



Les conventions de portage foncier en faveur de l'installation agricole des Hors Cadre Familiaux

- synthèse Mémoire de Master II Professionnel Julie Pascaud 2014/2015-

CONTEXTE

Les projets d'installations agricoles se heurtent à un problème de divergence de calendrier entre la date de départ d'un cédant et celle de l'arrivée possible d'un repreneur. De nombreuses exploitations agricoles sont démantelées pour agrandir des fermes existantes faute de repreneurs prêts à s'installer immédiatement. Le problème est exacerbé dans le cas où la recherche de financement est longue ou quand les porteurs de projet ont besoin de finaliser leurs formations agricoles. Par exemple l'acquisition d'une ferme par la Foncière Terre de Liens nécessite un temps d'instruction de dossier et de collecte d'épargne citoyenne qui porte le délais entre le premier contact et l'achat effectif du foncier à 16 mois en moyenne. Or, Terre de Liens est confronté régulièrement à des cédants pressés de vendre dans les 6 mois.

Les conventions de portage foncier apportent une solution à cette divergence de calendrier en permettant à un opérateur foncier d'être temporairement propriétaire du foncier en attendant l'identification d'un candidat à l'installation ou la finalisation du projet d'un candidat. Une fois le projet finalisé, l'opérateur revend le foncier au candidat qui s'installe ou à un bailleur que le lui loue. Une collectivité territoriale peut prendre à sa charge une partie des frais liés à ce portage.

Terre de Liens a réalisé une étude dans le cadre d'un stage de Master II pour établir un état des lieux des conventions de portage foncier pour l'installation agricole signées entre Safer et Conseils régionaux et analyser comment ces conventions sont mobilisées à travers deux focus régionaux en Aquitaine et Rhône Alpes.

Toutes les conventions recueillies ne sont pas construites sur le même modèle. La plupart de ces conventions ne mentionnent que l'aide au portage du foncier agricole avec une prise en charge partielle des frais assumés par la Safer. D'autres détaillent plusieurs mesures d'aides à l'installation agricole. La comparaison des conventions mises en place à l'échelle nationale concerne uniquement l'aide au portage du foncier agricole. Une convention contient plusieurs articles définissant son mode d'application. Même si ces articles ne sont pas communs à toutes les conventions, une part de leur contenu est similaire, ce qui a permis de choisir des critères comparatifs (cf. Tableau comparatif ci-dessous). À savoir l'objet de la convention, les critères d'éligibilité du candidat, le montant de la prise en charge régionale, la durée du portage autorisée, les conditions de rétrocessions et la garantie de bonne fin, c'est à dire qui achète le foncier si aucune installation n'y aboutit.

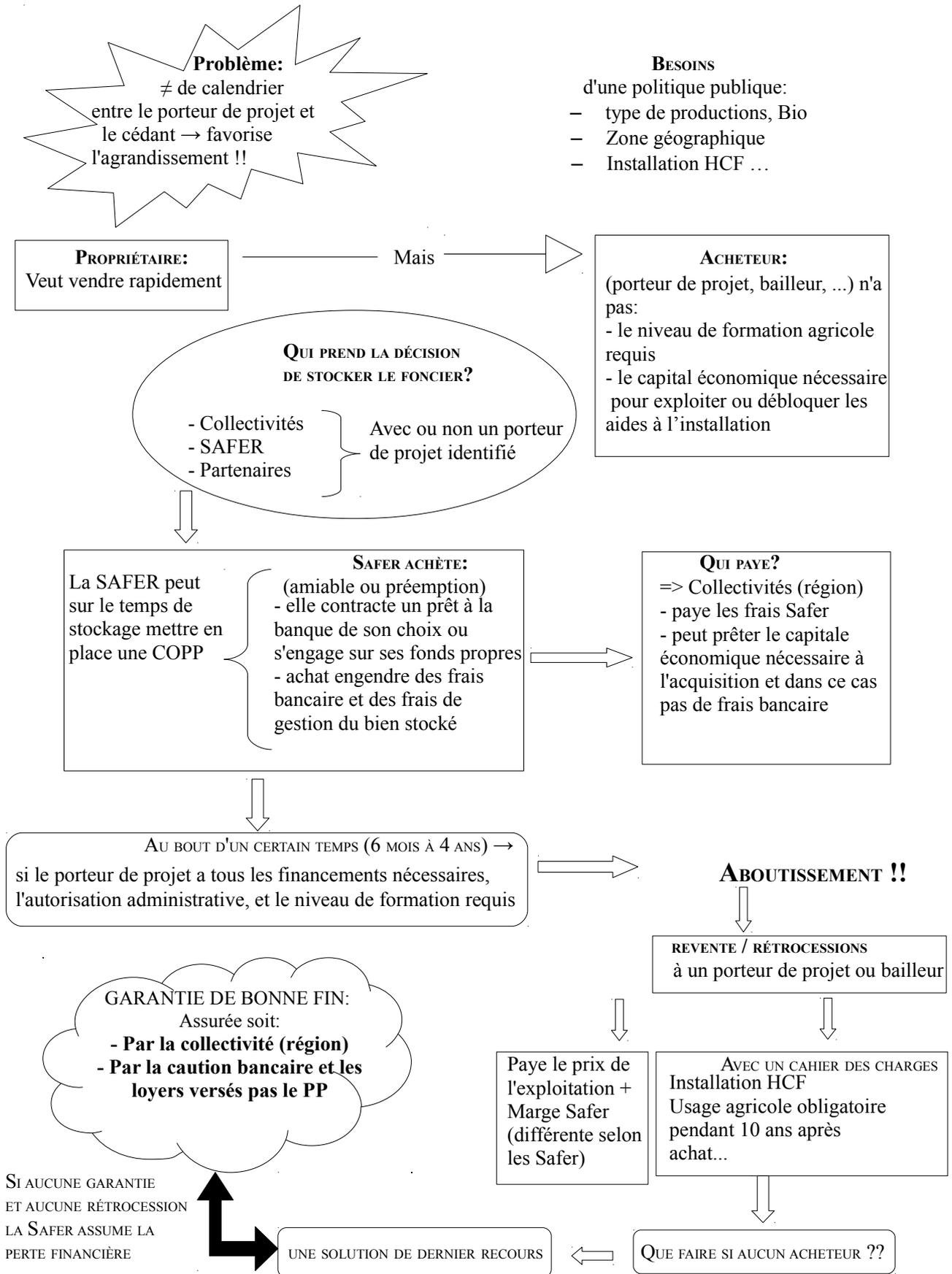
Sigles :

HCF : hors-cadre familial

IS : installation supplémentaire (en association)

DJA : dotation jeune agriculteur

I- FONCTIONNEMENT D'UNE CONVENTION DE PORTAGE DE FONCIER AGRICOLE ENTRE SAFER ET RÉGION



II - COMPARATIF DES CONVENTIONS DE PORTAGE DU FONCIER EN FAVEUR DE L'INSTALLATION AGRICOLE, IDENTIFIÉES DANS LE CADRE DE CETTE ENQUÊTE, SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

Région	Objet et durée du portage	Critères d'éligibilité	Montant de la prise en charge par la région	Garantie de bonne fin
Aquitaine	Constitution de réserve foncière sur 3 ans maximum (accessible au bailleur)	-HCF (jusqu'au 3ème degré) ou IS, - foncier sans bâti -revenu fiscal de référence inférieur à 35 000€ par actif familial	Montant du foncier non bâti pris en charge plafonné à 150 000€ par opération et prise en charge de 3% des intérêts bancaires Safer (avec cas particulier pour les exploitations viticoles - aucun plafond à 150 000€, mais le mécanisme de portage ne s'applique que sur 50% maximum du foncier porté)	Assurée par la région et plafonnée à 20% du prix d'acquisition et des frais engendrés.
	Acquisition progressive du foncier par le porteur de projet sur 10 ans maximum	-aucune condition d'âge - priorité au candidat ayant un projet en Bio, si l'exploitation était en bio.		Apporté par le candidat à la rétrocession (caution bancaire de 20% du prix d'acquisition et loyers versés)
Auvergne	Fond de stockage par achat sur deux ans renouvelable une année	- HCF ou IS - siège d'exploitation en Auvergne - moins de 40 ans - diplôme correspondant aux critères DJA, ou équivalent à 10 pts selon un tableau croisant expérience professionnelle et diplôme	Achat: Prise en charge des intérêts du prêt consenti à la Safer = taux Euribor 12 mois augmenté de 0,5%, plafonné à 6%	Aucune
	Fond de stockage par location sur deux ans renouvelable une année		Location: 150€/ha plafonné à 30ha par propriétaire, bâtiments agricoles exclus, sur justificatif de CMD ou bail à ferme	
Bourgogne	Durée du stockage un an reconductible	- Foncier éligible supérieur à 40ha	Prise en charge régionale à hauteur de 80% des financiers et de gestion Safer	?
Bretagne	Réserve foncière pour faciliter l'installation sur 2 ans renouvelable une année	- HCF - Statut JA ou âgé de moins de 50 ans - en zone périurbaine ou insulaire - projet de diversification, en AB, micro projet agrirural à caractère innovant, filière équine	Région participe à hauteur de 400 000€ et prend en charge le coût des frais de stockage des années jusqu'en 2013	Assurée par la région si aucun candidat à la rétrocession à l'issue des 4 ans maximum de stockage
Champagne-Ardenne	Aide à l'accès au foncier au vu d'une installation sur un an maximum	- HCF - âgé de moins de 55 ans - diplôme suffisant ou dans une démarche de formation -siège en Champagne-Ardenne - en AB ou conventionnelle, mais uniquement en maraîchage ou élevage ovin / bovin	Prise en charge des frais de stockage et de gestion correspondant au taux Euribor 1 an + 1,3% (HT) (aucune répercussion sur l'attributaire)	Assurée par la région, plafonnée à 20% du prix de garantie Safer, et plafonnée à 50 000 euros
Languedoc-Roussillon	Prise en charge partielle des frais de portage et de gestion Safer sur 18 mois maximum	- HCF ou IS - âgé de moins de 40 ans - diplôme nécessaire - s'installer en tant que chef d'exploitation avec le siège sur le territoire	- Dans cadre familial: à hauteur de 60% plafonné à 7 000€ /an (soit 10 000€ sur 18mois) - HCF: 80% plafonné à 10 000€/an (soit 15 000€ sur 18 mois)	Aucunes
Midi-Pyrénées	Financement relais pour l'acquisition progressive sur 5 ans maximum, renouvelable 2 ans	- HCF ou IS - -âgé de moins de 40 ans - diplôme agricole suffisant	Taux annuel plafonné à 3% des frais Safer dans la limite d'un montant max de 25 000€	Assurée par le candidat par sa caution bancaire (20% du prix d'acquisition) et par les loyers versés
Nord-Pas-de-Calais (2014)	Prise en charge par la région des frais de portage foncier Safer sur 5 ans maximum	- HCF - projet en AB, projet agrirural avec activité de diversification ou de production sur une filière peu développée - plan de développement économique viable - rétrocession au bénéfice de toute structure (individuelle, collective de propriétaire privé et/ou public)	Enveloppe globale plafonnée à 20 000€ par installation - frais financier de stockage à 4,80% du prix principal d'acquisition	Aucune

Région	Objet et durée du portage	Critères d'éligibilité	Montant de la prise en charge par la région	Garantie de bonne fin
Poitou-Charentes (2005)	Constitution de réserve foncière pour faciliter l'installation sur 2 ans renouvelable 2 ans	- critères DJA	225 000 € annuel (fonds non consommé réutilisable l'année d'après) pour prise en charge des frais de stockage et de gestion Safer (la rémunération Safer est fixée à 7% du prix d'acquisition pour les acquisitions amiable, et à 10 % pour les préemptions)	Assurée par la région si aucun candidat à l'issue des 4 ans maximum de stockage
PACA (2013)	Opération de portage foncier pour faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs sur 3 ans maximum	- HCF ou IS - sans condition d'âge - parcellaires à vocation agricole (terre nue <100000€)	50 000€ par an, frais de stockage (taux euribor 12mois0,5 consenti par l'établissement financier) plafonnée à 6% du prix principal d'acquisition, et frais de gestion établie sur la base d'un taux de 1,5% de la valeur du stock foncier de la Safer (rémunération Safer 7% à l'amiable, 10% en préemption)	assurée par la région (uniquement en cas de pertes dues à des éléments économiques de conjoncture)
Rhône-Alpes (2015)	Appui au projet d'installation, aide aux frais de portage sur 3 ans maximum	- HCF - projet en zone à forte pression foncière ou de déprise - en AB ou agrirural ou en circuit court	200 000€ pour les projets d'installations, financés de manière forfaitaire à hauteur de 5000€ (frais de gestion facturés à l'acquéreur) et frais de portage plafonnée à 4,80% du prix principal d'acquisition.	Aucune

III - FOCUS RÉGIONAUX

1- Négociation

Toutes les conventions mises en place dans les différentes régions sont le résultat d'un processus de négociation entre le Conseil Régional et la Safer. D'autres acteurs peuvent également prendre part à ce processus. La durée de ce processus de négociation est plus long pour la mise en place d'une convention que pour son renouvellement. Ainsi, la renégociation de la convention actuelle en Rhône-Alpes a duré 6 mois. De plus, le Conseil Régional avait le recul nécessaire puisqu'il a pu observer les effets de la précédente convention sur son territoire. Le temps que prend la négociation de ces dispositifs dépend également de la qualité du partenariat entre les structures qui y participent. Plus ils sont habitués à travailler ensemble et à partagés des objectifs communs, plus vite ils arriveront à trouver un accord et à construire un outil qui répondent aux attentes et aux contraintes de chacun.

2- Mobilisation des conventions Aquitaine

La convention de stockage de foncier par la Safer Aquitaine en vue de l'installation :

L'objectif de ce dispositif est de faciliter l'installation des hors-cadre familiaux par le portage temporaire de biens agricoles. L'aide est versée à la structure qui procède au portage pour le compte d'un candidat à l'installation hors-cadre familial. Généralement, c'est la Safer qui se charge de l'opération. Cependant, le dispositif est ouvert aux communes, regroupement de communes et aux structures collectives et/ou associatives.

Pour chaque proposition de projet d'acquisition, la Safer doit transmettre à la région un dossier comprenant un rapport d'expertise, une note de présentation de l'exploitation mise en réserve ainsi qu'un état prévisionnel des frais financiers de stockage. La proposition est étudiée par la Commission régionale à l'installation qui émet un avis sur le projet d'acquisition. Une fois validée, la Safer peut se porter acquéreuse. Si elle ne peut le faire sur ses fonds propres, la structure est obligée de procéder à un appel d'offres auprès d'organismes bancaires pour chacune des opérations sollicitant l'aide de la Région. Après l'accord de la Commission Permanente du Conseil Régional, la Safer peut procéder à l'acquisition et stocker sur une période de trois ans maximum. La région prend

à sa charge les frais financiers de stockage. La prise en charge est plafonnée annuellement à 3% et le coût des exploitations stockées est plafonné à 150 000€ par projet. Dès son acquisition, l'exploitation est proposée pour l'installation à un prix fixe. La Safer, ou la structure qui a stocké le bien, propose un candidat à l'installation à la Commission Régionale Installation qui émet un avis sur le candidat. Ce n'est qu'une fois un avis positif délivré que la rétrocession peut avoir lieu.

Cependant, si aucune solution de rétrocession n'a été trouvée à l'issue de la période de stockage, la Région garantie qu'elle prendra à sa charge 20% de la perte comptable supportée par la Safer, outre les frais financiers. Ce dispositif permet à la Safer de mettre en réserve, à l'abri, une exploitation qui a du potentiel, le temps de trouver un candidat qui pourra s'y installer. Mis en place en 2009, et ayant permis douze installations, ce dispositif n'est aujourd'hui presque plus activé.

La convention de portage de foncier par la Safer Aquitaine en vue d'une acquisition par le porteur de projet :

L'objectif de ce deuxième dispositif est de faciliter l'installation hors-cadre familial en mettant en place un mécanisme de financement relais pour l'acquisition du foncier sur cinq ans renouvelable une fois. Il est à destination des agriculteurs s'installant hors-cadre familial ou en Installation Supplémentaire. Les bénéficiaires doivent contractualiser une convention d'occupation précaire avec la Safer sur la durée du portage. La Safer finance l'acquisition du bien sur ses fonds propres ou au moyen des prêts accordés par sa banque, et la revend au prix initial. Les frais de portage sont pris en compte par la région et plafonnés à 3%. Les frais de gestion sont quant à eux plafonnés à 1% par an et appelés annuellement. Le coût des exploitations portées est plafonné à 150 000 € par projet. Elle s'engage à l'issue du portage du foncier, à le revendre au prix d'achat initial. Le prix d'achat par le candidat correspond au prix d'achat initial auxquels sont ajoutés les frais annexes, les frais financiers, les frais de gestion et les frais Safer. Les sommes des loyers versés dans le cadre de la convention d'occupation précaire, ainsi que les frais pris en charge par la région sont déduits du prix d'achat. Notons que pour ce dispositif de portage, le candidat doit apporter une caution bancaire de 20% du prix d'acquisition. La garantie de bonne fin de ce dispositif est donc apportée par la caution bancaire et par les loyers versés par le candidat. Elle permet de couvrir le risque inhérent au désistement du porteur de projet, et de couvrir la perte financière si la Safer revend le bien dessous de son prix d'acquisition.

2- Mobilisation de la convention en Rhône-Alpes

Le Conseil Régional de Rhône-Alpes a mis en place une convention avec la Safer, sur les enjeux d'installation et de dynamisation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce soutien aux installations concerne les projets d'installation classique ou en agriculture biologique, les circuits courts, et les projets innovants et solidaires. Contrairement aux conventions mises en place en Aquitaine, elle ne concerne pas uniquement l'aide au portage et au stockage de foncier par la Safer, mais regroupe différents axes d'actions. L'appui au projet d'installation concerne en priorité les projets en zone à forte pression foncière ou en zone de déprise. Ils doivent permettre des installations hors-cadre familial, en agriculture biologique; dites « agrirurales » et qui développe des circuits alimentaires de proximité. Ces critères ont un caractère prioritaire et non obligatoire, il faut néanmoins que le porteur de projet remplisse au moins un des critères. Les projets soutenus concernent des installations nouvelles qui génèrent une création nette d'emplois. Les réinstallations sont donc exclues. La Safer met au service de la réalisation de ces projets ses compétences en matière de négociation foncière et d'intermédiation locative, et sa capacité de portage du foncier bâti ou non afin de laisser le temps nécessaire au candidat à l'installation de finaliser son projet. De plus, elle doit mobiliser dans sa recherche de candidats, l'ensemble des compétences et organismes dans leur diversité qui accompagnent les candidats à l'installation. En échange de quoi la Région

prend en charge une partie des frais. Le montant total de la subvention annuelle dédiée aux installations est de 170 000€. La Safer a calculé combien de temps salarié était nécessaire pour réaliser une installation. De cette manière, elle est arrivée à la conclusion qu'une installation coûtait en personnel environ 11 000€. La prise en charge régionale de ces frais de personnel est plafonnée à 4 000€ pour chaque installation, avec un objectif de 36 installations aidées par an. Une des particularités de la prise en charge en Rhône-Alpes est la compensation du surcoût assumé par la Safer due au temps salarié utilisé pour réaliser des installations. La subvention régionale n'est de ce fait pas déduite des frais Safer que doit assumer l'acquéreur, puisqu'il ne s'agit pas d'une prise en charge de ces frais, mais de coût du personnel qui n'y serait pas répercuté.

En ce qui concerne l'aide régional aux frais de portage de foncier bâti ou non, elle est fixée à 4% du prix d'acquisition de la propriété stockée par la Safer, par année de stockage. Le stockage ne peut s'étendre à plus de trois ans. L'enveloppe annuelle dédiée à l'aide au portage est plafonnée annuellement à 40 000€. Les signataires de la convention se réunissent deux fois par an, en début d'année pour l'engagement des subventions, et à la fin pour le paiement.

La Région ne donne aucun avis sur le candidat retenu, et laisse le choix à la Safer, la Chambre et les Syndicats qui siègent au Comité technique départemental.

La convention mise en place en 2012 a été reconduite en 2015 avec quelques modifications. Les montants des subventions régionales ont légèrement baissé (la prise en charge régionale des frais de portage est passée de 4,8 à 4%). Et l'aide aux projets innovants a été remplacée par l'expertise des projets d'aménagements locaux. Avant cela, la région avait mis en place une convention qui portait uniquement sur le portage de foncier en partenariat avec la Safer. Cependant, elle n'était pas assez activée et ne répondait pas assez aux objectifs de la Région. Elle a donc été délaissée pour celle qui est effective aujourd'hui, qui est selon une chargée de mission de la région, plus souple et bénéficie d'un meilleur suivi.

IV - FREINS ET LEVIERS À LA MOBILISATION DE CET OUTIL, ET SES EFFETS EN TERME D'ACCÈS AU FONCIER

1- Effets de ces dispositifs

Favoriser l'installation agricole des Hors Cadre Familiaux : En 2014, elles ont permis de réaliser quarante-neuf installations d'agriculteurs hors cadre familial en Rhône-Alpes, et quatorze en Aquitaine. Cependant, il est important faire attention aux indicateurs de suivi et de résultats choisis par les structures (nature des installations aidées, montants alloués...). Le choix de l'instrument pour mettre en œuvre une action publique en faveur de l'installation agricole hors-cadre familial, est différent pour les deux régions. Néanmoins, ils ont tous deux permis de réaliser des installations entières, avec ou sans portage du foncier par la Safer.

Limiter la spéculation foncière : ces dispositifs ont donc un rôle de régulateur du marché foncier agricole en France. Les exploitations stockées sont rétrocédées au prix où elles ont été achetées. Le candidat à la rétrocession peut donc acquérir une exploitation, au prix du marché cinq à dix ans plus tôt. Ce qui est non négligeable puisque le prix de la terre a augmenté en moyenne de 40 % en dix ans en France.

Comprendre les dynamiques foncières : les Safer ont mis en place des outils de veille foncière et de repérage des cédants avant la mise en vente de l'exploitation (notamment avec le logiciel Vigifoncia). Ceci est permis grâce au logiciel Vigifoncia ou à la mise en place d'indicateurs de portée à connaissance. De plus, des partenariats entre les acteurs du processus de transmission-reprise d'exploitation sont mis en place ou consolidés grâce à la mise en œuvre de ces dispositifs (exemple des PAIT en Aquitaine, qui regroupe un réseau de partenaires amenés à travailler ensemble au quotidien.). La mise en œuvre de ces dispositifs a donc des retombées plus larges que

celles de l'installation, puisqu'ils permettent aux différents acteurs une meilleure connaissance foncière et des partenaires présents sur leur territoire d'action.

Les focus régionaux ont permis de mettre en évidence le meilleur fonctionnement de ces dispositifs s'ils sont intégrés à une politique foncière globale de la Région et de la Safer. La convention portage étant un outil du dispositif d'aide à l'installation.

2- Les freins à la mobilisation de cet outil :

Les freins techniques :

Si les critères d'éligibilité du candidat sont calqués sur ceux de la DJA la Région doit prendre en compte les évolutions de cette dernière. Certains dossiers ont été mis en attente le temps au moment où l'aide nationale était en révision en attendant que les nouveaux critères soient définis. Pour les candidats qui souhaitent cumuler l'aide nationale et l'aide régionale, l'uniformisation des formalités simplifie le montage du dossier. Le recours à ce critère exclut de fait les candidats non éligibles au dispositif national (pare exemple ceux ayant plus de 40 ans).

Le montage du dossier de candidature à l'aide régional peut également être un frein pour les porteurs de projet. Ils doivent rassembler les nombreuses pièces justificatives demandées. La plus contraignante étant de prouver le caractère Hors Cadre Familial. Les conventions demandant la preuve d'un prêt bancaire en caution sont aussi plus dures à mobiliser.

Enfin, la multitude de partenaires et de dispositifs permettant de faciliter l'installation agricole peut décourager certains porteurs de projet à demander des aides nationales ou régionales. Les politiques publiques des Régions peuvent avoir un rôle de coordination de l'action des acteurs de l'installation afin de rendre les dispositifs plus lisibles et accessibles pour les porteurs de projet.

Les freins économiques :

Malgré le financement de frais de portage par la Région, le portage foncier par la Safer induit des frais pour l'acquéreur final du foncier (marge Safer et frais de notaires de l'acquisition par la Safer). La mobilisation de la convention est donc limitée à la capacité du rétrocessionnaire à payer ces frais en plus du prix du foncier.

Ce processus a également un coût pour la Région. Plus l'exploitation portée est chère et le portage long, plus il est coûteux pour la Région. Par exemple en aquitaine, diminuer la durée du portage de dix à cinq ans afin de diminuer les sommes engagés dans ce dispositif ou encore limiter le montant du foncier prise en charge par le dispositif sont des stratégies possibles pour en limiter le coût du pour la Région. Il faut aussi noter que pour avoir des résultats à travers ces politiques publiques, il faut que les Régions accepte de les financer de manière ambitieuse.

Malgré les subventions régionales qu'elle perçoit, le portage reste coûteux pour les Safer, notamment en temps de travail. Afin de limiter le risque, elles restent très attentives aux choix du candidat à la rétrocession et aux exploitations qu'elles décident de stocker.

Ce dispositif de portage permet, grâce aux installations, de créer de l'emploi dans le secteur agricole. Son efficacité est liée à la juste répartition des coûts entre Région, Safer et l'acquéreur. Il serait intéressant de comparer les montants des aides nationales allouées aux dispositifs de portage, avec ceux alloués au maintien ou de création d'emplois mis en place pour d'autres secteurs d'activité.

Freins politiques :

Malgré tous les avantages qu'il offre, ce dispositif est instable dans le temps, puisqu'il dépend des budgets de la région, et de fait de son implication concernant les enjeux liés au foncier et aux installations en agriculture. De plus, il doit prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires à l'échelle nationale et européenne.

La plupart des conventions sont renouvelées voir améliorées à l'issue de leur durée d'application, qui varie selon les régions. Ce renouvellement peut faire de nouveau l'objet d'un processus de négociation. Hypothétiquement, si l'équipe régionale a changé entre temps, et est moins sensible aux enjeux de l'installation agricole, le dispositif pourrait ne pas être reconduit. On peut dès maintenant se poser la question de l'impact de la refonte territoriale sur les dispositifs de portage.

V - ÉVOLUTIONS POSSIBLES POUR AMÉLIORER CET OUTIL

Faire évoluer les critères d'éligibilités des candidats pour aider un maximum de porteurs de projet :
Par exemple, certaines conventions n'ont aucun critère d'âge (comme en Aquitaine, en Midi-Pyrénées, en Rhône-Alpes, en PACA ou en Normandie). À l'inverse, les critères à caractères prioritaires ne sont pas souvent pris en compte. Par exemple, ces dispositifs ne favorisent pas de manière significative les exploitations prévues en agriculture biologique.

Assurer et améliorer leur suivi post-installation, afin de faire face de manière efficace et efficiente aux problèmes soulevés plus haut.

Promouvoir le dispositif auprès des différents acteurs participant au processus de transmission-reprise, afin d'augmenter le nombre de fois où ces aides au portage foncier sont mobilisées. Plus cet outil sera connu et maîtrisé par les différents acteurs, mieux il sera conseillé aux porteurs de projet. Mettre en avant les projets d'acquisition réalisés grâce à du portage de foncier, afin d'améliorer le partenariat Collectivité, Safer et Terre de Liens, et de faciliter l'engagement des acteurs dans un processus de portage, et la mobilisation de ces conventions régionales.

VI - APPLICATIONS POUR TERRE DE LIENS

Le portage est un outil intéressant pour les acquisitions du mouvement Terre de Liens. C'est un dispositif complémentaire de ses actions, car il intervient en amont de la collecte d'épargne nécessaire à l'acquisition¹. Il permettrait une intervention rapide lorsqu'une exploitation est mise en vente, et octroierait un délai supplémentaire pour la collecte et l'instruction des projets au sein de Terre de Liens. À l'heure actuelle, le Mouvement n'est pas toujours identifié par les Safer ou les Régions comme un candidat potentiel à la rétrocession, même si une majorité de conventions laisse la possibilité d'un achat par un bailleur.

Les trois structures (Conseil Régional, Safer et TdL) partagent donc des objectifs communs et se reconnaissent. Mais, elles ne souhaitent pas aller vers un conventionnement tripartite, préférant des conventions bilatérales, le plus souvent Safer-Région et Terre de Liens-Région. Les conventions Safer-Terre de Liens sont très rares, même si une convention nationale entre l'Association Nationale Terre de Liens et la fédération nationale des Safer existe et prévoit de potentielles déclinaisons régionales. La Région est donc une instance médiatrice entre Terre de Liens et Safer.

Le succès des politiques foncières en matière d'installation passe par le dialogue territorial et le développement des partenariats ou d'outils ad hoc comme les conventions de portage foncier facilitant ces derniers. Sans oublier de s'accorder sur un objectif commun (maintenir une agriculture

1 Avant que la foncière de Terre de Liens valide un projet d'acquisition, il faut que 75% du prix soit récolté par de l'épargne citoyenne.

créatrice d'emploi dans nos campagnes) sans forcément trancher d'autres points de divergences entre les partenaires, et de surmonter les oppositions humaines, politiques ou syndicales.

CONCLUSION

Ces dispositifs répondent aux objectifs qui leur sont assignés puisqu'ils favorisent l'installation hors-cadre familial, et limitent la spéculation foncière en retirant le bien du marché le temps du stockage. Ils produisent des effets plus larges que ceux annoncés, puisqu'ils permettent aux différents acteurs d'avoir une meilleure connaissance du marché foncier et des réseaux de partenaires présents sur leur territoire. On peut observer un meilleur fonctionnement de ces dispositifs lorsqu'ils sont intégrés dans une politique foncière globale de la Région et de la Safer qui est cohérente avec les enjeux liés au renouvellement des générations. Néanmoins, plusieurs freins techniques, économiques et politiques peuvent nuire à l'engagement de certains porteurs de projet dans un processus de portage. Certains des acteurs rencontrés dans le cadre de cette enquête ont exprimé des améliorations possibles pour que ces conventions soient plus facilement mobilisées. Le focus en Rhône-Alpes a permis de mettre en évidence qu'il faut s'appuyer sur une expérience réussie, pour convaincre les acteurs institutionnels à le mobiliser pour développer leur territoire. Enfin, il ne faut pas négliger l'importance du dialogue territorial et des partenariats mis en place avec différents réseaux et organismes.

Le partenariat préalable noué entre les différents acteurs du dispositif a une grande influence sur le processus de négociation de la convention. Sans partenariat préalable, le processus peut prendre plus de temps et risque d'aboutir sur une convention qui ne correspond pas totalement aux objectifs et contraintes de chacun. Un dispositif peu adéquat sera moins mobilisé et de fait permettra moins d'installations. À l'inverse, si le partenariat est développé et entretenu, et qu'un dialogue territorial est mis en place pour trouver un moyen de répondre au mieux aux enjeux du territoire, les instruments mis en place ont de fortes chances d'être cohérents et efficaces. De plus, si un réseau pluraliste de partenaires est mis en place en faveur de l'installation, sur un territoire, cela facilitera la communication auprès des candidats.