

SAFER GHL : La régulation au prix du foncier : un facteur

Le mot du Président

La régulation, la maîtrise du sol, l'observation des mouvements fonciers, sont au cœur des discours des dirigeants politiques et professionnels.

Depuis plus de cinquante ans, la SAFER remplit cette tâche avec sérieux et conviction.

La loi d'avenir agricole devrait conforter le rôle des SAFER si le législateur valide le contenu des travaux menés à ce jour.

Le PPAS 2015-2021 (Programme Pluriannuel d'Activités des SAFER) devra prendre en compte les trois axes fondamentaux de la politique de la SAFER-GHL :

- l'agriculture avec comme objectif davantage d'installations, sans oublier de conforter les petites et moyennes exploitations,
- les collectivités locales concernées par l'observation foncière à qui nous proposons un outil modernisé VIGIFONCIER,
- l'environnement : nous ne pouvons pas passer à côté de la demande sociétale mais les agriculteurs doivent être au cœur de la réflexion environnementale.

Par exemple, lorsque nous mobilisons du foncier pour protéger un captage d'eau potable nécessaire à toute la population, les agriculteurs concernés doivent être davantage écoutés.

La réussite de cette régulation, tant demandée, ne passe qu'avec et par une implication de tous les partenaires avec qui nous travaillons quotidiennement :

- les services de l'Etat avec les commissaires du gouvernement,
- le Conseil Régional avec notamment le portage du foncier,
- le Conseil Général avec par exemple la réalisation d'infrastructures routières telle que la Bretelle de Barcelonne du Gers,
- les communes et communauté de communes avec le déploiement de VIGIFONCIER
- les organisations professionnelles agricoles au premier rang desquelles les chambres d'agriculture et le syndicalisme qui sont des partenaires indéfectibles et qui ont bien compris l'enjeu de la maîtrise foncière.

Demain, après la loi d'avenir, viendra la régionalisation

des SAFER (avec quelle région ?)

Les actions menées par la SAFER-GHL compteront dans la nouvelle entité, pour que le travail accompli ces dix dernières années en terme de modernisation et de transparence soit poursuivi avec une forte implication du personnel et des membres du comité technique, pour promouvoir un modèle agricole moderne et équilibré.

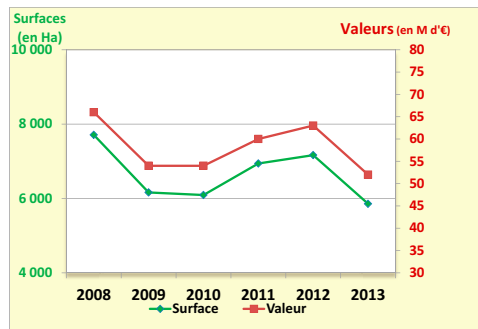


Michel BAYLAC
Président de la SAFER-GHL
Gascogne Haut Languedoc
Président ARSAMIP Association Régionale SAFER Midi-Pyrénées

Le marché foncier agricole dans le Gers

Le marché global des terres agricoles (bâtiements agricoles compris) a représenté 5 930 hectares en 2013 dans le département contre 7 166 hectares en 2012 soit une baisse de 20 % en un an !

L'ensemble de ces transactions représente une valeur globale de 54 millions d'euros en 2013 contre 63 millions d'euros en 2012.



Découvrez notre nouveau site internet : <http://gascogne-haut-languedoc.safer.fr>

La Safer (Gascogne Haut-Languedoc) a le plaisir de vous informer de la mise en ligne de son nouveau site internet : www.gascogne-haut-languedoc.safer.fr

Vous y trouverez :

- Des pages pour vous accompagner dans vos démarches,
- Des annonces pour des biens que nous proposons à la vente,
- Un accès à Vigifoncier,
- Les appels à candidature des 4 départements : Haute-Garonne, Ariège, Gers et Hautes-Pyrénées
- Toutes nos coordonnées pour joindre facilement votre Conseiller Foncier de secteur.

Acheteur ou vendeur, collectivité ou agriculteur, forestier... Votre projet fera l'objet de toute notre attention.

safer
Gascogne Haut-Languedoc

Bonne navigation.
<http://gascogne-haut-languedoc.safer.fr>

service des territoires déterminant



Jean-Marc DEGANS,
Représentant des
Jeunes Agriculteurs



«Au sein des jeunes agriculteurs, nous constatons l'utilité de la SAFER sur l'installation mais aussi sur le prix des terres, preuve en est que dans les pays où elles n'existent pas la valeur du foncier s'envole.

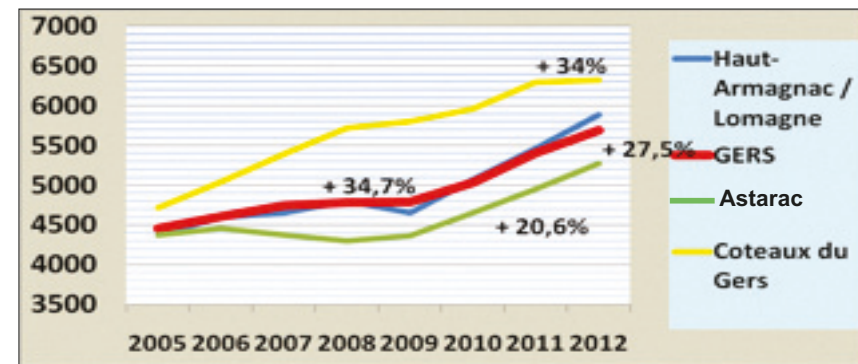
Il faut, en effet, veiller à ne pas laisser faire n'importe quoi pour éviter l'effet cliquet. C'est-à-dire qu'un prix élevé agit sur la référence minimale sur une vente prochaine mais aussi sur les successions et donations dans les familles alourdissant ainsi les charges du jeune installé !»

Le prix des terres toujours à la hausse

Le prix des terres dans le département du Gers continue son évolution à la hausse.

Cette hausse est plus rapide dans les secteurs du département

Evolution du prix des terres en euros/ha



où les systèmes de production sont essentiellement basés sur les cultures céréalières.

La baisse du marché des terres agricoles, près de 8 000 ha vendus en 2008 contre 5 900 en 2013, combinée à une volonté de bon nombre de céréaliers à vouloir faire évoluer leur structure, accentue la tension sur les ventes de terres.

Deux leviers pour limiter les hausses :

- Par sa présence permanente sur le terrain et son action régulière par

l'accompagnement des propriétaires vendeurs, les services de la SAFER-GHL participent à la régulation du prix des terres. Dès la contractualisation d'une vente avec un propriétaire, tous les candidats à l'attribution ont accès au foncier dans les mêmes conditions de prix, il n'y a plus de surenchère possible.

- Les transactions sur des terres agricoles sont systématiquement portées à connaissance de la SAFER par les notaires. Lorsqu'une vente est réalisée sur la base du prix

à l'hectare située bien au-delà des prix constatés dans le secteur géographique, la SAFER-GHL peut exercer son droit de préemption pour se substituer à l'acquéreur et assortir cette préemption d'une offre de prix au propriétaire qui correspondra aux valeurs du marché.

L'objectif de cette intervention consiste à ne pas laisser une nouvelle référence de prix se constituer sur un territoire et devenir la base pour toute nouvelle transaction de terres.

La terre ne s'amortit pas !

Il est toujours difficile de concevoir pour un exploitant agricole que l'investissement qu'il réalise lorsqu'il achète des terres constitue également un placement !

En effet, la terre ne peut pas s'amortir comptablement, contrairement aux autres outils nécessaires à l'activité agricole (matériel, bâtiments...).

Ainsi nous pouvons considérer que le prix de la terre est constitué de deux valeurs : la valeur économique et la valeur patrimoniale.

La valeur économique de la terre correspond au montant payé de sorte que la production réalisée sur cette terre permet de rembourser le prix d'achat (annuité) et dégager un revenu convenable à l'exploitant. Les conseillers de gestion estiment que cette valeur devrait osciller selon la catégorie de terre entre 2 500 et 5 000 €/ha dans notre département !

Ainsi, le complément payé lorsque les terres sont vendues à 6 000 €/ha voire 8 000 €/ha dans certaines zones constitue la valeur patrimoniale.

(Source CERFRANCE)

Connaître la valeur de son patrimoine



Dans le cadre d'un projet de vente ou d'achat, d'une succession, d'un partage, la Safer évalue votre propriété rurale.

Nous mettons à votre disposition :

- un rapport d'évaluation de votre bien, réalisé par votre conseiller foncier.
- les références locales sur des

ventes similaires réalisées à proximité de votre bien, vous donnant accès à des éléments de comparaison.

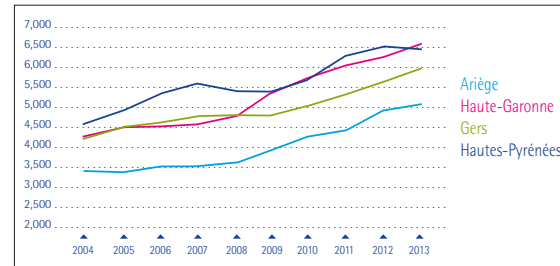
- la valeur moyenne des terres et prés libres non bâtis, établie par petite région agricole, à partir des publications de statistiques élaborées par la FNSAFER et le Ministère de l'Agriculture (service grauit).

Marché foncier Sud Midi-Pyrénées

Terres et prés libres :

2013 voit une poursuite de sa progression des valeurs moyennes triennales sur 3 départements, de 5,4 % à 6 % par rapport à 2012, pour des montants très variables allant de 5 100/ha à 6 580/ha. Le département des Hautes Pyrénées est le seul qui connaît une légère baisse de sa valeur à l'hectare entre 2012 et 2013 : 6 490/ha en 2013 soit - 0,8 %.

Prix des terres et prés libres non bâtis à l'ha par département (moyenne triennale en euros)



Feuille de route - PPAS * 2015-2021

... 6 années pour déployer 4 orientations stratégiques :

- 1- Contribuer au développement d'une agriculture doublement performante (économie et environnement) intégrant la valorisation forestière.
- 2- Participer à l'aménagement du territoire et au développement local.
- 3- Favoriser la protection de l'environnement et des paysages.
- 4- Assurer la transparence du marché forestier.

... A traduire par des engagements de la Safer ...

- Favoriser la transmission des exploitations en priorisant l'installation.
- Lutter contre la spéculation.
- Accompagner les collectivités pour anticiper, compenser, optimiser la mobilisation du foncier.
- Etre le partenaire privilégié des politiques environnementales,

pour un développement durable et raisonné.

- Rester le premier observatoire foncier du territoire.

... qui veillera aux sujets émergents...

- Aménager, restructurer les parcellaires à développer dans certains départements.
- Installer par la création d'exploitation, à partir de projets innovants économes en foncier.
- Veiller à la transmission des exploitations : mise en relation des cédants et des candidats.
- Mobiliser les dispositifs existants sur l'accès, la maîtrise et l'orientation du foncier : PAEN, ZAP, formes locatives, portage...
- Préserver le caractère agricole du foncier, réservoir de potentiel de développement de demain, plus large que la seule approche agronomique.
- Accentuer les interventions en forêt.

* Programme Pluriannuel d'activité des SAFER en cours d'élaboration en collaboration avec les partenaires SAFER et l'Etat.

La SAFER GHL dans le département du Gers

safer

Coline HETIER
06.09.58.73.16
Isabelle CARPENTIER

Frédéric JAUSSERAND
06.85.52.83.12
Isabelle CARPENTIER

Laurent TARDIEU
Direction
Département du GERS

Frédéric JAUSSERAND
06.85.52.83.12
Véronique ESTEBENET

Baptiste AURIGNAC
06.21.74.00.17
Régine BOUTIN

Chantal JOUAULT
06.72.95.51.27
Véronique ESTEBENET

Pierre DE BOISSIEU
06.85.52.83.03
Carole DUFAUR

PERMANENCES

CONDOM :
Mercredi de 14h à 17h
4 Place Lannelongue
Tél : 05 62 28 01 68
Fax : 05 62 28 40 01

EAUZE :
Jeudi de 9 h à 12 h
et 14 h à 17 h
9 rue Robert Daury
Tél : 05 62 09 83 09
Fax : 05 62 09 74 76

GIMONT :
Mercredi de 14 h à 17 h
19 rue des Capucins
Tél : 05 62 67 70 39
Fax : 05 62 67 90 06



SAFER GHL
23 Avenue de la Marne
BP 10084
32002 AUCH Cedex
Tél : 05 62 61 92 30
Fax : 05 62 61 92 29
Mail : service32@safer-ghl.com

(Communiqué)