



# Paroles de foncier

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

## « La Safer n'empêche pas, elle permet »

Les missions des Safer sont définies et imposées par la loi. D'intérêt général, elles sont au nombre de quatre : dynamiser l'agriculture, accompagner le développement local, protéger l'environnement et les ressources naturelles, et assurer la transparence du marché foncier.

Cependant sur un même territoire, les projets sont souvent nombreux et l'espace n'est pas extensible... L'objectif pour la Safer est de concilier ces différents enjeux dans le cadre de ses missions et des politiques locales. La Safer gère, au cas par cas, la compétition entre le besoin de foncier pour le développement, notamment économique, et la préservation de l'espace agricole. Elle cherche à trouver des solutions « gagnantes-gagnantes » pour tous les acteurs des territoires dans le maintien des équilibres. La Safer n'empêche pas, elle permet le développement harmonieux des territoires.

Vous découvrirez dans ce numéro deux exemples concrets à la croisée de plusieurs enjeux, deux opérations d'aménagement menées conjointement avec les collectivités locales où il a fallu accorder développement local et économique, installations, consolidations et restructurations d'exploitations agricoles, compensation environnementale...

C'est toute cette complexité que nous avons souhaité mettre en lumière dans ce numéro et que nous reprendrons dans nos Conférences Départementales du Foncier Rural.

Dans le contexte sanitaire que nous traversons, je vous transmets tous mes vœux de soutien, prenez soin de vous et de vos proches.

**Patrice COUTIN**

Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine



## PAROLES DE PRO

» « Mérignac : le site en déprise a laissé place à 5 projets agricoles périurbains »

p.2

## PAROLES DE PARTENAIRES



» Jonzac : concilier développement local et préservation de l'activité agricole

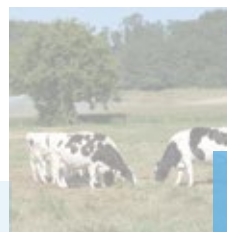
p.4

## PAROLES D'EXPERTS



» Corrèze : une histoire de transmission réussie

p.6



## › Mérignac : le site en déprise a laissé place à 5 projets agricoles périurbains

Le chemin de Sabatey à Mérignac, était un espace en déprise qui reprend vie petit à petit depuis 2013 grâce à l'action conjointe de la Safer et de la ville de Mérignac. À cette époque, la Safer détecte une opportunité d'acquisition foncière d'un ensemble de prés et de bois d'un total de 86 ha devant devenir « le Projet Sabatey ». 7 ans plus tard, cinq agriculteurs se sont installés sur cette surface et une partie a été vendue à Dassault pour une compensation environnementale permettant ainsi d'accompagner le développement d'une industrie d'envergure nationale. Des projets qui rentrent parfaitement dans les missions de la Safer, qui privilégie l'agriculture et les projets environnementaux, tout en valorisant l'économie locale.

« Je me suis lancé dans ce projet de maraîchage parce que j'avais besoin de donner du sens à mon travail » explique François Driot, jeune maraîcher à la ferme du Mas Forêt. D'abord formé au droit, François se décide en janvier 2018 à racheter une partie du terrain mis en vente par la Safer à Mérignac pour monter un projet de maraîchage biologique. Un changement radical de mode vie, motivé par des valeurs et un attachement au territoire sur lequel il a grandi. « J'ai été très bien accompagné par la Safer qui a organisé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) auquel j'ai répondu, pour finalement bénéficier d'un peu plus de 6 ha » raconte François. La Safer a fait confiance à ce projet qui aujourd'hui montre des résultats impressionnants, « cette année j'ai fait 5 tonnes de légumes, je passe ensuite par des magasins bio qui sont à moins de cinq minutes de mon exploitation pour vendre ma production. »



François Driot, jeune maraîcher, s'est installé sur le site en 2018

### Des projets agricoles qui respectent l'environnement et s'intègrent dans l'économie locale

Pour les autres dossiers sur ce foncier de 86 ha, les candidats sont aussi venus avec des projets forts et viables sur le long terme comme c'est le cas pour Vincent Dubourg. Le terrain d'un peu plus de 5 ha qu'il a acquis jouxtait celui de son père et le jeune éleveur souhaitait pouvoir se servir de cette nouvelle parcelle pour créer un élevage extensif de porcs noirs de Bordeaux.

Sur son terrain, les porcs vivent entre les champs et un bois de chêne, le tout sur une grande surface où ils peuvent courir sans se sentir à l'étroit. Sur cette zone périurbaine, la localisation est un atout pour Vincent qui se réjouit de sa situation géographique, « c'est une force que j'ai d'être proche d'une grande métropole ». Pour ce producteur qui vend uniquement ses produits en vente directe, la métropole bordelaise constitue un vivier important de clients potentiels. C'est d'ailleurs la situation idéale de cette parcelle qui fait qu'elle génère de nombreux enjeux pour les futurs exploitants.





Ces enjeux, Benjamin Gapenne, propriétaire du Haras de l'Artolie, les a bien compris et il a conscience du privilège d'avoir pu s'installer dans cette zone, « *les gens qui veulent faire de l'équitation, ne veulent pas aller à plus de 20 minutes de chez eux, alors cette situation à la porte de la métropole, c'était idéal* » se félicite Benjamin. Le haras compte aujourd'hui 50 chevaux et pratique plusieurs activités allant de l'élevage à la pension en passant par l'apprentissage de l'équitation. L'ancrage de son activité dans ce territoire a amené à la création d'un premier emploi et surtout à la création d'un réel dynamisme dans cette zone de 86 ha : « *j'ai des parents qui, pendant que leurs enfants prennent un cours d'équitation, vont voir François pour lui acheter des légumes !* ». Une zone attractive qui accueille aussi un héliculteur et bientôt un élevage de poules.

**Un terrain de 86 ha situé à Mérignac accueille désormais cinq agriculteurs installés par la Safer dans le cadre du projet Sabatey, initié en 2013**

### Un terrain aux nombreux enjeux

Il n'y a pas que des projets agricoles qui ont pu voir le jour sur ce grand terrain du chemin de Sabatey. Dassault, dans le cadre de sa compensation environnementale après l'agrandissement de ses locaux à Mérignac, devait revaloriser un espace naturel s'engageant à protéger et réaménager un habitat pour les espèces vivant dans la zone concernée par l'extension. C'est dans ce contexte que les négociations avec la Safer ont amené à l'achat d'un terrain de 17 ha sur lequel des aménagements visant à recréer un lieu propice à une biodiversité locale ont été réalisés. Dassault s'est ainsi engagé à protéger la zone pour une durée minimum de 30 années.

Pour Alain Anziani, maire de Mérignac, c'était un réel enjeu que de « *valoriser les ceintures vertes pour assurer une production alimentaire locale et bio* ». Aujourd'hui, la mairie se dit satisfaite d'avoir vu s'installer cinq agriculteurs, mais surtout d'avoir pu apprendre à travailler avec la Safer pour redynamiser un coin oublié de la commune. Le projet a nécessité l'appui de nombreux partenaires : outre la Ville de Mérignac, Bordeaux Métropole a été sollicité pour une modification du PLU, la FRCIVAM et la Chambre d'agriculture de la Gironde ont réalisé des analyses agronomiques de sols, et la Région a permis le stockage d'une partie des terres pour donner le temps à la Safer de trouver des porteurs de projets. Objectif réussi donc pour la Safer Nouvelle-Aquitaine qui a co-créé un territoire à Mérignac où le dynamisme et l'entraide font bon ménage, grâce en particulier à la volonté des acteurs de terrain qui aujourd'hui encore, et malgré les difficultés, cherchent à s'installer et à bâtir des projets d'agriculture durables.

Publié sur [Aqui.fr](http://Aqui.fr) le 19/03/20  
par Clément Bordenave

## LES MISSIONS DE LA SAFER, C'EST AUSSI...

### • Pour protéger l'environnement et les ressources naturelles,

la Safer met en place des démarches durables, comme préserver des espaces à fort enjeux environnementaux, ou installer autour de points d'eau des agriculteurs ayant des pratiques compatibles avec cet environnement.

### • En Nouvelle-Aquitaine :

- > **214 ha** attribués en 2018 à 9 porteurs de projets pour des intérêts environnementaux
- > **566 ha** stockés par la Safer en partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels (zones humides, landes sèches...)

- > **191 ha** stockés pour la qualité de l'eau et 91 ha stockés pour la quantité de l'eau, en partenariat avec des syndicats d'eau ou des collectivités

# Paroles de partenaires



## › Jonzac : concilier développement local et préservation de l'activité agricole

**Afin de développer l'activité de l'aérodrome de Jonzac qui nécessitait son extension, la commune a fait appel à la Safer pour trouver des solutions foncières et permettre la réalisation du projet sans impacter l'activité des exploitations agricoles du secteur.**

« Dès 2017, la commune de Jonzac, propriétaire d'un aérodrome à cheval sur les deux communes limitrophes de Clam et Saint-Germain-de-Lusignan, avait pour projet de réaménager la piste d'atterrissage afin d'accueillir des avions plus importants et par tous les temps », explique Marie Mongin, la conseillère de la Safer chargée du dossier. Ce projet impliquait de pouvoir libérer des terrains autour afin d'élargir l'emprise de l'aérodrome et concernait 9 propriétaires fonciers et 7 exploitants sur un peu plus de 6 hectares au total. « Nous avons réalisé un diagnostic foncier et rencontré les différents propriétaires et exploitants pour savoir quelle était leur situation », témoigne la conseillère de la Safer.

Une partie des propriétaires a accepté de vendre peu de temps après l'ouverture des discussions. Les autres ont souhaité être compensés en surface à proximité de leurs exploitations avec des



**Marie Mongin, conseillère foncier de la Safer, et Olivier Bordas, viticulteur**

parcelles de qualité égale et disposant des mêmes équipements et installations, notamment un réseau d'irrigation. Pour assurer cette compensation, la Safer s'est mise à la recherche de terrains. « Nous avons mis en place plusieurs outils dont la veille foncière pour saisir les opportunités qui se sont présentées », explique Marie Mongin. Finalement, la Safer procède à un échange multilatéral avec les réserves foncières ainsi constituées par des achats de terrains, à l'amiable et par préemption. Cet échange a permis de libérer l'emprise foncière nécessaire pour l'aérodrome, mais aussi de compenser, voire d'agrandir, et surtout d'améliorer la structure des exploitations agricoles concernées.

### La poursuite de la collaboration entre les collectivités et la Safer

Après le succès de ce dossier et prenant acte de la collaboration réussie avec la Safer, les collectivités locales vont continuer de s'appuyer sur l'organisme pour d'autres projets. « La communauté de communes de Haute Saintonge avait le projet de développer l'activité économique avec la création d'une pépinière d'entreprises, et la commune de Jonzac, le besoin d'implanter une caserne de pompiers », explique Marie Mongin. « À la suite de l'échange pour l'aérodrome, il restait en stock des surfaces non affectées, qui ont permis la réalisation de ces deux projets », raconte la conseillère de la Safer.



Des projets globalement menés à bien pour la Safer et dont se félicite le président de la communauté de communes, Claude Belot, également maire de Jonzac.

« Je voulais réaliser une opération qui n'était pas simple, car elle mettait en cause tout un territoire et la volonté de plusieurs propriétaires autour d'un aérodrome », explique Claude Belot. « L'objectif était d'allonger et d'élargir l'emprise de l'aérodrome de Jonzac de façon à en faire la base d'un développement économique plus affirmé. Le dialogue avec les exploitants a été un dialogue de qualité », se rappelle Claude Belot. Le projet de développement économique pour la commune de Jonzac et les communes voisines est aujourd'hui une réalité pour les agriculteurs qui ont eux aussi trouvé un intérêt dans ce projet.

## Des exploitants agricoles qui trouvent un intérêt

« La commune de Jonzac a souhaité récupérer une parcelle que j'exploitais pour y implanter une caserne de pompiers. En compensation, elle a acheté d'autres parcelles et me les a proposées en fermage. J'exploite mes terres pour y faire des céréales d'hiver et de printemps, et les terres que je récupère ainsi seront destinées à la même utilisation », abonde Pierre Fedon, agriculteur « relocalisé » à la suite du projet de caserne. Une solution qui semble le satisfaire puisque les terres qu'il a récupérées sont en fait situées plus près de son lieu d'habitation. Pour les autres exploitants, la situation était différente et les enjeux aussi.



**Claude Belot, maire de Jonzac et président de la communauté de commune de Haute Saintonge**

« Comme je souhaitais m'agrandir grâce au droit de plantation en vigne qui nous est accordé chaque année, il me fallait des surfaces supplémentaires que j'ai pu acquérir grâce à ce projet », explique Olivier Bordas, viticulteur.

Aujourd'hui, heureux de cette collaboration avec la Safer, la communauté des communes de la Haute Saintonge et son président Claude Belot souhaitent porter le regard sur l'avenir du projet : « je prends rendez-vous dans quelques années pour voir les entreprises qui se seront installées sur cette zone et je suis certain que nous avons trouvé là un partenariat de réussite ».

Publié sur [Aqui.fr](http://Aqui.fr) le 23/03/20 par Clément Bordenave

## LES MISSIONS DE LA SAFER, C'EST AUSSI...

- **Pour accompagner le développement local,** la Safer négocie l'acquisition des terres pour la réalisation de grands ouvrages et compense les agriculteurs impactés par des projets collectifs. Des partenariats avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine et des EPF locaux sont mis en place pour accompagner les collectivités dans leurs développement local.
- **En Nouvelle-Aquitaine :**
  - > **1 248 ha** attribués en 2018 à des collectivités
  - > **1 489 ha** stockés pour des projets d'infrastructures routières et ferroviaires
  - > **31 ha** stockés pour la création de zones d'activité et la compensation des agriculteurs impactés
  - > **2 456 communes** concernées par une convention de veille foncière (57% du territoire régional)





## › Corrèze : une histoire de transmission réussie grâce au partenariat entre la Safer et la Chambre d'agriculture

**Voilà plus d'un an maintenant que les terres du petit village de Gumond en Corrèze sont le théâtre d'une belle histoire de transmission. C'est en janvier 2019 qu'Alice Lerondel reprend l'exploitation d'Yves Lidove, agriculteur désireux de partir à la retraite et en recherche de repreneur depuis près de trois ans. Retour sur une histoire d'installation-transmission idéale.**

Début 2016, Yves Lidove s'inscrit auprès du service Répertoire Départ Installation de la Chambre d'agriculture et contacte, via le conseiller foncier du secteur, le service Projets et Investissements Ruraux de la Safer. Il recherche un repreneur en vue de la retraite qu'il souhaite prendre deux ans plus tard. Véronique Vours, conseillère RDI accuse réception de sa demande. « Il disposait de 92 hectares de surface agricole dont 45 ha en propriété, d'un cheptel bovin viande avec une bonne valeur génétique (vaches inscrites) et souhaitait vendre le cheptel, le matériel ainsi que les bâtiments agricoles avec des terres attenantes et la maison d'habitation » se souvient-elle. Cette dernière inscrit donc le dossier sur [www.repertoireinstallation.com](http://www.repertoireinstallation.com), un site géré par la Chambre d'agriculture. « Les offres y sont anonymes et nous procédons à un tri pour que les profils recherchés et ceux des candidats correspondent en regardant notamment les formations. Il peut se passer un, deux ou trois ans entre le début de la recherche et le moment où le repreneur s'installe », détaille-t-elle. La Safer publie de son côté l'annonce sur son site [www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com) pour multiplier les potentiels porteurs de projets.



© Sabine Taverdet

**Tout quitter pour reprendre une exploitation en Corrèze, c'est le pari qu'à fait Alice Lerondel, pour le plus grand bonheur de son cédant, Yves Lidove**

### Une aventure corrézienne

En parallèle, Alice Lerondel décide de quitter sa Seine-Maritime natale où elle est installée depuis 12 ans, à destination de la Corrèze. L'exploitante de 34 ans devenue maman de deux petites filles souhaite un retour à une certaine forme d'agriculture qu'elle ne retrouve plus dans sa région. Avec son mari, ingénieur dans l'industrie, elle contacte la Chambre d'agriculture et écumule les campagnes corréziennes à la recherche de la ferme idéale. Ferme laitière non adaptée à la production bovine, installation seulement dans

deux ans... Aucune exploitation ne fait leur bonheur jusqu'à leur arrivée chez Yves Lidove. « Nous avons l'impression de visiter le rêve ! » se souvient Alice. Et le coup de foudre est réciproque : Yves Lidove avait également eu 5 ou 6 visites mais les dossiers n'étaient pas adaptés aux installations bovines. « Avant de partir à la retraite, nous avons pris la décision depuis longtemps de ne plus habiter sur la ferme. Pour nous, il était important qu'il y ait quelqu'un qui habite sur place. ».



## Un travail de concert...

Pour Romain Chanut, conseiller foncier de la Safer, la difficulté du dossier se situait sur la récupération des baux car sur les 92 ha de l'exploitation, un peu moins de la moitié demeurait en propriété.

« Il a fallu faire le tour de l'ensemble des propriétaires et les convaincre de renouveler leur bail. Au total, 88 ha ont été repris par Alice en location. Les quatre autres hectares ont été transmis à un jeune agriculteur riverain des parcelles », explique-t-il.

De plus, la maison et la grange d'Yves Lidove étaient mitoyennes avec la maison du voisin qui souhaitait vendre son bien. Ce dernier a accepté après négociation de la vendre à Alice pour ne faire aujourd'hui plus qu'une seule grande maison.

Cette mise en relation entre cédants et repreneurs est facilitée par le travail en commun entre le pôle RDI de la Chambre d'agriculture et la Safer. « Je me suis occupée du suivi économique et de la mise en relation, et la Safer, de son côté, aide à la constitution du dossier qui sera soumis à la banque », précise Véronique Vaurs. Par ailleurs, Alice, déjà installée dans son département, a pu bénéficier d'un prêt d'honneur mis en place par la Chambre d'agriculture et délivré par la Région Nouvelle-Aquitaine à taux 0.

## ...pour de belles promesses et de belles histoires en région

Malgré la difficulté de reprise des exploitations d'élevage, la région sait attirer : cantalien, belges et même hollandais en recherche de foncier moins cher viennent grossir les 40% d'installations hors cadre familial. « On compte une installation pour 1,8 départs » dénombre Véronique Vaurs.



Pour assurer les transmissions d'exploitations, le partenariat RDI/ Safer est en action. « On se tient au courant de tous les dossiers et quand une installation inscrite au répertoire est vendue, je transfère le dossier à mes collègues de la Safer et inversement. L'enjeu est de taille car en Corrèze, la moitié des agriculteurs ont plus de 50 ans et un tiers n'a pas de repreneur... » Avec environ 200 départs par an, c'est tout un système qui se voit évoluer.

« La marque limousine attire avec les veaux sous la mère mais les nouveaux exploitants se diversifient avec de la vente directe par exemple ou, dans le cas d'Alice, avec le projet de gîte » conclut-elle.

Car en plus d'une habitation en cours de rénovation, Alice souhaite rénover de fond en comble l'ancien studio qu'Yves avait construit pour accueillir ses stagiaires. « On compte y faire trois chambres pour accueillir des groupes de passage, des touristes en été et en période de demi-saison » intime-t-elle devant un Yves tout sourire de voir la vie reprendre dans son exploitation. « Je voulais installer quelqu'un mais je ne m'attendais pas à une famille de quatre personnes ! »

Publié sur [Aqui.fr](http://Aqui.fr) le 18/03/20  
par Sabine Taverdet

## LES MISSIONS DE LA SAFER, C'EST AUSSI...

- **Pour dynamiser l'agriculture,** la Safer aide de jeunes agriculteurs à s'installer ou des exploitants à conforter et restructurer leur exploitation. Sa priorité, c'est de protéger les espaces agricoles.
- **En Nouvelle-Aquitaine :**
  - > **7 066 ha** attribués en 2018 au profit de 434 jeunes agriculteurs dans le cadre de leur installation
  - > **440 ha** stockés dans l'attente d'une transmission à des jeunes agriculteurs, en partenariat avec la Région
  - > **2 196 ha** portés par la Safer au profit de l'installation de 115 jeunes agriculteurs, en partenariat avec la Région, certains départements, des coopératives, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et la Banque Populaire. La Safer peut aussi trouver des solutions de financement du foncier par son réseau d'investisseurs privés (bailleurs).

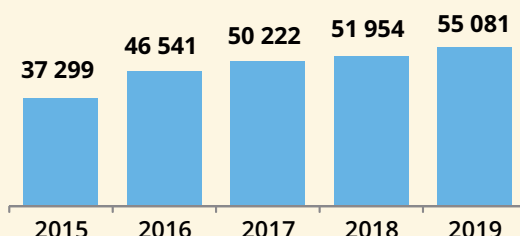
# Des paroles aux chiffres

## LES MISSIONS DE LA SAFER, C'EST AUSSI...

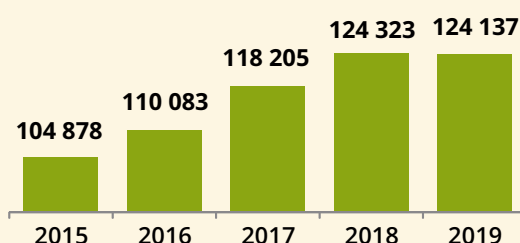
### Assurer la transparence du marché foncier rural

#### L'évolution du marché foncier rural en Nouvelle-Aquitaine

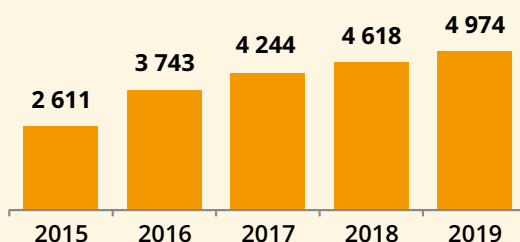
- Nombre total de ventes enregistrées (notifications de ventes + transactions réalisées par la Safer)



- Surfaces totales vendues (hectares)



- Montant total des ventes (millions d'euros)



#### Une mission de transparence

Une des quatre missions des Safer est d'assurer la transparence du marché foncier rural. Les Safer observent le marché foncier et le régulent afin que les agriculteurs puissent y accéder. Elles transmettent également aux collectivités qui le souhaitent les informations sur les mouvements fonciers et proposent des indicateurs sur les dynamiques foncières à différentes échelles géographiques. Dans le but d'assurer cette transparence, les notaires doivent informer systématiquement les Safer des projets de vente de biens ruraux. En 2019, le marché foncier rural de la Nouvelle-Aquitaine représentait 55 081 ventes : la Safer a enregistré 49 471 notifications de ventes reçues des notaires, et a également réalisé 5 610 transactions.

#### La régulation foncière

Dans un cadre réglementaire bien défini, les Safer ont la possibilité d'exercer un droit de préemption afin de réguler le marché foncier rural : elles peuvent acheter prioritairement les biens en lieu et place des acquéreurs initiaux et revendre ensuite à d'autres attributaires, choisis par les instances de décision des Safer, dont les projets répondent mieux aux enjeux locaux d'aménagement. La Safer Nouvelle-Aquitaine a exercé 234 préemptions en 2019, pour une surface de 1 821 ha et une valeur de 15 M€, ce qui représente 0,5 % du nombre total des projets de vente notifiés à la Safer.

# 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 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 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](http://www.saferna.fr)  
[www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)