

Les outils pour faciliter l'accès au foncier

Atelier sur les Projets Alimentaires Territoriaux
« *Agir sur le foncier agricole pour la réussite
d'un Projet Alimentaire Territorial* »

Vendredi 26 avril 2019 - Aix-en-Provence



Faciliter l'accès au foncier agricole

- ➔ 1. La maîtrise foncière par les collectivités
- ➔ 2. Les autres acteurs mobilisés/mobilisables
- ➔ 3. Le portage foncier - SAFER
- ➔ 4. La restructuration foncière
- ➔ 5. La reconquête des friches





1. La maîtrise foncière par les collectivités

- ➔ Acquisition foncière suivie d'une mise à disposition par voie de bail à un porteur de projet agricole (ou via des structures intermédiaires type Mosagri)
- ➔ Procédure « Biens vacants sans maître » (Art. L. 1123-1 CG3P)
- ➔ Construction ou réhabilitation de fermes communales, chèvrerie,...
- ➔ « Fermes-relais »
- ➔ Aménagement « Hameau agricole » (portage public)





1. La maîtrise foncière par les collectivités

➔ « Hameaux agricoles » (portage public)

Un regroupement des constructions agricoles intégrant ou non le logement pour les agriculteurs

Une maîtrise foncière par les collectivités (commune ou EPCI)

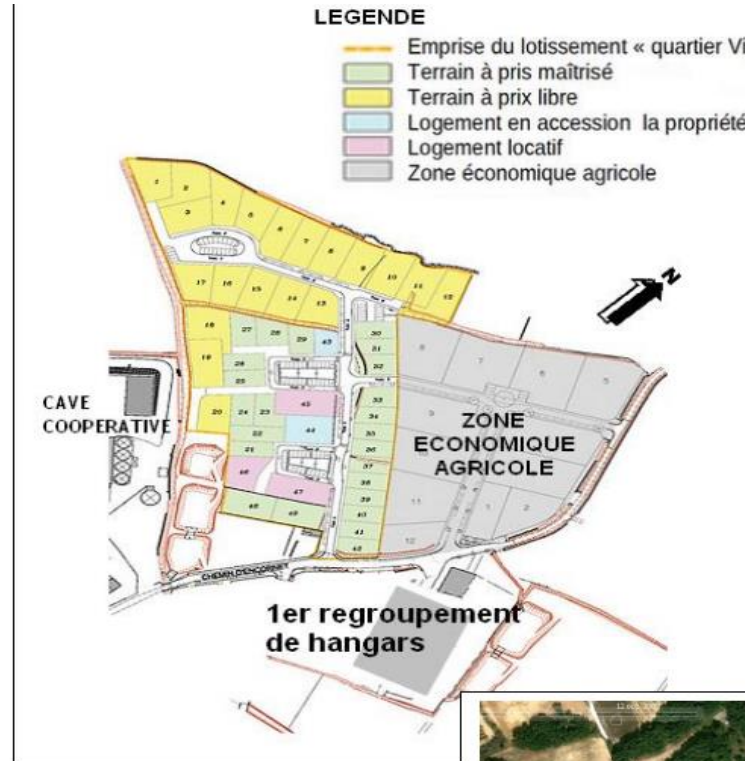
Une « cession » de parcelles aménagées aux agriculteurs à un prix intermédiaire entre le foncier constructible et le foncier agricole

Une formule juridique qui permet de garantir la destination agricole des constructions sur le moyen-long terme



1. La maîtrise foncière par les collectivités

➔ Aménagement « Hameau agricole »



Plan n° 7 : Répartition des divers types de d'accès au logement résidentiel et agricole
(Source : Commune de Saint Geniès des Mourgues)

Photo n° 14 : Implantation du quartier vigneron entre la cave coopérative et le 1^{er} regroupement de hangars agricoles
(Source : photo « google earth » 2009)





2. Les autres acteurs mobilisés/mobilisables

- ➔ Les coopératives agricoles
- ➔ La SCIC « Terre Adonis »
- ➔ Le Mouvement citoyen « Terre de Liens »
- ➔ Les opérateurs fonciers intervenant sur les espaces naturels : Conservatoire du Littoral, Conservatoire régional des espaces naturels (CEN PACA), Conseils départementaux (politique ENS),...





2. Les autres acteurs mobilisés/mobilisables

➔ Les coopératives agricoles

Acquisition de foncier par les coopératives directement ou sociétés filiales (sociétés civiles ou commerciales détenues à la majorité par la SCA) avec mise à disposition à un exploitant/coopérateur

Financement : coopératives, coopérateurs + recherche de financement « externe » (crowdfunding : exemple Rhonéa Vignobles dans le Vaucluse)

Partenariat Coop de France/SAFER/Credit Agricole sur un dispositif d'achat différé.





2. Les autres acteurs mobilisés/mobilisables

➔ La Société Coopérative d'Intérêt Collectif « Terre Adonis »

La SCIC Terre Adonis peut acquérir du foncier en terres nues ou plantées, des bâtiments d'exploitation, des bâtiments d'habitation en lien avec le projet agricole.

L'achat est financé par des apports en capital provenant aussi bien de collectivités territoriales que de privés (Crowdfunding,...)

Les biens sont mis à la location d'agriculteurs qui s'engagement à acquérir les terres qu'ils exploitent à la fin de la durée de leur bail ou en cours de bail.



2. Les autres acteurs mobilisés/mobilisables

➔ Le Mouvement citoyen « Terre de Liens »

Mouvement constitué par une association nationale, des associations territoriales régionales et doté de 2 outils juridiques et financiers :

- la société Foncière
- la Fondation reconnue d'utilité publique « Terre de Liens »

La Foncière réalise l'acquisition et la gestion de propriétés agricoles au moyen de la collecte d'épargne citoyenne et solidaire

La Fondation conduit des actions en faveur de la préservation du foncier agricole





2. Les autres acteurs mobilisés/mobilisables

- ➔ Les opérateurs fonciers sur les espaces naturels
- Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres
 - Conservatoire régional des espaces naturels (CEN PACA)
 - Conseils départementaux, dans le cadre de leur politique des espaces naturels sensibles





3. Le portage foncier - SAFER

➔ Portage foncier : 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, une structure de propriété collective comme Terre de Liens, ou une collectivité)

La SAFER est autorisée à stocker le bien sur une période de 5 années

Frais de stockage : frais financiers et frais de gestion (impôts fonciers, frais d'irrigation,...)

Nécessité de trouver une garantie de bonne fin des opérations (engagement des communes à acheter le bien si aucun repreneur n'est trouvé).





3. Le portage foncier - SAFER

- ➔ Articulation du portage avec dispositifs innovants dits « d'achat différé » (Convention SAFER/Crédit Agricole et Convention SAFER/Coop de France/CA)

Principe : La SAFER porte le foncier et le met à la disposition du porteur de projet (agriculteur) qui peut l'exploiter pendant 5 ans, L'agriculteur achète le foncier au bout de 5 ans (au prix d'achat fixé à l'année 0). Une partie du montant des loyers peut être déduit du prix d'acquisition.





3. La restructuration foncière

L'aménagement foncier rural est une compétence des Départements.

- ➔ Procédures réglementaires « d'aménagement foncier »
- ➔ Procédures alternatives
- ➔ Associations Foncières Pastorales





3. La restructuration foncière

➔ Procédures d'aménagement foncier « réglementaire »

- AFAF : Aménagement foncier agricole et forestier (ex-remembrement)

Procédures obligatoires lorsqu'elles sont liées au grands ouvrages publics (déviation RD, LGV,...) ou volontaires

- Procédure d'échanges et de cessions immeubles ruraux (ECIR) avec périmètre : transfert des propriétés par acte administratif

- Procédure ECIR sans périmètre : transfert des propriétés par acte administratif ou acte notarié





3. La restructuration foncière

➔ Procédures alternatives

- Contractualisation territoriale comprenant une animation foncière (SAFER) et des outils financiers (prise en charge des frais de notaire, portage foncier,.....)
- Exemples : Contrats fonciers locaux dans le Vaucluse, opérations FEADER 16.7.1



2. Les autres acteurs mobilisés/mobilisables

➔ Les Associations foncières pastorales

L'AFP est un regroupement de propriétaires de terrains (privés ou publics) constitué sur un périmètre agro-pastoral, dans le but d'assurer la mise en valeur et la gestion des fonds inclus dans le périmètre constitué.

L'AFP facilite la valorisation d'un foncier qui ne pourrait l'être de manière individuelle

Une Association foncière pastorale peut être « autorisée » (c'est-à-dire créée par arrêté préfectoral et dans ce cas, c'est un établissement public) ou « libre » (de droit privé),



4. La reconquête des friches

Deux approches possibles en matière de reconquête des friches :

➔ Procédures amiables :

Animation foncière + incitations financières

Exemple : contrat foncier local

➔ Procédures réglementaires de « Mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées » (Article L.125-1 et suivants CRPM)

- Une procédure « individuelle »
- Une procédure d'initiative publique ou « collective »



4. La reconquête des friches

Exemple de la commune de Moëlan/Mer (29) : Périmètres arrêtés

