

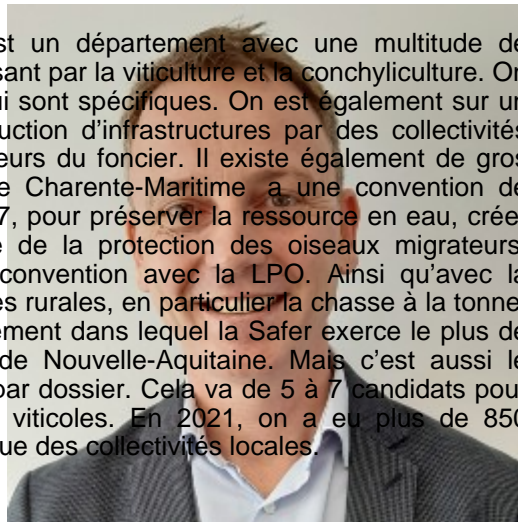
Agriculture | Foncier agricole, un marché en hausse en Charente-Maritime



Dans son bilan annuel, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) de Charente-Maritime dresse un bilan à la hausse de ses activités : préemptions, stockages, ventes. Les candidats au rachat du foncier agricole sont également toujours plus nombreux. Paul Arnold, Directeur Départemental de la Safer de Charente-Maritime, explique à Aqui! les tenants et les aboutissants de cette évolution, liée à la conjoncture économique et aux spécificités du territoire.

@qui ! : Comment fonctionne la Safer de Charente-Maritime ? A-t-elle un fonctionnement identique aux autres Safer de France ou a-t-elle des spécificités liées aux particularités du territoire ?

Paul Arnold : C'est un peu des deux ! La Charente-Maritime est un département avec une multitude de productions, qui va de la grande culture céréalière à l'élevage, en passant par la viticulture et la conchyliculture. On a également des territoires insulaires, avec des problématiques qui lui sont spécifiques. On est également sur un secteur très touristique où il y a énormément de projets de construction d'infrastructures par des collectivités locales. Il y a donc énormément d'interactions entre tous les opérateurs du foncier. Il existe également de gros enjeux sur l'eau – sa qualité, mais aussi sa quantité. La Safer de Charente-Maritime a une convention de partenariat avec le principal syndicat de l'eau du département, Eau 17, pour préserver la ressource en eau, créer de nouveaux ouvrages, etc. A ces problématiques s'ajoutent celle de la protection des oiseaux migrateurs, nombreux sur le département. Nous avons donc également une convention avec la LPO. Ainsi qu'avec la fédération de chasse, cette pratique étant très présente dans ces zones rurales, en particulier la chasse à la tonne. Toutes ces particularités font que la Charente-Maritime est le département dans lequel la Safer exerce le plus de préemptions. Elles représentent plus d'un quart des préemptions de Nouvelle-Aquitaine. Mais c'est aussi le département dans lequel il y a le plus grand nombre de concurrents par dossier. Cela va de 5 à 7 candidats pour du foncier standard à une trentaine de candidats pour des terres viticoles. En 2021, on a eu plus de 850 candidatures, dans lesquelles on retrouve aussi bien des particuliers que des collectivités locales.



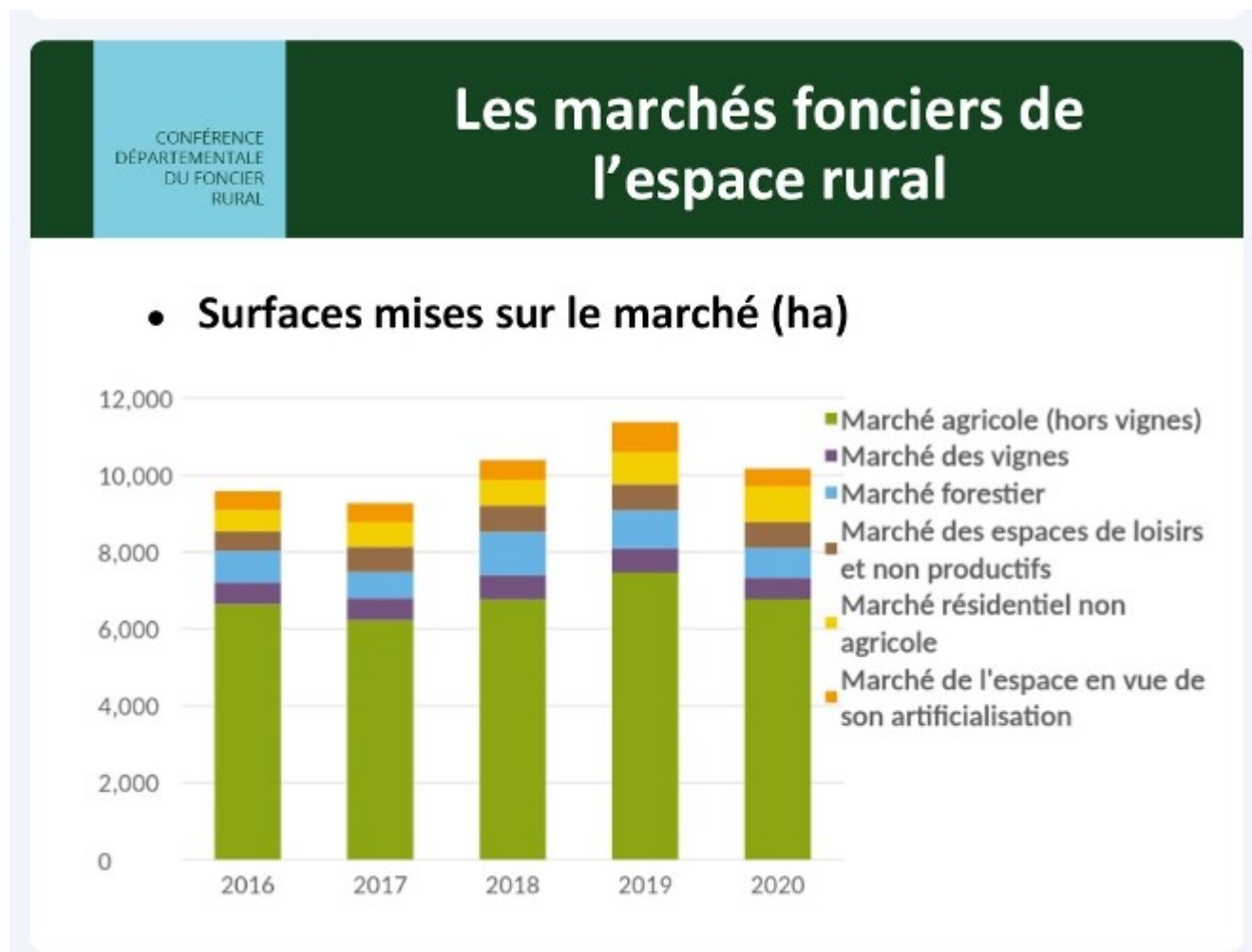
@! : Combien de dossiers sont traités annuellement par la Safer 17 ?

P.A : La Charente-Maritime fait partie des trois départements de Nouvelle-Aquitaine où il y a le plus grand nombre

de notifications de ventes, avec la Dordogne et la Gironde, qui oscille entre 2500 et 8000 actes par an. Pour l'année 2021, la Safer 17 a traité environ 80 dossiers de préemption – on est généralement autour d'une centaine – pour 300 actes de ventes notariées. On ne préempte pas tous les terrains qu'on nous signale, soit parce qu'on n'a pas l'accord des services de l'Etat, soit le comité technique de la Safer lui-même refuse le dossier, soit les demandeurs de préemption abandonnent d'eux-mêmes avant la procédure.

@!: Cette tendance est stable, en baisse ou en augmentation ?

P.A : En forte augmentation. On est passé progressivement de 180 actes de ventes annuels il y a encore cinq ans à 220 l'an dernier, puis 300 cette année, avec des surfaces égales. C'est essentiellement du petit parcellaire. En 2021, 84% des acquisitions concernaient des lots de moins de 10 hectares, dont la majorité fait moins de un hectare. La plupart sont des lots d'une valeur inférieure à 120 000 euros. On gère environ 1200 hectares par an – on tourne autour des 1500 en 2021.



@!: Comment expliquez-vous cette hausse ?

P.A: Il y a plusieurs paramètres à cela. La Safer 17 a augmenté ses effectifs ces dernières années, de 5 à 7 conseillers techniciens, épaulés de quatre assistants, ce qui permet un traitement plus efficace et d'un plus grand nombre de dossiers. On a également multiplié les conventions de partenariat avec les collectivités locales, les coopératives, les syndicats des eaux et même certaines banques. Mathématiquement, un plus grand nombre de personnes pensent à nous pour préempter du foncier. Nous sommes notamment beaucoup appelés par les collectivités dans le cadre de leur aménagement du territoire. Aujourd'hui, nous avons des conventions avec l'ensemble des intercommunalités de Charente-Maritime ; la dernière en date a été signée cette année avec l'agglomération de Royan. Dans les affaires de transmission d'exploitations, on est également de plus en plus contacté par des cédants qui arrivent à l'âge de la retraite sans avoir de repreneur.

@!: Selon vous, cette augmentation du nombre de cédants est-elle liée à l'augmentation du nombre d'agriculteurs en âge de partir à la retraite ou est-ce liée à une prise de conscience de la nécessité de laisser les terres arables en milieu agricole ?

P.A.: C'est essentiellement dû à toute une génération qui arrive à l'âge de la retraite. Vu la complexité que représente la transmission d'une exploitation, les notaires et les centres de gestion qui suivent les agriculteurs se tournent vers nous pour les accompagner. Cela marche notamment parce que ces dernières années, nous avons mis en place des outils d'accompagnement avec la Région : le stockage du foncier, le portage, la garantie

formation, des aides financières aux agriculteurs sur les actes notariés dans le cadre d'une installation, etc. La Safer s'occupe de tout. En plus de l'acquisition de foncier, on peut également faire de l'intermédiation locative avec des conventions de mise à disposition. On peut faire aussi une partie vendue, une partie en location et une partie en intermédiation locative. Ça permet de transmettre les exploitations dans leur globalité en fonction des capacités du repreneur, sans se retrouver avec un morcellement des terres.

@! : Quels sont les enjeux types, ou les plus courants, de ces terrains pour lesquels on vient vous chercher ?

P.A. : Il y en a de très différents. On peut avoir des transmissions de propriétés agricoles dans leur globalité, avec des bâtiments, du cheptel et du matériel, parfois des salariés. On a aussi des dossiers pour du micro-parcellaire, c'est-à-dire des terrains de 2 ou 3 hectares, avec des personnes qui veulent juste se séparer d'un lot. Et en face, il y a d'autres personnes qui veulent agrandir leur exploitation, ou des collectivités qui veulent faire de l'aménagement du territoire. Pour les collectivités, nous évitons généralement de leur vendre du foncier tout de suite quand ils ont besoin de stock. Par exemple, une intercommunalité qui veut développer une zone d'activités, elle va nous demander de faire de la maîtrise foncière sur un secteur donné, pour pouvoir déloger les exploitants agricoles qui seront sur le périmètre. Dans ce cas, nous saisissons les opportunités lorsque le foncier se présente. On le stocke. Et au moment où la collectivité voudra faire son projet, on pourra déloger les agriculteurs de leurs terres pour leur proposer celles qu'on a stockées à la place.

@! : De manière générale, à quoi et à qui sont destinées ces terres que vous revendez après préemption ?

P.A. : Aujourd'hui, sur les 925 hectares que la Safer 17 a en stock conventionné, la majorité (318 ha) de ces terres est destinée à des projets agricoles. On a également un stock important destiné à l'aménagement du territoire (330 ha), type infrastructures routières ou ferroviaires. Cela correspond à une demande du Conseil départemental de la Charente-Maritime qui avait un projet d'autoroute A831. On vient de déstocker une cinquantaine d'hectares, faute de visibilité sur sa faisabilité. Le reste de ce foncier se répartit entre la gestion de l'eau (101ha), la protection de l'environnement (54 ha) et l'aménagement de zones d'activités (20ha). Concernant la protection de l'environnement, on le fait généralement pour le compte du Conservatoire des espaces naturels. Cela peut être dans le cadre de compensation d'aménagements type LGV, éolien, etc.

Anne-Lise Durif

Crédit Photo : Illustration Anne-Lise Durif

Publié sur aqui.fr le 27/12/2021

[Url de cet article](#)