

C o n f é d é r a t i o n d e s **Experts Fonciers**

magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



Dossier

Les labels « bio »

Cas pratique

Evaluer un abattoir
d'autruches

pages 4 et 5

Côté métiers

Interview du directeur
de Quali-Bordeaux

page 22

Actus

Juridique - Agricole - Technologie -
Formation - Profession

pages 23 à 27

Les Experts Fonciers y seront ! Venez à leur rencontre...

Salons 2024


confédération des
Experts Fonciers




120^e CONGRÈS
NOTAIRES DE FRANCE


VERS UN URBANISME DURABLE


ACCOMPAGNER LES PROJETS FACE
AUX DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

BORDEAUX - 25/26/27 septembre 2024


SOMMET
DE L'ÉLEVAGE

LE MONDIAL DE L'ÉLEVAGE DURABLE



1^{er} > 4 OCT.

CLERMONT-FERRAND - FRANCE

sommet-elevage.fr

5 - 6 - 7 NOVEMBRE 2024 # BÉZIERS # PARC DES EXPOSITIONS

des innovations
au **COEUR**
de votre région

Dionysud 16^e édition

Le salon
des professionnels
et notaires du
Grand Sud de France



www.dionysud.com



Congrès des Notaires
du 25 au 27 septembre
Bordeaux (33)
Palais 2 l'Atlantique

Sommet de l'Élevage
du 1^{er} au 4 octobre
Clermont-Ferrand (63)
Grande Halle d'Auvergne
Hall 1

Dionysud
du 5 au 7 novembre
Béziers (34)
Parc des expositions

4 / 5 Cas pratique

Evaluer un abattoir d'autruches,
mission atypique de l'Expert Foncier !

6/21 Dossier Les labels « bio »

6/8 Les labels : la reconnaissance de la qualité

9/11 Les grandes cultures en mode
de production biologique

12/13 Le système polyculture élevage,
pilier de l'Agriculture Biologique

14/17 La viticulture biologique en France :
historique et évolution

18/21 Les particularités du bail rural environnemental

22 Côté métiers

Interview de Régis de LESCAR,
directeur de Quali-Bordeaux

23/24 Actus

Juridique, Agricole, Technologie, Formation

25/27 Profession

Retour sur l'Assemblée Générale CEF 2024



Chères lectrices, chers lecteurs,

Devenus cruciaux dans de nombreux secteurs, les labels permettent aux consommateurs de faire des choix éclairés et responsables, et notamment en terme d'alimentation.

Les Experts Fonciers peuvent jouer un rôle important en aidant les agriculteurs et les propriétaires fonciers dans l'appréhension des enjeux et la mise en œuvre d'un label.

Le dossier principal de ce numéro explore les labels bio sous différents angles, des grandes cultures à la viticulture en passant par le système polyculture élevage ainsi que l'incidence de la contractualisation des enjeux environnementaux dans la rédaction des baux ruraux.

L'actualité juridique, agricole, technologique offre un panorama des dernières connaissances sur ces sujets.

Enfin, notre rubrique profession met en avant la qualité de nos formations, nos rendez-vous institutionnels et l'importance de la reconnaissance des engagements de chacun pour notre confédération.

Ayons à coeur d'approfondir nos connaissances, de développer de nouvelles compétences en recherchant les outils les plus efficaces et les labels reconnus dans nos activités.

Tout cela, bien sûr pour notre profession, mais avant et surtout, pour un meilleur service pour nos clients.

N'est-ce pas cela aussi un label de qualité ?

Bonne lecture...

Arnaud GOURRAS
Vice-président de la CEF

Le Mag Experts Fonciers est édité par la Confédération des Experts Fonciers

6 rue Chardin • 75016 PARIS • Tél. 01 45 27 02 00
ceff@experts-fonciers.com • www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Cyril LE TADIC

Comité de rédaction : commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : Adobe stock, Philippe CAMBLIN, Yannick CANOT, Louis FONTOWICZ, David STEPHANY, Vincent VESSELLE, Antoine WACONGNE

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 • ISSN : 2271-3956

N° 23 - septembre 2024



Evaluer un abattoir d'autruches, mission atypique de l'Expert Foncier !

L'Expert Foncier est parfois sollicité pour évaluer des biens inhabituels.

Ce cas pratique met en lumière un élevage d'autruches, de l'éclosion des œufs au plat proposé au public. Nous sommes en Alsace, dans un village du Sundgau (sud du Haut-Rhin). L'exploitation consiste en deux bâtiments datant des années 2010 :

- > un hangar aménagé de 540 m² avec un abattoir, des extensions pour l'accueil du public, un local de vente et un espace de restauration, le reste de la surface est utilisé pour le stockage du matériel agricole,
- > un bâtiment avec une poussinière et des pièces d'élevage.

Philippe CAMBLIN
Expert Foncier (68)

I / Descriptif du hangar agricole

1/ L'abattoir

Il présente une surface d'environ 160 m² avec différentes pièces : un sas d'entrée de 18 m², un abattoir de 13 m², des ateliers de dépeçage (12 m²), d'évis-

cération (16 m²), de découpage (34 m²) et de transformation (18 m²), ainsi que deux frigos de 28 et 21 m². Ces pièces sont aménagées avec des panneaux sandwich (murs et plafond d'une hauteur de 3 m), le sol est en béton recouvert d'une résine. Les pièces frigo accueillent un groupe froid. L'abattoir et la pièce de dépeçage présentent un revêtement

en plaques aluminium au-dessus des panneaux sandwich. Les eaux sont recueillies dans des rigoles et stockées à l'extérieur, dans des cuves enterrées, avant épandage.

Toutes ces pièces ont été évaluées séparément sur la base d'une valeur à neuf en tenant compte de leurs dimensions et des matériaux utilisés.



Extrait Geoperso des bâtiments : N°1 accueil du public, abattage - N°2 élevage.

Le contact avec les entreprises de vente de matériaux ou spécialisées dans la construction d'abattoirs a permis un chiffrage optimal.

Il est à noter un bon état général de ces pièces et une bonne fonctionnalité du circuit d'abattage.

2/ L'accueil du public

Prévu pour tout type de public, y compris les personnes à mobilité réduite, il s'effectue dans une zone du bâtiment principal et dans l'annexe qui lui est adossée. La surface est d'environ 95 m², elle comprend une salle de réception, une cuisine, une arrière-cuisine, des WC et un local de vente.

La valorisation a été établie sur la base des matériaux utilisés pour l'aménagement.

La fonctionnalité et la vétusté sont bonnes.

3/ Le stockage du matériel agricole

Le reste du hangar est utilisé pour stocker le matériel agricole de l'exploitation avec une construction classique de bâtiment agricole.

Le hangar apparaît avec une bonne fonctionnalité et présente une vétusté moyenne.

II / Le bâtiment d'élevage

La poussinière et les pièces d'élevage couvrent une surface totale (avec les auvents) d'environ 783 m². Il s'agit d'un bâtiment avec des caractéristiques de taille et de matériaux (panneaux sandwich, plaques translucides,...) adaptés à la naissance et à l'élevage des autruches.

On trouve un éclosir de 14 m² et une salle d'incubation de 12 m². Ces pièces sont carrelées et du panneau sandwich est apposé au plafond.

Viennent ensuite deux pièces pour le démarrage des autruches de 12 et 16,5 m². La zone d'élevage d'environ 474 m² comprend divers parcs et deux couloirs de circulation éclairés par des plaques translucides.

Le bâtiment apparaît très fonctionnel pour cet élevage et d'un bon état d'entretien général.

III / Evaluation des bâtiments agricoles

Les bâtiments ne présentent pas le même état d'utilité ni les mêmes caractéristiques de construction ou d'aménagement. Le coût à neuf est établi selon ces éléments.

Ils sont tous en état d'usage pour l'élevage, la transformation des autruches, l'accueil du public et le stockage du matériel agricole.

La méthode retenue est celle par sol et construction avec déduction de la vétusté et correction selon l'usage.

La valeur estimée pour le hangar (abattoir, accueil du public, stockage du matériel agricole) est de 123 700 €. La valeur estimée pour le bâtiment d'élevage (éclosir, incubation, poussinière, engraissement) est de 73 500 €. La valeur du terrain d'assise et de circulation, pour ce terrain classé A au PLU et aménagé, sera calculée sur la base d'une valeur de vente haute de terrain agricole soit 1 €/m².

La valeur estimée des terrains supportant ce bâti est de 6 841 € : 6 841 m² x 1 €/m².

IV / Conclusion

La valeur vénale du bâtiment d'élevage d'autruches, du hangar aménagé en abattoir, restaurant, local de vente, et du terrain d'assise de circulation agricole est estimée entre 195 000 € et 215 000 €.

Cette mission est inhabituelle. Elle montre que l'Expert Foncier est un homme de terrain polyvalent qui peut s'adapter à toute situation d'évaluation.



Partie extérieure aménagée du hangar



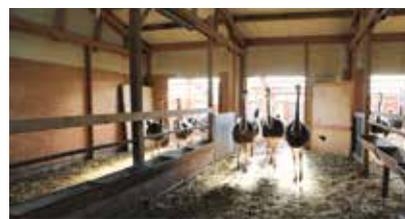
Vue du local de vente



Une des pièces de l'abattoir



Zone de stockage du matériel agricole



Intérieur du bâtiment d'élevage des autruches

	Valeur estimée
Hangar (abattoir, accueil du public, stockage du matériel agricole)	123 700 €
Bâtiment d'élevage	73 500 €
Foncier	6 800 €
Total	204 000 €



Les labels : la reconnaissance de la qualité

Gabrielle CASANOVA & Albane ROUMIER-LECOMTE
Expert Foncier (20) Expert Foncier (14)

Une exploitation agricole sur quatre est engagée dans un signe officiel d'identification de la qualité et de l'origine : AOP, AOC, IGP, STG, Agriculture biologique (AB) ou encore Label Rouge. Certains sont reconnus au niveau européen et d'autres seulement au niveau national. Tous les labels représentent 35 milliards d'euros de chiffre d'affaires : c'est un peu plus de 10 % de l'activité agricole et agroalimentaire française cumulée.⁽¹⁾

I / Origine et gestions des labels

Créés en France avant de s'exporter dans le monde, les labels trouvent leur origine au début du 20^{ème} siècle. Ils permettent d'identifier un produit en fonction de ses caractéristiques territoriales : le sol, le climat, les savoir-faire locaux. L'objectif est de protéger ces produits contre les imitations ou les contre-

façons jugées déloyales. Cette protection s'est étendue au marché européen en 1992 avec la création des AOP (Appellation d'Origine Protégée) et des IGP (Indication Géographique Protégée).

En France, ils sont gérés par les ministères chargés de l'Agriculture et de la Consommation ainsi que par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), travaillant sous la tutelle

du ministère chargé de l'Agriculture. Les projets d'AOP/IGP/STG (Spécialité Traditionnelle Garantie) sont homologués par arrêté interministériel, sur proposition de l'INAO, avant d'être transmis à la Commission européenne pour examen et enregistrement si les conditions du règlement européen sont respectées.

La surveillance de l'utilisation des dénominations doit être effectuée par

⁽¹⁾Source : Institut national de l'origine et de la qualité, INAO, 2021.

les États membres sur tout le territoire de l'Union européenne.

En résumé, la réglementation encadre absolument tout le parcours du produit :

- > le mode de production dans les champs et en élevage,
- > le mode de transformation,
- > l'étiquetage,
- > le mode de commercialisation.

Label	Objet du label
AOP, AOC, IGP, STG	Origine géographique et méthode de production
Agriculture biologique	Mode de production
Label rouge	Qualité supérieure du produit

II / Les différents labels

Il existe différents labels et il peut être difficile pour le consommateur de s'y repérer.

1 / Labels portant sur la qualité et l'origine

a) Appellation d'Origine Protégée

L'Appellation d'Origine Protégée (AOP) désigne un produit dont toutes les étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu, dans une même aire géographique qui donne ses caractéristiques au produit. La qualité résulte exclusivement du milieu naturel et du savoir-faire des hommes. C'est un **signe européen** qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne. En France, près de 500 produits sont référencés en AOP.

b) Appellation d'Origine Contrôlée

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) protège la dénomination sur le **territoire français**. Elle constitue une étape dans l'obtention du label européen AOP.

c) Indication Géographique Protégée

L'Indication Géographique Protégée (IGP) identifie un produit agricole, brut ou transformé, dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique. L'IGP repose par ailleurs sur la notion de savoir-faire. Elle consacre une

production existante et lui confère dès lors une protection à l'échelle **nationale**, voire **internationale**.

La relation entre le produit et son origine est moins forte que pour l'AOP, mais suffisante pour lui conférer une caractéristique et une réputation.

d) Spécialité Traditionnelle Garantie

La Spécialité Traditionnelle Garantie (STG) correspond à un produit dont les qualités spécifiques sont liées à une composition, des méthodes de fabrication ou de transformation fondées sur une tradition. Sa particularité se définit par deux éléments

- > **la spécificité,**
- > **l'aspect traditionnel.**

e) Agriculture biologique

La marque Agriculture biologique (AB) est une certification contrôlée par l'Agence bio, sous la tutelle du ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire. Elle permet d'identifier des produits 100 % biologiques ou produits transformés composés à 95 % de produits agricoles bio. La marque AB repose sur la notion de **respect de la biodiversité** et la préservation des ressources naturelles.

Les produits biologiques sont identifiables grâce à deux logos : l'Eurofeuille, (logo bio européen) et la marque AB (logo français).

f) Label rouge

Le Label Rouge est un label **national**. Il concerne l'ensemble des propriétés et des caractéristiques d'un produit. Les produits alimentaires, mais aussi les produits agricoles non alimentaires peuvent obtenir le Label Rouge. Le cahier des charges d'un Label Rouge est homologué par arrêté interministériel sur proposition de l'INAO.

Le Label Rouge porte sur la notion de qualité supérieure par rapport aux autres produits similaires commercialisés. Il est ouvert à tous les produits, quelle que soit leur origine géographique (y compris hors de l'Union européenne).

Cette certification atteste qu'une denrée est conforme à des règles spécifiques et à des caractéristiques préalablement fixées.

2 / Les mentions valorisantes

Elles permettent de valoriser des produits agricoles et agroalimentaires en mettant en exergue un qualificatif spécifique du produit sur l'étiquetage. L'usage de ces mentions est volontaire. Le CRPM (Comité Régional des Produits de Montagne) énumère les mentions valorisantes encadrées par les pouvoirs publics. Parmi ces dernières, on peut citer :

- > Les « **Produits de Montagne** » : encadrée au niveau européen, cette mention est applicable sur les produits fabriqués ou transformés en zone de montagne.

> Le qualificatif « **fermier** » ou la mention « **produit de la ferme** » ou « **produit à la ferme** » sont des méthodes de production traditionnelles dans un circuit intégré à la ferme.

> « **Haute Valeur Environnementale** » : cette mention vise à valoriser les systèmes de production préservant l'écosystème naturel présent au sein de l'exploitation et réduisant au minimum la pression des pratiques agricoles sur l'environnement (sol, eau, air, paysage...).

III / Garanties procurées, origines et conséquences

Chaque signe de qualité est régi par un cahier des charges, une réglementation stricte et un plan de contrôle. Les contrôles sont effectués par des organismes tiers indépendants agréés par les pouvoirs publics. Cette indé-

pendance revêt une grande importance car c'est la principale garantie pour le consommateur.

Les labels permettent de certifier un produit et de lui accorder le respect des normes fixées. Ainsi, les consommateurs peuvent se fier à la labellisation des produits et les discerner selon leurs origines et leurs conditions de production.

La loi issue des États Généraux de l'Alimentation a mis en avant la qualité, l'environnement et le bien-être animal, ce qui devrait permettre une montée en gamme de l'ensemble des productions agricoles et agroalimentaires.

Les professionnels des filières de production se sont emparés de ces sujets et ont élaboré des plans de filières. On a ainsi pu constater un important développement de la filière biologique, du Label Rouge et de manière générale, des signes de qualité.

Le gouvernement s'est également fixé un objectif de :

> 50 % de produits sous signes de qualité,

> 20 % de produits biologiques dans la restauration publique.

La réalisation de cet objectif aura pour conséquence de faire évoluer notablement le chiffre d'affaires actuel de la filière des signes de qualité. Ainsi, une exploitation sous labels aura une valorisation pouvant être différente de sa voisine, non labellisée.

Le travail de l'Expert Foncier consiste à bien connaître les labels, leur cahier des charges, et à les intégrer dans les évaluations. Ce travail fin et complexe permet aux exploitations de se mettre en valeur par rapport aux autres, notamment au moment des cessions et transmissions, sujet crucial dans la vie d'un agriculteur.





Les grandes cultures en mode de production biologique

Yannick CANOT
Expert Foncier (51)

Le mode de production biologique, en France, couvre l'ensemble des types de productions agricoles dont les grandes cultures : céréales, oléoprotéagineux, productions de légumes de plein champ destinés à l'industrie, pommes de terre, betteraves et la production fourragère de vente.

Les grandes cultures bio hors cultures fourragères occupent 781 086 ha en 2022 en France, pour un total de surfaces converties toutes productions confondues de 2,88 millions d'ha, soit 27 % des surfaces bio.

I / Les courants fondateurs

Les méthodes de productions agricoles conventionnelles sont nées de la révolution industrielle. Dans les années 1920 surgissent les premières interrogations sur l'utilisation de produits de synthèse en agriculture. En 1959, Raoul LEMAIRE et Jean BOUCHER développent des techniques de ferti-

sation organique des cultures, associées à des variétés modernes. C'est le début de l'agriculture biologique, différente de l'agriculture traditionnelle en place depuis plusieurs siècles, peu productive. Le premier cahier des charges agriculture biologique est écrit en 1972, officiellement reconnu en 1980 par la France, avant d'être réglementé par l'Europe en 1991.

II / La production biologique

La production agricole biologique est une méthode qui exclut l'utilisation de tout engrais chimique et l'utilisation de tout produit phytosanitaire de synthèse. L'utilisation des OGM ainsi que l'exploitation des systèmes hors sol sont également interdites. C'est ce qu'on appelle le lien au sol.

L'objectif est de mettre en place un mode de production durable par des pratiques environnementales, comme l'installation de haies et de rotations culturales complexes qui contribuent à un maintien de la biodiversité et une préservation des ressources naturelles comme l'eau.

III / Quelles espèces ?

L'ensemble des espèces produites en grandes cultures est compatible avec le système bio, y compris les légumes de plein champ, les pommes de terre et les betteraves. L'irrigation par aspersion peut être pratiquée. Le semis de cultures associées est souvent utilisé, ainsi que le mélange variétal.

IV / Les principes agronomiques de base

Les grandes cultures bio reposent sur quatre grands principes agronomiques :

- > une rotation longue avec des cultures nettoyantes comme la luzerne,
- > l'alternance de cultures d'hiver et de printemps qui présentent des flores adventices différentes,
- > ne pas semer trop tôt pour éviter l'enherbement et les insectes,

> positionner 2 à 3 légumineuses dans la rotation.

Le système d'exploitation biologique a pour effet de retrouver les niveaux de fertilité naturels des sols.

V / Le travail du sol en grandes cultures bio

Le labour reste la solution de nettoyage du sol avec les déchaumages inter-cultures et les faux semis, sans s'interdire pour autant l'utilisation de TCS⁽¹⁾ dans la rotation.

VI / Maîtriser le désherbage

1 / Principes techniques

La conversion des parcelles en bio provoque un changement de flore. Celle-ci évolue et tend vers un nouvel équilibre du fait de l'arrêt de la pression de sélection des herbicides, de la baisse des ressources nutritives azotées et de la modification des façons culturales.

Attention à l'historique de la parcelle et son stock de graines adventices : une parcelle précédemment en prairie naturelle, même remise en culture depuis de nombreuses années, pourra présenter des germinations d'adventices

difficilement maîtrisables avec les techniques bio.

Il faut avoir au départ des parcelles propres à faible pression d'adventices, exemptes de vivaces et de folle avoine. L'intervention mécanique doit intervenir tôt sans attendre le développement des adventices. Il faut également prévoir une intervention manuelle pour éviter la prolifération de graines de folle avoine, rumex, chardons.

La maîtrise du désherbage en bio passe par des règles simples :

- > l'adoption de rotations longues avec une alternance cultures d'hiver et de printemps,
- > la gestion de l'interculture,
- > le travail du sol orienté vers la maîtrise des adventices (déchaumage, scalpage, faux semis),
- > les semis tardifs,
- > la mise en place de cultures associées,
- > des passages de désherbeurs mécaniques ou thermiques et la finition avec un passage manuel.

Le désherbage thermique intervient à l'émergence de la culture au moyen de brûleurs à gaz qui détruisent les adventices. Cette technique est pratiquée sur endives et légumes de plein champ.

Sur adventices développées, la bineuse permet d'intervenir mais uniquement sur l'inter-rang.

Un passage d'écimeuse peut limiter l'infestation des graines de chénopodes, rumex.

Le désherbage manuel, en production de légumes plein champ (lits désherbeurs) ou post épiaison en supprimant les inflorescences des plantes indésirables pour éviter leur multiplication, reste une solution onéreuse et consommatrice de main d'œuvre.

2 / La robotisation du désherbage est en marche

Sur les cultures en place comme les betteraves, les oignons, le maïs, il existe un système robotisé autonome, dénommé Farmdroid, robot qui sème et désherbe sans intervention humaine.



⁽¹⁾Techniques Culturales Simplifiées

VII / La fertilisation

La majorité des exploitations grandes cultures bio ne possèdent plus d'élevage et doivent s'approvisionner en fertilisants organiques à l'extérieur. Les fertilisants autorisés pour les grandes cultures bio sont :

- > les effluents d'élevage bio (fumiers, fientes...),
- > les produits industriels utilisables en bio tels que les vinasses de sucrerie, la protamylase,
- > les engrais naturels issus de roches broyées (kieserite, patenkali..),
- > les effluents d'élevages conventionnels s'ils ne proviennent pas d'élevages industriels,
- > les digestats de méthanisation (selon les matières méthanisées).

La fourniture en fertilisants organiques pourrait se tendre avec le durcissement de la réglementation sur l'origine des fertilisants et l'augmentation des surfaces en bio grandes cultures.

Un travail de recherche sur l'amélioration de la fertilité des sols en bio est en cours, notamment sur l'apport d'azote à partir des légumineuses dans la rotation.

Les exportations de matières fertilisantes sont moins importantes en bio qu'en conventionnel du fait des rendements plus faibles. Aussi, les besoins en fertilisants grandes cultures bio sont généralement inférieurs de 50 % aux besoins grandes cultures conventionnels, y compris l'azote.

VIII / Les cultures associées

L'association de deux cultures permet de mieux maîtriser l'enherbement et d'atténuer les attaques de ravageurs. En associant systématiquement une légumineuse, on retrouve celle-ci dans la rotation pour un apport naturel d'azote pour la culture suivante.

IX / Les maladies et les insectes

Les produits de biocontrôle utilisables en agriculture biologique doivent être d'origine naturelle. La modification du régime

de fertilisation, la densité plus faible des plantes, le mélange des variétés et les cultures associées permettent d'obtenir une bonne résistance des cultures face aux maladies et aux insectes. La pression de la maladie est plus importante sur les pommes de terre et oignons avec des attaques de mildiou qui peuvent être considérables malgré l'utilisation de cuivre, d'huiles essentielles et de tisanes. Les insectes, comme la bruche sur lentille ou le puceron vecteur de viroses, peuvent causer des pertes.

X / La récolte, le triage et le stockage

L'andainage avant battage est un bon moyen pour régler les difficultés de récolte qui peuvent provenir de la présence d'herbe à la moisson et des cultures associées qui ne mûrissent pas toujours en même temps.

Le triage de la récolte est un élément indispensable : il permet d'éliminer les verts et graines adventices, de séparer les cultures associées, il améliore la qualité de la récolte pour la vente (exemple le PS en avoine blanche) et la conservation.

Le stockage à la ferme est souvent nécessaire. Des organismes stockeurs proposent maintenant des services de triage stockage pour les productions bio.

XI / La commercialisation : le nerf de la guerre

Les marchés bio sont des marchés étroits. La contractualisation des productions est fortement encouragée.

XII / Et demain ?

Après des années de croissance soutenue de la consommation bio, les marchés s'essouffent post Covid. Le consommateur s'est détourné de la production bio au profit de la production locale. La certification HVE^[2] a également fini par entretenir la confusion dans l'esprit de l'acheteur.

L'augmentation des surfaces en conversion bio, ajoutée à la baisse de consommation et à la hausse des importations, ont provoqué une sévère correction des prix à la production. Les cours des blés ont chuté, passant de 400 €/t à 280 €/t.

Ainsi, un certain nombre d'exploitants bio envisagent de revenir au système conventionnel du fait de la perte de rentabilité des productions bio.

XIII / Le rôle de l'Expert Foncier

Il n'existe pas de grandes différences entre les modes de production bio et conventionnel grandes cultures du point de vue économique. L'Expert Foncier doit vérifier l'existence de contraintes spécifiques au bio, comme un bail rural environnemental ou d'engagement de production bio dans le temps (aides à la conversion).

La production grandes cultures bio est un système qui évolue techniquement et qui démontre que l'on peut produire rationnellement une alimentation sans l'aide de produits de synthèse.



^[2] Haute Valeur Environnementale



Le système polyculture élevage, pilier de l'Agriculture Biologique

David STEPHANY
Conseiller Technique Polyculture-Elevage

Même si de nombreuses fermes bio sans élevage présentent aujourd'hui des résultats techniques et économiques très performants, les systèmes de polyculture élevage n'en demeurent pas moins mieux adaptés à une conduite en Agriculture Biologique. Cet article présente le fonctionnement et les intérêts de ce type de système en lien avec les règles du cahier des charges bio.

I / L'équilibre entre l'élevage et les cultures

1 / Des systèmes adaptés aux enjeux de durabilité

Comme leur nom l'indique les fermes de polyculture élevage présentent la caractéristique de posséder à la fois des animaux et des cultures. Les études menées sur ces systèmes montrent que la présence conjointe

d'élevage et de productions végétales sur les fermes les rend plus durables. La complémentarité entre l'élevage et les cultures optimise le fonctionnement de la ferme à plusieurs niveaux. Il permet la mise en place d'un équilibre sol / plante / animal, entraînant un meilleur bouclage des cycles biologiques de l'azote et du carbone, c'est-à-dire une moindre dépendance aux intrants et donc davantage d'autonomie !

2 / La recherche d'un maximum d'autonomie

L'autonomie c'est précisément l'un des maîtres mots en Agriculture Biologique, dans la mesure où les intrants autorisés en bio sont en général bien plus coûteux qu'en conventionnel. Le passage en bio en système polyculture élevage exige de travailler sur l'équilibre entre les effectifs animaux et les surfaces cultivées pour limiter au

maximum les achats extérieurs. Ainsi, raisonner son chargement animal en fonction du potentiel de production de ses sols est nécessaire pour assurer l'équilibre alimentaire du troupeau.

II / Les principales règles de l'élevage bio

1 / Conditions de logement et bien-être animal

Les animaux bio doivent avoir accès à des espaces de plein air chaque fois que les conditions climatiques et l'état du sol le permettent. Les bâtiments d'élevage ne sont pas obligatoires si les conditions climatiques permettent aux animaux de vivre à l'extérieur, mais ceux-ci doivent avoir accès à des abris ou des endroits ombragés. Lorsqu'ils sont en bâtiment, ils doivent disposer d'une surface minimale définie en fonction de leur espèce et de leur âge pour être dans les meilleures conditions de bien-être possible et limiter le risque d'apparition des maladies.

2 / Alimentation

Le cahier des charges bio indique que les animaux doivent être nourris exclusivement avec des aliments issus de la production biologique. Les herbivores (bovins, ovins, caprins...) doivent bénéficier d'un accès permanent aux pâturages lorsque les conditions météo le permettent. Ceci implique de maintenir une certaine part de surfaces en prai-

ries valorisables par le pâturage ou la récolte en fourrages. En bio, les prairies complexes multi-espèces avec mélange de graminées et de légumineuses fourragères sont privilégiées du fait de leur production plus régulière sur l'ensemble de la saison de pâturage et de leur moindre exigence en fertilisation azotée.

Pour garantir une autonomie maximale, les éleveurs adaptent les cultures présentes dans leur assolement en fonction des besoins de leur troupeau. En élevage de monogastriques (volailles, porcins) ce sont les cultures de blé, de maïs et de légumineuses graines (comme le pois, la vesce ou la féverole) qui vont permettre de répondre à ces objectifs.

En élevage de ruminants, le maïs, le sorgho ou les méteils récoltés en fourrages immatures peuvent venir compléter les fourrages herbagers. Pour la complémentation en concentrés, la culture de méteils est couramment pratiquée en bio. Il s'agit d'un mélange de céréales et de protéagineux cultivés sur la même parcelle. Les méteils sont très bien adaptés à une conduite culturale sans intrants chimiques et présentent une valeur alimentaire enrichie en protéines par rapport à une céréale pure grâce à la présence des protéagineux. Cela permet de limiter les achats d'aliments du commerce.

A noter que l'utilisation d'OGM comme aliments destinés aux animaux bio est interdite.

3 / Reproduction

La reproduction doit recourir de préférence à des méthodes naturelles, mais l'insémination artificielle est toutefois autorisée. Les traitements à base d'hormones à des fins de reproduction sont interdits, de même que la transplantation embryonnaire et le clonage.

4 / Santé animale

L'éleveur doit choisir préférentiellement des races adaptées aux conditions locales. Tout animal malade ou blessé doit bien évidemment être traité immédiatement. Le recours aux traitements allopathiques chimiques est autorisé en curatif sur prescription vétérinaire, avec une limite maximale de traitement par animal.

Ces traitements chimiques restent limités car le cahier des charges bio encourage d'avoir recours préférentiellement aux médecines dites alternatives. Parmi celles-ci les plus connues sont la phytothérapie (usage des plantes) et l'aromathérapie (usage des huiles essentielles). Leur utilisation n'est pas très complexe, mais requiert tout de même de bonnes connaissances pour prodiguer le soin et la dose adaptés aux animaux malades.

Le recours aux soins énergétiques comme l'ostéopathie ou l'homéopathie est également possible, mais nécessite l'intervention d'un thérapeute spécialisé si l'éleveur n'est pas lui-même bien formé à ces pratiques. De parole d'éleveurs, les résultats de ces soins sur les animaux sont globalement très satisfaisants, voire même parfois spectaculaires ! De plus en plus d'éleveurs conventionnels y ont d'ailleurs désormais recours.

L'élevage bio présente un certain nombre de spécificités et de points d'attention. Les Experts Fonciers, au regard de leurs compétences, sont à même de pouvoir évaluer ces points spécifiques et apporter leur expertise dans ce domaine.





La viticulture biologique en France : historique et évolution

Vincent VESSELLE
Expert Foncier membre postulant (24)

La viticulture biologique en France s'est développée dans les années 1970. En 2012, le règlement UE N°203/2012 encadre la production de vin biologique. Les surfaces et les ventes ont triplé entre 2012 et 2022, les vignes bio représentent 21 % du vignoble français et le plus grand vignoble bio d'Europe. Le marché du vin bio résiste bien, mais jusqu'à quand ?

I / La reconnaissance et les aides

La viticulture biologique en France s'est développée dans les années 1970. Les débuts n'ont pas été florissants à cause de l'isolement des viticulteurs bio, car cette pratique restait confinée à des personnes averties.

Les premiers cahiers des charges privés définissant les pratiques de l'agriculture biologique, établis par les différentes

associations en place, apparaissent en 1972. Les acteurs s'organisent peu à peu en syndicats professionnels : la FNAB (Fédération Nationale d'Agriculture Biologique) qui voit le jour à la fin des années 70 et le GRAB (Groupe de Recherche en Agriculture Biologique) en 1979.

Une évolution est permise suite à la reconnaissance par la France du bio en 1980 en la nommant « *agriculture n'utilisant pas de produits chimiques de synthèse* ».

A ce moment-là, les viticulteurs bio ne représentent qu'une infime partie de la viticulture, soit moins de 2 %.

L'année 1985 voit la naissance du premier logo bio, témoignant d'une volonté de fédérer. Le 24 juin 1991, l'Union européenne encadre la production bio, mais le vin n'est concerné qu'au niveau de la culture du raisin. On parle alors de vin « *issu de raisins de l'agriculture biologique* ». Cette reconnaissance officielle permet d'obtenir des aides financières

pour son développement en incitant plus de viticulteurs à se lancer dans l'aventure du vin bio. Une réglementation européenne (CE 2092/11) est mise en place afin d'uniformiser les pratiques des pays membres.

Dans ce contexte, la viticulture biologique a connu un essor en étant très dynamique. Les surfaces du vignoble bio augmentent de 21 % entre 2010 et 2012. Les surfaces certifiées et en conversion représentent alors 8,2 % du vignoble français.

Depuis 2012, le terme « *vin biologique* » décrit un vin qui répond au cahier des charges européen de 2012, (publié par le règlement CE 203/2012). Cette dénomination est réglementée.

Le cahier des charges impose que le vin soit issu d'un processus de production répondant aux principes de l'agriculture biologique, à la fois dans les vignes (viticulture) et dans les chais (vinification).

Avec l'accroissement des surfaces et des besoins budgétaires, seules les aides plafonnées dans les premières années de conversion vont rester. Bon gré mal gré, les acteurs du bio vont devoir intégrer la fin des aides.

Le crédit d'impôt bio a été prolongé jusqu'en 2025 et revalorisé à hauteur de 4 500 €/exploitation à partir de 2023.

Pour information, la durée de la conversion en viticulture est de 3 ans (36 mois) entre la date de début de la conversion et la date de récolte.

II / Cahier des charges du vin biologique

Un vin est biologique si le raisin et sa vinification respectent le cahier des charges européen de l'agriculture biologique. Les viticulteurs bio s'astreignent à n'utiliser que des produits exempts de molécules organiques

de synthèse. Ils emploient des matières premières d'origine naturelle et cherchent à promouvoir la lutte naturelle entre les espèces. Leur objectif est de privilégier la vie des sols, la pérennité des espèces animales et végétales favorisant alors l'écosystème naturel. Le recours aux produits phytopharmaceutiques, même naturel, ne doit être qu'exceptionnel. Ils souhaitent avant tout à rendre à la vigne un maximum d'autonomie grâce à un sol vivant qui donnera au vin son caractère et favorisera l'expression du terroir.

III / Réglementation bio : certification et INAO

La production de vin biologique est encadrée par une réglementation européenne⁽¹⁾ appliquée de manière harmonisée par tous les Etats membres. Ainsi, le règlement cadre 834/2007 fixe



⁽¹⁾https://agriculture.ec.europa.eu/farming/organic-farming/legislation_fr

les grands principes de l'agriculture biologique.

Le règlement 889/2008 définit quant à lui les règles de mise en œuvre. En particulier, ses annexes indiquent précisément les substances autorisées en agriculture biologique (engrais et produits phytosanitaires par exemple).

La vinification biologique a fait l'objet d'un règlement spécifique entré en vigueur le 1^{er} août 2012 (règlement 203/2012). Depuis cette date, l'ensemble du processus de fabrication est réglementé, du raisin à la bouteille. On parle donc de vin biologique. En effet, les opérateurs de la filière bio à tous les stades (production, transformation, stockage et distribution) sont contrôlés au moins une fois par an par des organismes certificateurs agréés par les pouvoirs publics français qui répondent à des critères d'indépendance et d'impartialité.

Il est à noter que certains produits et activités, qui ne rentrent pas encore

dans le champ de la réglementation européenne, sont encadrés par des cahiers des charges nationaux, dans l'attente de règles de production harmonisées au niveau européen.

En France, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) est l'établissement public administratif chargé de la mise en œuvre des dispositions législatives et réglementaires relatives aux signes d'identification de la qualité et de l'origine. En ce qui concerne la production biologique, l'INAO veille à l'application homogène de la réglementation européenne sur le territoire national, gère la délivrance des dérogations individuelles prévues par le règlement et agréé les organismes certificateurs (OC).

Les contrôles par les organismes certificateurs portent sur les pratiques de vinification et pas seulement sur les flux : analyses de SO₂ total après mise en bouteille, factures, certificats, traçabilité des opérations...

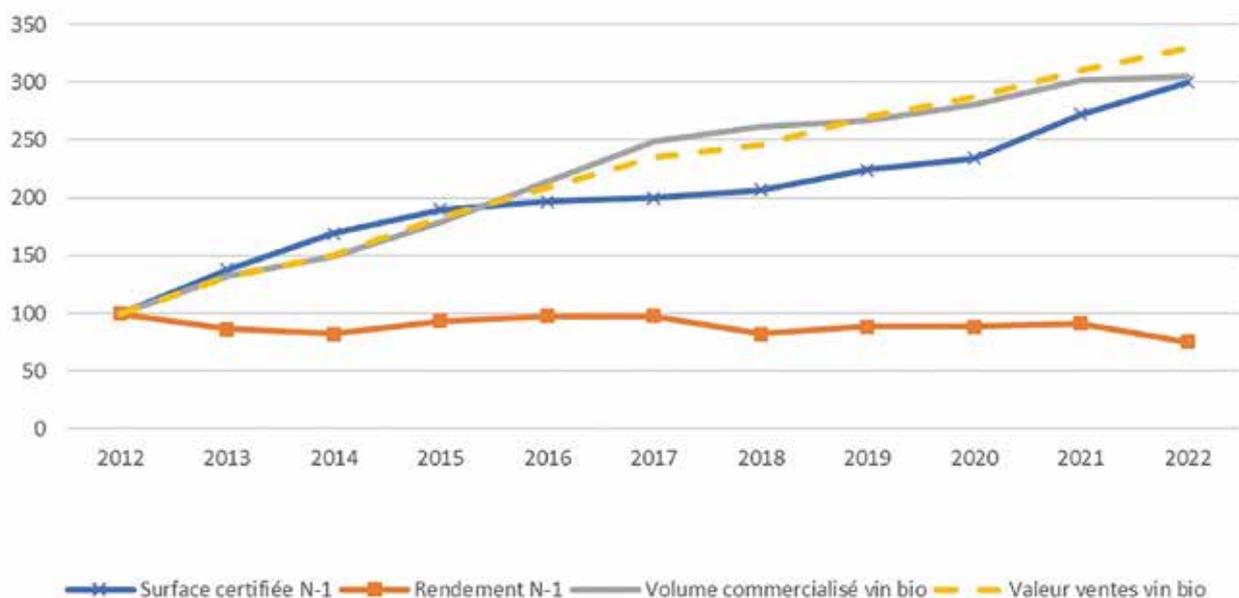
IV / Evolution et production depuis 2012

Les surfaces et les ventes ont triplé entre 2012 et 2022. Le taux de croissance annuel moyen du vin bio a été très important (14 %) jusqu'en 2017 et est estimé à 9,2 % pour la période 2017-2022.

La consommation de vin bio augmente en valeur et en volume et s'ancre de plus en plus dans les habitudes des consommateurs. Le fait que le vin bio allie qualité du vin et respect de l'environnement joue également dans l'augmentation du nombre de ventes. En 2022, la surface de vignes conduites en bio s'élève à 170 806 ha, soit une croissance de 5 % comparée à 2021.

110 320 ha sont certifiés bio et moins de 13 000 ha sont nouvellement engagés (- 48 % par rapport à 2021) : cela représente 21 % du vignoble français, tandis que le nombre de vigneronns engagés en bio est de 11 952.

Évolution en indice des surfaces et des ventes de vin bio en volume et valeur entre 2012 et 2022



Source : enquête AND-International pour l'Agence BIO

En 2022, le marché du vin bio représente en volume 2,52 millions hl pour une valeur de 1,5 milliards d'euros de chiffres d'affaires. Il a progressé par rapport à 2021 en volume (+ 1 %) et en valeur (+ 5 %) avec des disparités suivant les circuits : diminution en GMS (grandes et moyennes surfaces) et magasins bio, augmentation en réseaux traditionnels, export et vente directe.

Les premiers marchés du vin bio français sont l'export et la vente directe. Le vin bio représente 6 % de la consommation française du vin et 9 % des exportations de vin en volume.

Ce marché continue de progresser mais pas assez rapidement pour absorber l'augmentation des volumes de vin bio (production de 3 millions hl de vin bio en 2022).

V / L'évaluation des vignes en bio

La culture des vignes bio ne participe pas à ce jour à une valorisation positive, mais dans l'avenir il n'est pas exclu que cela puisse avoir un impact sur les valeurs des vignes, le sol n'étant plus considéré comme un simple support mais comme un sol vivant.

Par ses compétences et ses connaissances, l'Expert Foncier est le mieux placé pour prendre en compte ces éléments de biodiversité dans l'évaluation positive des vignes en bio.

VIGNERONS BIO NOUVELLE AQUITAINE

QU'EST-CE QUE LE VIN BIO ?

Un vin est bio si le raisin et la vinification respectent le cahier des charges européen de l'Agriculture Biologique

EN PRATIQUE ?

INTERDICTION de certaines pratiques de vinification

UNE LISTE RESTRICTIVE d'intrants œnologiques utilisables

UNE RÉDUCTION DE 30 À 50% des apports en sulfites autorisés

LE CHAI

LA VIGNE

INTERDICTION de fongicides, insecticides, désherbants et engrais chimiques de synthèse

EMPLOI DE COMPOST ET ENGRAIS VERTS

OGM INTERDITS

LA CERTIFICATION

3 ANS DE CONVERSION pour l'obtenir et pouvoir dire que son vin est bio !

1 CONTRÔLE/AN par un organisme certificateur indépendant agréé

L'ÉTIQUETAGE

LOGO BIO EUROPÉEN sur les produits alimentaires préemballés d'origine européenne

ORIGINE de la matière première agricole **OBLIGATOIRE**

LOGO AB FACULTATIF

CODE de l'organisme certificateur **OBLIGATOIRE**

WWW.VIGNERONSBIONOUELLEAQUITAINE.FR

PARTENAIRES COLLABORATEURS

Logos of the French Republic, European Union, Nouvelle Aquitaine, and various agricultural organizations.

Source : Vignerons Bio Nouvelle Aquitaine



Les particularités du bail rural environnemental

Pierre de FREMONT
Expert Foncier (03)

Le bail rural à clauses environnementales, couramment appelé bail rural environnemental (BRE), consiste en l'insertion de clauses environnementales dans tout type de bail rural. Ce dispositif, dans sa version actuelle, s'apprête à fêter ses dix ans, et manque pourtant encore de notoriété. Son objectif n'est autre que l'intégration volontaire dans les baux ruraux de la conciliation entre production agricole et protection de l'environnement. Il constitue l'outil législatif primordial de l'équation agriculture/environnement dans le rapport bailleur/preneur.

I / Références législatives (Code rural et de la pêche maritime) et principes

1 / L'article L 411-27

Il encadre le BRE et son utilisation. Il n'est pas ouvert à tous. L'objectif est défini comme : « *la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des pro-*

duits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ».

Pour simplifier les conditions permettant sa mise en place, trois cas de figure sont possibles (cf. [tableau A page 19](#)).

2 / L'article R 411-9-11-1

Il précise les pratiques culturales pouvant être insérées dans un BRE

(liste exhaustive). Les parties fixeront librement les modalités de mise en œuvre. On peut, à titre d'exemple, insérer dans le bail les pratiques et modalités (cf. [tableau B page 19](#)).

3 / L'article R 411-9-11-2

Il rappelle la liberté de fixation des modalités de mise en œuvre des clauses et insiste sur le caractère de

A / Synthèse du champ d'application des clauses environnementales

Bailleurs	Foncier	Clauses possibles
Tout bailleur	Tout foncier	Toutes clauses prévues art.R411-9-11-1 permettant le maintien de pratiques ou d'infrastructures préexistantes
<ul style="list-style-type: none"> - Personne morale de droit public - Association agréée de protection de l'environnement - Personne morale agréée « entreprise solidaire » - Fondation reconnue d'utilité publique - Fonds de dotation 	Tout foncier	Toutes clauses prévues art.R411-9-11-1 répondant aux enjeux du cas d'espèce
Tout bailleur	Situé en certains espaces protégés listés art.L411-27 al.6	Toutes clauses prévues art.R411-9-11-1 conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé concerné

Source : d'après Cerema

B / Exemples de pratiques et de modalités

Pratique(s) culturale(s) (à sélectionner)	Modalités de mise en œuvre (à définir)
Le non-retournement des prairies	
La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe	
Les modalités de récolte	
L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage	
La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle	
La limitation ou l'interdiction des apports fertilisants	
La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires	
La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes	
L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale	
L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement	
Les modalités de submersion des parcelles et la gestion des niveaux d'eau	
La diversification de l'assolement	
La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets	
Les techniques de travail du sol	

préexistence impératif de pratiques pour un bailleur de droit privé sur du foncier hors espace protégé.

Il rappelle aussi l'importance de l'état des lieux. Les clauses insérées portant sur les notions de création, ouverture, implantation et maintien d'éléments. Il est impératif d'avoir un référentiel de départ pour veiller au respect du contrat.

4 / L'article R 411-9-11-3

Il insiste sur la liberté à définir les clauses et les pratiques, parmi celles énumérées dans l'article R 411-9-11-1, et fixe les limites de cette liberté :

- > en zone protégée, ces clauses doivent respecter les documents de gestion officiels,
- > hors zone protégée, elles doivent répondre aux préoccupations environnementales du fonds.

5 / L'article R 411-9-11-4

Il introduit le principe d'état des lieux annuel, dont les modalités sont fixées librement par les parties.

Il tient son importance des articles L 411-31 (résiliation du bail) et L 411-53 (opposition au renouvellement du bail) en cas de « *non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L 411-27.* »

II / Evaluation de la valeur locative

En amont de la signature d'un BRE, une fois les clauses et modalités choisies, la détermination du montant du fermage est un point primordial à définir. Comme précisé par l'article L 411-11 du Code rural : « *Les minima arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.* »

La minoration est à considérer comme une compensation à l'application de contraintes spécifiques, elle se doit donc d'être raisonnable et proportionnelle.

Le rôle de l'Expert Foncier sera d'apporter un chiffrage cohérent et justifié quant à la minoration du fermage

face aux clauses précises fixées dans le bail.

1 / Principe de la minoration

Bien que les pratiques culturelles inséables dans le bail soient à choisir parmi une liste exhaustive prévue dans le Code rural, la liberté de fixation des modalités de mise en œuvre fait de chaque bail un contrat unique. C'est pourquoi, il est difficile de générer une méthode de calcul universelle de l'abattement compensatoire du fermage dû à l'insertion de telles clauses, tant chaque cas semble spécifique.

L'approche ne peut se faire qu'au cas par cas, en fonction de différents critères tels que :

- > les conséquences des clauses sur la rentabilité productive de l'activité agricole vis-à-vis d'un système d'exploitation conventionnel dans un contexte (agronomique notamment) similaire,
- > les charges liées à la création et à l'entretien d'infrastructures spécifiques.



2 / Évaluation

Dans un souci de cohérence face aux méthodes de calcul de fermage pré-existant dans chaque département, il semble judicieux d'aborder l'évaluation de fermage en se basant sur la fourchette départementale et en retenant la valeur correspondant au foncier telle qu'elle serait en l'absence des clauses insérées au bail, puis en y appliquant une réduction par hectare. De la même manière, ce chiffrage pourra s'envisager soit directement en €/ha, soit par la création d'une grille spécifique de calcul de réduction du fermage par point.

Cette réduction, ou minoration, s'aborde différemment selon le type de clauses et l'impact qu'elles vont avoir sur la productivité agricole du foncier et sur la rentabilité économique de l'exploitation.

L'impact des clauses de création et d'entretien d'infrastructures écologiques (couverts spécifiques, agroforesterie, anti-érosion, haies ...) s'approchera donc bien différemment de l'impact dû au respect de pratiques spécifiques (interdiction d'irrigation ou de drainage, mise en défens de surfaces, technique de travail du sol ...).

Cette minoration à l'hectare doit être chiffrée selon des critères spécifiques au cas d'espèce, qui devront être définis précisément afin d'en apporter la justification économique.

III / Conclusion

Le bail rural à clauses environnementales apporte de nouvelles perspectives aux relations bailleur/preneur. **Et c'est en cela qu'il impacte précisément nombre de missions de l'Expert Foncier (états des lieux, comptes de sortie de ferme, évaluations en valeur vénale, approches des baux ruraux cessibles hors cadre familial, évaluations du fonds agricole...), entraînant notamment l'Expert Foncier vers la notion de valeur économique de la biodiversité contractuelle.**



Avec les Experts Fonciers, nous avons un point commun : notre indépendance

Oenologue, Juriste en droit et gestion viticole, Régis de LESCAR a travaillé plus de 30 ans dans le négoce et la production viticole en France et à l'étranger avant de rejoindre la structure Quali-Bordeaux en 2007 en tant que Directeur. Entretien...



QUALI-BORDEAUX
Organisme d'inspection

Qu'est-ce que Quali-Bordeaux ?

C'est une association loi 1901 qui regroupe l'ensemble des acteurs de la filière viticulture (viticulteurs, négociants, courtiers et œnologues). Elle comprend 22 salariés et travaille par délégation de service public, sous la tutelle de l'INAO.^[1] Nous contrôlons que les opérateurs de Nouvelle Aquitaine qui font mention d'une AOC, d'une IGP ou d'une IG^[2] soient conformes aux cahiers des charges fixés par l'INAO. Notre mission s'arrête à l'inspection et aux constats. A la différence d'un organisme certificateur, nous ne déterminons pas de sanctions.



Quali-Bordeaux a été créée en 2007 suite à la loi d'orientation agricole de 2006 qui a imposé que ces contrôles soient confiés à des organismes indépendants de droit privé.

Comment fonctionnez-vous ?

Nous sommes en général choisis par des syndicats viticoles qui sont porteurs de cahiers des charges d'appellations. Nous gérons près de 45 cahiers des charges et environ 1 700 opérateurs qui interviennent dans les productions AOC. Notre travail repose sur plusieurs types de vérifications : l'outil de production, les conditions de production, le produit, les obligations déclaratives et la tenue de registre.

Voyez-vous des changements dans une viticulture en pleine mutation ?

D'un point de vue général, l'inquiétude est palpable : le vin se vend mal, la situation géopolitique est tendue pour l'export, la

viticulture bio est en baisse à cause d'un mildiou récurrent, la contestation des viticulteurs face à l'Union européenne monte... Les superficies et les volumes diminuent, ce qui conduit certains opérateurs à procéder à l'arrachage de plants. Notre mission d'inspection ne se situe pas à ce stade, mais concerne plutôt les parcelles qui sont à l'abandon, car c'est une des conditions du cahier des charges qualité. Dans ce cas, nos constats peuvent conduire l'INAO au déclassement de parcelles et jusqu'à la perte d'habilitation du viticulteur en production AOC.

Les cahiers des charges évoluent-ils régulièrement ?

A l'heure actuelle les évolutions portent essentiellement sur l'obligation d'intégrer des certifications environnementales et le besoin de simplification administrative.

Avez-vous un lien avec les Experts Fonciers ?

Comme eux notre indépendance est garantie, non pas par une structure ordinaire mais par une accréditation au COFRAC.^[3] Nous pouvons tout à fait imaginer confier une mission à des Experts Fonciers pour obtenir un avis supplémentaire. Dans le cas d'une vente par exemple, où l'évaluation du foncier sera différente s'il s'agit de parcelles produisant ou non des appellations de qualité.

Interview Laurence Rouan

^[1] Institut National de l'Origine et de la Qualité

^[2] Appellation d'Origine Contrôlée, Indication Géographique Protégée, Indication Géographique

^[3] Comité Français d'Accréditation

Juridique

« L'habitat indigne » dans le dossier de diagnostic technique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Dans le cadre de la loi n° 2024-322, dite loi « habitat dégradé », promulguée le 9 avril 2024, le législateur a rajouté une nouvelle catégorie de documents

destinés à améliorer l'information de l'acquéreur d'un logement qui serait concerné par une procédure de lutte contre l'habitat indigne.

L'article 34 de cette loi impose la production des arrêtés, pris au titre de la police de sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations (péril, insalubrité), dans le dossier de diagnostic technique.

En ce qui concerne les copropriétés, les arrêtés à fournir sont ceux qui affectent les parties privatives du lot.

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (20)

Ce même article 34 impose aux syndicats d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété de l'existence d'une procédure en matière de lutte contre l'habitat indigne.

La sanction en cas d'absence de transmission de l'état des risques peut aller de la demande au juge d'une diminution du prix à la résolution du contrat de vente.

Agricole

Couverts végétaux : des plantes au service du sol

Cette pratique culturale devient une étape incontournable notamment dans des systèmes utilisant le semis direct pour l'implantation des cultures et également du fait des obligations environnementales des exploitations agricoles. Cette méthode présente de multiples bénéfices...

Utilisés lors de l'interculture, période entre la récolte d'une culture principale et le semis de la suivante, les couverts végétaux sont composés de plantes qui assurent de nombreux services.

Couverture du sol

Les couverts végétaux permettent la protection des sols contre l'érosion et la structuration du sol, grâce à leurs racines et au renouvellement de la biomasse du sol.

Préservation de la biodiversité

Ils jouent un rôle crucial en fournissant un habitat sécurisé pour une variété d'organismes vivants. De plus, ils contribuent à l'enrichissement du sol en matière organique qui est la base

du fonctionnement du sol et de sa faune (vers de terre/ micro-organismes,...) à travers l'activité biologique.

Lutte contre le lessivage des nutriments

Ils ont également un rôle préventif essentiel contre le lessivage des nutriments, minimisant ainsi la perte de ces éléments indispensables aux cultures.

Stockage du carbone

Les couverts végétaux stockent du CO₂ atmosphérique dans les sols et participent à l'atténuation du changement climatique.

Limitation des adventices

Ils couvrent le sol et de ce fait limitent le développement des adventices (conurrence pour l'eau et la lumière). Différentes familles de plantes sont généralement utilisées, comme les légumineuses qui fixent l'azote atmosphérique pour certaines cultures ou encore les crucifères qui agissent en piège à nitrates. Certaines sont mellifères (exemple : la Phacélie) et d'autres structurantes par leur système racinaire

Antoine BLESLU
Expert Foncier (41)

(exemple : le Tournesol,...). L'association de ces espèces est bénéfique et assure une complémentarité. La composition du couvert végétal est donc soigneusement étudiée en fonction des objectifs de chaque parcelle agricole et de son intégration dans une rotation agronomique.

Au cours de ses missions agricoles, l'Expert Foncier peut rencontrer ces problématiques et ces raisonnements culturels, d'où l'importance d'être sensibilisé aux vertus de ces alliés agronomiques !



Technologie

Le drone en expertise

L'arrivée des drones dans la profession des Experts Fonciers témoigne de leur perpétuelle quête de renouvellement dans leurs pratiques et leurs connaissances.

Au-delà de permettre d'accéder à l'inaccessible, le drone offre aux experts la possibilité de fournir une vue d'ensemble des dossiers expertisés, que ce soit pour accompagner un propos ou pour émettre un jugement factuel.

Couplé à des logiciels de reconstitution d'images, tels qu'exo.expert en agriculture ou RealityCapture en immobilier, l'Expert Foncier dispose d'un véritable outil pour améliorer la

qualité, l'efficacité et la pédagogie de ses expertises.

Les cas d'utilisation du drone sont variés :

- > états des lieux,
- > analyse de dégâts climatiques,
- > analyse de dégâts causés par le grand gibier,
- > inspection de bâtiments, toitures, panneaux photovoltaïques.

Directement sur la parcelle, sans connexion internet, pour une durée globale de 2 minutes par hectare, l'utilisation du drone et d'exo.expert permet de distinguer les dégâts et de les mesurer avec des outils de distance, de surface et de comptage basés sur l'intelligence artificielle. Un rapport PDF personna-

Louis FONTOWICZ
Expert Foncier postulant (69)

lisable peut ensuite être édité pour rendre compte des analyses et méthodes d'estimation.

Depuis janvier 2024, la réglementation des drones s'est largement assouplie pour une utilisation « agricole », permettant aux Experts Fonciers de couvrir 90 % de leurs vols avec une formation en ligne gratuite.

Cependant, ce secteur technologique reste émergent et des spécificités peuvent subsister. Il est conseillé de se référer à un confrère compétent ou à une entreprise spécifique telle qu'exo.expert, qui saura vous accompagner intégralement sur tous les aspects. Le budget à prévoir est d'environ 3 500 € tout compris.



Le savez-vous ?

L'expertise foncière : une profession dont l'histoire remonte au moyen-âge...

C'est au XVI^e siècle, en 1567, qu'une ordonnance royale officialise la fonction d'Expert Agricole et Foncier.

L'expert est alors « donneur d'avis » dans le cadre de transactions entre nobles, commerçants et paysans.

Plus tard, les édits royaux de 1690 et 1765 reconnaîtront l'activité des experts et leur permettront de se constituer en office.

Formation

Le parcours initial de la CEF évolue

Evelyne KOSON
Déléguée générale CEF

Une nouvelle ère se profile dans le paysage de la formation initiale de la CEF... Quelques années de réflexion ont été nécessaires pour constater que le cursus actuel n'est plus en adéquation avec les évolutions sociétales et réglementaires. Suite à ce constat, le projet d'une réforme s'est imposé et se dessine pour la rentrée universitaire 2026.

Dans ce projet de réforme, l'enseignement des prérequis nécessaires à l'exercice de la profession d'Expert Foncier (droit, agronomie-zootéchnie, comptabilité-gestion) devrait faire l'objet d'un changement de destination et être dispensé par des professionnels spécialisés hors CEF.

Arrêtons-nous aujourd'hui sur les prérequis en « droit ». En effet, l'Université

de Montpellier a ouvert pour la 2^e année consécutive son Diplôme Universitaire de Droit Rural et des Entreprises Agricoles aux adhérents de la CEF.

Devant le succès rencontré est né le projet d'un partenariat entre l'Université et la Confédération pour la création d'un Diplôme Universitaire spécialement conçu pour les Experts Fonciers, dont les enseignements, en cours de validation, couvriraient tous les sujets en matière de droit indispensables à l'exercice de la profession, à savoir par exemple : les baux ruraux, droit de la propriété rurale, droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, droit de la famille,....

Attention, la Confédération ne perd pas de vue l'enseignement de la profession

à ses postulants, cependant sa formation sera plus axée sur la pratique expertale, ses « modules théoriques » d'aujourd'hui se transformeront en « missions pratiques » pour demain.

Il est indispensable de rappeler le travail considérable mené par les membres de la commission Formation et les membres du Bureau de la CEF, toujours à l'écoute, pour mener à bien ce changement d'envergure.

Celui-ci allant dans le sens souhaité de la professionnalisation du métier d'Expert Foncier.

Ces projets sont toujours en cours de validation. La commission Formation et le Bureau ne manqueront pas d'apporter plus de précisions aux membres CEF dès qu'il en sera possible.

**l'Expert
Foncier,
la FORCE
avec vous !**

Retrouvez la CEF
au congrès des Notaires
à Bordeaux
du 25 au 27 septembre
Palais 2 l'Atlantique



AG 2024

Une profession sur la voie du développement...



Le 31 mai dernier, à Ecully près de Lyon, s'est tenue l'Assemblée Générale de la Confédération des Experts Fonciers. Parmi les temps forts, il convient de souligner des délibérations sur la réforme des statuts et du règlement intérieur de l'organisation professionnelle. Un choix lui permettant de poursuivre des travaux d'envergure pour promouvoir et développer la CEF.

« Il y a tant de profils, tant de métiers, tant de compétences au sein de la CEF ! Si cette multiplicité est sans contexte une richesse, chaque Expert Foncier doit pouvoir bénéficier d'un socle commun. Pour remplir cet objectif, il nous fallait emprunter la voie de la réforme. A l'image de celle de sa formation initiale, la CEF est sur la voie du développement(...)» précisait le président de la CEF, Cyril LE TADIC.

Un rendez-vous qui a dressé le bilan d'activité de l'année écoulée et mis à l'honneur les 12 nouveaux Experts Fonciers, titularisés au terme de leur stagiairisation, les 3 lauréats des prix

Demanche et Molinier (cf. p 27), les 6 médaillés CEF récompensés pour leur engagement de longue date et leur implication au sein des instances locales, régionales et nationales de la Confédération.

Ces temps forts étaient suivis d'une formation, sous l'égide du CNEFAF* sur le thème « Derrière la haie se cache la forêt », animée par Thierry VALLEIX (Expert Foncier) et Me ALCINA (Avocate en droit rural).

L.R.

* Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière



Portraits

3 lauréats pour les prix Demanche et Molinier

Au terme d'un parcours de formation CEF d'au moins trois années, le postulant présente un mémoire de fin de cycle validant l'accès à la titularisation. Chaque année, les meilleurs mémoires se voient décerner les prix Demanche (pour la thématique immobilière) et Molinier (pour la thématique agricole).

Portraits des récipiendaires 2024, dont 2 sont arrivés ex-aequo pour le prix Molinier... Des profils variés aux horizons très différents, mais de nouveaux titulaires heureux de pouvoir exercer le métier d'Expert Foncier !

prix Demanche



Jean-Paul CHAZAL est installé à l'ouest de Lyon, à Tassin-la-Demi-Lune (69). Après de nombreuses années au sein du réseau CERFRANCE en tant que conseiller, responsable d'équipe et directeur, il a orienté son activité professionnelle vers l'expertise foncière et immobilière.

« C'est après avoir lu la revue le mag Experts Fonciers que je me suis renseigné auprès du président de l'union régionale Rhône-Alpes de l'époque. Durant mon stage, j'ai validé une licence d'évaluation immobilière dispensée par l'Institut de la Construction et de l'Habitation. Actuellement, je suis consultant pour CERFRANCE et Expert Foncier dédié à l'évaluation immobilière de biens agricoles. »

Il a décidé d'approfondir le sujet de l'évaluation des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles et a travaillé son mémoire selon deux axes : le cas où l'agriculteur est propriétaire de l'installation et produit de l'électricité, et le cas où il loue le sol et/ou le bâtiment à un installateur de panneaux.

Titularisé à 62 ans, il aspire à développer le volet évaluation de fonds de commerces et de bureaux. Ce qu'il apprécie dans le métier, c'est la diversité des sujets à traiter dans le prolongement d'analyses comptables. « C'est très riche et passionnant humainement, techniquement et intellectuellement. »

prix Molinier

Interview Laurence Rouan



Nathalie LIBBRECHT vit en Bretagne à Châteauneuf du Faou (29). Ingénieure en agriculture (ISA de Lille) et diplômée d'un magistère en droit des affaires (MDA) option Business administration, elle a débuté sa carrière dans l'industrie alimentaire, puis a poursuivi à l'international. Elle a intégré ensuite un cabinet de conseil parisien avant de diriger les organismes de formation de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts de France. Elle est aujourd'hui, à 52 ans, double active : exploitante agricole et Expert Foncier.

« Nous exploitons 20 ha en céréales que nous transformons en pain, farine et miel destinés à la vente directe. Au niveau de l'expertise, je suis missionnée sur l'évaluation d'immobilier d'entreprise et du foncier agricole. »

C'est sur les conseils d'un ami avocat en droit rural qu'elle s'est dirigée vers l'expertise foncière. Parallèlement, elle a fondé Demeter & Cie, un cabinet spécialiste de la régénération des sols.

De là vient le lien avec son sujet de mémoire. La régénération des sols peut-elle avoir un impact sur l'évaluation des terres ? Les nouvelles techniques culturales ont-elles une valeur, tant sur le patrimoine que sur le rendement de l'exploitation, donnant à la cession une cotation supérieure ? Autant de questions auxquelles elle a tenté d'apporter des réponses.



Clothile de THÉ, 32 ans, a effectué des études juridiques. Elle se spécialise en droit privé, immobilier et de la famille, puis en droit rural et techniques d'expertises agricoles dans le cadre d'un Master II Expertise Foncière à l'IHEDREA. Après des stages en étude notariale, en Chambre d'Agriculture et une alternance à la FNSEA Nord Bassin Parisien, elle débute son parcours professionnel dans une agence immobilière.

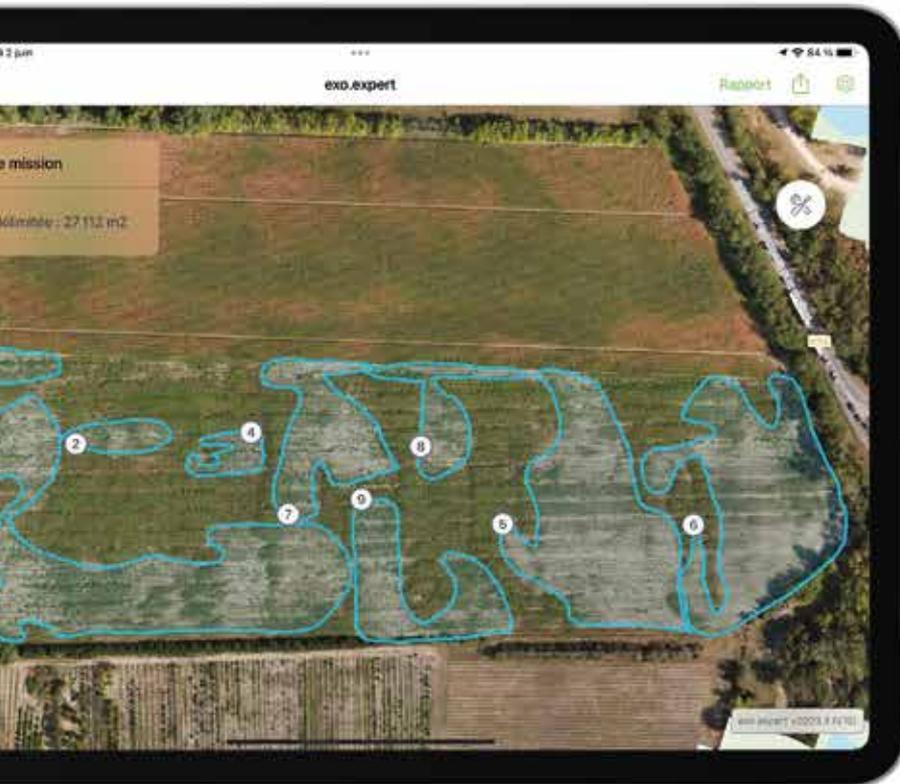
Issue d'une famille d'exploitants agricoles et d'éleveurs de chevaux, c'est au cours d'une expérience personnelle qu'elle découvre le métier d'Expert Foncier. « Il concilie administratif et terrain, indépendance d'actions et polyvalence de missions, et requiert un temps important d'analyses et des compétences juridiques. »

Elle intègre en 2019 un cabinet en Saône et Loire (71) où elle réalise des missions sur du foncier bâti et non bâti, des évaluations mais également des entrées et sorties de ferme avec indemnités au preneur sortant.

Le calcul de l'indemnité au preneur sortant (IPS) pour constructions sur sol d'autrui est pour elle une mission fréquente. « La méthode est définie par le Code Rural et des arrêtés préfectoraux, mais nous rencontrons en fin de bail des difficultés qui peuvent nuire aux relations entre le preneur et le bailleur. »

Ainsi son mémoire reprend la méthodologie d'évaluation de l'IPS et propose un mode de calcul amiable basé sur la rentabilité qui pourrait trouver son utilité dans certaines situations.

exo.expert



- Fabriquez une carte **directement sur la parcelle** en quelques minutes, sans internet

- Analysez cette carte **sur le terrain** avec l'exploitant sur un iPad

- **Pacifiez la relation** avec l'agriculteur

- Fournissez un **rapport objectif** des surfaces endommagées

- Accessible **avec ou sans brevet de pilotage**, avec un accompagnement exo.expert

- **Exemples d'utilisation** : excès d'eau, dégâts de gibier, comptages, méfaits...

TARIF :
582.50€ HT /an

exo.epis

- Faites des comptages en **quelques secondes** depuis votre smartphone

- **Augmentez le débit** des comptages

- Créez rapidement des annexes à partir des comptages pour vos rapports d'expertise

- **Estimez les rendements** directement dans l'application

- Moins de 10% d'erreurs

TARIF SPECIAL CEF :
48€ HT/an

