, qui implique la communauté, pourrait devenir une source significative de financement à l'avenir. « Nous devons multiplier les solutions face à une grande diversité des besoins, ajoute Pierre Trigeard, conseiller foncier à la Safer Nouvelle-Aquitaine. Nous initions de plus en plus de projets avec des nouveaux acteurs comme Fermes En Vie, Terre de Liens, Hectarea... et aussi des bailleurs privés. »

Accès au foncier : Les dispositifs de la Safer

« La Safer accompagne les porteurs de projet dans la concrétisation de leur installation, explique Pierre Trigeard. Nous explorons diverses sources de financement, comme les prêts bancaires, l'entrée d'investisseurs, le fermage, et proposons nos propres dispositifs pour faciliter l'accès au foncier. »

Parmi eux, le portage foncier, qui permet à la Safer d'acquérir du foncier et de le mettre à disposition du jeune pendant 5 à 10 ans, avant de lui rétrocéder la terre différant ainsi le poids de l'investissement foncier. « De nombreux partenaires, la Région Nouvelle-Aquitaine, des départements, certaines coopératives et banques, apportent un soutien financier ». Autre solution, le stockage foncier, mis en œuvre avec la Région : « Ici, la Safer acquiert et réserve des propriétés en attente de leur transmission à de futurs installés ».

Enfin, la Safer prend en charge, sur ses fonds propres, une partie des frais d'acte lorsqu'un jeune agriculteur réalise une acquisition via la Safer. « Un petit coup de pouce, mais le total d'aides ainsi versées s'élève quand même à 1,4 millions d'euros sur ces 5 dernières années. »

Le financement de l'installation agricole repose sur une combinaison d'aides, de subventions et de partenariats stratégiques. Les acteurs du secteur, qu'ils soient privés ou publics, continuent de s'organiser pour offrir des solutions adaptées afin d'assurer le renouvellement des générations d'agriculteurs dans un contexte économique complexe.



➡ Retrouvez l'intégralité du webinaire sur Agriweb.tv
<https://urlr.me/NH3LP>

De gauche à droite : Eléonore Daly, chargée de mission au PAIT de la Gironde, Sylvain Gioux, référent installation au Crédit Agricole Centre Ouest, Philippe Abram, l'animateur du webinaire, et Pierre Trigeard, conseiller foncier à la Safer Nouvelle-Aquitaine



La location de terres agricoles : quelles solutions ?

Maître Sophie Denis, notaire en Charente-Maritime, dresse un panorama des différentes formes de location de terres agricoles, allant du bail rural de droit commun aux baux à long terme, en passant par le bail cessible hors cadre familial ou encore la vente d'usufruit temporaire. Ces solutions offrent des avantages pour les propriétaires et les preneurs.

Quelles sont les différentes formes de baux ruraux ?

M^e Sophie Denis : Régi par l'article L 411-1 du Code rural et de la pêche maritime, le bail rural de droit commun consiste à louer des terres agricoles en échange d'un fermage. Le contrat peut être écrit ou verbal.

Il existe plusieurs types de baux, dont les baux ruraux à long terme :

- Le bail de 18 ans : il se renouvelle automatiquement par période de 9 ans, sauf si le bailleur s'y oppose.
- Le bail de 25 ans, appelé « bail à long préavis » : il permet au bailleur de donner congé avec un préavis de 4 ans avant la fin.
- Le bail de carrière : consenti jusqu'à la retraite du preneur, il concerne les exploitations agricoles constituant une unité économique.

Le bail cessible hors cadre familial est un bail de 18 ans renouvelable par période de 9 ans. Les fermages peuvent être majorés de 50 % par rapport au fermage de droit commun, et le preneur peut céder le bail à un tiers moyennant finance, ce qui représente une dérogation à la règle habituelle de non-cessibilité des baux ruraux.

Pourquoi choisir un bail à long terme ?

S.D. : Les baux à long terme offrent des avantages fiscaux, notamment en matière de transmission par succession ou donation. Les biens loués sous ces baux bénéficient d'un abattement fiscal de 75 % jusqu'à 300 000 €, et de 50 % au-delà, jusqu'à 500 000 €, sous certaines conditions. Ces baux permettent également de réduire la base imposable en matière d'impôt sur la fortune immobilière.

Ils permettent également de convenir de conditions spécifiques, telles que l'inclusion de clauses empêchant la transmission du bail aux descendants ou autorisant une reprise anticipée.

Comment louer ses terres en toute sécurité ?

S.D. : Un bail authentique signé devant notaire est recommandé. Cela lui donne une date certaine. Il est aussi conseillé de réaliser un état des lieux au début et à la fin du bail pour évaluer les dégradations ou améliorations apportées par le preneur et déterminer les éventuelles indemnités à la résiliation du bail.

Q Zoom sur

La convention de Mise à Disposition de la Safer : une formule souple de location temporaire

La Convention de Mise à Disposition est une solution proposée par la Safer pour faire exploiter ses terres ou ses vignes par un tiers, de manière temporaire, dans l'attente d'une vente, d'une mise en location ou d'une succession. La durée de mise à disposition est de 1 à 6 ans renouvelable une fois quelle que soit la surface. Une convention signée pour plusieurs années reste cependant résiliable annuellement par l'une ou l'autre des parties.



*Il est aussi conseillé
de réaliser un état
des lieux au début
et à la fin du bail*

Quelles sont les obligations respectives du preneur et du bailleur ?

S.D. : Le preneur doit payer le fermage, indexé selon l'indice des fermages, et effectuer les réparations locatives. Il peut entreprendre des améliorations avec l'accord du bailleur. Le bailleur doit garantir une jouissance paisible du bien, respecter la contenance de la propriété et est responsable des vices cachés.

Peut-on récupérer un terrain mis à bail ?

S.D. : Que ce soit pour les baux de 9 ou 18 ans, le bailleur peut récupérer ses terres à la fin du bail pour les exploiter lui-même ou installer un descendant, en respectant un préavis de 18 mois.

Il existe aussi des possibilités de reprise anticipée :

- sexennale, possible au bout de 6 ans lors du premier renouvellement, pour installer un conjoint ou un descendant.
- triennale, pour un propriétaire devenu majeur en cours de bail.

L'acquéreur d'un terrain loué ne peut pas exercer son droit de reprise avant l'expiration du bail.

En cas de décès du bailleur, le bail n'est pas interrompu. Les fermages continuent d'être payés aux héritiers ou au notaire en charge de la succession. Les héritiers peuvent exercer leur droit de reprise, selon les conditions et les préavis stipulés dans le bail initial.

La vente de l'usufruit temporaire : de quoi s'agit-il ?

S.D. : La vente d'usufruit temporaire permet au propriétaire de céder l'usufruit de ses terres pour une durée déterminée tout en conservant la nue-propriété. Ce dispositif est souvent utilisé par des agriculteurs proches de la retraite qui ne souhaitent pas vendre leur exploitation immédiatement. L'acquéreur de l'usufruit exploite les terres pendant cette période, mais sans droit de renouvellement à l'issue.

Q Zoom sur

Louer des biens agricoles avec la Safer, c'est possible

Les Safer sont dotées d'un rôle d'intermédiation locative dont l'objectif est de rapprocher un propriétaire à la recherche d'un exploitant avec un agriculteur à la recherche de surfaces à exploiter sous le statut du fermage. La Safer peut sécuriser le propriétaire bailleur par la souscription d'une assurance fermages impayés qu'elle propose. Dans le cadre d'une location à un nouvel installé, la Région Nouvelle-Aquitaine prend en charge le coût de l'assurance sur la durée du bail (max. 9 ans)

Des paroles aux chiffres

La Safer au service des territoires ruraux de Nouvelle-Aquitaine

La Safer est l'opérateur foncier de l'espace rural et périurbain. Société anonyme sans but lucratif, elle met en œuvre des missions d'intérêt général au service des politiques publiques.

Renouvellement des générations en agriculture

6 342 ha ont été attribués en 2023 à 361 jeunes agriculteurs, dans le cadre de leur installation, soit 42 % des surfaces agricoles attribuées. Le portage foncier a permis à 165 jeunes de s'installer sur 3 455 ha, et la Safer stocke 1 165 ha en attente d'une transmission. En complément, 113 jeunes agriculteurs ont bénéficié de l'aide FASCINA qui prend en charge une partie des frais d'acte.

Amélioration de la résilience des exploitations agricoles

En 2023, la Safer a attribué 8 822 ha pour la consolidation des exploitations, la restructuration parcellaire et le maintien des agriculteurs en place. Par ailleurs, 1 685 propriétaires ont mis 17 254 ha en gestion temporaire via des conventions de mise à disposition.

Prise en compte de l'environnement

5 430 ha ont été attribués en 2023 pour des projets environnementaux. La Safer stocke 525 ha pour protéger des sites à enjeux environnementaux, et 467 ha pour la préservation de l'eau.

Valorisation de la forêt

L'action de la Safer s'étend également aux espaces forestiers, avec 2 168 ha attribués en 2023. Des échanges multilatéraux sur 84 ha, impliquant 753 parcelles et 128 propriétaires, ont permis de restructurer les îlots forestiers.

Accompagnement des projets en milieu rural

En 2023, la Safer a attribué 571 ha à des porteurs de projets en milieu rural, et stocke 1 018 ha pour des projets publics d'aménagement afin de compenser les agriculteurs impactés.

Transparence et régulation du marché foncier

En 2023, la Safer a réalisé 1 765 acquisitions portant sur 17 354 ha. Ces opérations permettent d'orienter 10 % à 26 % des surfaces vendues selon les départements. La grande majorité des biens acquis concernent des lots inférieurs à 10 ha (76 %) et de moins de 180 000 € (87 %). La Safer a exercé 563 préemptions (+30 % par rapport à 2022). Par ailleurs, la Safer a reçu 1 268 déclarations d'opérations sociétaires, dont 91 soumises à contrôle et 10 demandes de mesures compensatoires (loi Sempastous).

Contacts

- **Charente**
contact16@saferna.fr
☎ 05 45 61 15 11
- **Charente-Maritime**
contact17@saferna.fr
☎ 05 46 93 16 90
- **Corrèze**
contact19@saferna.fr
☎ 05 55 21 55 73
- **Creuse**
contact23@saferna.fr
☎ 05 55 52 41 15
- **Dordogne**
contact24@saferna.fr
☎ 05 53 02 56 40
- **Gironde**
contact33@saferna.fr
☎ 05 56 69 29 99
- **Landes**
contact40@saferna.fr
☎ 05 58 46 59 59
- **Lot-et-Garonne**
contact47@saferna.fr
☎ 05 53 95 19 19
- **Pyrénées-Atlantiques**
contact64@saferna.fr
 - **BÉARN**
☎ 05 59 90 34 20
 - **PAYS BASQUE**
☎ 05 59 65 88 10
- **Deux-Sèvres**
contact79@saferna.fr
☎ 05 49 77 32 79
- **Vienne**
contact86@saferna.fr
☎ 05 49 61 12 03
- **Haute-Vienne**
contact87@saferna.fr
☎ 05 55 48 09 23

Plus d'infos sur notre site internet
www.saferna.fr

Une sélection d'offres sur
www.proprietes-rurales.com

Des études jusqu'à la réalisation d'opérations foncières, la Safer joue un rôle majeur dans l'aménagement équilibré du territoire rural. Elle a quatre grandes missions : dynamiser l'agriculture, les espaces forestiers, et favoriser l'installation des jeunes, protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles, accompagner le développement local, et assurer la transparence du marché foncier rural et sa régulation.