

PORTAGE FONCIER ET RESERVES FONCIERES : OU COMMENT PRENDRE LE TEMPS DE S'INSTALLER ?

UN TIMING SOUVENT SERRE ...

Que ce soit entre particuliers ou via une vente par la SAFER, le temps de réaction laissé aux porteurs de projet qui souhaitent s'installer en agriculture est bien souvent un problème insolvable.

Lorsque des propriétaires, des transmetteurs, des familles décident de mettre en vente un bien agricole, ils souhaitent généralement que ça aille vite ! Chaque vendeur a effectivement des obligations personnelles (suite à un décès dans la famille, nécessité de racheter une maison, détachement sentimental, indivisions à régler ...) qui peuvent parfois créer des précipitations.

Les biens en propriété de la SAFER passent de leur côté par un système de publicité dans des journaux agricoles (Paysan Breton, Terra). Les personnes intéressées ont dans ce cas 15 jours pour se manifester.

On comprend alors bien qu'au delà de la recherche du foncier, les porteurs de projet doivent être très réactifs lorsqu'ils repèrent un bien qui leur correspond. Le calendrier d'installation ne leur permet pas toujours d'être en capacité de se positionner. L'étude économique doit être adaptée au site envisagé : qualité des terres, emplacement, types de bâtiments présents, montant du bien... sont en effet des facteurs à prendre en compte pour chaque projet et qui vont influencer sur l'obtention de prêts.

Comment faire dans ces cas là pour réagir quand on a repéré 'Sa Ferme Idéale' ? Comment faire coïncider calendrier d'installation et calendrier de vente ?

... POUR ETRE PRET

Dans un projet d'installation, le foncier fait peur et souvent des porteurs de projet cherchent très en amont leur ferme. Le projet d'installation doit pourtant être déjà avancé pour anticiper ces questionnements : réaliser des stages, expériences professionnelles, suivre des formations...

Ces éléments sont indispensables avant toute installation. Nous conseillons pour cela de prendre contact avec les GAB et CIVAM départementaux qui accompagnent sur ces aspects. Un site internet régional présente les structures avec qui nous travaillons et de nombreux conseils pour l'installation, notamment des annonces foncières : www.paysans-creactiv-bzh.org

De plus, Terre de Liens organise une fois par an et par département une formation sur l'accès au foncier, reprenant notamment des méthodologies de recherche, l'accès en location et l'accès en achat collectif et citoyen.

UN OUTIL DU CONSEIL REGIONAL

Face à ces problématiques foncières, le Conseil Régional de Bretagne a mis en place un dispositif permettant 'une mise en réserve' de terres agricoles.

Le principe : mettre en 'sécurité' des terres et libérer les vendeurs le temps que le porteur de projet finalise son installation.

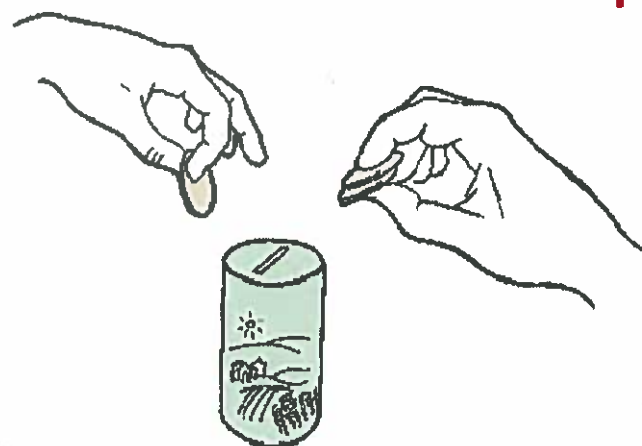
Ce dispositif se matérialise par une convention entre la SAFER et le Conseil Régional. Elle précise le souhait de prioriser les projets soutenus selon trois grands critères :

> **TYPLOGIE** : diversification, Agriculture Biologique, micro-projets agri-ruraux présentant un caractère innovant, filière équine

> **ZONE GEOGRAPHIQUE** : péri-urbaine, insulaire

> **CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE** : Hors Cadre Familial (engagement de ne pas procéder à un regroupement de société dans un cadre familial jusqu'au 3ème degré inclus dans les 5 ans suivant l'installation)

Ce dispositif concerne les jeunes agriculteurs (statut JA) ou les porteurs de projet âgés de 40 à 50 ans.



Concrètement, le Conseil Régional, sur sollicitation de la SAFER, va déclencher ce dispositif. La SAFER devient propriétaire des terres et la région prend dans ce cadre à sa charge le coût des frais financiers de stockage des terres ou des exploitations mises en réserve, qui s'établissent au taux effectif global du prêt consenti par l'établissement financier.

Le portage peut durer jusqu'à deux ans, sachant que moins le portage est long et plus le Conseil Régional peut soutenir de projets !

VISION TERRE DE LIENS : l'association regarde avec grand intérêt ce dispositif. Au-delà du calendrier d'installation, il permet de manière plus 'serene' de mettre en place un achat collectif. Il faut en effet entre 6 mois et 1 an et demi pour accompagner la mise en place d'un GFA, d'une SCI ou un rachat par la Foncière Terre de Liens.

L'ILLE ET VILAINE UN CAS PARTICULIER

Dans ce dispositif, le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine a souhaité aller encore plus loin dans le soutien à ces installations. Il a donc intégré la convention SAFER / Conseil Régional sur le département et prend en charge en plus des frais financiers, une partie des frais notariés toujours sur deux ans. Cela correspond à un portage sans charge pour un porteur de projet d'un bien de l'ordre de 75 000€ pendant 2 ans (les Conseils Général et Régional auront dans ce cas 15 000€ de frais)

Pour animer ce dispositif sur le département, le Conseil Général a également créé un poste salarié pour communiquer, accueillir et gérer les dossiers en cours.

DES EXEMPLES

Plusieurs projets ont déjà pu bénéficier de ce dispositif. Dans les projets que nous avons accompagnés, nous dénombrons l'ensemble des projets d'Ille-et-Vilaine, mais aussi le GFA de Penn krec'h (22) où Cécile et Kristen ont depuis développé une ferme en brebis laitières et transformation fromagère.

Des projets en cours sont aussi concernés comme l'installation de Marie-Laure à Lanvaudan en élevage caprin et transformation fromagère. Marie-Laure a ainsi commencé son installation, préparation des terres avant que le GFA, en cours de création, achète l'exploitation. L'exploitation est mise en location via une convention d'occupation précaire et provisoire avec la SAFER.

La réserve foncière permet ainsi d'être un relai pour des rachats citoyens qui sortent enfin les terres de la spéculation foncière grâce à l'implication de l'épargne citoyenne.

DES POINTS D'AMELIORATION ?

La réserve foncière est un dispositif jeune. Peu connu des porteurs de projet, il n'est pas toujours sollicité et donc mis en place.

Des biens sont également mis en réserve sans porteurs de projet. Dans ce cadre, il serait nécessaire de mieux communiquer sur la disponibilité de ces biens auprès des porteurs de projet. En outre, la réserve n'écarte pas la nécessité de bien construire son projet en amont. Les associations d'accompagnement à l'installation doivent être contactées en amont d'un portage pour permettre à chacun d'étudier le projet en temps voulu et d'évaluer ensemble la nécessité de déclencher la réserve et donc l'utilisation de l'argent public.

Ce dispositif semble également intéressant à développer pour accompagner la transmission de fermes existantes ou de biens familiaux non exploités. En effet, il pourrait permettre de soulager ces vendeurs dans des démarches souvent lourdes à supporter : détachement sentimental, choix de l'acheteur...

Enfin il existe l'équivalent de ce dispositif pour des collectivités souhaitant agir sur le foncier en général et donc pour qui pas agricole : l'Etablissement Public Foncier Régional : 'FONCIER DE BRETAGNE' (EPFR). Cette structure publique permet de soutenir et d'accompagner des collectivités sur des projets d'aménagement foncier : évaluation des biens concernés, études financières et techniques et portage (5 ans maximum) en attendant le choix d'achat ou de rétrocession du bien par la collectivité. C'est à la collectivité concernée de faire appel à l'EPFR pour étudier la faisabilité du projet. Lorsque le projet se concrétise, une convention est conclue entre la collectivité et l'EPFR. L'établissement peut intervenir sur l'ensemble des collectivités de Bretagne mise à part le Pays de Vannes qui ne rentre pas dans la zone d'intervention.

Des contacts pour aller plus loin :

→ Réserve foncière régionale : le conseiller foncier SAFER de votre territoire

→ En Ille-et-Vilaine : Anne Richou, Service Agriculture, pêche et ports :

anne.richou@cg35.fr | 02 99 02 40 89

→ EPF : uniquement pour les collectivités : <http://www.foncierdebretagne.fr/>