



1^{ère} diffusion le : 02/04/2021

Dernière mise à jour le :01/04/2020

Note rédigée par : Jean-Denis Crola
(6-pm)

FONCIER AGRICOLE

ANALYSE DES DISPOSITIFS D'AIDE

MIS EN PLACE OU SOUTENUS PAR LES CONSEILS REGIONAUX

Cette note recense les dispositifs et initiatives soutenus par les Conseils régionaux identifiés fin 2020. Ces données ont été collectées sur base des informations publiques de 12 Conseils régionaux (Régions métropolitaines hors Corse à ce jour) : sites internet, budgets, politiques-stratégies-schémas régionaux, etc. Cette analyse n'est pas exhaustive et synthétise les informations compilées dans un tableau Excel par ailleurs.

EN BREF

Des dispositifs d'aide sur le foncier sont mis en place par 8 Régions métropolitaines (au moins). Seules les régions Bourgogne-Franche-Comté, Hauts-de-France, Centre Val de Loire, Grand Est (Corse non étudié) ne semblent pas avoir de dispositifs d'intervention spécifiques.

Si pour tous l'objectif est de répondre à la contrainte que représente l'accès au foncier pour de futur-e-s installé-e-s, les orientations spécifiques de ces dispositifs et leur ampleur est très variable d'une région à l'autre. Il faut noter par ailleurs que pour plusieurs régions, ces dispositifs sont récents (depuis 2018, 2019 ou 2020), la Région Occitanie est pour sa part en cours d'élaboration de son dispositif d'intervention sur le foncier.

- Au moins 7 des Régions étudiées ont une convention avec la Safer pour le stockage (Bretagne) et le portage du foncier (Normandie, Ile de France, Nouvelle Aquitaine, Pays de la Loire, Auvergne-Rhône-Alpes). La Région Sud soutient le portage du foncier à travers une SCIC (Terre Adonis) dont elle est membre fondateur avec la Safer et Coop de France.
- La Région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA) est la seule à communiquer sur un dispositif d'aide directe aux porteurs de projets pour la recherche de foncier
- La Région Nouvelle Aquitaine a créé un fonds de garantie pour le fermage (la Région Normandie l'annonçait également dans sa politique agricole)
- Les régions Nouvelle Aquitaine et Sud PACA soutiennent la Safer pour la régulation des prix du foncier, en partageant les risques financiers en cas de contentieux à la suite d'une préemption.
- La Région Sud PACA propose un soutien à la création de hameaux agricoles pour accompagner les projets de regroupement de bâtis agricoles dans des zones dédiées
- Les Régions Bretagne et Grand Est (et sans doute d'autres) sont partenaires d'initiatives d'observatoire du foncier dans la Région.
- Les Régions qui communiquent sur les dispositifs les plus complets sont la Région Nouvelle Aquitaine (articule quatre outils fonciers destinés à faciliter l'installation et la transmission des exploitations agricoles : stockage et portage, garantie de fermage, et préemption avec révision de prix) et la Région Sud PACA, (solutions de portage, appui à la régulation du marché, protection des espaces agricoles, remise en cultures de parcelles agricoles, soutien à la création de hameaux agricoles).

DETAIL DES DISPOSITIFS

1. PRISE EN CHARGE D'UNE PARTIE DES COÛTS DE LA RECHERCHE DE FONCIER

En **Auvergne-Rhône-Alpes**, il s'agit d'une aide via la SAFER ou Terre de Liens, qui ne porte pas sur l'acquisition ou la location du foncier mais sur sa recherche, dans le cadre d'une installation. L'aide porte sur le conseil pour trouver une exploitation¹.

2. CONVENTION DE STOCKAGE ET DE PORTAGE AVEC LA SAFER

2.1.1. Bretagne

La convention permet sur présentation d'un dossier complet de la SAFER à la Région Bretagne l'acquisition de terres et ou exploitations en vue d'une installation dans les 2 ans. La Région Bretagne prend en charge les frais financiers de stockage.

Cette initiative est complétée depuis peu par un dispositif « d'achat différé de foncier agricole », mis en place en 2020 par le Crédit Mutuel en partenariat avec la Safer (prêt de 3M€ sur 13 ans) et pour lequel la Région Bretagne se porte garante à hauteur de 450 000€ (15% du total)².

2.1.2. Normandie

Portage de 5 ans maximum, pour des agriculteurs de moins de 40 ans en priorité quel que soit leur origine agricole ou non, leur diplôme agricole, ou le type de production. Permet de réserver des terres pour l'installation, afin de faire accéder le plus de jeunes agriculteurs possibles au foncier agricole et de favoriser ainsi l'installation. Le taux d'aide publique est de 3,5% max du cout des projets à la charge de la Safer, plafonnée à 200 000€³.

Une convention d'accompagnement a été signée le 9 décembre 2019 entre la Région, la Safer et les JA afin de permettre des installations supplémentaires de jeunes agriculteurs en assurant le portage temporaire du foncier. Au total, 12 dossiers ont été soutenus par le portage sur la période 2017-2018, pour un total engagé de 255 337€, et pour un montant total d'investissement de plus de 4 millions d'euros pour la Safer (cf. RA SAFER 2019)⁴. La Safer achète les terres et signe un bail temporaire avec les installés. Elle cherche aujourd'hui des apporteurs de capitaux qui s'engageront à louer les terres aux JA. « Il y avait déjà des opérations ponctuelles dans ce sens », précise Emmanuel Hyst, président de la SAFER Normandie. « Aujourd'hui, nous avons une convention qui cadre bien les choses ». La Région attribuera une enveloppe annuelle de 200 000 euros à ce dispositif.⁵

¹ <https://www.auvergnerhonealpes.fr/aide/220/289-trouver-une-exploitation-a-acheter-ou-a-louer-agriculture.htm>

² <https://www.bretagne.bzh/app/uploads/Communiqu%C3%A9-presse-Achat-diff%C3%A9r%C3%A9-de-foncier-agricole-R%C3%A9gion-Bretagne-CMB.pdf>

³ https://aides.normandie.fr/sites/default/files/fiche_dispositif_4.pdf

⁴ <https://www.saferdenormandie.fr/fr/realisations-temoignages/>

⁵ <https://www.agriculteur-normand.com/portage-foncier-saferregion-un-nouvel-outil-en-faveur-de-linstallation-des-jeunes>

2.1.3. Ile de France

La Région IdF a créé en 2018 un fonds de portage foncier auprès de la SAFER IdF co-piloté par l'Agence des Espaces Verts (AEV), qui alimente également le fonds (projet pilote de 3 ans). Il permet de mettre en réserve des biens agricoles par une acquisition temporaire de 2 ans (jusqu'à 5 ans) dans l'attente d'un candidat prêt à s'installer. Les biens peuvent concerner des bâtiments nécessaires à l'exploitation, à l'exclusion des habitations. La période de mise en réserve doit permettre de dégager du temps pour trouver un candidat à la reprise, avec l'identification d'un bailleur si nécessaire, ou de permettre à un repreneur déjà identifié de finaliser son projet d'installation (formation, recherche de bailleur).⁶ Le fonds est financé par les recettes de cession de certaines propriétés de patrimoine bâti que gère l'AEV. Ce dispositif d'ingénierie financière facilite le stockage de foncier, en laissant le temps aux porteurs de projets de l'acquérir, et ainsi pouvoir étaler la charge d'installation de l'exploitation dans le temps⁷.

2.1.4. Occitanie

Le CRIT de novembre 2020 a été l'occasion de dévoiler les objectifs du « Fonds foncier agricole » en cours de mise en place. Il s'agit de permettre le portage pendant les 5 premières années d'installation pour des projets d'agriculture durable, rentables et viables, en cohérence avec le Green New Deal/Food New Deal et pour une alimentation durable et de proximité, ainsi que pour des projets de territoire qui contribuent à l'activité économique de la Région.

2.1.5. Pays de la Loire

Portage du foncier par la Safer avant attribution pour préserver un bien permettant une installation et après attribution pour laisser au porteur de projet le temps de finaliser son projet dans l'attente de trouver un investisseur/bailleur⁸.

2.1.6. Nouvelle Aquitaine

Issue de la fusion des SAFER (Atlantique, Poitou Charente, Limousin), les dispositifs ont été également fusionnés et la Région a signé une convention en juin 2019 pour la mise en œuvre de quatre outils fonciers destinés à faciliter l'installation et la transmission des exploitations agricoles : stockage (3 ans maximum) et portage (10 ans maximum) mais aussi garantie de fermage et préemption avec révision de prix qui permet de limiter le prix des terres agricoles⁹.

Concernant le stockage du foncier et du bâti agricole pour maintenir des unités d'exploitation : Public concerné : agriculteurs nouveaux installés, en réinstallation, propriétaires bailleurs s'engageant à louer à un agriculteur nouvel installé ou en réinstallation. 400 000 € maximum par opération. Stockage de 3 ans maximum¹⁰.

Concernant le portage du foncier pour différer l'investissement du foncier : Dispositif réservé aux installations avec DJA ou prêt d'honneur. Foncier non bâti exclusivement. Plafond de 200 000€ par installation (300 000 € pour des cultures pérennes). Portage de 5 ans (prolongeable jusqu'à 5 années supplémentaires sous conditions)¹¹.

2 régions (AURA et Sud) ont des conventions avec la Safer ou des dispositifs innovants proches :

2.1.7.AURA

La Région disposait déjà d'une convention avec la Safer, révisée en juin 2018 pour renforcer les mesures de surveillance. La convention prévoit les volets suivants :

- Favoriser les installations par des actions pour préempter le foncier, notamment en zone de forte pression urbaine et l'accompagnement des projets complexes (exemple d'une légumerie pour alimenter des cantines, installation collective, installation en zone de déprise agricole) qui nécessitent un temps supplémentaire difficilement facturable.
- La mise en place d'un réseau de surveillance, en s'appuyant sur le tissu d'élus locaux, pour identifier les ventes de foncier encore en phase de négociation et permettant à la Safer de négocier à l'amiable avec le propriétaire-vendeur. Autres éléments du dispositif : la création d'un numéro de téléphone spécifique, qui permettra de faire remonter les informations sur les ventes qui se préparent et un logiciel de détection des ventes sera développé pour aider au mieux les SAFER. Votée en juin 2018 la convention de partenariat entre la Région et la SAFER, qui s'échelonne sur la période 2018-2021¹²

2.1.8.Sud PACA

La Région est membre fondateur de la SCIC Terre Adonis, cofondée avec la Safer et Coop de France Alpes Méditerranée, qui fédère des partenaires publics et privés autour du projet que l'agriculteur souhaite entreprendre, afin de financer une phase de portage du foncier. Elle s'adresse aussi bien aux collectivités et acteurs économiques locaux qu'aux investisseurs institutionnels et aux grands groupes. Propriétaire des terres, la SCIC signe un bail rural à long terme avec l'agriculteur et lui offre la possibilité de racheter le foncier sans coût supplémentaire sur 7 à 15 ans. Le bénéficiaire (agriculteur) s'engage à acquérir ces terres dans un délai de 7 à 15 ans maximum, à apporter un minimum de 10% du montant de l'acquisition (frais de notaire compris) et à intervenir à l'acte notarié d'acquisition par Terre Adonis des biens pour lesquels il bénéficie d'un bail¹³.

La Région prévoyait par ailleurs dans son « Nouveau cadre stratégique en faveur du foncier agricole » (2017 ?) de mettre en place en 2018 un dispositif complet permettant de renforcer les capacités financières de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) en matière de portage foncier¹⁴.

⁶ <https://www.aev-iledefrance.fr/wp-content/uploads/2020/08/PlaquettePortageFoncier.pdf>

⁷ <https://www.iledefrance.fr/la-region-sengage-pour-ses-jeunes-agriculteurs>

⁸ http://www.pays-de-la-loire.sinstallerenagriculture.fr/fileadmin/user_upload/Pays_de_la_Loire/130_Eve_s_installer_en_agriculture/Partenaires/Safer_20190410.pdf

⁹ <https://www.nouvelle-aquitaine.fr/aides-et-ressources/les-publications>

¹⁰ http://saferna.fr/website/datadev/article/file/1660921111261892019/paroles_de_foncier_na23_dcembre_2019_2.pdf

¹¹ http://saferna.fr/website/datadev/article/file/1660921111261892019/paroles_de_foncier_na23_dcembre_2019_2.pdf

¹² https://www.auvergnerhonealpes.fr/uploads/Presse/05/336_978_DP-10-04-Salon-de-l-elevage.pdf

¹³ <http://draaf.paca.agriculture.gouv.fr/Le-portage-du-foncier-par-la-SCIC>

<https://www.lacooperationagricole.coop/fr/actualites/developpement-des-territoires-ruraux/coop-de-france-alpes-mediterranee-simplique-dans-la-preservation-des-terres-agricoles-en-creant-la-scic-terre-adonis>

¹⁴ https://www.maregionsud.fr/fileadmin/user_upload/Annuaire/Aides/Documents/CI-cadre_strategique_en_faveur_du_foncier_agricole_.pdf

et

3. FOND DE GARANTIE POUR DES FERMAGES

3.1.1. Nouvelle Aquitaine

Public concerné : les propriétaires bailleurs ayant fait appel à la Safer et louant leur foncier à un nouvel installé. Mis en place en partenariat avec Groupama. Foncier non bâti exclusivement hors surfaces plantées. Durée de la garantie du fermage de 2 ans¹⁵. Des conventions de partenariat devraient voir le jour fin 2020 ou début 2021¹⁶.

3.1.2. Normandie

Sécuriser les propriétaires réticents à louer les terres à des jeunes agriculteurs via une garantie si défaut de paiement du fermage¹⁷. La garantie aux propriétaires est d'une durée de cinq ans quand un jeune s'installe¹⁸. Il semblerait que cette annonce faite en début de mandat n'ait cependant pas vu le jour pour des raisons réglementaires¹⁹

4. REGULATION DU MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

4.1.1. Nouvelle Aquitaine

Objectif : maîtriser les prix et assurer l'accès au foncier pour les nouveaux installés. Partage des risques financiers dans le cas de contentieux à la suite de préemptions en révision de prix exercées par la Safer en accord avec la Région²⁰

4.1.2. Sud PACA

Pour faciliter les interventions de la Safer, l'Assemblée régionale a approuvé par délibération n° 16-832 du 3 novembre 2016 un dispositif de lutte contre la spéculation foncière agricole pour la période 2017-2021, doté d'un fonds d'intervention d'un montant de 250 000€. Ce fonds est destiné couvrir l'éventuel différentiel financier qui peut s'imposer à la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural, en cas de fixation judiciaire du prix dans le cadre de son intervention par préemption²¹

Cette convention permet à la SAFER PACA d'exercer son rôle de régulateur des prix du foncier, sans prise de risque financier en cas de contentieux. Cette aide intervient en cas de différence du prix fixé par le Tribunal et celui révisé par la SAFER²².

5. SOUTIEN AUX HAMEAUX AGRICOLES

5.1.1. Sud PACA

Au-delà de la problématique de l'accès aux terres, les agriculteurs sont confrontés à des difficultés pour se loger ainsi que pour trouver ou construire leurs bâtiments techniques. La Région soutient les collectivités (communes, intercommunalités) qui s'engagent dans des démarches innovantes permettant aux agriculteurs de construire leurs bâtiments (hangars de stockage) et le cas échéant leurs maisons d'habitation. Les collectivités assurent l'aménagement de lotissements agricoles

appelés « hameaux agricoles ». Les agriculteurs peuvent ainsi acquérir des parcelles aménagées à des prix intermédiaires entre le prix du foncier constructible et le prix du foncier agricole et, réaliser la construction de bâtiments agricoles et de logement. Ces projets peuvent également intégrer des équipements collectifs en lien avec des problématiques agricoles : vente des produits, transformation de la production, traitement des effluents phytosanitaires, gestion des déchets agricole. La Région soutien les communes et EPCI/Syndicats mixtes dans les études de faisabilité, les acquisitions immobilières et les travaux de viabilisation des parcelles pour un montant total maximum de 100 000€ par hameau²³.

6. OBSERVATOIRES/PLATEFORMES FONCIERS

6.1.1. Bretagne

La Région est partenaire auprès de nombreux acteurs de l'Observatoire foncier²⁴. Le fichier de base constitué des données de la DGFIP mesure les surfaces construites ou aménagées par parcelle cadastrale.

¹⁵ http://saferna.fr/website/datadev/article/file/1660921111261892019/paroles_de_foncier_na23_dcembre_2019_2.pdf

¹⁶ <https://www.paysandumidi.fr/articles/le-portage-foncier-la-solution-idoine-pour-favoriser-l-acquisition-des-terres-340.htm>

¹⁷ https://www.normandie.fr/sites/default/files/2020-06/nouvelle_politique_agricole.pdf

¹⁸ <https://www.terre-net.fr/actualite-agricole/politique-syndicalisme/article/vieux-de-70-ans-le-statut-du-fermage-est-bon-pour-la-reforme-205-116016.html>

¹⁹ <http://www.eure-agricole.fr/actualites/le-president-de-region-a-rendu-visite-aux-administrateurs-de-ja-jeudi-9-janvier-a-l-issue-de-leur-universite-d-hiver-au-conseil-regional-a-caen:94MOBY26.html>

²⁰ <https://www.nouvelle-aquitaine.fr/aides-et-ressources/les-publications>

²¹ https://www.maregionsud.fr/fileadmin/user_upload/Annuaire/Aides/Documents/CI-cadre_strategique_en_faveur_du_foncier_agricole_.pdf

²² <http://www.safer-paca.com/interagir/>

²³ https://www.maregionsud.fr/fileadmin/user_upload/Annuaire/Aides/Documents/CI-cadre_strategique_en_faveur_du_foncier_agricole_.pdf

²⁴ https://geobretagne.fr/pub/dreal_b/mviewer/?config=../apps/obsfoncier/config.xml#