

Fiche projet	Stratégie foncière de la filière
La problématique, le contexte	<p>Un vignoble multiple des situations multiples.</p> <p>Le <u>vignoble est ouvert au marché</u> même si quelques villages ont fait le choix d'opter pour une maîtrise des prix via la SAFER. Finalement, peu de transactions passent par la SAFER (20à 30% des transactions foncières) forte proportion de transactions de part de société. Evolutions à venir avec la Loi d'avenir mais peu de réelles répercussions sur le marché du foncier viticole. Convention entre caves coopératives et FNSAFER</p> <p><u>Augmentation de la valeur du foncier</u> : Distorsion du lien entre valeur de la production agricole et valeur du foncier.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Engouement des investisseurs (étrangers ou non, compagnies d'assurances, banques via fonds de pension) souvent intérêt spéculatif. • Problématique pour les transmissions qui s'étalent sur plusieurs générations. <p>MAIS des visions différentes selon les <u>départements</u> et la <u>hiérarchie des appellations</u>.</p> <p>On constate des grands écarts entre le prix du foncier des appellations régionales et des grands crus par exemple. Difficultés des installations hors cadre familial.</p> <p>Le foncier fait partie de l'affecte bien souvent. Il est difficile d'imposer une stratégie à l'ensemble des acteurs de la filière. Propriété privée, son évolution est fonction de la situation économique des exploitations.</p> <p><u>Importance du métayage, fermage</u> : quelle proportion, quel impact ? Importance de ce mode de faire valoir par rapport à d'autres régions. Permet de sécuriser les exploitants en place.</p> <p>Le foncier est en mutation notamment depuis la crise de 2008.</p>
Les parties prenantes	Présidents d'ODG, CA CAVB, SAFER, présidents d'ODG
L'ambition, les objectifs	<p>Maintenir un foncier de qualité cohérent par rapport au mode d'exploitation.</p> <p>Définir une politique « durable » du foncier.....l'important est-il de garder la propriété du foncier ou de maintenir les exploitants en place ? ou les deux ?</p> <p>Définir des stratégies locales dans un premier temps selon les situations particulières / villages/ niveau d'appellation. Instaurer une meilleure communication entre les différents interlocuteurs.</p> <p>Définir les actions de la SAFER dans notre profession et harmoniser son action sur les trois départements.</p>
Les indicateurs clefs	Barèmes de valeur de l'outil de production SAFER, Barèmes maîtrise des prix de certains villages de Côte d'or. Valeurs de fermages. Mercuriales des cours des vins.
Les bonnes pratiques existantes	Anticipation des transmissions (individuelle) La SAFER est un outil à disposition de la profession

	<p>Mise en place de critères d'attributions dans le cadre des rétrocessions SAFER. (21 et 89). Etude de montée en gamme des appellations régionales et des communales, étude des coûts de production par le pôle M&D du BIVB. Des réflexions initiées en Côte d'Or et Yonne entre professionnels dans le cadre des commissions géographiques CAVB.</p>
<p>Le contexte réglementaire / obligations</p>	<p>Marché « libre » dans la plupart des situations (SAFER intervient dans 20 à 30% des transactions). Droits de successions. Imposition du foncier (outil de production). Loi d'avenir permettra d'avoir une meilleure connaissance du marché. Aujourd'hui CDOA intervient peu en viticulture, mais devrait évoluer. Schéma directeur va devenir régional : enjeu important pour définir actions du contrôle des structures.</p>
<p>Les difficultés potentielles</p>	<p>Prix déconnectés du marché et de la valeur du foncier. <u>Des situations complètement opposées :</u> En 21, valeur du foncier surévaluée ou valorisation de la bouteille trop faible. En 71, problème d'installations (peu de candidats). Trop faible valorisation du foncier notamment pour régionales. Maintien des exploitants par agrandissement des surfaces d'exploitation. Peu de spéculations mais investissements des exploitants de Côte d'Or pour diversification. Priorité aux nouvelles installations avec investisseurs (SAFER). Le foncier échappe aux exploitants pour deux raisons : capitaux extérieurs par investisseurs, ou nécessité de vendre pour renflouer la trésorerie. Coexistence de deux systèmes : un système cadré et un système plus libéral.</p> <p><u>Traitement local de la stratégie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les installations • Pérenniser les exploitations existantes. <p>Communication à travers le monde des transactions aux montants « extraordinaires », 2 incidences :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Bourgogne est mise en lumière et attire les regards • Manque de crédibilité quand un message sur les difficultés économiques de certains doit être passé. <p>Difficulté de « maîtriser », d'imposer une politique à l'ensemble des acteurs de la filière. On ne peut pas empêcher de vendre au plus offrant. Seulement production de recommandation.</p> <p><u>Pour les fermages :</u> Lien entre cours des vins et valeurs des fermages, des fluctuations importantes peuvent être constatées. Conflits souvent constatés entre bailleurs et preneurs. Quelles positions des tribunaux paritaires ?</p> <p>On entre dans l'affecté. Sujet souvent tabou.</p>
<p>Les risques</p>	<p>« Perte » de la propriété du foncier. Déconnection entre propriété et exploitation. Spéculation... Crainte de valorisation à la hausse suite classement UNESCO</p>

	Imposer un cadre dans les prix pourrait conduire à une limitation de la valorisation des vins par la suite.
Les actions à mettre en œuvre	Etudier transmissions sociétaires Inclure la CDOA au cœur du foncier viticole, permettrait d'avoir plus d'informations. Collecter des informations, initier des recherches sur le lien valeur du foncier/ valeur du produit. Quel équilibre ? quelle évolution ? De telles études permettront d'étayer les arguments de l'un ou l'autre des stratégies, des définir plus précisément les stratégies locales à adopter et à promouvoir.
Les échéances	
Le pilote, le référent professionnel	C. HUBER
Les participants au groupe de travail	Présidents d'ODG, CA CAVB, SAFER, présidents d'ODG....
Les parties prenantes associées à la démarche (contributeurs)	A l'avenir : CDOA, DDT, Notaires, ESC Dijon ou Agrosup pour études chiffrées.
Les ressources nécessaires (moyens humains, techniques, financiers)	Etudes objectives : prix foncier/ prix vrac et son évolution, quelles valeurs permettent rentabilité de l'exploitation ? Part du fermage/ métayage familiaux/ investisseurs ? Impact du Classement UNESCO sur la valeur du foncier en Val de Loire et Saint Emilion.
L'avancement	
Les besoins d'arbitrage	

Cette fiche projet a été rédigée suite au groupe de travail du 8 décembre 2014 à laquelle étaient présents : Manuel OLIVIER, Bernard MARTENOT, Daniel CARON, Lionel DE VILLEMEREUIL, Denis MOSSON, Arnaud DELESTRE, Emmanuel CORDIER, Benoît LAHAYE, Jean Philippe GERVAIS, Jean Louis MOISSENET, Anne PARENT, Lénéïc LEGROS, Jean Luc DESBROSSES, Marie Odile SORLIER, Marc SANGOY