



La Foncière Élémentaire

#6 Initiatives Foncières Agricoles Citoyennes

Dec 2023



Ferme de la Rauze, commune du Bourg, département du Lot



Les grandes étapes de création de la foncière

2017: Début de la réflexion sur la transmission de la ferme et sur la constitution du collectif.

2020: Réflexion sur la création d'une structure collective pour acquérir le foncier: le collectif opte pour un fonds de dotation la Foncière Élémentaire.

2021: Dépôt des statuts du fonds de dotation la Foncière Élémentaire.

Nov 21– mars 23: première collecte est lancée. Le fonds de dotation lève 110 000 euros. De dons. Les premiers lots de terres sont achetés.

2021: Installation des 6 repreneurs.

La Foncière Élémentaire est un fonds de dotation (FDD) créé dans le Lot au moment de la transmission de la ferme de la Rauze à un collectif de repreneurs. Son action vise à pérenniser et sécuriser l'unité foncière de cette ferme. Il établit un accès non marchand à l'usage du foncier agricole et ce, pour chaque génération de paysans.

Gestation et naissance de la foncière

En 2020, les 3 cédants de la ferme de la Rauze, située au Bourg, petit village entre Figeac et Gramat dans le Lot, souhaitent transmettre leur ferme à un collectif de 6 paysannes et paysans, dont 5 sont hors cadre familial. La ferme cultive 71 ha, tous en fermage, dont 31 ha à la SCI Terres de La Rauze (SCI familiale), et 9 ha en mise à disposition précaire.

Les repreneurs effectuent le tour des 11 propriétaires pour renouveler les baux et il s'avère qu'un propriétaire de 7,5 ha répartis sur 4 parcelles très imbriquées dans le parcellaire du GAEC et exploitées en bio depuis plus de 20 ans, demande à reprendre ses terres dans le cadre de son projet d'installation agricole. D'autres propriétaires annoncent aussi leur volonté de vendre; ainsi une quinzaine d'hectares sont à acheter à court terme pour maintenir l'unité foncière et les activités de la ferme

Qui achète? Avec quel fonds?

Les jeunes repreneurs ne se projettent pas dans la propriété des terres et ne souhaitent pas non plus gonfler le capital du GAEC par l'acquisition du foncier. Une orientation nourrie par un regard critique sur la propriété et un éveil à l'idée du bien commun.

Le processus de transmission est largement suivi et soutenu par les clients de la ferme.

Par le passé, La ferme avait déjà sollicité ses clients pour un emprunt de 55 000 € nécessaire au financement de matériel et d'aménagements. Pour les paysans de la ferme, anciens et futurs,

→ Une structure locale

Le collectif fait le choix de créer une structure qui lui correspond, et qui répond à un contexte territorial particulier, où les liens avec les habitants du territoire sont déjà solides.

→ Objet de la Foncière

« La foncière contribue à faire de la terre une ressource commune, confiée à des paysans pour répondre à des besoins locaux dans le respect du vivant »

Extrait des statuts de la Foncière Élémentaire, 2021

→ Le fonds de dotation, quelques principes

- > Un fonds de dotation sert à la réalisation d'une mission d'intérêt général
- > Pas de parts sociales ou d'actions, le fonds est alimenté par les dons.
- > Les dons sont défiscalisables : 66% pour les particuliers, 60% pour les entreprises.

Il apparaît opportun d'associer à nouveau les clients à la réflexion.

Fin 2020, un groupe constitué des cédants, des repreneurs et des clients proches de la ferme, se réunit autour des questions du maintien de l'unité foncière de la ferme et de l'accès au foncier pour les jeunes repreneurs.

Le groupe imagine dans un premier temps, inspiré par la lecture des monographies du centre de ressources de Terre de Liens, un montage de SCI détenue majoritairement par une association d'intérêt général.

Cependant, le groupe décide très vite, de se donner les moyens d'approfondir le portage par un fonds de dotation pour sa forme a-capitalistique, dans le but de créer sa propre structure.

Une approche déjà ébauchée :

- en 2018 lors de la réflexion du portage par un fonds de dotation, des biens immobiliers de l'association la Talvère à Bio (46)
- en 2019, au cours d'un séminaire « transmission », organisé par la ferme et l'ADEAR avec l'économiste Michel Laloux, des membres de Terres de Liens et de la Foncière Antidote.

Printemps 2021, la ferme fait appel à l'AFOCG pour organiser un cycle de formation avec l'association GEDEVCO qui a l'expérience de la création de plusieurs FDD

Juin 2021, les statuts de la Foncière Élémentaire sont déposés. Il a fallu trouver un nom, lancer la première collecte, et communiquer sur la structure. Le projet demande diverses compétences qui sont acquises au cours du processus de formation et de co-création notamment sur les thématiques juridiques et fiscales.

Choix du support juridique

Le groupe voulait imaginer une réponse à la problématique du maintien de l'unité foncière de la ferme et de sa transmission, dans une perspective pérenne. C'est-à-dire pour les paysans actuels et ceux qui suivront.

Une partie de la réponse, consiste à séparer l'usage des terres de leur propriété. Le statut du fermage permet un accès au foncier par les générations successives de paysans sans qu'elles en deviennent propriétaires. Reste alors à considérer la propriété de ces terres mises à bail et sa transmission.

Plusieurs formes de propriété collective de portage du foncier ont été envisagées par le groupe :

- GFA ou SCI citoyens: les apports de capitaux sont des parts sociales. Il faut en gérer la transmission à chaque sortie de sociétaire. Ce qui est une préoccupation permanente, n'exclut pas la spéculation, ni parfois la contrainte de leur achat par les paysans eux-mêmes.

→ Qu'est-ce qui distingue le fonds de dotation d'une association ou d'une fondation :

- Il est une affectation irrévocable de biens, alors que l'association est un groupement de personnes ;
- Il peut recevoir, sans restriction, donations et legs, à la différence de l'association, qui ne bénéficie de cette faculté que si elle est reconnue d'utilité publique ;
- Il peut être créé par la seule volonté de ses fondateurs en déclarant sa création à la préfecture, alors que la fondation ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat;
- Il peut rester sous le contrôle de ses fondateurs majoritaires, alors que la fondation doit être indépendante de ses fondateurs ;
- Il doit se constituer avec une dotation initiale d'un montant de 15 000 euros minimum alors que celle des fondations n'est pas inférieure à 1,5 million d'euros

- La Foncière Terre de liens (SCA) : les apports de capitaux qui permettent l'acquisition de foncier agricole sont des actions dont le renouvellement est possible grâce à la dimension nationale de la Foncière. Sa gouvernance est éloignée du territoire et les paysans y sont peu représentés.

- La Fondation Terres de Liens : sa dotation est constituée par des dons de fermes ou de liquidités. La situation de la ferme demandait à acquérir aujourd'hui quelques parcelles dispersées, et d'accompagner l'évolution du foncier dans le temps ce qui ne correspond pas à l'objet de la Fondation. Sa gouvernance, aussi, est éloignée du territoire.

La création d'un fonds de dotation comme support juridique de la Foncière présentait les avantages suivants :

- Un FDD peut acquérir du foncier. Ce foncier devient alors la propriété permanente d'une structure qui n'est pas une société de capitaux, qui n'est détenue par personne, qui a une existence juridique autonome.

La question de la transmission de la propriété ne se pose plus. La mise en fermage de ce foncier pour l'activité agricole avec un bail rural environnemental permet de garantir la notion d'intérêt général nécessaire à la validité du FDD.

- Une structure locale avec la participation des fermiers et d'habitants du territoire à la gouvernance permet une connaissance de terrain qui contribue à sa réactivité : étalement des achats auprès de plusieurs vendeurs, échanges de parcelles, relations avec le notaire, avec la SAFER, avec les paysans voisins.
- Elle semblait plus appropriée pour accompagner dans le temps long l'évolution de l'unité foncière de la ferme.
- L'implantation historique de la ferme sur son territoire, la relation privilégiée avec ses clients, donnait confiance dans le potentiel de la collecte de dons.

Le Bail Rural Environnemental

Le Bail Rural Environnemental (ou BRE), créé en 2007, permet, à certains bailleurs dont les fonds de dotation, d'inclure des clauses environnementales au Bail Rural classique : non retournement des prairies, limitation ou interdiction des apports fertilisants, interdiction des produits phytosanitaires, couverture végétale du sol périodique pour les cultures annuelles, diversification de l'assolement, maintien et entretien des éléments naturels tels que les haies, les arbres isolés..., conduite des cultures et d'élevage selon le cahier des charges de l'agriculture biologique..

→ Dotation et ressources de la Foncière

- > La dotation constituée par des dons est destinée exclusivement à l'acquisition des terres
- > Les ressources de la foncière sont essentiellement le revenu des fermages et servent à couvrir des dépenses de fonctionnement et les taxes foncières

→ Première collecte

La foncière
Élémentaire a récolté
110 000 euros
auprès de
191 donateurs,
essentiellement
en local

Le fonds de dotation : un outil de mécénat intéressant

Le fonds de dotation est apparu en 2008 dans la loi de modernisation de l'économie. Un fonds de dotation est une affectation irrévocable de biens qui a pour objet exclusif d'assurer ou de faciliter la réalisation d'une œuvre ou d'une mission d'intérêt général. A mi-chemin entre l'association et la fondation, le fonds de dotation est reconnu pour sa souplesse. Comme pour les associations, sa constitution est simple et se déclare en préfecture. En tant que structure d'intérêt général, il bénéficie d'avantages fiscaux, comme les fondations.

Un fonds de dotation peut être, à la fois, opérateur et redistributeur : Pour la Foncière Élémentaire il est essentiellement opérateur, par la mise en œuvre directe de son objet et accessoirement redistributeur, par exemple en soutenant financièrement une association qui œuvre dans le même sens.

Les premières acquisitions

Un jeune propriétaire souhaite récupérer 7,5 ha de terres à la fin du bail dans le cadre de son installation agricole.

Au même moment deux parcelles sont mises en vente sur la commune mais éloignées du siège d'exploitation, ce qui ouvre la possibilité d'un échange. Dans cette perspective la SAFER a retenu pour ces parcelles les candidats à l'installation sur la ferme de la Rauze et c'est La Foncière Élémentaire qui achète les 8 ha. Le premier lot a été acheté en 2021, et les échanges ont été effectués en août 2022.

La collecte

Réaliser une collecte pour un fonds de dotation consiste à demander des dons irrévocables qui ne donnent aucun pouvoir dans la gouvernance. En comparaison, l'apport à une structure à parts sociales (GFA, SCI, SCIC) reste propriété du sociétaire et généralement donne du pouvoir dans la gouvernance.

Les dons que la Foncière Élémentaire a reçus proviennent essentiellement d'habitants du Lot, gravitant autour du projet et de la ferme. Les donateurs peuvent bénéficier d'une réduction fiscale de 66% ce qui revient à flécher l'utilisation de cette part de leur impôt vers ce projet. C'est une façon d'orienter l'argent public vers le soutien à une agriculture respectueuse de l'environnement et des consommateurs.

Avant d'effectuer la collecte, le CA de la Foncière a demandé l'autorisation de faire appel à la générosité du public auprès du préfet. Tout au long de la collecte il tient un fichier des dons reçus, et une fois par an il délivre les reçus fiscaux aux donateurs

Cette première collecte s'est élevée à 110 000 euros, pour 191 donateurs.

Le site *HelloAsso* a servi d'outil pour la collecte et sa visibilité. Cependant la moitié des dons a été reçue en direct par chèques ou virements.

→ Des dates et des chiffres

- > Octobre 2021 : lancement de la collecte. Objectif : 110 000 euros.
- > Décembre 2021 : premier achat, de 2,27 ha.
- > Mai 2022 : déjà 80 950€ collectés. Achat du sol support du bâti d'exploitation.
- > Août 2022 : la foncière dispose de 9,5 ha en propriété.
- > Mars 2023 : Premier objectif atteint, 110 000 € récoltés
- > Novembre 2023 : Achat de 1,5 ha

→ Visibilité de foncière Élémentaire

- Site internet
- Présence de la ferme sur les marchés hebdomadaires de Figeac et Gramat, ce qui permet de communiquer aussi sur la Foncière Élémentaire
- Point de vente à la ferme
- Lien direct avec la clientèle privilégié, le bouche à oreille s'est avéré très efficace.

Les dépenses du fonds de dotation

Les quelques dépenses du fonds passent dans l'assurance, les frais bancaires, la communication (le site internet), les timbres pour l'envoi des reçus fiscaux.

Le fermage payé par le GAEC couvre ces charges et la taxe foncière. Les dons servent donc uniquement aux acquisitions de la Foncière : l'achat des terres et les frais de notaire.

La communication

La communication est un facteur essentiel dans la réussite de la collecte. Un flyer a été rédigé pour expliquer de manière concise le projet de la Foncière Élémentaire et les objectifs de collecte.

La Foncière dispose d'un site internet, ce qui lui permet d'être visible facilement, sans pour autant être présente sur les réseaux sociaux. Elle dispose également d'une boîte mail, gérée plus particulièrement par un membre du CA.

Une newsletter est envoyée à chaque nouvel événement de la vie de la Foncière

Le premier outil de communication de la Foncière, c'est le marché. Les paysans du GAEC La ferme de la Rauze sont présents chaque semaine à Figeac et à Gramat. Un marché est un lieu ouvert, un lieu de rencontres et d'interactions, qui se prête à une communication suivie au long des semaines.

La boutique à la ferme ouverte deux fois par semaine remplit cette même fonction.

Les portes ouvertes à la ferme jouent un rôle important dans le lien avec le territoire, à l'occasion du lancement de la collecte, de la présentation de l'équipe des repreneurs ou de la fête de la transmission et des 30 ans de la ferme en bio

Enfin une présence dans les journaux locaux, magazines divers, et sur les ondes des radios locales complète la communication.

La gouvernance du fonds de dotation

Le Conseil d'administration de la Foncière Élémentaire constitué par ses fondateurs est structuré en 3 collèges. Les fermiers n'y détiennent qu'un tiers des voix, ce qui en garantit une gestion désintéressée ; une dimension fondamentale du FDD.

Les Collèges au sein du Conseil d'Administration :

Le collège des Paysans : les fermiers ou associé.es d'une structure fermière de la Foncière Élémentaire. Aujourd'hui, ce sont les associé.es du GAEC La Ferme de la Rauze.

Le collège du Territoire : les consommateurs et habitants du territoire, proches de la ferme.

Le collège des Sages : personnes qui ont des compétences pertinentes pour le fonds de dotation (de gestion, juridique, environnementale, agricole, architecturale...)

→ Gouvernance de la structure

- ① Les nouveaux membres sont cooptés par l'ensemble du CA
- ② Après un appel à candidature, 3 nouvelles personnes entrent au CA en 2023 !
- ③ L'intégration des fermiers dans la gouvernance de la structure est innovante : cette disposition leur concède un tiers des voix et une place à part entière dans le fonctionnement et les activités de la Foncière

→ La préservation des terres

- ① La préservation passe par les statuts de la Foncière, qui l'empêche de revendre les terres acquises. (Fonds à dotation non consommable).
- ② La Charte des Terres confiées donne les principes politiques et les valeurs de la foncière, comme une ligne directrice pour ses activités.
- ③ L'inclusion de clauses environnementales au bail, garantit un mode d'exploitation cohérent avec l'objectif de préservation des sols.
- ④ Dans le cas où la Foncière viendrait à être dissoute, volontairement ou judiciairement, les biens dont elle est propriétaire seraient dirigés vers des fondations ou fonds de dotation ayant un objet similaire. Ainsi, les terres ne reviendraient pas sur le marché.

Les membres se réunissent en Conseil d'Administration ou par commissions thématiques (gestion courante, communication, veille foncière, diagnostic environnemental).

Les tâches de la Foncière sont réalisées de manière entièrement bénévole.

Fermage et usage

Le GAEC est fermier sur les terres appartenant à La Foncière Élémentaire. La Foncière ne pouvant en aucun cas être exploitante, elle ne pourra donc jamais reprendre ses terres. Ce qui sécurise les paysans sur la pérennité du fermage.

Un motif de rupture du bail à l'initiative de la Foncière pourrait être le non respect par le fermier des clauses environnementales inscrites dans le bail. En effet, les terres ont été achetées avec un bail existant (antérieur à l'achat) que, d'un commun accord, Foncière et fermiers ont décidé d'amender par l'adjonction de clauses environnementales concernant les pratiques agricoles.

Grâce au fermage, propriété et usage sont dissociés. User de la terre, pour un paysan fermier, c'est lui donner la possibilité de la cultiver sans la posséder. Les terres qui appartiennent au fonds de dotation sont cultivées par le GAEC. Dans le temps, l'usage sera transmis à d'autres paysans et/ou collectifs.

Et le bâti ?

La Foncière a acheté aux cédants, le sol supportant le bâti d'exploitation. Les bâtiments les plus anciens datent de 1971. La gestion du bâti reste de la responsabilité du GAEC qui a porté et porte les investissements sur sol d'autrui. Comme la propriété du sol est à la Foncière, cela peut contribuer à limiter les dérives spéculatives sur l'évaluation des parts sociales au sein du GAEC.

Mais la formalisation des rapports Foncière/GAEC sur la question du bâti reste encore à travailler. Notamment en ce qui concerne l'indemnisation du preneur pour un bâtiment qu'il aurait construit et qui serait encore en cours d'amortissement au moment de sa sortie.

La propriété du bâti étant d'ores et déjà retirée du patrimoine familial des cédants, tous les associés du GAEC se trouvent dans le même rapport juridique à la propriété de ce bâti.

Un outil pour demain

« Chacune et chacun participe à libérer la terre de son statut de marchandise par une contribution volontaire et irrévocable. » Extrait de la Charte des terres confiées

La Foncière pourra intervenir dans le temps à chaque fois que l'unité foncière, dont le GAEC est fermier, sera compromise par la mise en vente d'une parcelle. Toutefois cette intervention ne sera possible que si perdure la dynamique de gestion de la Foncière et sa capacité à collecter du don.

→ Construction sur sol d'autrui

C'est la construction d'un ouvrage qui est permanent, par un tiers (qui peut être le locataire), avec ou sans l'autorisation du propriétaire. En fin de bail, ce dernier peut choisir la démolition, ce qui obligerait le tiers à détruire l'ouvrage construit, mais le propriétaire peut aussi décider de garder l'ouvrage, avec en contrepartie le versement d'une indemnité. Dans le cadre d'un bail rural, cette indemnité est calculée par un expert foncier. Cette disposition ne concerne que les nouveaux bâtiments.

Elle préserve la vocation agricole des terres en les sortant du marché foncier.

Le don comme geste irrévocable, génère une propriété d'usage dont la transmission doit être pensée en dehors du champ marchand.

Dans le cas de la Foncière Élémentaire le 1^{er} niveau de transmission s'exerce au sein du GAEC. Les associés en place choisissent leurs futurs associés ou leurs repreneurs. En tant que professionnels, ils sont les mieux placés pour cette décision dans laquelle les aptitudes du candidat au métier de paysan constituent le critère essentiel d'accès au foncier agricole.

Le 2^{ème} niveau s'exerce au sein de la Foncière, dans le cas où le GAEC est dissout. Il appartient alors au CA de la Foncière de rechercher des repreneurs pour ces terres dans le respect de la Charte des terres confiées.

« La Foncière Élémentaire » : cette dénomination a été choisie pour signifier la simplicité du montage de cette foncière paysanne. Elle pourrait laisser imaginer ce modèle comme cellule de base du portage du foncier. Un portage gouverné par des habitants d'un territoire et des paysans autour de chaque ferme. Et qui d'une certaine façon renoue, à l'heure de la division du travail, avec les biens sectionnaux !

La Foncière Élémentaire pourrait-elle acquérir des terres pour d'autres fermes ? Le CA de la Foncière a pensé cette perspective pour des fermes situées sur son territoire.

Une initiative qui questionne la légitimité économique de la transmission marchande du foncier

Cette initiative révèle combien le mode, communément admis, de transmission marchand du foncier génère un préjudice important au fonctionnement sain de l'économie et constitue une cause essentielle à l'impasse du renouvellement des paysans.

Considérons la surface agricole nécessaire pour produire l'alimentation d'une personne : Le programme Parcel-app.org permet de donner des réponses selon le type d'alimentation et le type d'agriculture. Par ex, 1Ha en bio pourrait nourrir 2 personnes avec une consommation de viande modérée.

Prenons pour le prix d'un demi hectare avec les frais annexes, 3500 €, auquel il faut souvent ajouter les frais financiers d'un emprunt, 1700 € pour un emprunt de cette somme à 4 % sur 20 ans.

Pour le paysan qui achète cette terre 5200 €, le coût réparti annuellement tout au long de sa carrière de 43 ans sera de 121 € qui seront couverts par la vente des produits de la ferme. Ensuite il faudra à nouveau revendre cette terre au paysan suivant.

Pour le consommateur qui achète les produits issus de cette terre toute sa vie, soit 83 ans selon l'espérance de vie, cela fait un surcoût de 10 043 € (83 x 121 €). Une contribution inconsciente de près de 3 fois le prix de ce demi hectare nécessaire à le nourrir.

Et maintenant imaginons que ce consommateur soutienne la foncière Élémentaire à la hauteur de ce que coûte le demi hectare qui le nourrit, il fait un don de 3 500 € à une structure qui restera indéfiniment propriétaire de cette terre. Nous pouvons mesurer la puissance de ce don volontaire et irrévocable, au regard de la situation nouvelle qu'il crée pour les générations suivantes qui n'auront plus à contribuer à la transmission du foncier dans leurs achats alimentaires.

→ Les activités de la ferme en 2023

→ L'élevage : porcs de Bayeux et vaches Salers

→ Céréales : blé, seigle, petit épeautre, sarrasin et tournesol et méteils

→ Maraîchage en plein champs et serres

→ Transformations sur la ferme : Farine, pain, huile, fromages, yaourts et purée de pommes dans des ateliers sur la ferme ; viande et jus de pommes en ateliers partagés avec d'autres fermes.

→ Point de vente à la ferme ouvert 2 fois par semaine et stand sur 2 marchés hebdomadaires.

Ainsi ce don génère un héritage de 10 000 € pour chacune des générations qui suivront. Et cela, sans intégrer la dérive spéculative du marché foncier.

Une aventure collective et citoyenne...

L'intégration des consommateurs et des proches de la ferme dans la gouvernance donne une dimension collective et locale au projet. Au-delà de la participation active et bénévole, la participation financière à travers le don concrétise pour le citoyen son implication dans la souveraineté alimentaire de son territoire et la préservation environnementale des terres agricoles.

La Foncière Élémentaire, c'est une expérimentation du Commun pensée sur le long terme, dans l'idée de favoriser l'installation paysanne collective. Cette structure, innovante sous plusieurs points, nous donne à voir un lien fort entre des consommateurs, habitants d'un territoire et des paysans. Elle témoigne aussi de l'intérêt que tout un chacun, paysan ou non, peut porter à ces questions.

