METTRE DU FONCIER EN RÉSERVE TEMPORAIRE

Portage foncier, stockage direct

Installation ● Foncier

Les terres agricoles disparaissent au rythme d'un département tous les sept ans, du fait de l'urbanisation et de la pression foncière. Or, les freins à l'installation sont nombreux : difficulté d'accès au foncier, notamment pour les hors cadre familiaux de plus en plus nombreux, critères d'éligibilité aux aides, inscription dans des dynamiques collectives, construction du projet et acquisition de compétences, etc.
Dans le même temps, on estime qu'un cédant sur deux serait sans successeur familial, sur des fermes parfois mal adaptées à une reprise en l'état par un jeune agriculteur (surface, montant d'investissement, absence de vente du bâtiment d'habitation, etc.). De nombreuses exploitations en vente sont ainsi vouées à l'agrandissement d'exploitations voisines, ou encore à un changement de destination.
Les difficultés d'accès au foncier concernent particulièrement les porteurs de projets en agriculture bio (1/3 des installés hors cadre familial sont en AB1).

Et pourtant, l'installation d'agriculteurs bio comporte des intérêts multiples pour les territoires, au-delà des bénéfices environnementaux : création d'emplois, redynamisation des territoires ruraux, préservation des terres agricoles ou reconstitution des ceintures vertes péri-urbaines, développement et diversification de la production alimentaire locale permettant par exemple d'approvisionner la restauration collective et les circuits de proximité…
Les collectivités locales peuvent agir sur le foncier et l'installation. Cette fiche s'intéresse plus particulièrement aux démarches de portage foncier.

LA COLLECTIVITÉ PEUT FACILITER L'ACCÈS À LA TERRE

Face à ces constats, certaines collectivités mettent en place des dispositifs de mise en réserve de foncier (dont les conventions de portage foncier, le plus souvent avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)) permettant de faciliter l'accès à la terre à des porteurs de projets d'installation hors cadre familial, en agriculture biologique et/ou tournés vers les circuits de proximité.
Ces dispositifs consistent à mettre en réserve un bien agricole (bâti ou non) durant une durée définie, le temps de le rétrocéder à un futur propriétaire (un agriculteur qui s'installe ou une structure de propriété collective comme Terre de liens, un groupement foncier agricole ou une collectivité). Les porteurs de projets ont ainsi le temps de monter et finaliser leur projet (faisabilité, emprunts ou projets d'acquisition collective, parcours à l'installation, formation, etc.), sans que le coût du stockage ne soit porté par eux-mêmes ou par les cédants.

DANS QUELS CADRES D'ACTION TERRITORIAUX ?

Une acquisition foncière s'inscrit dans un objectif de développement des surfaces en AB sur le territoire : cet objectif peut être affirmé par le biais de différents outils de planification en le reliant à d'autres enjeux : Agenda 21, Schéma de Cohérence Territoriale ou Plan Local d'Urbanisme (préservation des terres agricoles et des continuités écologiques), Plan Climat-Energie Territorial (PCET) (développement des modes de production et de consommation économes en énergie), aire d'alimentation de captage ou périmètres de protection de captages, Plan d'Aménagement et de Gestion Durable d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (préservation des eaux superficielles et souterraines), charte de Parc Naturel Régional (PNR), etc.

GOUVERNANCE

Les liens entre les structures en charge de l'installation (GAB, CIVAM, Terre de liens, ODASEA, Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural (ADEAR), Chambre d'Agriculture, Jeunes Agriculteurs, Point Accueil Installation, Comité régional à l'installation et à la transmission etc.), l'opérateur (SAFER ou EPF), la collectivité gestionnaire et les collectivités concernées par le dispositif doivent être solides et formalisés au sein du comité de pilotage par exemple pour que le dispositif fonctionne, notamment pour le choix des porteurs de projet.

BÉNÉFICIAIRES

- **Les porteurs de projet : pour les aider à formaliser puis fnotamment les hors cadre familiaux souhaitant s'installer en agriculture biologique, pour leur permettre d'accéder à des terres tout en ayant le temps de finaliser leur projet,**
- **Les agriculteurs partant à la retraite : pour faciliter et accompagner laqui cherchent une solution de transmission pour installer un porteur de projet en agriculture biologique,**
- **Les collectivités souhaitant réaliser des échanges parcellaires : sur des zones stratégiques pour les protéger par l'agriculture biologique.**

étape par étape méthodologie

Deux cas de figure sont possibles pour mettre en réserve du foncier : soit la collectivité signe une convention de mise en réserve avec un opérateur foncier (SAFER ou un Etablissement Public Foncier (EPF)), soit elle stocke elle-même le foncier.

1 Les conventions de mise en réserve (SAFER et EPF)

Afin de mettre en réserve du foncier, la collectivité peut signer une convention de portage foncier avec une SAFER : la collectivité s'engage à financer les coûts induits par la mise en réserve des biens (frais d'acquisition et financiers qui y sont liés, frais de gestion du bien, etc.) et peut assurer une "garantie de bonne fin" (elle s'engage alors à acheter le bien si aucun repreneur n'est trouvé). La convention précise les critères d'attribution des terres selon les critères définis par la collectivité : installations en agriculture biologique, hors cadre familial, circuits de proximité, etc.
Les EPF peuvent également mettre en œuvre ce stockage (d'autant plus qu'ils bénéficient souvent de fonds propres dédiés) mais ils ne disposent pas, à la différence des SAFER, d'un droit de préemption en zone rurale et ne peuvent donc acquérir les terres qu'à l'amiable. Le dispositif risque donc d'être moins efficace, d'autant plus que les EPF n'ont pas, historiquement, une bonne connaissance des questions agricoles. L'intervention financière s'inclue dans la mission générale de l'EPF pour laquelle la collectivité finance en fonction des hectares ou de la population.

Dans le cadre de ces conventions, le portage foncier peut être activé de deux manières :

1. La SAFER (ou l'EPF) repère un bien en vente ou dont la cession semble envisager correspondant aux critères de la convention et propose à la collectivité gestionnaire de le mettre en réserve. Si une collectivité repère un bien sur son territoire, elle peut également solliciter le dispositif. Si le bien convient, la collectivité gestionnaire peut lancer un appel à candidature1, relayé par exemple par les structures en charge de l'installation (groupement départemental d'agriculteurs bio (GAB), Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural (CIVAM), Terre de liens, Organisme Départemental pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ODASEA), Chambre d'Agriculture, Jeunes Agriculteurs, Point Accueil Installation, etc.) pour trouver un porteur de projet ayant un projet compatible (durable et viable économiquement) avec le bien proposé.
Le bien est stocké pour une durée déterminée, définie dans la convention (1,5 an en moyenne en Ille-et-Vilaine par exemple). S'il trouve un porteur de projet, il lui est rétrocédé à la fin de la durée prévue par le dispositif de portage. Si aucun porteur de projet ne se manifeste pour un bien, il est rétrocédé à la collectivité, selon les engagements de la convention.

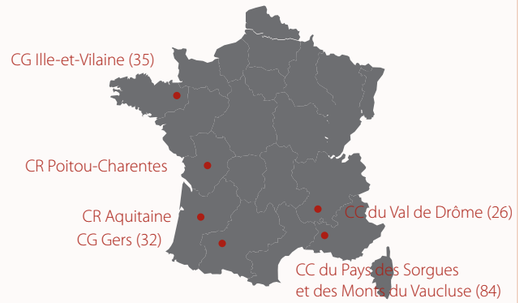
2. Un porteur de projet repère un bien en vente ou dont la cession est envisagée et demande à la collectivité gestionnaire du dispositif de proposer à la SAFER de le mettre en réserve. En cas d'accord, le bien est stocké, ce qui laisse le temps au candidat de finaliser son projet d'installation. Il peut par ailleurs commencer et ainsi tester son activité pendant la période de stockage selon des conventions de mise à disposition provisoires (prêt à usage ou commodat, convention d'occupation précaire, etc.).

2 Le stockage en direct par une collectivité

Une collectivité peut elle-même mettre en réserve un bien via :
- des acquisitions à l'amiable (éventuellement via la SAFER),
- une demande à la SAFER d'activation de son droit de préemption pour un rachat par la collectivité,
- l'utilisation des différents droits de préemption dont peuvent disposer les collectivités (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN), périmètres de protection des captages, droit de préemption urbain),
- via une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ouvrant droit à des procédures d'expropriations, un aménagement foncier rural, etc.

Les collectivités disposent de plusieurs leviers pour acquérir du foncier. Dans l'optique d'un stockage temporaire, ce stockage doit s'accompagner d'un travail sur les aménagements nécessaires au développement d'une exploitation en agriculture biologique des terres et d'une recherche et d'un accompagnement des porteurs de projet à l'installation.

Autres initiatives **à découvrir**



Points de vigilance et clefs de réussite

- **Arbitrer la durée du portage en fonction des objectifs en termes de nombre de projets soutenus et de temps nécessaire à la maturation des projets.**
- **Accompagner les installations et l'émergence des projets pour garantir que chaque bien stocké trouve preneur.**
- **Organiser une veille permanente et coordonnée entre les partenaires du dispositif pour saisir les bonnes opportunités.**
- **Faire en sorte que des communes ou EPCI puissent activer le dispositif.**

exemples réussis

L'ILLE ET VILAINE, 18 BIENS STOCKÉS DEPUIS 2007

En Ille et Vilaine, on estime que 3600 hectares de terres agricoles sont artificialisées chaque année. Face à ce constat et bien que la compétence agricole soit facultative pour le Conseil Général d'Ille et Vilaine, ce dernier a décidé de mettre en place en octobre 2007 un dispositif de portage foncier pour faciliter l'accès à la terre à des porteurs de projets "agri-ruraux innovants" hors cadre familial. Le dispositif permet de stocker un bien, bâti ou non, pour une durée de deux ans. Le Conseil Général prend en charge les frais financiers générés par l'acquisition, la mise en réserve et le stockage des biens fonciers pendant une période de 2 ans maximum et pour un montant maximum de 15 000 € (pour un bien d'un montant maximum de 75 000 euros) : frais d'acquisitions, frais financiers de stockage, rémunération de la SAFER, frais de gestion et impôts fonciers. Pour un bien supérieur à 75 000 €, la région peut être également partenaire. Elle apportera un complément qui va permettre de diminuer le reste à charge du porteur de projet. Depuis la mise en place du dispositif, 18 biens ont été stockés, ce qui a permis d'installer 23 porteurs de projet pour une surface de 203 hectares en agriculture biologique.
Ainsi, au nord de Rennes, la communauté de communes du Val d'Ille a fait du développement agricole de proximité un de ses deux axes prioritaires. Grâce au dispositif de portage foncier la communauté de communes a pu favoriser quatre installations en agriculture biologique, sur 14 ha. Début 2011, deux biens sont stockés : 2,97 hectares avec hangar et maison d'habitation à La Mézière, et 11 hectares avec hangar à Vignoc. Suite à l'appel à projet, le portage foncier a permis quatre installations : 1 maraîcher bio s'est installé à La Mézière (AMAP), tandis qu'un apiculteur et 2 maraîchers bio en traction animale se sont installés en GAEC à Vignoc dans le but de faire de la vente directe.
Parallèlement, afin de favoriser la dynamique du territoire, la communauté de communes du Val d'Ille fait du lien entre les acteurs pour favoriser les débouchés en restauration collective (cantines scolaires, Ehpad...), avec les épiceries, les marchés et commerces locaux.

LE "FONDS D'INTERVENTION FONCIER" DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE DRÔME

En octobre 2011, la Communauté de communes du Val de Drôme (CCVD) apprend la mise en vente d'une propriété de 10 ha environ sur une de ses communes. Pour éviter que ces terres partent à l'agrandissement et pour répondre aux demandes de porteurs de projets du territoire, la CCVD se porte candidate auprès de la SAFER avec la proposition suivante :
- La CCVD apporte une caution du montant de la transaction (44 000€) et prend en charge les frais inhérents à l'acquisition (6 700 €), la SAFER deviendrait propriétaire des terres,
- L'association Les Compagnons de la Terre, qui gère un espace-test sur le territoire, propose des candidats pour tester leurs projets sur ces terrains,
- Après une période d'essai, le candidat pourra racheter les terres à la SAFER, qui rétrocèdera alors le montant de la caution à la CCVD. Ce montant peut ensuite être réinvesti pour stocker d'autres terres, ce qui constitue un "Fonds d'Intervention Foncier" pour la collectivité.

Afin de pouvoir acheter le bien, la SAFER a fait un appel à candidature (nécessité de répondre dans un délai très limité). La collectivité s'est donc positionnée avec le projet de stockage foncier pour favoriser une nouvelle installation. Lors de l'appel à candidature de la SAFER, aucun Jeune Agriculteur, prioritaire pour l'achat des terres, n'est candidat, et c'est donc le projet de la CCVD qui est retenu. Suite à l'acquisition des terres, Les Compagnons de la Terre ont installé une éleveuse ovine bio (avec une Convention de Mise à Disposition) qui sera susceptible de racheter les terres après la période d'essai, qui peut s'étaler de 6 mois à 2 ans.

Pour aller plus loin

DES FICHES À LIRE SUR DEVLOCALBIO.ORG

FICHES EXPÉRIENCES : Bruz

FICHES OUTILS : Agenda 21 • AAC • PPC • Urbanisme

FICHE MÉTHODOLOGIE

FICHES ACTION : Acquisition • Bail Rural Environnemental • Installation

DES DOCUMENTS À CONSULTER

Guide Terre de Liens "Agir sur le foncier agricole"
Mise en place d'un pôle maraîcher biologique, Guide à destination des collectivités, GAB Ile de France

DES SITES WEB À VISITER

www.safer.fr
www.terredeliens.org

Agriculture Biologique & Développement Local : une boîte à outils pour les collectivités territoriales. Une réalisation 2014 de la Fédération Nationale d'Agriculture Biologique. www.devlocalbio.org & www.fnab.org

Crédits photos : Ville de la Rochelle - CG35