

Paroles de foncier

n°36

Le périodique de la transmission · juin 2024



Accès à la terre
réussi grâce
à la pluralité
des financeurs

page 2

page 5

Investissement foncier : « Grâce à l'accompagnement de la Safer, je suis serein ! »

page 6

Production, souveraineté alimentaire et compétitivité : les grands défis de l'agriculture en Nouvelle-Aquitaine

Édito

« Jouons collectif » pour l'avenir de nos agricultures

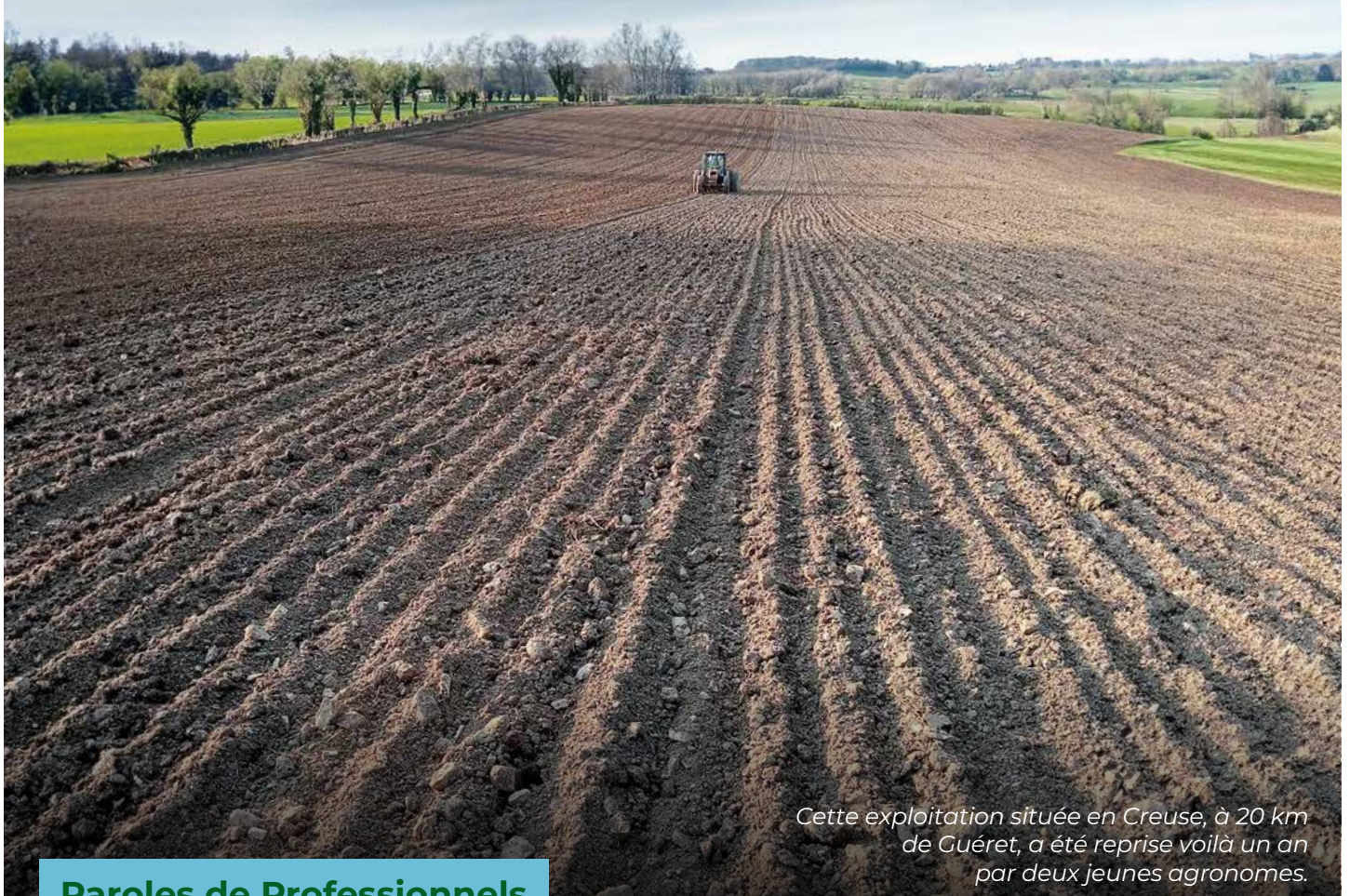
Plus que jamais, face à un environnement international perturbé et aux difficultés du monde agricole, le « jouons collectif » prend tout son sens pour maintenir une activité agricole forte sur notre territoire !

Actuellement en discussion, le projet de loi d'orientation agricole prévoit la création de GFA d'Investissement. Les Safer alertent sur le risque, au détriment des jeunes agriculteurs, de concentration des moyens de production et de financiarisation du foncier : augmentation du prix/ha, accaparement par des fonds d'investissement, fin à terme de l'agriculture familiale au profit d'une agriculture de firme...

Or l'accès au foncier est un des enjeux essentiels pour assurer l'avenir de nos filières agricoles. L'accompagnement de la transmission est au cœur du partenariat entre la Safer et les Chambres d'agricultures, nous le développons dans ce numéro. La Safer travaille également avec de nombreux partenaires pour trouver des solutions de financement ou de portage des projets agricoles : les banques bien entendu, les coopératives, les collectivités, en particulier la Région Nouvelle-Aquitaine, mais aussi les nouveaux acteurs comme Fermes En Vie, Terre de Liens, Hectarea, des bailleurs privés et bien d'autres.

En Nouvelle-Aquitaine, les acteurs du territoire se mobilisent !

Fabien JOFFRE
Président de la Safer
Nouvelle-Aquitaine



Cette exploitation située en Creuse, à 20 km de Guéret, a été reprise voilà un an par deux jeunes agronomes.

Paroles de Professionnels

Accès à la terre réussi grâce à la pluralité des financeurs

Lucas Humbert et Jean-Baptiste Faure, deux jeunes agronomes, sont à la tête de la ferme Lou Arban à Augères depuis un an. Associés en GAEC, ils ont bénéficié d'une multiplicité de financeurs pour réussir leur installation en Creuse sur près de 400 ha.

Zoom sur

Le portage foncier s'apparente à un système d'acquisition progressive pour le foncier qui est porté par la Safer pour le compte des nouveaux installés. Mis en place en partenariat avec la Région Nouvelle-Aquitaine, certains départements, des banques et des coopératives, il permet de différer l'acquisition du foncier non bâti.

En 2022, lors de leur dernière année d'études à l'École Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse, Lucas Humbert et Jean-Baptiste Faure décident de s'associer pour reprendre une exploitation. Sur le site Propriétés Rurales de la Safer, ils repèrent une ferme de 390 ha en Creuse. Bien que le prix et la surface soient au-dessus de leur budget, ils contactent la Safer et s'entretiennent en visio avec Romain Chanut, l'un des référents du site en Nouvelle-Aquitaine. « *Il y avait un problème par rapport au prix, signale Jean-Baptiste, mais finalement ça a pu se résoudre.* » Plusieurs acteurs sont en effet entrés dans le jeu pour permettre de dépasser le problème du poids capitalistique de la cession.

• « Cela a été une évidence »

Le 1^{er} juillet 2022, ils se rendent sur la ferme que Christophe Durand veut transmettre. « *On est arrivé en train et on a fini à vélo !* », raconte-t-il. Ils avaient déjà apprécié les paysages sur la vidéo de la ferme mise en ligne par la Safer. « *Cela donnait une bonne impression, remarque Lucas, et en arrivant, cela nous a plu.* »

Après une heure de visite, le cédant leur demandait s'ils comptaient venir. « *Cela a été une évidence, Christophe voulait qu'on reprenne le 1^{er} septembre mais nos contrats d'apprentissage se terminaient le 1^{er} octobre, il fallait du temps pour les démarches, un temps incompressible.* »

Christophe Durand aura mis trois ans pour transmettre l'exploitation familiale. Héritier de ces terres familiales, il cherchait un profil précis.



« J'aurais pu vendre pour l'agrandissement en un mois ou deux, précise le retraité, mais j'avais la volonté d'installer des jeunes. Il fallait trouver des candidats qui me correspondent et qui repartent sur une dynamique bio. »

Pas facile de trouver le bon profil avec 390 ha à céder dont 30 ha de bois, des haies, des bandes herbacées et un étang. « Sans la Safer qui a repéré les deux jeunes, Fermes En Vie et les citoyens qui ont investi, ce genre d'affaires serait impossible, assure-t-il. Leur implication a été décisive. » Même si les méthodes agricoles et les circuits de commercialisation diffèrent, il est heureux d'avoir transmis son exploitation. « Ces ingénieurs apportent de la matière grise et de la réflexion » lance-t-il. Et les deux emplois à temps plein ont été maintenus.



Jean-Baptiste Faure et Lucas Humbert avaient envisagé de s'associer et ils ont finalement trouvé la ferme dont ils rêvaient sur Propriétés Rurales, le site de la Safer.

J'aurais pu vendre la ferme à l'agrandissement en un mois ou deux, mais j'avais la volonté d'installer des jeunes

Q Zoom sur

La Safer a remis à chacun des jeunes installés un chèque d'installation FASCINA* de 1 500 €. Cette aide, mise en place par la Safer Nouvelle-Aquitaine sur ses fonds propres, prend en charge une partie des frais d'acte lors d'une acquisition réalisée auprès de la Safer.

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

• « La Safer a joué le jeu de l'installation »

Durant six mois, les futurs associés vont travailler sur leur projet et franchir toutes les étapes. « On voulait que ça aille plus vite » renchérit Jean-Baptiste. Le montage financier et juridique est pourtant bouclé rapidement avec l'appui de la Safer et de FEVE qui ont porté les terres représentant 35 % du financement. Le Crédit Agricole a accordé un prêt couvrant 60 % de l'opération. Les 5 % restants sont leur apport personnel, constitué pour 2,5 % de la Dotation Jeune Agriculteur. Le portage foncier de la Safer concerne 65 ha et cent hectares sont en fermage donc non financés. « Nous avons découvert Fermes En Vie durant l'installation, précise Lucas. FEVE connaissait la ferme pour l'avoir visitée avant nous, ils ont porté 180 ha que nous rachèterons dans 6 ans. »

L'accès au foncier représentait un enjeu de taille mais il a été facilité grâce aux partenaires. « La Safer a joué le jeu de l'installation avec FEVE, remarque Jean-Baptiste, le portage nous a facilité la tâche. De plus, la Safer nous a apporté un service technique et juridique et mis en relation avec la banque et différents organismes ». L'exploitation a été officiellement transmise le 12 mai 2023.

Vincent Eclache, directeur de la Safer en Creuse, connaissait depuis très longtemps cette exploitation, « l'une des plus belles structures de la Creuse par sa taille et la capacité du cédant à s'adapter au marché en vrai chef d'entreprise » souligne-t-il. La Safer a travaillé à l'amiable avec ce dernier pour mener à bien le projet. « Nous avons géré cette transmission et fait en sorte d'aligner les planètes pour que cela aboutisse, relate-t-il. Nous avons accompagné depuis l'amont jusqu'à la signature de l'acte en mettant en œuvre toutes nos ressources internes, nos outils avec le portage et notre réseau, la MSA, la DDT, les banques et les notaires. Cela a été très vite, 3 mois seulement. Le travail mené a été très poussé compte tenu de la complexité du dossier ». À titre d'exemple, la fiscaliste de la Safer a accompagné les repreneurs chez le juriste pour la création du GAEC. « La Safer a déjà stocké et attribué du foncier à FEVE pour d'autres projets d'installations en Nouvelle-Aquitaine, constate-t-il. Ici nous innovons, car c'est la première fois que Safer et FEVE s'associent et portent du foncier en même temps pour permettre l'installation. »





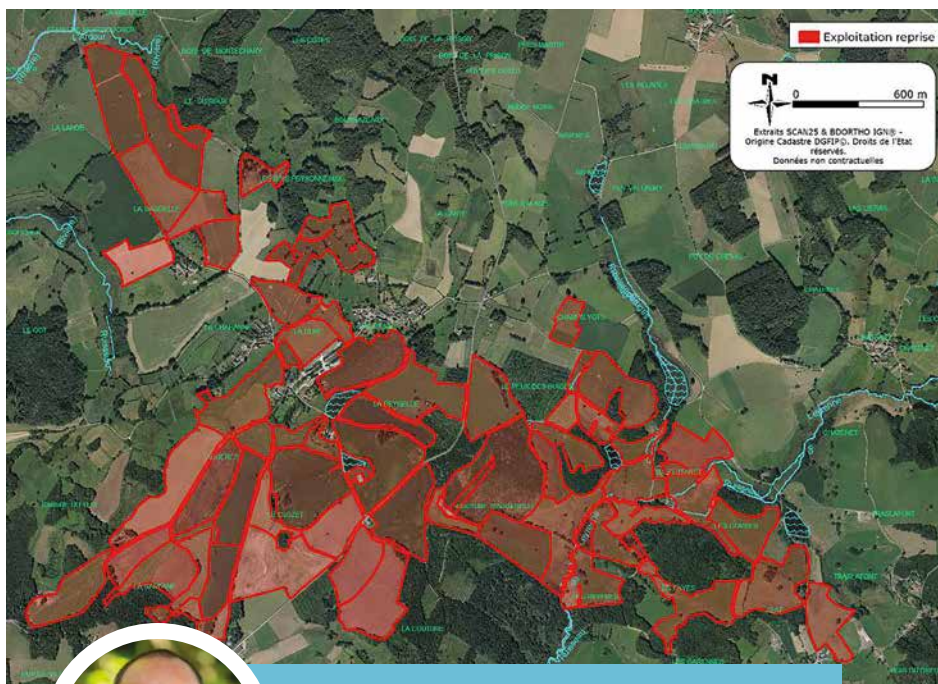
• Diversifier les grandes cultures et les légumes

La ferme de Lou Arban est répartie sur 3 communes, dont plus de 200 ha à Augères d'un seul tenant. Le système broutard, en place depuis 10 ans avec 130 vèlages de limousines par an, va disparaître. « L'objectif est d'arrêter les broutards en 2025, de produire des veaux de boucherie pour la restauration collective et des génisses de reproduction dont une partie sera vendue et valorisée qualitativement » indique Jean-Baptiste. Des débouchés ont été trouvés auprès de la coopérative bio du Sud-Ouest Le Pré Vert.

Quelques 250 ha sont affectés aux grandes cultures pour l'alimentation humaine (blé, blés anciens, seigle, sarrasin, tournesol colza, orge de brasserie). Des pommes de terre et légumes de plein champ ont été plantés l'an dernier sur un demi-hectare, complétés, cette année, par de l'épeautre, de l'avoine, du maïs, du lin et du petit épeautre en grain. Une expérimentation est menée avec la Chambre d'agriculture sur du blé dur (2 ha) pour faire des pâtes. « L'objectif est de diversifier les légumes avec des poireaux, choux et oignons et les cultures avec soja, lentilles, pois chiche et haricots secs pour augmenter la production » ajoute Lucas.

Un projet d'agroforesterie est aussi envisagé avec la plantation d'arbres fruitiers, de chênes, de hêtres... sur les 110 ha d'herbe pour favoriser la biodiversité. Un magasin doit ouvrir sur la ferme en 2025. Enfin, les 7 000 m² de toitures seront couverts de panneaux photovoltaïques, un projet sur 6 ans.

Publié le 07/05/2024 sur Aquif.fr par Corinne Merigaud - Crédits photos : Corinne Mériçaud, Ferme Lou Arban, Ferme En Vie, Safer NA



Ferme En Vie facilite l'installation agricole grâce à l'épargne

Créé en septembre 2020, la société Ferme En Vie basée à Bordeaux œuvre dans le champ de l'économie sociale et solidaire en aidant des porteurs de projet à accéder au foncier. Après avoir démarré en Nouvelle-Aquitaine, son activité gagne d'autres régions.

« Le but est d'installer des jeunes ayant des pratiques en agroécologie, explique Simon Bestel, cofondateur. Via notre foncière, nous achetons des exploitations qu'on met en portage avec location et option d'achat. Nous en avons acheté une vingtaine d'au moins 30 ha un peu partout en France, majoritairement en Nouvelle-Aquitaine, qui font en moyenne 50 à 100 ha avec polyculture, élevage, grandes cultures, verger, maraîchage, sauf de la vigne. Une trentaine de jeunes ont pu s'installer.

À Augères, FEVE porte 180 ha. Pour le rachat, on préconise 10 à 15 ans, le temps que l'exploitation fonctionne bien. À Augères, c'est la première fois que nous sommes associés avec la Safer. C'est vraiment innovant cette multiplicité de financeurs et c'est notre première double installation. »

Pour en savoir plus : www.feve.co



©Shutterstock

Paroles de Partenaires

Investissement foncier : « Grâce à l'accompagnement de la Safer, je suis serein ! »

Gérant d'une entreprise dans le bâtiment en région Auvergne-Rhône-Alpes, Thierry Harrault a fait le choix d'investir, fin 2022, dans 60 hectares de terres céréalières en Vienne. Un investissement doublé d'une mise en location de ces terres à un jeune agriculteur.

« Si le but est d'avoir une forte rentabilité, il vaut mieux investir dans d'autres secteurs. Avec l'agriculture, on tourne entre 2 et 2,5 % par an. » Quand l'homme se décide à investir dans l'achat de terres céréalières, ce n'est donc pas uniquement pour l'argent. La question du sens et de l'attachement à la terre, est aussi primordiale pour lui, qui n'a pourtant aucune attache agricole. « Le but, c'était aussi de pouvoir aider un jeune à se lancer et puis c'est satisfaisant d'avoir un bout de terre de France à soi ! », sourit-il.

Pour mener ses recherches d'investissement sur des terres agricoles, il choisit la Safer. « Leur site proprietes-rurales.com propose un espace dédié aux projets qui pourraient séduire de potentiels investisseurs ». C'est là qu'il a repéré les terres dont il est aujourd'hui propriétaire et qu'il loue à un jeune agriculteur.

• Assurance fermages impayés

Le jeune qui s'installe, est un ouvrier agricole hors cadre familial. « S'installer en agriculture, c'est très compliqué. Grâce à l'accompagnement de la Safer, je suis serein. Ils ont étudié le dossier du jeune, donc je sais que le projet est sérieux et tient la route. Je l'ai rencontré plusieurs fois et nous échangeons une à deux fois par an ». L'accompagnement de la Safer garantit aussi le « juste prix » de ce placement. Enfin « autre argument fort en faveur de ce type d'investissement », selon Thierry Harrault : la constitution d'un patrimoine sécurisé pour ses héritiers.

Enfin, s'il reconnaît aux équipes de la Safer de la Vienne d'avoir « vraiment bien su expliquer et suivre les différents aspects du dossier », il se félicite aussi de bénéficier de l'assurance fermages impayés mis en œuvre par la Safer et Groupama, en partenariat avec la Région Nouvelle-Aquitaine. « C'est très rassurant. Avec cette assurance je suis couvert pour une durée de 9 ans. Ce n'est pas rien, surtout quand on a un emprunt derrière ! », note Thierry Harrault. Il se dit, en tout cas, prêt à recommencer.

Q Zoom sur

Les équipes de Safer, constituées de conseillers fonciers, de juristes et de fiscalistes, accompagnent les investisseurs dans leur projet d'acquisition, de la recherche de la propriété à la signature de l'acte, en passant par la mise en relation avec le professionnel qui va exploiter le bien. L'intervention de la Safer sécurise la transaction sur les volets techniques, juridiques et fiscaux.



Charlotte Nommé, directrice de la Chambre régionale d'agriculture, et Luc Servant, président de la Chambre régionale d'agriculture

Paroles d'Experts

Production, souveraineté alimentaire et compétitivité : les grands défis de l'agriculture en Nouvelle-Aquitaine

Les Chambres d'agriculture vont fêter leurs cent ans cette année. De nouveaux défis les attendent pour répondre aux besoins alimentaires alors que les agriculteurs se sont mobilisés en ce début d'année pour exprimer leurs inquiétudes.

Le centenaire des chambres d'agriculture a été commémoré durant le Salon de l'agriculture de Nouvelle-Aquitaine qui s'est tenu au mois de mai à Bordeaux. Un anniversaire qui résonne en cette année de mise en œuvre des nouvelles politiques agricoles et du dispositif régional sur l'installation/transmission. « Les Chambres d'agriculture sont attendues, affirme Luc Servant, président de la Chambre régionale d'agriculture. La production agricole, la souveraineté et la sécurité alimentaire ainsi que la compétitivité sont de très grands défis qui se présentent à nous. »

La maladie hémorragique épizootique (MHE) est arrivée en Nouvelle-Aquitaine cet automne obligeant à « *garder un œil vigilant* ». Une crise sanitaire qui s'ajoute aux contraintes fortes subies par les agriculteurs de la région en raison « *de fortes fluctuations des prix de vente et d'achat, des rendements difficiles à gérer et la transition écologique.* »

Le maintien de la production agricole sera l'objectif n°1 en Nouvelle-Aquitaine.

• Retrouver la place de n°1

Depuis l'an dernier, Grand-Est est devenue la première région agricole de France en termes de chiffre d'affaires reléguant la Nouvelle-Aquitaine au second rang. Pour retrouver sa place, celle-ci doit maintenir sa production « *ce sera l'objectif n°1* » assène Luc Servant. Plusieurs raisons expliquent cette relégation, en particulier le changement climatique. La question de la sécurisation de l'eau se pose alors face aux difficultés à mettre des ouvrages dédiés. Autre challenge à relever, la nécessité d'adapter la production. La région détient le plus grand nombre de productions sous signes officiels de qualité (IGP, AOP) et a beaucoup misé sur le bio. Depuis deux ans, ces marchés plafonnent obligeant les agriculteurs à se tourner vers d'autres productions. La solution passe par des produits plus standards qui correspondent à la demande, avec un coût de revient moins élevé, mais sans perdre de vue la transition écologique.



Avec le nouveau dispositif d'installation/transmission de la Région, les Chambres d'agriculture souhaitent garder un œil attentif « sur le profil des jeunes qui vont s'installer et les accompagner vers les marchés qui sont là » en restant vigilant sur l'agriculture bio « pour ne pas les emmener dans le mur. »

On n'a pas envie de laisser s'éteindre l'agriculture comme les chiffres l'annoncent.

• Changement de paradigme pour l'élevage

En Limousin, les éleveurs sont également inquiets. « Alors que les Chambres d'agriculture veulent relancer la transmission, on est rattrapé par différents problèmes, la baisse des revenus, les problèmes sanitaires comme la MHE... », signale Tony Cornelissen, président de la Chambre d'agriculture de la Corrèze jusqu'en février dernier.

Pour maintenir l'élevage et les pâtures, il appelle à un changement de paradigme afin de « proposer des productions à valeur ajoutée qui rapportent de l'économie et des emplois notamment pour les entreprises agro-alimentaires du secteur. » Il appelle de ses vœux un « réel plan de reconquête humain, alimentaire et environnemental de productions. On n'a pas envie de laisser s'éteindre l'agriculture comme les chiffres l'annoncent avec demain moins d'un agriculteur par commune, renchérit-il. Demain, on aura encore plus besoin de manger. »

Extrait de l'article publié sur Aqui.fr le 23/01/2024 par Corinne Merigaud.
Crédits photos : Corinne Mérigaud, Safer NA

Séminaire Chambres et Safer de Nouvelle-Aquitaine, le 16 janvier 2024 à Angoulême



Safer et Chambres d'agriculture : partenaires pour favoriser la transmission

• Une convention nationale entre les Safer et les Chambres d'agriculture

Lors du Salon international de l'agriculture, la Fédération nationale des Safer et les Chambres d'agriculture France ont signé le 29 février 2024 une convention cadre pour agir ensemble sur les enjeux de transmission et d'installation.

Identifier les cédants, définir les besoins et orienter vers la transmission, informer les porteurs de projets des opportunités existantes et accompagner la mise en relation avec les cédants... La mise en œuvre de ce partenariat viendra renforcer l'efficacité des actions des Safer et des Chambres d'agriculture, sur la base de leur complémentarité.

• La démarche partenariale engagée en Nouvelle-Aquitaine

Sous l'impulsion de Julien Rouger, président du Comité Installation-Transmission de la Chambre régionale d'agriculture, et de Fabien Joffre, Président de la Safer, les Chambres d'agriculture de Nouvelle-Aquitaine et la Safer ont lancé dès janvier 2024 une démarche partenariale afin de renforcer la collaboration sur le terrain entre les équipes des deux structures. L'ambition partagée est d'assurer le renouvellement des entreprises et des actifs agricoles, en favorisant l'installation et la transmission des exploitations avec des projets viables et durables.

Le 16 janvier 2024, les directeurs départementaux de la Safer et les responsables des services Installation & Transmission des Chambres se sont réunis en séminaire à Angoulême pour lancer la démarche.

Des paroles aux chiffres

Le marché foncier rural : les chiffres clés 2023

Le marché foncier rural se contracte par rapport en 2022 que ce soit en surfaces vendues (- 8%) ou en valeurs échangées (- 21%). Cette baisse concerne globalement l'ensemble des marchés fonciers de l'espace rural.

Le marché foncier rural

54 166

ventes
(-12 %)

131 218 ha

mis sur
le marché (-8 %)

5 390 M€ *

échangés
(-21 %)

Le marché agricole

Terres et prés, cultures spéciales

14 853 ventes (-7 %)

77 699 ha (-7 %)

1 020 M€ (-12 %)

Vignes

1 199 ventes (-19 %)

3 635 ha (-21 %)

345 M€ (+27 %)

Le marché forestier

4 975 ventes (-4 %)

30 206 ha (-3 %)

263 M€ (+6 %)

Les marchés non agricoles

Maisons à la campagne

15 793 ventes (-24 %)

9 187 ha (-27 %)

3 120 M€ (-12 %)

Espaces destinés à l'artificialisation

1 915 ventes (-32 %)

1 527 ha (-20 %)

191 M€ (-36 %)

Espaces de loisirs et non productifs

15 431 ventes (-2 %)

8 964 ha (-1 %)

451 M€ (-9 %)

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

*M€ = millions d'euros

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 60 000 projets de vente en milieu rural en Nouvelle-Aquitaine. Ces informations, collectées, redressées et consolidées, permettent à la Safer d'analyser les marchés fonciers ruraux et d'observer l'évolution des prix des terres, des prés et des vignes sur son territoire. Chaque année, dans le cadre de sa mission de transparence, la Safer diffuse une série d'indicateurs lors d'événements régionaux et départementaux.