

# 4. TERRE DE LIENS COMME PROPRIÉTAIRE

## 1. LE PROJET : UNE PROPRIÉTÉ COLLECTIVE SUR LE TRÈS LONG TERME

En 2017, les fermes Terre de Liens sont la propriété de deux structures distinctes : la Foncière et la Fondation. Par nature, ces structures ont des gouvernances et modèles économiques propres mais leurs responsabilités sont similaires que ce soit envers leurs fermiers, leurs membres (actionnaires ou donateurs) ou leurs partenaires (associations Terre de Liens, État...). Pour autant, elles travaillent à une gestion unifiée de leur patrimoine, et à construire une propriété collective Terre de Liens via les acquisitions en indivision. Elles s'appuient sur les associations régionales qui recueillent des fonds (dons et épargne) et accompagnent les acquisitions et la gestion locative du lieu sur le long terme.



Références  
juridiques

Société en commandite  
par actions

L. 224-1 à -3  
L. 226-1 à -14  
du Code du commerce

### DEUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS POTENTIELS : LA FONCIÈRE ET LA FONDATION

#### La Foncière

La Foncière Terre de Liens est un outil d'investissement solidaire destiné à financer l'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti en milieu rural. Entreprise solidaire d'utilité sociale (Esus) ayant obtenu le label Finansol, c'est une Société en commandite par actions, à capital variable, qui regroupe l'ensemble de ses actionnaires (ou « commanditaires »). Créée en 2006, elle rassemble en 2017 plus de 13 000 actionnaires solidaires et 53 millions d'euros de capital. Grâce à la collecte d'épargne, la Foncière se positionne en acquéreur de propriétés immobilières rurales pour que se développent ou se maintiennent des activités agricoles menées par des agriculteurs biologiques qui louent et entretiennent les biens. Elle n'a pas vocation à être gestionnaire de biens appartenant à d'autres, ni à prendre des participations dans des structures collectives (SCI, etc.).

La Foncière n'achète pas pour revendre ou pour rétrocéder une partie aux porteurs de projet. Elle conserve la propriété au-delà du projet initial pour garantir la préservation des terres sur le long terme et s'est fixée une obligation morale de non-revente.

La taille de la Foncière et sa notoriété permettent le renouvellement des actionnaires et protègent le patrimoine foncier de Terre de Liens de la perspective de la revente (cela dépasse ainsi certaines limites qui peuvent se faire jour dans le cadre de SCI ou de GFA).



Références  
juridiques

Société en commandite  
par actions

L.224-1 à -3  
L.226-1 à -14  
du Code du commerce

**SE CONCENTRER  
SUR L'AGRICULTURE  
BIO ET PAYSANNE**  
un modèle d'avenir



**S'APPUYER  
SUR LA FINANCE  
SOLIDAIRE**  
pour sortir  
des logiques  
spéculatives

**SENSIBILISER  
ET FAIRE ÉVOLUER  
LES POLITIQUES**  
(locales, nationales,  
européennes)

**MOBILISER  
ET FORMER  
LES CITOYENS  
SUR LA QUESTION  
DU FONCIER  
AGRICOLE**  
pour agir à tous  
les niveaux

## La Fondation

Si le foncier est un bien commun, il faut en faire un bien non spéculatif et inaliénable. Il faut créer un « capital de main morte » qui ne pourra plus être utilisé pour autre chose que son objet social. C'est pour mettre en œuvre cette idée que la Fondation a été créée. Elle est le moyen ultime de libérer le foncier car ses statuts lui interdisent de le revendre.

Comme l'ensemble du mouvement Terre de Liens, la Fondation Terre de Liens a donc pour objet la préservation des terres agricoles.

La Fondation a été reconnue d'utilité publique par décret du Conseil d'État en date du 21 mai 2013, ce qui lui confère :

- › une garantie de légitimité : elle est soumise aux contrôles de la Cour des comptes et d'un commissaire du gouvernement,
- › certains avantages fiscaux (possibilité de déduire une partie de son don de son impôt).

De par son statut, plusieurs types d'acquisition sont possibles pour la Fondation :

- › Donation : un propriétaire donne à la Fondation sa ferme et/ou ses terres de son vivant.
- › Legs : par volonté testamentaire, un propriétaire donne à la Fondation sa ferme et/ou ses terres après son décès.
- › Achat : la Fondation achète une ferme sur ses fonds propres ou avec des subventions publiques (en mobilisant collectivités territoriales ou agences de l'eau par exemple)
- › Indivision : la Fondation acquiert un bien agricole conjointement avec la Foncière.

## 2. DEVENIR LOCATAIRE D'UNE FERME TERRE DE LIENS

### DU REPÉRAGE À L'INSTRUCTION

Le cas le plus courant d'installation sur une ferme Terre de Liens commence par une recherche de terres pour un projet agricole. Le ou les porteur(s) de ce projet demandent à Terre de Liens de les aider à trouver une terre puis de l'acquérir pour ensuite la leur mettre à disposition.

Une instruction débute alors pour vérifier la solidité du projet et étudier les possibilités techniques d'acquisition de la ferme repérée. En cas de recevabilité du projet, une opération de collecte spécifique s'enclenche afin de lever les fonds nécessaires à l'acquisition, et un processus juridique et administratif complexe est mené parallèlement pour obtenir l'attribution des terres (souvent convoitées par plusieurs agriculteurs). Enfin, lorsque toutes ces étapes sont franchies, s'ouvre la dernière phase : celle des procédures notariales qui vont concrétiser l'acquisition. Dans d'autres cas, la ferme est déjà détenue par Terre de Liens. Le travail principal consiste alors à instruire le projet du futur agriculteur et les conditions de la mise à bail.

Mener l'ensemble de ces phases peut couvrir une période longue qui ne correspond pas toujours aux contraintes et aux souhaits des porteurs de projets futurs fermiers.

Dans un cas comme dans l'autre, Terre de Liens clôt le processus par la signature d'un contrat de bail rural à clauses environnementales, qui permet à l'agriculteur de jouir des terres sur la durée de sa carrière sous réserve de respecter les clauses du contrat.

 ANNEXE 13 Cadre d'intervention de Terre de Liens dans les projets d'acquisitions



## LES PROJETS AGRICOLES INSTALLÉS SUR LES FERMES TERRE DE LIENS

Les fermes Terre de Liens sont de taille variable et les activités sont diverses dans leurs productions, leurs fonctionnements et leurs productivités mais un ensemble de valeurs les unit :

- › une agriculture bio ou biodynamique, respectueuse de l'environnement, vivifiant les sols et rééquilibrant les écosystèmes
- › des productions à finalités principalement alimentaires et s'inscrivant dans l'économie solidaire
- › des fermes paysannes, à taille humaine, favorisant la création d'emploi, économiquement viables et transmissibles
- › une commercialisation locale qui privilégie circuits courts et liens avec le territoire
- › des cultures adaptées au terroir local et respectueuses des saisons
- › une diversité des productions et de la polyculture lorsque c'est possible
- › des installations multiples lorsqu'une complémentarité émerge entre plusieurs agriculteurs (fourrages, élevage, fumier...)

## EXTRAIT DE LA CHARTE TERRE DE LIENS

### Soutenir des projets socialement, écologiquement et économiquement pérennes

- › Permettre l'installation ou le maintien de lieux agricoles biologiques ou biodynamiques, et plus généralement, soutenir les projets qui vivifient le sol, respectent les paysages et l'équilibre des écosystèmes.
- › Donner une chance aux porteurs de projet d'accéder à du foncier et du bâti.
- › Maintenir les fermes existantes et éviter l'agrandissement.
- › Favoriser la transmission de la terre et des savoir-faire en assurant leur continuité.
- › Favoriser la création d'activités rurales pluriactives, multifonctionnelles.
- › Privilégier les initiatives qui s'appuient sur les potentiels, les savoirs et les savoir-faire locaux.

### Encourager des dynamiques collectives et solidaires en milieu rural et périurbain

- › Mettre en relation les différents acteurs impliqués dans l'usage, la gestion et la répartition du foncier ainsi que ceux impliqués dans la formation et l'accompagnement de projet.
- › Favoriser les relations entre consommateurs, producteurs d'un territoire.
- › Favoriser l'expression des solidarités entre les générations, entre le rural et l'urbain, entre les milieux socio-professionnels.
- › Favoriser la mise en commun d'outils, de finances, d'expériences.

### Renforcer, par des actions, le débat sur la gestion de la terre et du bâti

- › Encourager les collectivités locales à considérer comme essentiel le rôle de la terre comme ressource irremplaçable dans l'aménagement du territoire.
- › Fournir aux pouvoirs publics des expériences qui puissent être la base d'évolutions des règles et des pratiques.
- › Inciter les acteurs à imaginer et mettre en place une participation citoyenne à la gestion de la terre.
- › Permettre à chaque citoyen d'exercer sa responsabilité sur l'usage qui est fait de son territoire.
- › Lutter contre la spéculation foncière et immobilière.
- › Favoriser une législation sur le territoire et son application qui permette de maîtriser l'urbanisation (et de renforcer les ceintures vertes).