



## Comment faciliter l'accès au foncier

Le foncier est le goulot d'étranglement pour bon nombre de projets. Le mouvement de concentration de l'agriculture par l'agrandissement des exploitations reste largement d'actualité, tout particulièrement en Bretagne. Dans les procédures d'attribution des terres et des exploitations, le fossé se creuse entre l'offre, souvent constituée d'exploitations qui réclament un capital important, et la demande, où beaucoup de porteurs de projets souhaitent des investissements modérés. Or l'accès à peu de terre est souvent encore plus difficile, même si la viabilité financière repose sur une forte valeur ajoutée.

### Des freins à l'accession au foncier

#### *80% des terres à l'agrandissement*

Actuellement, les dispositifs conventionnels qui accompagnent le développement de l'agriculture orientent les exploitations vers l'agrandissement de l'assise foncière et du volume de production, dans une logique d'économie d'échelle. Il y a donc une demande continue de terres agricoles par des agriculteurs en activité. Le départ en retraite d'un agriculteur est une occasion pour ses voisins de reprendre une partie des terres pour " conforter " leur système. Dans le Deux-Sèvres, près de 80% des exploitations à transmettre partent ainsi à l'agrandissement.

#### *La compétition avec les autres usages du territoire*

La pression sur le foncier est aussi alimentée par la compétition avec d'autres usages non agricoles, tels que la construction des maisons d'habitation, favorisée par l'extension des villes en zones périurbaines et le développement des résidences secondaires. On assiste en montagne aussi au

Dans tous les cas, ces phénomènes accroissent le prix du foncier et le rendent inaccessible aux porteurs de projet. Il est aussi fréquent que le cédant désire garder la maison de l'exploitation comme résidence principale (maison de famille). Cela oblige l'installé à construire sa propre maison (surcoût) ou à s'éloigner du site de l'exploitation (perte de qualité de travail).

### *Difficile de vendre aux moins offrants*

Cette pression spéculative du foncier trouve écho auprès des cédants, qui, pour s'assurer une meilleure retraite, préfèrent utiliser la valeur patrimoniale de leur exploitation. Une grande partie des agriculteurs préfère en effet capitaliser le revenu de l'activité dans la ferme plutôt que de se payer convenablement et de cotiser pour une bonne retraite. La vente de la ferme ou de la maison d'exploitation pour sa valeur patrimoniale ne favorisera pas la reprise par un jeune. En effet, l'outil de production sera soit trop cher soit en partie démantelé. En parallèle des sources de spéculation, qui renchérissent le prix du foncier, d'autres facteurs plus sociaux et culturels sont souvent mis en avant.

### *Les projets alternatifs mal évalués*

Les cédants d'aujourd'hui ont pour la plupart des exploitations de dimension moyenne, dont ils évaluent très difficilement les marges de progression. Ils les considèrent généralement intransmissibles en l'état, nécessitant travaux et agrandissement. Cette vision sans perspective explique et alimente le peu de transmission intergénérationnelle. Le père ne veut pas embarquer son fils vers la déroute. Les mises aux normes peuvent même ne pas être faites, obligeant l'accédant à financer des travaux dès l'achat. Si des démarches alternatives (système plus économe ou valorisation), sur des projets de petite dimension, s'avèrent viables, ils ne sont toujours pas identifiés comme tel par les cédants ni par les organismes qui accompagnent la transmission. Il y a là un manque flagrant d'outils de gestion et d'évaluation appropriés.

Outre cet *a priori* «économique», les projets alternatifs sont souvent mal perçus car portés par des personnes étrangères ou non issues du milieu agricole. «Incompétents», «non fiables», «sources de problèmes», ils sont généralement pointés du doigt par les voisins plus ou moins intéressés. Le cédant, désireux de rester intégré dans la communauté locale, résiste difficilement à cette pression sociale et répartit les terres entre les voisins reconnaissants. La pression est d'autant plus grande que les voisins sont en situation économique difficile, où l'agrandissement paraît la seule sortie.

On s'aperçoit vite que la transmission de son outil de travail est un parcours du combattant qui concerne autant le cédant que le jeune désireux de reprendre l'exploitation.

Y





# Passer de la cession à la transmission

Selon les participants de l'atelier, pour dépasser ces freins, un changement de mentalité chez " l'ancien " s'avère nécessaire en premier lieu : il faut passer de la logique de cession à celle de transmission, c'est à dire de la gestion d'une fin de carrière au projet de transmettre à un jeune un outil de travail rentable.

Pour cela, il faut se convaincre que les systèmes d'exploitations peuvent encore être viables, attractifs. Suffisamment souples, ils doivent permettre aux jeunes de développer leurs propres projets et stratégies. Il faut donc promouvoir et transmettre des systèmes qui allient autonomie (vis-à-vis des fournisseurs, banques...), investissements mesurés, revenus corrects et temps de travail raisonnable. Cela nécessite une préparation de l'exploitation plusieurs années avant le départ en retraite.

De nombreuses pistes existent pour regagner de l'autonomie sur son exploitation. Les économies, par la maîtrise des charges, semblent actuellement une des voies les plus sûres. Acheter moins d'engrais, d'aliments et d'équipements, viser l'efficacité économique plus que le rendement, est une stratégie testée par les agriculteurs du Réseau agriculture durable (RAD) avec succès. En prenant en compte l'importance du revenu, qui doit permettre au futur cédant de bénéficier d'une retraite suffisamment confortable, on limite le recours aux logiques patrimoniales.

## témoignage

Mathieu Hervouet et Thomas Senard

### Deux jeunes installés sur des systèmes attractifs, économes en capital

Mathieu et Thomas viennent de s'installer comme six autres jeunes sur le même canton grâce à la réflexion sur la transmission du GRADEL (Groupe de recherche en agriculture durable et en économie locale). Ce groupe est constitué depuis les années 1990 par 24 agriculteurs mal à l'aise dans le système productiviste qui ont expérimenté un retour au pâturage. Ils ont essayé de déterminer les critères de performance ou d'équilibre de systèmes qui «tiennent la route» et ont vite constaté que le pâturage coûte le moins cher et qu'avec la baisse des consommations intermédiaires, ce système peut faire vivre des familles avec un quota limité et des conditions de travail attractives. Limiter le capital pour faciliter la reprise  
Ces agriculteurs ont tous choisi de limiter le capital de l'exploitation pour faciliter la reprise par un jeune, capitalisant à titre personnel pour se constituer un patrimoine retraite.  
Ils ont pu ainsi depuis deux ans faciliter l'installation de huit jeunes sur

leurs deux cantons, soit dans les GAEC où un agriculteur du GRADEL partait à la retraite, soit sur des fermes qui se sont libérées et sur lesquelles les jeunes repreneurs ont été accompagnés par le groupe. Cet accompagnement s'étalait du repérage de la ferme au montage du projet jusqu'au conseil technique nécessaire en cas de problèmes. Mathieu Hervouet a ainsi repris une part du GAEC pour la somme de 107 000 €. Il a pour cela apporté 45 000 € par le biais du prêt Jeunes agriculteur et le reste a été pris en charge par le GAEC. Il remboursera progressivement cette somme avec son revenu qui correspond à deux SMIC.  
Pour Thomas Senard, la reprise de la part du prédécesseur dans le GAEC s'élevait à 79 000 €. Pour apprendre à se connaître avec les autres associés, les futurs repreneurs ont été salariés sur les exploitations l'année précédant l'installation. ■

Mettre en œuvre un système facilement transmissible n'est pas chose aisée car cela nécessite que l'agriculteur puisse se défaire du mode de consommation développé sur les fermes aujourd'hui et qu'il accepte de se marginaliser par rapport à ces voisins. Comme le montre le témoignage ci-contre, le soutien d'un groupe permet de faire de tels choix. Pour dépasser l'appréhension de céder sa ferme, le groupe insère aussi les futurs cédants dans un contexte favorable, multipliant par exemple les rencontres entre ceux qui veulent transmettre et ceux qui voudraient s'installer.

# Réfléchir à une nouvelle gestion du patrimoine

La participation des acteurs du territoire dans la procédure de transmission d'un outil de travail entre deux particuliers n'est pas une chose juridiquement et administrativement simple.

La réorganisation des dispositifs existants (DJA, SAFER) afin qu'ils soient adaptés aux projets agricoles territoriaux dans leur diversité (nouveaux critères de viabilité ou de durabilité) doit être le premier chantier à ouvrir. Parallèlement, des expérimentations sont tentées ici ou là pour construire des dispositifs alternatifs. Des collectivités ont proposé, en partenariat avec des banques, des prêts de carrière à taux préférentiels ou des fonds de caution pour le fermage. Certaines ont aussi proposé des prêts à taux zéro afin de financer un dispositif de stockage de la terre, à destination de futurs installés.

## *Des pépinières d'initiatives*

Les AMAP sont aussi un exemple de soutien à l'agriculture par le territoire. Ces associations pour le maintien d'une agriculture paysanne fédèrent des consommateurs désireux d'acheter des produits locaux répondant à un cahier des charges intégrant des critères environnementaux et sociaux. Structurées localement, elles confortent les débouchés économiques de l'agriculteur, contribuant à l'installation ou à la pérennisation de son activité. Les consommateurs peuvent directement faciliter l'accès au foncier de «leur» producteur en participant au financement de l'investissement (GFA non familial). Ces associations deviennent souvent des pépinières d'initiatives.

L'association «Terre de Lien» s'est donnée comme mission de soutenir financièrement les initiatives individuelles et collectives en milieu rural, visant à libérer la terre de la spéculation foncière et ainsi permettre aux différents usages de s'exprimer par une gestion collective. Elle favorise donc la création de structures collectives porteuses de foncier (GFA, SCI...), collecte de l'épargne à destination de ces structures et accompagne juridiquement les projets.

## *Logement de fonction*

Selon les participants, certains points de blocage nécessiteraient des réponses juridiques spécifiques. Ainsi, il est important de retravailler le statut du logement de l'agriculteur sur l'exploitation. Le reconnaître comme logement de fonction, fixé avec l'exploitation, éviterait le risque de vente séparé ou de maintien des cédants. Ceci pourrait être d'autant plus facile que le relogement des agriculteurs retraités sera prévu sur la commune. D'une manière plus globale, une réflexion doit être menée sur les outils permettant de favoriser le droit d'usage sur la propriété.

La question de la retraite des agriculteurs est fortement liée à celle de la propriété, comme nous l'avons discuté en première partie d'atelier. Des pistes sont sûrement à creuser du côté du viager ou tout autre système d'achat progressif.