



ÉDITO

# Paroles de foncier

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

## Concilier tous les enjeux

Sur un même territoire, les projets sont souvent nombreux et les terres très convoitées. A la recherche constante des grands équilibres, il faut souvent gérer la compétition entre différents enjeux qui peuvent sembler contradictoires, entre agriculture, développement local et environnement...

La Safer est l'opérateur foncier capable de concilier et de mettre en œuvre tous les enjeux du territoire. Le législateur a confié à la Safer quatre missions de service public : dynamiser l'agriculture, accompagner le développement local, protéger l'environnement et les ressources naturelles, et assurer la transparence du marché foncier. Elles imposent à la Safer de chercher à chaque fois des solutions « gagnantes-gagnantes » dans le maintien des équilibres.

Pour ce faire, la Safer est un lieu où l'ensemble des acteurs du monde rural, organisations professionnelles agricoles, collectivités locales, associations environnementales et administrations, se rencontrent, débattent et décident ensemble de l'orientation des terres agricoles, pour l'intérêt général, et le plus souvent dans le consensus et à l'unanimité.

Vous découvrirez dans ce numéro l'exemple concret d'une opération menée en concertation qui a permis tout à la fois le développement d'une activité touristique, l'installation de jeunes agriculteurs et la préservation d'espaces naturels.

C'est cette nécessité à concilier tous les enjeux qui sera au cœur des conférences organisées en 2021 par la Safer sur le thème « La terre pour quoi ? », avec une première en ligne le 4 mai à 17h30. Nous vous accueillerons ensuite d'ici la fin de l'année dans chaque département pour une conférence en présentiel, au plus près des territoires.

**Patrice COUTIN**

Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine

« La terre pour quoi ? » : programme et inscription sur [conferences-saferna.fr](http://conferences-saferna.fr)



PAROLES DE PRO

» En Périgord Noir, la terre en partage pour des projets agricoles, touristiques et écologiques

p.2

PAROLES D'EXPERTS

PAROLES DE PARTENAIRES

» Nouvelle-Aquitaine : une grande région agricole à forts enjeux

p.5

» Accès au foncier : la Safer et le Crédit Agricole s'engagent pour l'installation.

p.6

# Paroles de pro



## › En Périgord Noir, la terre en partage pour des projets agricoles, touristiques et écologiques

**L'intervention de la Safer dans la vente du domaine du Château de Marzac a permis de répartir les 288 ha de la propriété entre différents projets et de concilier l'ensemble des enjeux de ce territoire périgourdin : développer l'activité touristique, installer des jeunes agriculteurs et préserver des espaces naturels et forestiers.**



### « Refaire vivre le monde paysan »

L'histoire de Marie Hamelin, c'est avant tout une histoire de famille et de passion autour du site archéologique de la Madeleine. Formée initialement à la restauration et la conservation du patrimoine, elle s'est lancée pour ses 30 ans dans une reconversion professionnelle pour devenir agricultrice. Quoi de plus naturel pour elle de venir s'installer sur les terres logées au pied du village troglodytique géré par sa famille, entre falaises et rivière, avec vue sur le château.

Marie a trouvé là l'opportunité de donner un sens et un lien avec l'histoire extraordinaire du lieu, celle de cette vallée occupée depuis 17 000 ans par l'Homme. « Avec ce projet, nous souhaitons refaire vivre le monde paysan qui a vécu ici, sur le site de la Madeleine, et qui a travaillé cette terre », explique-t-elle avec émotion et humilité, « c'est un projet agricole, mais également touristique. »

### **Au pied du village troglodytique de la Madeleine, Marie Hamelin se lance dans un projet agricole et touristique**

Niché en plein cœur du Périgord Noir, le domaine du Château de Marzac est un petit coin de paradis. Son château des XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles surplombe la vallée de la Vézère, occupée par l'Homme depuis des millénaires, qui serpente au pied des falaises et aux abords de terres agricoles fertiles. La propriété, située sur les communes de Tursac et des Eyzies, s'étend sur 288 hectares, dont environ 110 ha de terres et prairies, des dépendances à usage agricole, et 170 ha de bois. Elle comprend également 9 gîtes de luxe avec piscine et bien sûr, un château.

En vente depuis 2018, la propriété a fait l'objet d'une répartition orchestrée par la Safer, en concertation avec les acteurs locaux, à la croisée de plusieurs enjeux. L'intervention de la Safer a permis, tout en maintenant l'activité touristique liée au château et aux gîtes, d'installer des jeunes agriculteurs, Marie et Alban Hamelin et François Trignol, et de préserver des espaces naturels et forestiers en partenariat avec les collectivités locales et le Conservatoire d'Espaces Naturels.



La jeune agricultrice s'est installée l'année dernière avec son petit frère Alban sur ces 20 hectares de terres attribuées par la Safer. *« L'accompagnement de la Safer a été particulièrement appréciable, souhaite-t-elle ajouter, surtout quand on est novice dans le domaine, que ce soit au niveau des conseils, du suivi des différentes échéances ou tous les documents à fournir... »*

## Une ferme ouverte au public

Alban poursuivra ses activités apicoles, et elle développera deux activités. Tout d'abord, avec l'aide d'un ami boulanger, elle souhaite valoriser sur site le blé semé cet hiver en fabriquant un pain rustique en grosses tourtes. A terme, elle prévoit également de développer d'autres cultures avec un potager, des plantes médicinales et un verger fruitier.

*« On espère également pouvoir ouvrir la ferme au public cette année, poursuit-elle. Les visiteurs pourront découvrir le jardin des plantes médicinales, la faune et la flore de la Vézère et des falaises le long d'un sentier pédagogique, puis un potager et enfin une exposition sur le monde paysan. »* Un coin restauration clôturera le parcours. Les touristes pourront ainsi goûter aux produits de l'exploitation.



**Sur les 44 hectares attribués par la Safer, François Trignol cultive des légumes plein champs bio pour la restauration collective**

## Une installation progressive

De l'autre côté de la Vézère, juste en face de l'exploitation de Marie Hamelin et du site de la Madeleine, François Trignol, tout juste 40 ans, s'est lui aussi installé l'année dernière sur 44 hectares de terres attribuées par la Safer le long de la rivière. Pur produit de la formation agricole, cet ingénieur agricole est actuellement directeur d'un organisme agricole tout en étant engagé dans un cursus d'installation progressive sur ces terres nouvellement acquises.

Issu du monde agricole, ce passionné d'agriculture a toujours eu le projet de s'installer. Sa compagne étant installée avec son frère et un cousin sur le canton voisin, François cherchait à reprendre une exploitation dans le secteur pour s'installer en son nom propre. *« Je ne sais pas si je serai installé aujourd'hui s'il n'y avait pas eu le projet Marzac »,* précise-t-il. *« Et puis l'accompagnement de la Safer a grandement simplifié et facilité les choses. »*

## Des légumes pour la restauration collective

Les terres et le bâtiment d'exploitation attribués par la Safer lui permettront de mener à bien son projet agricole de production de légumes plein champs en bio destinée à la restauration collective locale. *« Je commence à prendre des marchés cette année, notamment via la plateforme Mangeons Bio Périgord qui va répartir les produits dans différents collèges, lycées et écoles, raconte-t-il. Ça sera 15 tonnes de pommes de terre, 5 tonnes d'oignons et on va faire un essai sur la courge et la patate douce. »*

*« Ce site correspondait vraiment à un besoin et sur pas mal de points répondait à mon projet, précise le jeune agriculteur. C'est aussi un lieu où on aime travailler parce que c'est à la fois sauvage, un peu perdu au bout d'un chemin, et à la fois très fréquenté en saison avec la Vézère et le site de la Madeleine qui est juste en face. »*



**ANTHONY  
FRATTER,  
CONSEILLER  
FONCIER  
DE LA SAFER**

*« La Safer a appréhendé ce domaine suite à l'exercice de son droit de préemption partielle. Si le château et les gîtes ont été revendus aux acquéreurs initiaux, nous avons lancé un appel de candidatures portant sur les surfaces agricoles et forestières, et les bâtiments agricoles. Nous avons recueilli une quinzaine de candidatures !*

*Nous avons contacté et rencontré chacun des candidats pour préciser avec eux leur projet. Nous avons par la suite organisé une commission locale. Cette commission, composée des représentants locaux des organismes agricoles, a réuni l'ensemble des candidats en concurrence sur les surfaces agricoles afin qu'ils puissent s'exprimer sur leurs motivations et leur projet. Un dialogue s'est instauré entre eux pour tenter de trouver des solutions de complémentarité foncière.*

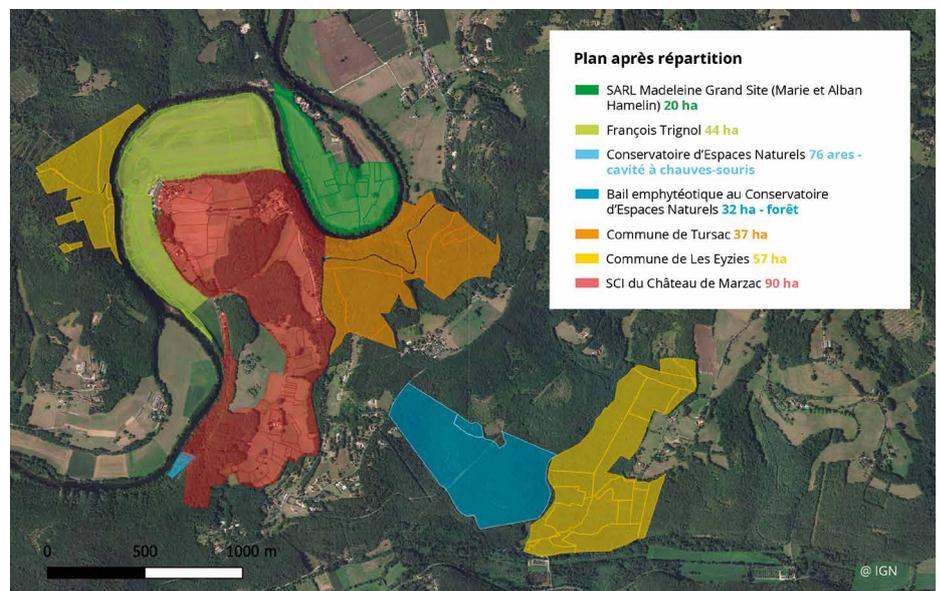
*La commission locale a rendu son avis consultatif au Comité Technique Départemental qui a proposé un schéma de répartition en faveur de la consolidation et la préservation des massifs forestiers communaux et en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs. Une partie du foncier a également été attribué au Conservatoire d'Espaces Naturels, de manière directe ou indirecte. »*

## Forêts et cavité à chauve-souris

Un peu plus au sud, au détour d'un énième méandre de la Vézère, le Conservatoire d'Espaces Naturels a déniché là une cavité « à chauves-souris ». Cette ancienne carrière d'extraction de pierres de taille, en pied de falaise, et la parcelle attenante de 76 ares le long de la rivière, ont été attribuées par la Safer au CEN afin de préserver la quiétude du lieu et de ses habitants, tant les chauves-souris que les oiseaux nidifiant dans les falaises.

*« La Safer nous avait missionné pour réaliser une expertise des sites à intérêt écologique sur l'ensemble du domaine de Marzac », explique Maxime Cosson, le responsable de l'antenne Dordogne du Conservatoire d'Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine. « C'est comme cela que nous avons découvert ce gîte à chauves-souris. Le rôle du Conservatoire vise à connaître, protéger, gérer et valoriser les milieux naturels et la biodiversité. Nous sommes là dans une logique de préservation de l'existant », précise-t-il.*

Il en sera de même pour les forêts situées sur le domaine. Suite à l'appel de candidatures lancé par la Safer, le CEN avait également candidaté à l'attribution de 32 ha de forêt naturelle de chênes et de charmes présentant un fort intérêt écologique. *« Nous étions en concurrence avec un propriétaire privé voisin de la parcelle, détaille le responsable départemental, et grâce à la concertation menée par la Safer, nous avons trouvé un accord : le voisin a acheté le terrain boisé et nous en a légué la gestion via un bail emphytéotique. »* La commune des Eyzies, attributaire elle aussi de 57 ha de forêt, envisage de mettre en place un partenariat du même type avec le Conservatoire.



## « Le bon équilibre »

Le domaine du château de Marzac est situé au cœur de la Vallée de la Vézère labellisée Grand Site de France depuis 2020. *« Nous sommes donc très naturellement sensible aux questions de préservation des paysages »* explique Philippe Lagarde, président de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Homme et maire des Eyzies. *« Je trouve que finalement un bon équilibre a été trouvé, résume-t-il. On a su garder le noyau essentiel dédié au tourisme et au patrimoine entre le château et ses abords, tout en développant des activités agricoles à forte valeur ajoutée pour le territoire, et en protégeant et valorisant le domaine forestier, notamment communal. Je crois que tous les partenaires ont trouvé leur compte. »*



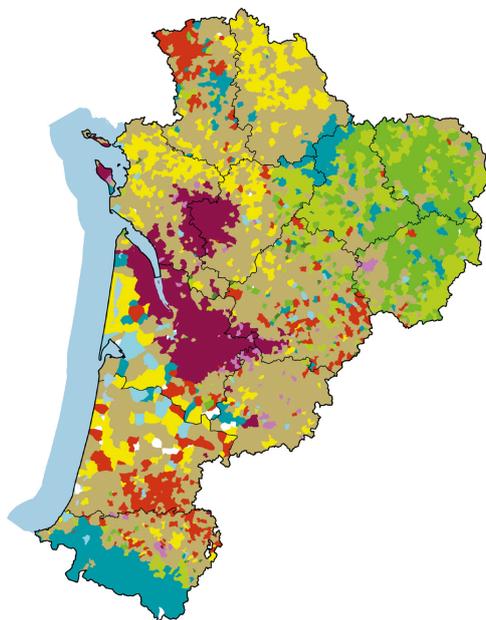
## > Nouvelle-Aquitaine : une grande région agricole à forts enjeux

### Une agriculture diversifiée qui vise la qualité

La Nouvelle-Aquitaine est la plus grande région agricole et forestière de France, mais également la première région européenne. Si les productions végétales constituent près de 60 % de la valeur produite, portées par les céréales et la vigne, la région présente une très grande diversité de productions agricoles, souvent spécialisées à l'échelle de bassins bien identifiés.

La Nouvelle-Aquitaine est la 2<sup>ème</sup> région de production en nombre de producteurs certifiés en Agriculture Biologique (5 000) et la 3<sup>ème</sup> en surface avec 200 000 hectares cultivés, soit 5 % de la surface agricole utilisée. De plus, 40 % des exploitations agricoles produisent au moins un produit sous signe officiel de qualité, contre 29 % en France.

### Orientation agricole dominante :



Activité agricole dominante de la commune en 2010



©IGN Geofla® et Bd Carthage®

Source : Agreste - RA 2010

### Un territoire attractif à fort enjeu foncier

Les projections prévoient qu'en 2050, la population de Nouvelle-Aquitaine gagnerait un million d'habitants par rapport à 2013, avec une hausse de la population qui se concentrerait sur les séniors.

La région présente une caractéristique rurale marquée. La Nouvelle-Aquitaine est en moyenne faiblement peuplée (70 hab/km<sup>2</sup>), au-dessous de la moyenne nationale établie à 118 hab/km<sup>2</sup>. La part des territoires artificialisés est de 4,2 %, soit inférieure de 1,4 point à celle de la France métropolitaine.

Entre 2006 et 2012, la surface des territoires artificialisés a progressé de 12 % (soit près de 38 000 ha supplémentaires). L'artificialisation, en nombre d'hectares, est la plus marquée en Gironde, dans les Landes et en Charente-Maritime, en lien avec l'accueil de nouvelles populations.

### Le poids économique des filières agricoles

La Nouvelle-Aquitaine se positionne au 1<sup>er</sup> rang des régions françaises en ce qui concerne l'emploi agricole. Les exploitants agricoles de plus de 55 ans représentent un tiers des agriculteurs de la région. Le renouvellement des générations constitue donc un enjeu majeur pour l'avenir.

Les filières agricoles ont un poids essentiel dans l'industrie de la région : les industries agroalimentaires (hors artisanat commercial) regroupent près de 2 000 entreprises du secteur privé et coopératif, emploient 28 800 ETP (Equivalent Temps Plein) et pèsent environ 2,8 % de la valeur ajoutée régionale en 2014.

La forêt, constituée à 90 % de propriétés privées, occupe 34 % du territoire régional et le massif des Landes de Gascogne est le plus grand d'Europe. La filière forêt-bois emploie 50 000 salariés.

#### Pierre Jourdan

Directeur recherche  
et développement,  
prospective, à la Safer  
Nouvelle-Aquitaine  
05 49 77 32 89  
p.jourdan@saferna.fr

# Paroles de partenaires

## › Accès au foncier : la Safer et le Crédit Agricole s'engagent pour l'installation

Le 11 janvier dernier, les Présidents des 7 Caisses Régionales de Crédit Agricole présentes sur le territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine signaient avec le Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine, une convention de partenariat autour du portage foncier.

Deux des Présidents de la Banque Coopérative, Bruno TARDIEU, Président de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Centre Ouest et Patrice GENTIÉ, Président de la Caisse Régionale du Crédit Agricole d'Aquitaine, réagissent sur la question de l'installation et son corollaire, l'accès au foncier.



©A. Goulard

**Bruno TARDIEU, Président de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Centre Ouest**



©Ulrich-Cheffier

**Patrice GENTIÉ, Président de la Caisse Régionale du Crédit Agricole d'Aquitaine.**

### Messieurs, dans quel contexte intervient cette signature et quels en sont les enjeux ?

**Bruno TARDIEU** : Il existait déjà des conventions de portage foncier entre nos Caisses Régionales respectives et les trois anciennes Safer régionales, et chacune avait ses particularités. Suite à la fusion pour constituer la structure Safer Nouvelle-Aquitaine, il nous a semblé opportun d'harmoniser les outils pour l'ensemble des 12 départements. Plus nous apporterons de lisibilité et de simplicité à cet outil, plus nous aurons des chances qu'il soit connu et utilisé.

**Patrice GENTIÉ** : En 2021, un tiers des exploitants néo aquitains ont 55 ans ou plus. Depuis 2005 il y a eu en Nouvelle-Aquitaine 3 420 cessations pour 2 012 installations. Dans un contexte où la notion de souveraineté alimentaire redevient un sujet de préoccupation nationale, le renouvellement des générations constitue un enjeu primordial. L'objectif de cette convention est de conjuguer nos savoir-faire (Safer/Crédit Agricole) pour mieux accompagner les installations.

*Bruno Tardieu et Patrice Gentié sont les Présidents des deux caisses de Crédit Agricoles qui ont coordonné l'action pour faire aboutir cette convention en Nouvelle Aquitaine.*





## Pouvez-vous nous détailler le fonctionnement du portage foncier ?

**P.G :** Le portage foncier est un système innovant d'acquisition progressive mis en place en partenariat avec la Région, les coopératives la Safer et le Crédit Agricole. Le portage permet de différer dans le temps l'investissement sur le foncier et ainsi d'alléger l'endettement du Jeune Agriculteur au moment de l'installation et durant les années qui suivent.

**B.T :** En détail, dans le cadre d'un projet de vente identifié, le candidat à l'installation souhaitant bénéficier de ce dispositif, élabore son projet d'installation et adresse ce projet à la Safer pour agrément et au Crédit Agricole pour étude de faisabilité économique de l'installation. Conjointement, Safer et Crédit Agricole jugeront de l'opportunité de la mise en œuvre du dispositif pour le porteur de projet au regard de son plan d'entreprise ou de son équivalent si l'installation est non aidée, ainsi que de ses compétences et de son expérience.

Si accord, la Safer fera l'acquisition du foncier qu'elle louera au Jeune Agriculteur durant la durée du portage. À l'issue de la période de portage, le porteur de projet fera l'acquisition du foncier auprès de la Safer.

## Y-a-t-il des limites à ce dispositif ?

**P.G :** Les biens proposés en stock concernent uniquement du foncier non bâti et des plantations (vigne, arboriculture). La durée initiale du portage est de 5 ans, éventuellement renouvelable jusqu'à 5 années supplémentaires au maximum. Le dispositif est accessible aux nouveaux installés, que ce soit dans le cadre familial ou hors familial, s'installant obligatoirement avec la Dotation Jeune Agriculteur ou le prêt d'honneur jusqu'à un âge de 45 ans maximum au moment de la mise en œuvre du portage.

**B.T :** Le bénéficiaire de ce dispositif paiera annuellement à la Safer, un acompte d'environ 2 % du prix d'acquisition. Ces sommes versées par le nouvel installé, participeront à son autofinancement lors de l'achat du foncier en fin de période de portage. Le montant maximal du foncier acquis au travers de ce dispositif est plafonné à 200 000 €/dossier. Ce plafond est porté jusqu'à 300 000 € pour certaines cultures pérennes (vigne et arboriculture).

## Quel est le rôle du Crédit Agricole dans ce dispositif ?

**B.T :** Le Crédit Agricole accorde une ligne de trésorerie à la Safer Nouvelle-Aquitaine pour qu'elle puisse acheter le foncier. Une garantie bancaire sera fournie par le Crédit Agricole à la Safer, après validation du dispositif de portage et de l'attribution du foncier au bénéfice du Jeune Agriculteur qui s'installe. En effet, en cas d'impossibilité d'acquisition par le porteur de projet au terme des 5 ans ou du délai supplémentaire, la Safer mettra le foncier en vente. La caution bancaire couvrira la dépréciation éventuelle entre le prix d'achat initial par la Safer et le prix de rétrocession.

**P.G :** Cette caution bancaire délivrée par nos Caisses Régionales couvre également l'éventuel impayé d'un loyer du JA vis à vis de la Safer. Nous soutenons vraiment ce dispositif qui est novateur et qui présente un réel intérêt pour des jeunes qui ne pourraient pas s'installer sans cette aide.

## Quels sont les autres partenaires de ce dispositif ?

**B.T :** Le Crédit Agricole et la Safer ont été à l'origine des conventions régionales et une convention cadre nationale avait d'ailleurs été établie entre la FNSafer et Crédit Agricole SA. Plus localement, nous avons eu besoin du syndicat Jeunes Agriculteurs pour nous aider à réfléchir aux conventions afin de faire coïncider les objectifs de celles-ci aux attentes des porteurs de projets. Nous avons également associé les Chambres d'agriculture départementales qui réalisent les études des projets d'installation.

**P.G :** Le Conseil Régional apporte une importante contribution notamment pour prendre en charge les frais du premier acte notarié pour éviter un surcoût au jeune.

## CONCLUSION

**PG/BT :** Pour toutes les caisses de Crédit Agricole de Nouvelle Aquitaine, la priorité en agriculture est d'installer. Nous ne devons rater aucun porteur de projet capable de s'installer. Nos discours rejoignent nos actes et cette action de portage foncier pour les jeunes en est un bon exemple.

# Des paroles aux chiffres

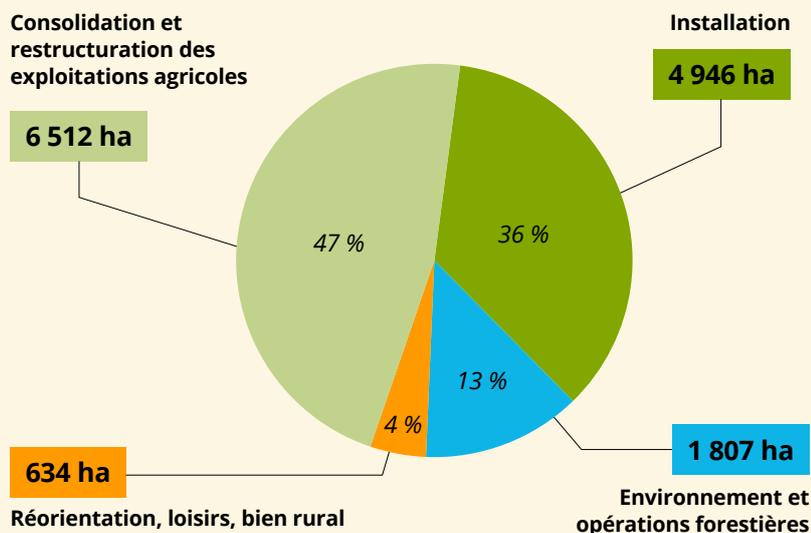
## › Concilier et mettre en œuvre tous les enjeux des territoires ruraux

La Safer achète des biens agricoles et ruraux pour les attribuer à des candidats, privés ou publics, dont les projets concourent à la mise en œuvre de politiques d'aménagement durable des territoires. Ces attributions sont réalisées en concertation avec les responsables agricoles, les élus locaux et des représentants de l'environnement et des structures économiques, sous le contrôle de l'État.

Elles répondent aux objectifs des quatre missions d'intérêt général de la Safer :

- **Dynamiser** l'agriculture et la forêt
- **Accompagner** le développement local
- **Participer** à la protection de l'environnement
- **Assurer** la transparence du marché foncier rural

## Les surfaces attribuées en 2020 par la Safer en Nouvelle-Aquitaine :



## L'installation agricole accompagnée par la Safer en 2020

- **Attribution : 4 946 ha attribués** au profit de 386 jeunes agriculteurs préparant leur installation, s'installant ou récemment installés, représentant 36% du total attribué.
- **Portage : 2 671 ha portés** au profit de l'installation de 147 jeunes agriculteurs, pour un montant total de 15,9 M€, en partenariat avec la Région, certains départements, banques et coopératives.
- **Stockage : 607 ha stockés**, pour un montant total de 2,8 M€, dans l'attente d'une transmission à des jeunes agriculteurs, en partenariat avec la Région.

# 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 Péchabout  
47008 Agen Cédex  
Tél. : 05 53 95 19 19

## Pyrénées-Atlantiques

• **BÉARN**  
18 avenue Louis Sallenave, CS 90605  
64006 Pau Cedex  
Tél. : 05 59 90 34 20

• **PAYS BASQUE**  
Place Jean Errecart  
64120 Saint-Palais  
Tel : 05 59 65 88 10

## Deux-Sèvres

347 avenue de Limoges, CS 68640  
79026 Niort Cedex  
Tél. : 05 49 77 32 79

## Vienne

30 rue Gay Lussac  
86000 Poitiers  
Tél. : 05 49 61 12 03

## Haute-Vienne

« Les Coreix » - BP 2  
87430 Verneuil-sur-Vienne  
Tél. : 05 55 48 09 23

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