GUIDE PRATIQUE I TÉMOIGNAGES

Guide de la propriété foncière agricole responsable

— Sixième partie

Outils et démarches à mettre en œuvre

Sixième partie

S'inscrire dans un projet collectif, solidaire et écologique pour préserver et partager les terres agricoles

Comment garantir la vocation agricole d'un bien au-delà d'une génération d'agriculteurs ? Comment en orienter l'usage et favoriser des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ?

Au sein de Terre de Liens, nous nous sommes emparés de ces questions pour en faire le fondement de notre action.

Nous considérons que c'est par une action collective et citoyenne que vous pourrez, en tant que propriétaire, apporter ces garanties sur votre bien agricole. Quelles que soient vos motivations (lutter contre l'artificialisation des terres, redonner une vie agricole à une ferme…), **un ensemble de statuts et d'organismes existent pour concrétiser votre projet de cession, en adéquation avec vos valeurs.**

Un recueil de **témoignages** jalonne cette dernière partie : **ils illustrent des choix forts de propriétaires qui, à travers la vente, le don ou le legs de leur bien agricole, ont transféré leur propriété pour faire de la terre un commun préservé et partagé.**

Le portage collectif et solidaire du foncier agricole : mode d'emploi

Le **portage** renvoie à l'« action de porter, de transporter ». Dans le domaine agricole, le terme de portage foncier est régulièrement employé pour **désigner des modalités d'acquisition et de gestion de biens fonciers** à l'initiative de personnes physiques, de personnes morales ou des pouvoirs publics.

La maîtrise du foncier est essentielle pour maintenir des agriculteurs nombreux et développer une agriculture biologique et paysanne. Aujourd'hui, ce constat amène de plus en plus de citoyens à se rassembler pour agir sur le foncier. Les initiatives fleurissent pour acquérir et gérer de la terre agricole, support d'une agriculture nourricière, créatrice d'emplois et d'activités rurales, porteuse de liens sociaux et protectrice des écosystèmes, des paysages et du climat.

Ce sont notamment :

- **des collectifs de citoyens qui se mobilisent localement**, avec une collectivité, des producteurs, une association de consommateurs, etc., **pour acheter collectivement un bien agricole.** L'achat du bien agricole vient répondre à un enjeu territorial fort, tel que lutter contre l'artificialisation des terres en zone péri-urbaine, préserver la biodiversité sur une zone sensible, pérenniser l'activité d'une ferme maraîchère, etc. Ces collectifs mobilisent un panel de statuts juridiques très divers, souvent adaptés voire « détournés » de leur vocation initiale, pour en faire de véritables outils de gestion de la terre au service de l'intérêt général.

- **des organismes, reconnus d'intérêt général, d'utilité publique ou sociale, qui agissent à l'échelle régionale ou nationale, pour acquérir et gérer collectivement des biens agricoles.**

Voir l'encadré | Intérêt général, utilité publique ou sociale… de quoi parle-t-on ?, page 129

En tant que propriétaire, vous pouvez également initier cette mobilisation, et rassembler un groupe de citoyens qui deviendra collectivement responsable de l'avenir de votre bien agricole. **Une telle dynamique est toutefois beaucoup plus mobilisatrice si les futurs agriculteurs sont déjà identifiés et partie prenante de la mobilisation.**

Quelle que soit la forme juridique de la structure qui deviendra propriétaire de votre bien agricole, les étapes du projet sont généralement les suivantes :

1. Un groupe se constitue autour du bien à acquérir, définit le projet global et choisit un statut juridique adapté.

Si le collectif est naissant, une structure juridique doit être créée pour porter le foncier. **Ce sera l'entité à laquelle vous pourrez, selon les statuts, vendre, léguer ou donner votre bien**. Celle-ci peut notamment prendre la forme :

- d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) citoyen ou d'une Société Civile Immobilière (SCI) citoyenne
- d'une association
- d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)
- d'un fonds de dotation

Les personnes à l'initiative du projet peuvent également choisir de s'appuyer sur des acteurs nationaux ou régionaux qui participent à la préservation des terres agricoles et mettent en œuvre une gestion collective et solidaire du foncier, comme Terre de Liens, Lurzaindia ou encore Passeurs de terres.

Pour aller plus loin | **Tableau récapitulatif – Transférer la propriété d'un bien agricole à une initiative collective et solidaire, page 162**

2. La structure est créée et une collecte de fonds est lancée pour rassembler le capital nécessaire à l'achat du bien agricole.

Une grande partie de ces initiatives fait appel à de l'épargne solidaire citoyenne* c'est-à-dire faire appel à des citoyens pour qu'une partie de leur épargne soit investie dans un projet avec une forte utilité sociale et environnementale, ici l'achat de terres agricoles pour soutenir des producteurs ayant fait le choix d'une agriculture respectueuse de l'environnement.

Cela prend la forme de parts sociales ou d'actions. Des dons peuvent également être collectés selon la forme statutaire adoptée.

3. Le bien est acheté, puis loué à travers un bail à un ou des fermiers.

Pour aller plus loin | **Quatrième partie – Louer un bien agricole, page 74**

4. Au quotidien, la structure porteuse du foncier est gérée collectivement par ses membres ou sociétaires : gestion des travaux, renouvellement des membres, animation d'évènements autour de la ferme, etc.

La structure constituée peut rassembler les futurs agriculteurs, leur entourage, le vôtre, des habitants du territoire et en fonction du statut, des collectivités ou d'autres personnes morales (par exemple un magasin de produits biologiques). Le fonctionnement de la structure, défini dans ses statuts, est décidé collectivement en assemblée générale.

Les personnes responsables de la gestion courante des biens en propriété sont élues par l'ensemble de ses membres.

Une fois votre bien vendu, légué ou donné, vous avez donc généralement la possibilité de devenir membre ou sociétaire de la structure porteuse du bien, pour continuer, le cas échéant, à participer aux décisions relatives à sa gestion.

Page 162 vous trouverez une présentation générale des principaux statuts utilisés pour l'acquisition collective et solidaire de biens agricoles.

Cette partie n'a pas de vocation prescriptive : chaque projet de cession est unique et est fonction de votre situation personnelle, des caractéristiques de votre bien agricole et de vos motivations. À cet égard, nous ne pouvons que rappeler l'importance de se faire accompagner afin de choisir le mode de cession et le montage juridique idoines.

INTÉRÊT GÉNÉRAL, UTILITÉ PUBLIQUE OU SOCIALE… DE QUOI PARLE-T-ON ?

En droit français, l'**intérêt général** est « ce qui est pour le bien public »[110] ; cela désigne aussi la finalité d'actions ou d'institutions censées intéresser et servir une population dans son ensemble. La défense de cet intérêt général vient conditionner l'octroi d'agréments pour tout organisme, que ce soit une association, une fondation, etc.

Un organisme reconnu d'intérêt général peut alors délivrer des reçus fiscaux à ses donateurs et membres, afin qu'ils bénéficient d'une réduction d'impôts (66%) sur la somme qu'ils ont versée.

La **reconnaissance d'utilité publique** est de son côté une procédure de droit français par laquelle l'État reconnaît qu'une association ou une fondation présente une utilité publique, dans la mesure où les conditions suivantes sont remplies : être d'intérêt général, avoir une influence et un rayonnement dépassant le cadre local, avoir un nombre minimum d'adhérents, avoir un fonctionnement démocratique et organisé en ce sens par ses statuts et enfin avoir une solidité financière tangible.

Cette reconnaissance donne droit à des avantages fiscaux incitatifs : les donations et legs sont exonérés des droits de donation ou de succession et ses donateurs bénéficient d'une réduction d'impôts (75%).

Enfin, une structure peut aussi poursuivre un objectif d'**utilité sociale**, comme une société coopérative. Pour cela, elle doit remplir au moins l'une des conditions suivantes : apporter un soutien à des personnes en situation de fragilité, contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités et au maintien de la cohésion territoriale, et concourir au développement durable.

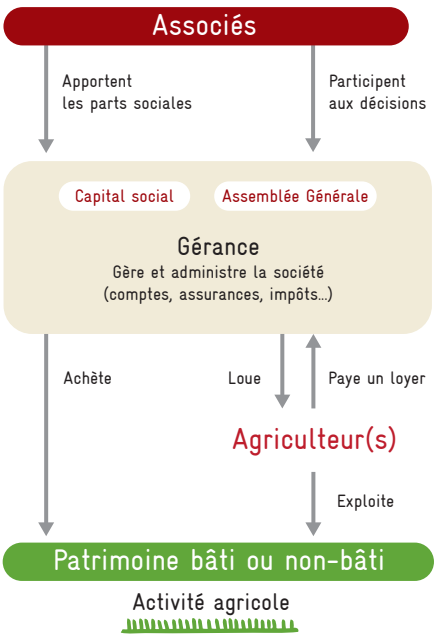
L'agrément **Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale** (ESUS), dont dispose par exemple la Foncière Terre de Liens, permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôts (18% en 2021).

L'ensemble des témoignages ci-après s'inscrivent pour le bien commun, un concept aujourd'hui supplantée par cette notion d'intérêt général. **Quelle que soit la structure juridique d'une initiative collective, citoyenne et solidaire de portage foncier, la lecture de ses statuts vous permettra de mieux appréhender les valeurs défendues et les objectifs poursuivis, et donc d'en saisir l'intérêt général**.

110. Gérard Cornu, *Vocabulaire juridique*, 2005.

La propriété collective sociétaire à l'échelon local ou à l'échelle d'une ferme (SCI/GFA)

Fonctionnement d'un GFA ou d'une SCI



La Société Civile Immobilière (SCI) est une forme sociétaire introduite par le Code civil de 1804 qui a pour objet l'achat et la gestion de foncier et de bâti. Le Groupement Foncier Agricole (GFA) est une société civile appliquée au domaine agricole, créée en 1970 dans le but spécifique de l'acquisition collective et de la conservation de biens à usage agricole. Par la création de ce statut, associé à certaines facilités juridiques et fiscales, le législateur a souhaité favoriser l'implication des familles et de tiers dans le portage du foncier, afin d'éviter l'endettement excessif lors des installations agricoles[111].

Leur principe est simple : mobiliser des citoyens qui souhaitent soutenir le développement d'un projet agricole sur leur territoire afin d'acquérir le foncier pour le mettre à disposition de fermiers. La facilité de création de ces sociétés, associée à la possibilité de souscrire des parts aux montants relativement faibles, ont ainsi permis de mobiliser des dizaines de milliers de citoyens, aussi bien sur des pro-

111. Pour comprendre le contexte historique de la création des GFA, ses finalités, avantages et inconvénients, voir la fiche : AGTER, *les SCI et GFA*, 2010.

jets à forte résonance nationale (GFA du Larzac[112]) que sur des projets à dimension régionale (GFA du Pays basque[113]) ou plus locale.

Le choix entre une SCI et un GFA doit être éclairé par une compétence juridique pour en comprendre les spécificités statutaires. La SCI permet par exemple d'intégrer des personnes morales parmi les associés ou de louer des biens non agricoles ; le GFA peut quant à lui être privilégié lors de la transmission familiale d'une ferme, les droits de mutation sur les cessions de parts étant réduits ou en partie exonérés si le GFA répond à certaines conditions[114], ou encore s'il s'agit d'un bien uniquement agricole.

La SCI est la forme sociétaire la plus simple. Sa souplesse de statuts, son fonctionnement grandement adaptable au projet font de cette société **un choix idéal pour céder rapidement une propriété agricole modeste avec peu ou pas de bâti[115], et en assurer une gestion locale, créatrice de liens sociaux sur le territoire.**

Pour la pérennité de la structure, un point d'attention doit être porté sur le maintien de la vie sociétaire ainsi que sur le maintien du lien entre les associés de la société et les fermiers à qui sont louées les terres.

Qu'il s'agisse d'une SCI ou d'un GFA, la société se porte généralement acquéreuse de votre bien (achat) et en assure démocratiquement la gestion au long cours, à travers les décisions des associés et des gérants élus par ces derniers.

Pour aller plus loin | Terre de Liens, Découvrir 9 SCI et GFA citoyens, 2020

112. http://larzac.org/

113. https://lurzaindia.eu/lurzaindia/

114. Liens de parenté, mise à bail rural de longue durée.

115. Sur les 45 SCI et GFA accompagnés par Terre de Liens Bretagne, les surfaces acquises par ces sociétés sont comprises entre 1 et 50 ha ; 1/3 ont acquis du bâti.

Faire de la transmission une question d'intérêt général en transformant un GFA familial en GFA mutuel

Témoignage d'Isabelle

Le projet en bref

Situation : Lot (46)
Nature du bien : 55 ha ; 1 bergerie en propriété du GFA, 1 bâtiment de stockage en propriété du fermier

La propriété avant :
GFA familial
La propriété après :
GFA mutuel citoyen

Projet agricole :
1 installation en élevage ovin viande
Mise à disposition du foncier :
bail rural

Finalités escomptées :
faciliter la transmission du foncier ; favoriser une installation ; sensibiliser et impliquer les propriétaires privés et les citoyens

UN HÉRITAGE ET UNE SITUATION FAMILIALE COMPLEXE

Confrontée aux questions agricoles et foncières depuis plus de 30 ans dans le cadre professionnel, Isabelle s'interroge depuis longtemps sur le rapport à la propriété avant que son histoire familiale ne la rattrape : « Je me suis retrouvée propriétaire par héritage dans un contexte familial compliqué », explique-t-elle. « Je suis issue d'une famille d'agriculteurs. C'est l'aîné de la fratrie qui a repris la ferme, comme cela s'était perpétué de génération en génération. »

Suite à des difficultés financières, les terres familiales sont saisies par la banque. Pour les racheter, son père décide de créer un Groupement Foncier Agricole (GFA), dans lequel la fratrie est intégrée en tant que donataire de parts sociales. « Quelques années après la mort de mon père, mon frère a souhaité récupérer ses parts du GFA en capital foncier puis vendre les terres, il y a donc eu scission de la société immobilière. ».

ÊTRE ACTRICE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE

« À partir de là, **j'ai décidé de prendre mes responsabilités de propriétaire**. Les statuts du GFA ont été modifiés pour déconnecter la propriété foncière du patrimoine familial et du capital d'exploitation ; de nouveaux actionnaires ont été recherchés au-delà du cercle familial. **J'ai décidé de mettre de côté tout l'aspect émotionnel lié à la lourdeur de cet héritage et à une situation familiale complexe pour devenir « passeuse de terres »**, poursuit Isabelle.

PRENDRE LE TEMPS POUR FAVORISER DES INSTALLATIONS

Plusieurs agriculteurs se montrent intéressés pour racheter ces terres. Mais pour Isabelle, ce qui fait sens « c'est de pouvoir aider l'installation d'un nouvel agriculteur et de maintenir une unité foncière à taille humaine, viable et transmissible.

Je n'avais pas la somme pour racheter l'ensemble des terres à vendre. J'ai réussi à convaincre la Safer de se positionner pour acheter ce foncier et le stocker, en attendant de réunir les fonds nécessaires.

Dans le même temps, un projet s'est concrétisé : celui de mon fils. Aujourd'hui fermier du GFA, il conduit un élevage de brebis pour la viande ».

D'HÉRITIÈRE À « PASSEUSE DE TERRES »

En 2020, « le GFA est composé de membres de ma famille, de ma belle-famille et d'amis, soit 29 associés. Nous avons défini un projet autour de la notion d'intérêt général pour intégrer de nouveaux sociétaires, puisque la transmission des terres est bien une question d'intérêt général selon moi. Ces valeurs que ma famille m'a transmises, je les ai transformées : **je ne suis plus « héritière » mais « passeuse de terres »**. Ces terres ne doivent pas retourner sur le marché spéculatif. Le fait que mon fils se soit installé n'est pas ma seule préoccupation : les porteurs de projet prêts à s'installer sont nombreux. Il est important qu'ils aient accès au foncier et que les structures foncières viables ne soient pas démantelées à chaque génération.

Tous les propriétaires fonciers ont cette responsabilité, et je suis convaincue que nombreux sont ceux qui peuvent et veulent jouer un rôle pour contribuer à la transition agricole… il faut oser ! »

Un peu de recul…

Facteurs de réussite :

- Un projet et une posture claire pour soutenir l'installation agricole plutôt que des agrandissements
- Une mobilisation de la Safer pour stocker le foncier le temps de réunir les fonds nécessaires à l'achat
- Un changement d'approche dans la conception de la propriété privée : « d'héritière à passeuse de terres »

Difficultés :

- Une situation familiale complexe
- La charge émotionnelle de l'héritage
- Le poids financier du rachat d'une ferme d'élevage

« J'ai décidé de mettre de côté tout l'aspect émotionnel lié à la lourdeur de cet héritage et à une situation familiale complexe pour devenir " passeuse de terres ". »

Des sociétés coopératives pour porter un projet de territoire

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) a pour objet « la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale ». Pour ce faire, elle peut acquérir des biens fonciers dans la limite de son objet social.

L'originalité de la SCIC, c'est qu'elle permet d'impulser une dynamique multi-partenariale avec la possibilité d'associer toute personne physique ou morale autour de son projet : que ce soit des citoyens, une association de consommateurs, les agriculteurs locataires de la SCIC, une collectivité territoriale, une entreprise, des bénévoles, etc.

Aucune de ces parties prenantes ne peut avoir la majorité, ce qui implique intrinsèquement un partage des pouvoirs. Sa gestion est désintéressée et démocratique : « une personne est égale à une voix » pour chacun des sociétaires, quel que soit le nombre de ses parts sociales.

Avec la SCIC, il s'agit généralement de **vendre** votre bien agricole à la coopérative.

La SCIC peut être un choix très intéressant pour inscrire votre bien dans un projet de territoire au service de l'intérêt collectif, notamment si une collectivité locale est partie prenante de la démarche. Si vous devenez sociétaire, vous pourrez continuer à vous impliquer dans le projet puisque la SCIC peut constituer un lieu d'échanges particulièrement utile au développement du territoire et répond à un besoin de société : celui de favoriser une agriculture citoyenne, transparente et respectueuse de l'environnement.

Découvrez I **Quatrième partie - Le témoignage de la SCIC de la Vergne, page 94**

PASSEURS DE TERRES (PAYS DE LA LOIRE) : ACQUÉRIR ET GÉRER DU FONCIER AGRICOLE GRÂCE À UNE SCIC

Passeurs de terres est un outil d'acquisition collective de foncier agricole (terres et bâtis) créé en 2018, qui mobilise de l'épargne citoyenne pour permettre l'accès au foncier de paysans bios et garantir sur le long terme la préservation des espaces agricoles et naturels.

Ce nouvel outil, qui agit en Pays de la Loire, est « une proposition intermédiaire » entre les structures à dimension nationale développées par exemple par Terre de Liens et des collectifs très locaux qui ont parfois du mal à perdurer dans le temps.

Une gouvernance mutipartenariale

Au-delà de l'acquisition collective, Passeurs de terres met en place une gestion collaborative du foncier agricole. Cette SCIC est le fruit d'une démarche partenariale impulsée par Terre de Liens Pays de la Loire et cofondée avec la CAB, le CIVAM, la LPO et l'AFOCG 49/85[116], pour **mettre en œuvre une vision de la terre comme un bien commun confié aux paysans le temps de leur activité**.

Les biens acquis ou confiés sont ensuite gérés selon une « convention des usages », établie entre les paysans et les détenteurs des biens.

Le conseil d'administration rassemble des administrateurs et bénévoles de Terre de Liens Pays de la Loire, des fermiers locataires de la coopérative, mais aussi des administrateurs des organisations cofondatrices et les représentants des autres parties prenantes du projet.

Les engagements de Passeurs de terres

Seuls les projets conformes à la charte Passeurs de terres[117] sont accompagnés, avec notamment la défense d'une agriculture paysanne, biologique et nourricière.

Toutes les terres confiées aux paysans font l'objet d'un **bail rural à clauses environnementales** (BRE).

116. Coordination agrobiologique ; Centre d'initiatives pour valoriser l'agriculture et le milieu rural ; Ligue pour la protection des oiseaux ; Association de formation collective à la gestion.

117. http://passeursdeterres.org/charte/

Un état des lieux est systématiquement réalisé en amont de la mise à bail avec des associations environnementalistes pour identifier les enjeux de biodiversité sur la ferme.

Seuls les biens dont le prix d'achat est inférieur ou égal au prix du marché sont achetés.

Une autre manière de gérer le bâti avec le bail à domaine congéable

En parallèle du BRE conclu sur les terres, la SCIC expérimente le bail à domaine congéable sur le bâti.

Voir I **Quatrième Partie - Le bail à domaine congéable, page 107**

Lors de la mise à bail, les bâtiments sont vendus temporairement au fermier[118] et à la fin du bail, ces bâtiments sont obligatoirement rachetés par Passeurs de terres. Pour ce faire, une expertise contradictoire est réalisée au moment de la vente, qui rassemble les fermiers, Passeurs de terres et des paysans tiers du territoire, pour essayer de dégager le prix « juste ».

Ainsi, la responsabilité de l'entretien des bâtiments est laissée au fermier, en lui donnant la propriété temporaire le temps de son activité agricole. **Cela permet de garantir l'unité entre les terres et le bâti au fil du temps**.

En 2020, 4 projets d'acquisition sont en cours.

Pour aller plus loin I www.passeursdeterres.org

118. Un crédit vendeur peut-être alors mis en place entre Passeurs de terres et le(s) paysan(s) pour échelonner le paiement sur plusieurs années.

Impliquer les citoyens dans la gestion foncière pour relocaliser l'agriculture

Terres citoyennes albigeoises

DE LA RÉACTION À L'ACTION : LA NAISSANCE D'UNE DÉMARCHE COLLECTIVE

Créée en 2019, la SCIC Terres citoyennes albigeoises est le premier aboutissement d'une démarche collective initiée en 2017. « Au départ, nous nous sommes regroupés en réaction à une communication de la mairie d'Albi sur l'autonomie alimentaire supposée de l'agglomération, qui était reprise en boucle par les médias » explique le collectif de citoyens. « Plutôt que d'aller « contre », nous avons préféré rassembler des initiatives existantes autour de la relocalisation de l'alimentation. Petit à petit, nous nous sommes rendus compte que le foncier était un thème central ; l'idée a germé que nous, les citoyens, pouvions agir. »

Parallèlement, le collectif rencontre Marion et August, un couple de maraîchers en cours d'installation sur la commune de Lescure d'Albigeois, une plaine historiquement maraîchère mais aujourd'hui largement urbanisée. Le dynamisme des jeunes maraîchers, la découverte de l'histoire agricole du territoire et l'engagement de la mairie pour préserver et valoriser les dernières terres finissent de convaincre les citoyens de concentrer leurs efforts sur cette zone.

LA RENCONTRE AVEC UN COUPLE DE PROPRIÉTAIRES AGRICOLES BIENTÔT À LA RETRAITE

Patrick et Isabelle sont agriculteurs sur la plaine ; c'est eux, qui, à quelques années de la retraite, ont vendu 1,5 ha à Marion et August. Les rencontres avec le collectif de citoyens se multiplient, tout comme les réflexions autour du devenir de leurs terres : passer en agriculture biologique, continuer à aider des jeunes à s'installer… En septembre 2020, Patrick et Isabelle décident de vendre leur propriété de 15,5 ha à la SCIC Terres citoyennes albigeoises. Un appel à épargne solidaire est organisé par la SCIC, agréée entreprise solidaire d'utilité sociale.

En 2021, de nouvelles acquisitions foncières sont envisagées et de nouveaux propriétaires se sont manifestés, suite au rachat de cette première ferme. En très peu de temps, les énergies et la force de conviction du collectif portent leurs fruits pour participer à la reconquête de cette ancienne plaine maraîchère.

Pour aller plus loin !

https://terrescitoyennes.org/

« Petit à petit, nous nous sommes rendus compte que le foncier était un thème central ; l'idée a germé que nous, les citoyens, pouvions agir. »

L'association pour faire vivre un projet créateur de liens

Grâce à sa facilité de constitution, l'**association loi 1901 est souvent le point de départ pour l'organisation d'une démarche collective**, qu'il s'agisse d'une lutte foncière ou d'un regroupement de citoyens pour favoriser des installations agricoles. Quand la perspective d'acquérir une terre devient le prolongement logique du projet, plusieurs cas de figures existent :

- l'association devient porteuse du foncier ;
- une nouvelle structure juridique est créée en parallèle ou en lieu et place de l'association.

Une association a la possibilité d'acquérir tous types de biens (dont foncier et bâti) si ceux-ci sont strictement nécessaires à la réalisation de son objet statutaire. Une association porteuse de foncier repose sur la cession définitive d'un patrimoine pour servir l'objet social de l'association : **vous pouvez donc vendre votre bien à l'association, et même réaliser une donation ou un legs, sous certaines conditions**[119]. D'une manière générale, l'**association a une action qui n'est limitée que par ses statuts**.

À l'instar des SCI et GFA, **le statut associatif est un choix idéal pour céder rapidement une propriété agricole modeste, avec peu ou pas de bâti**. Une attention particulière doit être portée pour faire vivre la dynamique associative sur le long terme (mobilisation de nouveaux membres, transmission des valeurs) et faire de ce projet associatif un projet pérenne de gestion collective et solidaire du foncier.

Découvrez I **Le témoignage de Chantal qui a vendu sa ferme à l'association Une ferme pour tous, page 115**

Des associations environnementalistes œuvrant pour la protection de la nature, comme le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) ou la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) **peuvent également se porter acquéreuses de propriétés agricoles** lorsque des enjeux de préservation de la biodiversité sont identifiés sur celles-ci, dans la limite de leur objet social. À partir d'un diagnostic écologique, le bien peut ensuite être loué à des agriculteurs engagés pour la préservation de la biodiversité ou être laissé en libre évolution* pour la dynamique des populations animales et végétales.

119. Associations déclarées depuis au moins trois ans et dont l'activité est mentionnée à l'article 200, 1, b) du code général des impôts.

LPO (FRANCE) : PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LEUR RICHESSE BIOLOGIQUE

La LPO en bref

Histoire : créée en 1912, son objet social est d'agir pour l'oiseau, la faune sauvage, la Nature et l'Homme et lutter contre le déclin de la biodiversité
Rayon d'action géographique : France ; associations locales actives dans 83 départements
Réseau associatif : 57 000 adhérents ; 8 000 bénévoles actifs
Nombre d'hectares gérés : 22 000 ha de milieux naturels, dont 26 réserves naturelles
Nombre d'hectares acquis : environ 2 000 ha de milieux naturels
Mode d'acquisition : achat, via des financements publics ou de l'appel à dons ; la LPO reçoit également des donations de parcelles ou de petites propriétés
Agréments : reconnaissance d'utilité publique ; agréée « Protection de l'environnement »

La LPO est une association de protection de la nature. Dès les années 1990, elle débute un programme d'acquisition foncière pour sauvegarder notamment les prairies humides de l'Ouest de la France, à cette époque très largement détruites au profit de cultures céréalières. Depuis 2015, la LPO France concentre ses acquisitions :

- aux sites ayant des enjeux nationaux pour la faune, la flore ou les habitats,
- sur les sites où des parcelles ont déjà été acquises pour créer des ensembles parcellaires cohérents.

Les acquisitions ont pour but de préserver les secteurs les plus riches biologiquement au sein des régions naturelles. L'objectif est d'acquérir une surface suffisante pour créer, par une gestion adaptée, des entités intéressantes et attractives pour la faune et la flore ; celles-ci atteignent jusqu'à 180 ha.

La plupart des parcelles sont ensuite louées à des agriculteurs via des baux ruraux à clauses environnementales. En contrepartie de loyers très modestes, les agriculteurs adoptent des pratiques favorables à la faune et à la flore. Dans le cadre du projet Paysans de Nature, la LPO intervient par exemple pour favoriser l'installation d'agriculteurs engagés pour la préservation de la biodiversité.

Pour aller plus loin !

› www.lpo.fr
› Témoignage de la LPO 44, avec l' acquisition de la ferme de Varades

Les fonds de dotation : une alternative patrimoniale ?

D'inspiration libérale, ce statut est une transposition des fondations anglo-saxonnes permettant à de riches particuliers et des entreprises de financer très facilement des activités culturelles, sportives, sociales, etc. Créé en 2008 dans le droit français, le fonds de dotation est aussi aisé à créer et gérer qu'une association. Il peut recevoir sans aucune limite des dons de biens ou d'argent, défiscalisés à hauteur de 66%, au bénéfice d'initiatives d'intérêt général. La seule limite fixée au fonds de dotation est cette notion d'intérêt général, que le législateur a laissé relativement floue.

Le statut de fonds de dotation est un outil qui a le vent en poupe pour servir d'écrin à des initiatives solidaires et citoyennes qui souhaitent retirer les terres de la spéculation et en faire des lieux appropriés et/ou gérés collectivement. Vous trouverez ci-contre quelques exemples de ces initiatives, issues de luttes foncières locales, régionales ou de la mise en réseau de projets partageant les mêmes préoccupations éthiques.

Parallèlement à ces initiatives collectives, on observe l'**émergence de fonds de dotation familiaux.** Le témoignage suivant est à ce titre instructif en ce qu'il met en lumière les motivations, les questionnements et le cheminement qui ont amené cette famille, qui fait figure de pionnière, à envisager la création d'un fonds de dotation. Dans ce cas de figure, **il est important de vous faire accompagner, de rencontrer d'autres initiatives similaires** - les références sur le sujet étant encore peu nombreuses - mais aussi et surtout de **faire de cette démarche un projet partagé et discuté avec votre famille**.

Pour aller plus loin | **Informations légales et textes de référence** www.service-public.fr

Cet outil **vous permet d'anticiper la transmission de votre patrimoine de votre vivant, et d'en orienter l'usage, à travers une donation ou un legs de votre propriété agricole.**

Fonds de dotation Antidote 2019
Il a été créé à partir de la mise en réseau de plusieurs lieux gérés collectivement par leurs usagers. Conçu comme un « antidote à la propriété privée », plusieurs lieux à vocation agricole, culturelle et d'habitat sont aujourd'hui propriété du fonds, et de nombreux projets sont candidats pour le devenir.
https://lafonciereantidote.org/

Fonds de dotation Forêts en vie 2017
Le Réseau pour les alternatives forestières a créé le fonds de dotation Forêts en vie dans le but d'acquérir des forêts pour les préserver à long terme et soutenir la création de communs forestiers. Ces forêts seront mises en libre évolution* ou à disposition de paysans forestiers.
www.alternativesforestieres.org/-Forets-en-Vie-

Fonds de dotation La terre en commun 2017
Suite à l'abandon du projet d'aéroport de Notre Dame Des Landes, l'État a annoncé le retour de la propriété au Conseil Départemental d'une partie des terres de la ZAD, ainsi que son intention de vendre le reste. La création du fonds vise à permettre de créer des « propriétés collectives au service des communs ». Par l'appel aux dons et la constitution de sa dotation, le fonds souhaite « se mettre en position d'acquéreur sur les bâtis et les terres qui seront mis en vente et de se positionner stratégiquement sur ceux qui arriveront à terme sur le marché :

- pour que ces terres ne retournent pas à l'agriculture intensive
- pour sauvegarder la biodiversité de ce bocage exceptionnel
- pour voir fleurir des projets basés sur l'entraide, la mise en commun et le respect de la terre et de la nature »

https://encommun.eco/

Fonds de dotation Terre de Liens 2010
Il a permis de constituer la dotation patrimoniale et de préfigurer la Fondation Terre de Liens, qui a obtenu la reconnaissance d'utilité publique en 2013 (et ayant entraîné de fait la dissolution du Fonds de dotation par remplacement de celui-ci). Terre de Liens a été le premier réseau à utiliser ce statut pour gérer du foncier agricole.

Fonds de dotation Lurzaindia 2018
Ce fonds de dotation permet à Lurzaindia de recevoir des dons numéraires, des dons en nature et des legs. Il permet de soutenir des projets respectueux de l'environnement, développant une économie de proximité, une agriculture durable, en contribuant à l'amélioration de l'accès au foncier au Pays Basque.
www.lurzaindia.eu

Sortir de la propriété privée familiale pour les générations futures

Témoignage de Daniel

Le projet en bref

Localisation :
Montredon-Labessonnié (81)
Surface : 40 ha + 20 ha de bois en propriété + 30 ha en fermage (2 baux)

La propriété aujourd'hui :
propriété privée familiale
La propriété demain :
fonds de dotation familial

La ferme : 3 paysans en pré-installation + 1 projet de ferme pédagogique

Proche de son départ en retraite, Daniel prépare avec son épouse et ses enfants le devenir de la ferme depuis plusieurs années. Dans ce projet de transmission, l'intime rejoint des considérations politiques et éthiques sur l'avenir de la société.

À court terme, la création d'un fonds de dotation familial implique l'adhésion de l'ensemble de la famille pour donner corps au projet de sortir le foncier de la propriété privée et de faciliter l'installation de paysans non issus du milieu agricole.

À plus long terme, l'enjeu est de partager et transmettre aux générations futures d'usagers l'esprit et l'éthique de cette démarche.

DES MOTIVATIONS ÉTHIQUES COMME POINT DE DÉPART

« La motivation première de cette démarche, c'est de refuser que ma ferme, que j'avais mis 38 ans à construire, soit démantelée » explique Daniel. « Une autre motivation, tout aussi importante, vient de mes engagements associatifs et syndicaux qui me font constater la dégradation de la situation agricole pour les paysans et de la situation alimentaire pour les citoyens. Ces constats me conduisent à voir l'impérieuse nécessité d'installer des paysans pour répondre aux enjeux d'avenir de notre société et sortir la ferme du marché immobilier spéculatif.

Mon idée de départ a été de faire un don de la ferme, afin se dégager d'un système où chaque génération de paysans rachète le foncier et le bâti, tout en conservant une certaine maîtrise du devenir du lieu. »

DES SOURCES D'INSPIRATION, MAIS PEU DE RÉFÉRENCES

« Si les fonds de dotation commencent à être connus, il y a très peu d'expériences de fonds de dotation familiaux auxquelles se référer. Des expériences telles que la SCTL*, la ferme de Vispens ou une ferme en Corrèze sont des sources d'inspiration et continuent à être des appuis. Cependant, les conseils et expertises techniques et juridiques de proximité sur le sujet (avocat, juriste de spécialité agricole, service de gestion) n'existent pas ; la méconnaissance de ce statut est encore importante.

L'IMPORTANCE DE LA DIMENSION HUMAINE

S'engager dans la démarche de création d'un fonds de dotation familial n'est pas anodin. « La démarche, j'en ai été l'initiateur, le moteur, avec toutes mes valeurs idéologiques ». Arrivé au stade de finaliser, « de signer des engagements, je me sens remué, j'ai besoin de digérer sur le plan émotionnel… » temporise Daniel. « Cela fait 6 ans que les discussions se sont amorcées en famille avec mon épouse et nos 3 enfants. Si dans la famille, nous partageons ces valeurs, ces idéaux, sur la question de la propriété, de la transmission, de l'installation, ce qui est une chance énorme, il y a eu et il y a encore des questions d'ordre affectif ou émotionnel qui remontent pour l'un ou pour l'autre… **Dans cette démarche, le plus important et sensible se situe sur le plan humain** » prévient-il.

LA FAMILLE ET LES QUESTIONS PATRIMONIALES

« Créer ce fonds de dotation familial, c'est pour le moins engageant : cela veut dire que les enfants sont d'accord de renoncer à une part de leur patrimoine : le patrimoine ferme (terres et bâti) sera en effet propriété du fonds de dotation. On s'assoit donc sur la propriété privée et l'envie de transmettre du patrimoine aux enfants. Ils pourront être « utilisateurs » des lieux mais ils seront placés au même niveau juridique que les autres, tels que les futurs paysans installés. Toutefois, dans la gouvernance du fonds de dotation, ils auront une place prépondérante ; ce volet gouvernance reste encore à écrire. »

La situation patrimoniale du couple leur a permis d'envisager cette solution du fonds de dotation. « Depuis longtemps, avec mon épouse, on a fait le choix de prévoir notre habitat en dehors de la ferme au moment de la retraite. C'est important de s'effacer du lieu… ». Pour leur retraite, Daniel et son épouse ont anticipé leur mode de vie et leurs revenus sans la vente du patrimoine ni le revenu locatif de la ferme.

« Le reste du patrimoine sera réparti de façon égale entre les enfants, ce qui pourra les aider dans leurs projets personnels en dehors de la ferme et de l'agriculture, comme tout parent le souhaite. Bien sûr, j'aurais pu faire d'autres choix, tels que signer des baux de carrière avec les jeunes installés et partir sur une gestion de la propriété en indivision ou en société au sein de la fratrie. Je considère que dans ce type de cas, c'est un cadeau empoisonné qu'on fait aux enfants. On décide de notre vivant et on met nos enfants dans la situation d'avoir des intérêts différents au moment où il faudra dissoudre l'indivision ou la société, avec le risque que la fratrie éclate. »

L'INDISPENSABLE ACCOMPAGNEMENT

« L'accompagnement de l'ATAG[120] nous a beaucoup aidé dans notre cheminement familial ; l'accompagnement est vraiment indispensable. »

TRANSMETTRE L'ÉTHIQUE DU PROJET AUX ACTUELLES ET FUTURES GÉNÉRATIONS D'USAGERS DU LIEU

Aujourd'hui, sur la ferme, il y a 3 jeunes en période de pré-installation et une des filles de Daniel commence à développer un projet d'accueil pédagogique. « Une promesse de bail emphytéotique de 40 ans vient d'être signée avec eux. Cet engagement, nécessaire pour leurs demandes d'aides auprès de la Région, nous a mis un peu sous pression. Il reste du travail à faire avec eux », notamment sur la transmission de l'éthique du projet. « On souhaite qu'ils s'engagent aussi à faire vivre ces valeurs, cet idéal… En fait, on leur lègue une mission à ces jeunes installés, c'est de participer pleinement à la pérennité du principe qui permet leur installation, pour qu'au-delà de leur carrière ou de leur passage sur la ferme, la terre et aussi le bâti reste un bien commun au service d'une agriculture paysanne. »

Un peu de recul…

Facteurs de réussite :

- Se faire accompagner par des structures professionnelles
- Échanger avec des projets s'inspirant de la même éthique, se mettre en réseau

Difficultés rencontrées :

- Pas de référence de projets identiques
- La gouvernance du lieu et la transmission de l'éthique aux futures générations d'usagers reste à construire

« Cela fait 6 ans que les discussions se sont amorcées en famille avec mon épouse et nos 3 enfants. Nous partageons ces valeurs, ces idéaux, sur la question de la propriété, de la transmission, de l'installation, ce qui est une chance énorme. Il y a eu et il y a encore des questions d'ordre affectif ou émotionnel qui remontent pour l'un ou pour l'autre… Dans cette démarche, le plus important et sensible se situe sur le plan humain ».

120. Association Tarnaise pour l'Agriculture de Groupe.

Changer d'échelle : des foncières régionales ou nationales pour développer l'implication citoyenne

La naissance de la Foncière Terre de Liens (2006), puis de la Foncière Lurzaindia (2013), témoignent d'une volonté de **faciliter et développer l'épargne citoyenne dédiée à la gestion collective de foncier, pour permettre le maintien d'une agriculture paysanne et aider l'installation de nouveaux paysans**. Grâce à l'épargne collectée, ces deux foncières agricoles, uniques en France, acquièrent des biens fonciers qui sont ensuite loués à des paysans, dans le cadre du statut du fermage.

Les réseaux associatifs et militants fondateurs de ces deux foncières ont choisi le statut de Société en Commandite par Action (SCA), qui permet de séparer le pouvoir de l'argent (les actionnaires - les « commanditaires ») et le pouvoir de décision (le gérant - « le commandité »). Ainsi, les membres fondateurs, toujours impliqués dans la gérance, sont garants du respect des finalités et principes éthiques inscrits dans leurs chartes.

Dans le cadre de l'assemblée générale, les actionnaires participent à l'approbation des comptes et l'augmentation du capital. Le conseil de surveillance, élu par les actionnaires, informe ces derniers et le cas échéant les alerte sur les actes de gestion du commandité. Les actionnaires ne peuvent influer directement sur les décisions du gérant mais ont la possibilité de retirer les parts sociales qu'ils possèdent.

— LA FONCIÈRE BASQUE LURZAINDIA : UN OUTIL DE CONTRÔLE CITOYEN DU MARCHÉ FONCIER

LURZAINDIA EN BREF — données juin 2020

Histoire : créée en 2013, suite à la transformation du Groupement Foncier Agricole Mutuel (GFAM) du Pays Basque, qui a acquis 15 fermes entre 1979 et 2012.
Gérant : SAS Erne regroupant 4 structures qui travaillent en faveur de l'agriculture paysanne. Il s'agit du syndicat paysan ELB (Confédération paysanne), EHLG (Chambre d'agriculture alternative), Arrapitz (fédération de structures œuvrant en faveur de l'agriculture paysanne), et InterAmap (consommateurs).

Rayon d'action géographique : Pays basque
Nombre de fermes acquises : 26
Nombre d'hectares préservés : 466
Nombre de fermiers : 33
Nombre de souscripteurs : 3558
Capital collecté depuis 2013 : 1 490 189 €
Agréments : ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale). À ce titre, les actionnaires peuvent bénéficier d'une réduction fiscale sur leur souscription ; label FINANSOL.

Grâce à un maillage du territoire très fin, Lurzaindia parvient à être informée de toutes les ventes de terres agricoles sur le Pays Basque.

Elle agit systématiquement, dès que la terre risque de quitter son usage agricole, dès que le prix d'acquisition paraît trop élevé, ou si la terre est destinée à l'agrandissement. Pour agir, elle intervient auprès de la Safer, en lui demandant de préempter la vente, avec ou sans révision de prix.
Depuis 2013, Lurzaindia a réalisé 10 acquisitions lors de préemptions de la Safer ou à l'amiable auprès de propriétaires vendeurs. Parce qu'elle intervient systématiquement auprès de la Safer, elle a également réussi à agir pour modérer le prix du foncier au Pays-Basque. Depuis 2013, Lurzaindia a empêché une dizaine de ventes, pour des biens qui étaient surévalués de 50 à 70%.

En plus de cet outil d'acquisition, Lurzaindia a créé une association pour sensibiliser et mobiliser les citoyens et les collectivités ; depuis 2018, un fonds de dotation Lurzaindia permet également de recevoir dons et legs.

Vous avez donc la possibilité de vendre, donner ou léguer votre bien à Lurzaindia, si celui-ci est situé au Pays Basque.

Voir le témoignage I **Une transmission réussie en plusieurs étapes, page 119**

— LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS : 15 ANS D'EXPÉRIENCE DANS L'ACQUISITION ET LA GESTION COLLECTIVE DE BIENS AGRICOLES

LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS EN BREF — données juin 2020

Histoire : créée en 2006, suite à plusieurs années de réflexions entre différents réseaux et militants de l'agriculture biologique, de l'agriculture biodynamique, de l'éducation populaire et de la finance solidaire.

Gérant : SARL Foncière Terre de Liens, regroupant des représentants de la fédération associative Terre de Liens et de l'organisme financier la Nouvelle Économie Fraternelle (NEF).

Rayon d'action géographique : France
Nombre de fermes acquises : 193
Nombre d'hectares préservés : 5385
Nombre de fermiers : 300
Nombre de souscripteurs : 15 618
Capital collecté depuis 2006 : 80 millions d'euros

Agréments : ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) jusqu'en 2019 ; Agrément Service d'Intérêt Économique Général depuis 2020. À ce titre, les actionnaires peuvent bénéficier d'une réduction fiscale sur leur souscription ; label FINANSOL.

La Foncière achète des biens fonciers agricoles : terres, bâtis et logements de fonction. **Toutes les terres acquises conservent leur vocation agricole : Terre de Liens s'engage moralement à ne jamais les revendre**. Ainsi sorties de la spéculation foncière, elles ne viennent plus alimenter la hausse des prix et leur avenir, ainsi que celui des paysans, est assuré.

Sa dynamique de croissance lui permet d'absorber le renouvellement de ses actionnaires et apporte une protection au patrimoine foncier détenu. Elle s'appuie sur les associations régionales Terre de Liens, qui contribuent à animer la collecte de l'épargne, accompagnent les porteurs de projet, les acquisitions et la gestion locative du lieu sur le long terme. Le portrait page suivante témoigne de cette implication bénévole, très importante dans le repérage puis la validation des projets d'acquisition des futures fermes Terre de Liens.

La Foncière Terre de Liens achète exclusivement les terres et bâtiments agricoles nécessaires à la réalisation d'un projet identifié, évalué, validé et en cohérence avec sa charte[121].

Voir I Annexe 14 - Cadre d'intervention de Terre de Liens, page 221

121. https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/charte-de-terre-de-liens

Elles et ils bénévolent… pour faire pousser des fermes Terre de Liens

Témoignage de Monique

Monique fait partie des 1 000 bénévoles engagés pour faire vivre le projet de Terre de Liens au quotidien. Le rapport à la propriété foncière, qu'elle a questionné dans le cadre familial, a été pour Monique un moteur de son engagement bénévole.

« Je suis fille de paysan ; j'ai vu mon père, propriétaire foncier, se soucier du devenir de ses terres : aucun des enfants n'a souhaité reprendre la ferme. La création d'un GFA familial il y a presque 20 ans a été la « non réponse » à la situation. En effet, l'indivision avec mes sœurs, gérée par le GFA, avec une mise à bail à des cousins pour un agrandissement, n'a pas permis de poser clairement la question du devenir du foncier agricole. La terre familiale, pour qui et pour quoi faire ? Maintenir à tout prix une maîtrise du foncier par la famille, à la fois par la propriété et par le bail rural ? Ce fut le choix de ma famille. Ou alors, mettre cette terre à disposition de néo-paysans et d'une agriculture paysanne, soucieuse du respect des humains et de l'environnement, riche en emplois et pleinement intégrée dans la vie du territoire ? Ce qui est depuis toujours mon « idéal ».

Dans ma situation, j'ai pu constater que ces deux options n'étaient pas et ne seraient pas compatibles : je me suis sentie impuissante dans le système mis en place au niveau familial. « Cette occasion loupée » est assurément un des leviers de mon engagement bénévole à Terre de Liens. Sensible à la problématique de la transmission avec toute sa complexité et avec le vécu de plusieurs expériences dans la sphère agricole, je me suis imprégnée de la culture et savoir-faire de Terre de Liens pour agir en son sein. »

Aujourd'hui bénévole au sein de Terre de Liens Midi-Pyrénées, Monique accueille et accompagne les porteurs de projet sollicitant l'association, au sein d'un groupe composé d'une dizaine de bénévoles. « Nous écoutons, nous informons et, dans de nombreux cas, nous orientons les porteurs de projet vers nos partenaires locaux. Faire coïncider les besoins de foncier et les offres, ce n'est pas simple ! On donne des infos, des tuyaux et des contacts… La satisfaction est d'autant plus grande quand on a l'occasion de participer au processus d'acquisition d'une ferme et d'installation d'un porteur de projet, de voir le cheminement pour chacune des parties prenantes. Je me sens utile socialement et j'ai le sentiment d'agir concrètement pour une cause qui m'est chère. »

Pour aller plus loin | Terre de Liens, Arpenter 3, Être bénévole pour l'accès à la terre, janvier 2018

En d'autres termes, toute acquisition correspond au besoin d'un ou de plusieurs futurs fermiers. Cette procédure peut supposer un délai de vente plus long qu'une vente « classique ».

Par la vente de votre propriété à la Foncière, vous vous inscrivez dans un large mouvement citoyen qui expérimente une gestion des terres agricoles comme un **bien commun**.

C'est aussi orienter durablement l'usage qui sera fait de votre bien agricole : **les fermes acquises sont ensuite louées (via un bail rural à clauses environnementales) à des paysannes et des paysans qui développent des projets nourriciers en agriculture biologique.**

Pour aller plus loin !

› https://terredeliens.org/comment-terre-de-liens-achete-des.html

› **Terre de Liens, Chemins de terre spécial fermes, 2017**

— 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.

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 et 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.

Pérenniser une initiative locale en transférant la propriété à Terre de Liens

L'expérience de Terres fertiles

Le projet en bref

Situation : Saclay, région parisienne (91)
Nature du bien : 20 ha

La propriété avant : un des maraîchers
La propriété après : SCI Terres fertiles puis Foncière Terre de Liens

Nombre de paysan·nes installé·es suite à la vente : 2
Mise à disposition du foncier : bail rural à clauses environnementales

Finalités escomptées : lutter contre l'artificialisation des terres ; pérenniser une mobilisation citoyenne pour la préservation des terres agricoles

En 2005, 20 ha de terres maraîchères sont mises en vente sur le plateau de Saclay, en région parisienne, où sont prévus d'importants projets d'urbanisation. Le maraîcher en place, qui fournit des paniers à 230 familles en AMAP*, ne souhaite pas les acheter.

UN COLLECTIF CITOYEN POUR ÉVITER L'ARTIFICIALISATION DES TERRES

Pour éviter que ces terres ne soient artificialisées, un noyau d'habitants et de consommateurs de l'AMAP se constitue, pour acquérir collectivement ces parcelles avec l'accord de la Safer. Une Société Civile Immobilière (SCI), Terres Fertiles, est constituée pour l'achat. « La valeur de la part est fixée à 50€ pour la rendre abordable au plus grand nombre. En quelques mois, des centaines de personnes sont devenues parties prenantes du projet de Terres Fertiles ! » se souvient Laurent, alors co-gérant de la SCI. Fin 2006, elle rassemble 1200 personnes, dont la gérance est assumée par une équipe de 4 personnes.

UNE DIFFICULTÉ À GÉRER LA SCI DANS LE TEMPS

Au bout de quelques années de forte mobilisation, le fonctionnement de la SCI devient complexe. « Il devenait de plus en plus difficile de réunir suffisamment d'associés pour respecter le quorum » précise Laurent. 200 associés sont perdus de vue, et une trentaine sont décédés sans que leurs parts n'apparaissent dans leur succession. « Nous avons baissé le quorum à 10% pour continuer à fonctionner mais cela ne pouvait plus durer dans le temps ». Les gérants étudient d'autres montages : avec le risque d'une liquidation judiciaire, cela aurait remis en question le devenir de ces terres.

LA PÉRENNISATION DE CE PROJET AVEC TERRE DE LIENS

« **En cherchant qui pouvait aujourd'hui assurer la préservation de ces terres agricoles, leur transmission dans le temps et le maintien de l'agriculture biologique, nous nous sommes tournés vers la Foncière Terre de Liens**, qui nous a racheté les terres en avril 2020.

Notre projet initial est ainsi pérennisé et, avec le produit de la vente, nous pouvons rembourser tous les porteurs de parts, et choisir nous-mêmes une dissolution anticipée suivie d'une liquidation amiable » conclut Laurent.

Pour aller plus loin !

› https://terredeliens.org/terres-fertiles.html

› http://terresfertiles.com/

Un peu de recul…

Facteurs de réussite :

• Une forte mobilisation citoyenne sur le plateau contre les grands projets d'urbanisation

• Le rachat du patrimoine de la SCI par la Foncière Terre de Liens

Difficultés rencontrées :

• Le nombre important de sociétaires, difficile à gérer

• Une difficulté à trouver des gérants bénévoles dans la durée

« En cherchant qui pouvait aujourd'hui assurer la préservation de ces terres agricoles, leur transmission dans le temps et le maintien de l'agriculture biologique, nous nous sommes tournés vers la Foncière Terre de Liens. »

Pérenniser un engagement pour l'agriculture biologique

Témoignage d'André

Le projet en bref

Situation : Locon (62)
Nature du bien : 1,7 ha

La propriété avant :
Propriétaire privé
La propriété après :
Foncière Terre de Liens

Nombre de paysan·nes installé·es suite à la vente : 1
Mise à disposition du foncier :
bail rural à clauses environnementales

Finalité escomptées :
développer l'agriculture biologique ; préserver la vocation agricole des terres

UN PROPRIÉTAIRE ÉLOIGNÉ DE SON BIEN

« Mon père était agriculteur à Locon, dans le Pas-de-Calais. Il avait 8 ha de terres en propriété et lorsqu'il a pris sa retraite, je travaillais comme conseiller en agriculture biologique en Bourgogne. Comme j'étais loin, je n'ai pas souhaité m'occuper de ses terres et il les a louées à des agriculteurs voisins, en agriculture conventionnelle. C'était une grave erreur de ma part car jusqu'à maintenant, je n'ai pas pu récupérer l'usage des terres louées ni décider de qui pourrait les utiliser. Toutes mes tentatives pour exercer mon droit de reprise sur ces terres ont échoué. »

REMISE EN CULTURE D'UNE PARCELLE LIBRE

« J'ai quand même pu agir sur une parcelle que mon père avait destinée à un projet immobilier et pour laquelle il avait résilié le bail, en indemnisant le fermier. Lorsque j'ai hérité des terres, en indivision avec ma sœur, cette parcelle de 1,7 ha était libre et constructible. **En prolongement de mon engagement pour l'agriculture biologique, je voulais que ces terres restent agricoles et cultivées en bio**. Ma sœur était d'accord : nous avons retiré le projet immobilier et, pour éviter que cette parcelle ne soit destinée à l'agriculture conventionnelle, je l'ai remise en culture en prenant le statut d'agriculteur, en parallèle de mon métier. Notre action a encouragé la mairie à reclasser cette parcelle en zone agricole lors d'un changement du Plan d'Occupation des Sols. »

VENTE DE LA PARCELLE À LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS

« Pendant plusieurs années, j'ai continué à faire faucher cette parcelle, le temps de trouver un paysan en bio, ce qui n'a pas été chose aisée. En en parlant autour de moi, j'ai finalement été mis en relation avec Julien, qui cherchait des terres pour une installation en maraîchage. Avec les autres investissements nécessaires à son installation, notamment le forage, Julien n'avait pas les moyens d'acheter la parcelle ; je ne souhaitais pas rester propriétaire pour autant.

Nous avons sollicité la Foncière Terre de Liens pour le rachat de la parcelle. Le temps que soit bouclée la vente, deux années de procédure ont été nécessaires. Pour que Julien puisse commencer à tester sa production avant que la vente à Terre de Liens ne soit actée, j'ai signé une convention de mise à disposition avec l'espace test agricole À Petits PAS, qui accompagnait Julien dans son projet d'installation. »

Un peu de recul…

Facteurs de réussite :

- Un propriétaire engagé prêt à prendre le statut d'agriculteur le temps de trouver une solution
- Un reclassement des terres en zone agricole
- La mise en place d'une solution temporaire le temps du rachat par la Foncière Terre de Liens

Difficultés rencontrées :

- La recherche d'un porteur de projet en bio
- La difficulté à reprendre des terres en propriété déjà louées

Pour aller plus loin !

› https://terredeliens.org/Les-Choquaux-La-ferme-d-_Aja.html

› https://reneta.fr/A-Petits-PAS-Couveuse-Chrysalide

« En prolongement de mon engagement pour l'agriculture biologique, je voulais que ces terres restent agricoles et cultivées en bio. »

Transmettre pour préserver le foncier sur le très long terme avec les fondations et associations reconnues d'utilité publique

Les associations et les fondations reconnues d'utilité publique (RUP) sont à but non lucratif et reposent sur la cession de biens ou d'argent pour servir une cause d'intérêt général.

La gestion d'un organisme RUP est désintéressée. Ses comptes et sa gouvernance sont contrôlés par le ministère de l'Intérieur et un ministère de tutelle lié à l'activité (agriculture et alimentation dans le cas présent), représentés par un commissaire du gouvernement. Elle repose généralement sur un conseil d'administration composé de plusieurs collèges (fondateurs, experts, pouvoirs publics) qui prend toutes les décisions.

Pour un organisme RUP, comme c'est le cas pour la Fondation Terre de Liens, cela implique une surveillance accrue de l'État. En contrepartie, cette reconnaissance donne droit à des avantages fiscaux incitatifs : les donations et legs sont exonérés des droits de donation ou de succession et ses donateurs bénéficient d'une réduction d'impôts.

Ces organismes peuvent acquérir des biens agricoles par des legs ou donations immobilières qu'elle reçoit, mais elle peut aussi acheter des biens grâce aux dons monétaires de particuliers ou d'entreprises mécènes et aux subventions publiques qu'elle obtient.

DES DONS ET DES LEGS ENCADRÉS SOUS CONDITIONS

Un organisme RUP, comme la Fondation Terre de Liens, la Ligue pour la Protection des Oiseaux ou encore le Conservatoire des Espaces Naturels, **peut décider d'accueillir ou de refuser votre don ou votre legs**. Ainsi, la Fondation Terre de Liens oriente sa décision sur l'adéquation du foncier avec un projet agricole viable en agriculture biologique quand le Conservatoire des Espaces Naturels regarde prioritairement les caractéristiques du biotope.

Par ailleurs, cette décision peut être motivée par des critères de faisabilité ou d'opportunité : une petite parcelle enclavée au milieu d'un îlot d'agriculture industrielle ne permettra pas aisément de réaliser l'objet pour lequel ces fondations agissent. Dans le même ordre d'idée, une donation ou un legs peut être refusé du fait d'une clause jugée impossible ou trop difficilement exécutable. **C'est la raison pour laquelle il est préférable soit de donner de son vivant**, soit d'informer préalablement le donataire d'une intention de legs, ce qui permet de vérifier qu'il sera bien accueilli par ce dernier.

– LA FONDATION TERRE DE LIENS : PRÉSERVER LE PATRIMOINE FONCIER AGRICOLE SUR LE TRÈS LONG TERME

Si la terre est un bien commun, il faut en faire un bien non spéculatif et inaliénable. C'est pour mettre en œuvre cette idée que la Fondation Terre de Liens a été créée. Comme la Foncière, l'action de la Fondation Terre de Liens est guidée par un cadre d'intervention précis et en cohérence avec la charte du mouvement[122].

Voir | Annexe 14 - Cadre d'intervention de Terre de Liens, page 221

Elle s'appuie également sur le travail de terrain des bénévoles des associations régionales Terre de Liens et répond à leurs demandes d'intervention. Les fermes de la Fondation sont ensuite louées par baux ruraux à clauses environnementales, et conduites systématiquement selon le cahier des charges de l'agriculture biologique.

De par son statut, **plusieurs types de cessions à la Fondation vous sont possibles** :

- **La donation : vous transmettez votre bien agricole de votre vivant à la Fondation ; c'est un geste de solidarité immédiate** : Terre de Liens dispose sans délai des ressources nécessaires à la préservation des terres agricoles. La donation est un acte notarié qui prend effet à sa signature, sans révocation possible.

Redécouvrez | Le témoignage de Françoise et Christian : une donation avec réserve d'usufruit à la Fondation Terre de Liens, page 68.

122. https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/charte-de-terre-de-liens

- **Le legs**, c'est à dire choisir de **transmettre votre patrimoine** agricole après votre décès : vous pouvez opter pour un legs « partiel » ou pour un legs « universel » si vous n'avez pas d'héritiers. Ces dispositions sont consignées dans votre testament. Dans ce cas de figure, vous restez propriétaire de votre bien agricole jusqu'à votre décès.
- **La vente** : très occasionnellement, la Fondation peut acheter votre ferme sur ses fonds propres (en collectant du don citoyen) ou avec des subventions publiques (en mobilisant une collectivité territoriale ou une Agence de l'eau par exemple).

En transmettant à la Fondation Terre de Liens, vous garantissez sur le très long terme la vocation agricole des terres : ses statuts lui interdisent de revendre le bien agricole que vous lui avez transmis. Même en cas de dissolution, les missions de la Fondation seront poursuivies, dans la mesure où ses biens seront alors confiés à un organisme à but non lucratif, comparable ou compatible, ou à défaut à l'État.

Terre de Liens peut vous informer et vous orienter pour imaginer le futur de votre bien. Vous pouvez également prendre contact avec votre notaire : il saura vous guider pour organiser votre succession en faveur de la Fondation Terre de Liens ou de l'organisme de votre choix.

LA FONDATION TERRE DE LIENS EN BREF – données novembre 2020

Histoire : créée en 2013 par la reconnaissance d'utilité publique (décret du Conseil d'État). Préfiguration depuis 2010 avec la création du fonds de dotation Terre de Liens.
Gouvernance : La gouvernance de la Fondation est contrôlée par le ministère de l'Intérieur et des ministères de tutelle, représentés par un commissaire du gouvernement. Ses comptes sont également contrôlés par l'État.
Elle repose sur un Conseil d'Administration composé d'un collège des fondateurs (mouvement Terre de Liens), d'un collège des personnalités qualifiées, d'un collège représentant les pouvoirs publics.

Rayon d'action géographique : France
Nombre de fermes acquises : 30
Nombre d'hectares préservés : 748
Nombre de fermiers : 45
Nombre de donateurs : 7 800

Fiscalité : Le don ouvre la possibilité d'une réduction d'impôt sur le revenu de 66% dans la limite de 20% du revenu imposable. Les donations et legs sont également exonérés des droits de succession.

Pour aller plus loin !

› **Terre de Liens, Préservons nos terres agricoles, 2019**
› **https://terredeliens.org/nous-confier-une-terre.html**

Lutter contre l'artificialisation des terres en zone péri-urbaine

Témoignage de Marie-Joëlle

Le projet en bref

Situation : Plaine du Forez (42)
Nature du bien : 0,8 ha ; 1 maison d'habitation et plusieurs dépendances
La propriété avant : propriétaire privé
La propriété après : Fondation Terre de Liens
Nombre de paysan·nes installé·es suite à la donation : 1
Mise à disposition du foncier : bail rural à clauses environnementales
Finalité escomptées : développer l'agriculture biologique ; préserver la vocation agricole des terres ; redonner une vie agricole à une ferme familiale

REDONNER UNE VIE AGRICOLE À CE BIEN HÉRITÉ

« La ferme de mes grands-parents a perdu sa vocation agricole à leur décès, dans les années 50. Mon père, Pierre, et ma tante, Jeanne, en ont hérité ; Jeanne y a vécu jusqu'à son décès. J'en suis devenue la seule héritière et pour moi, cette ferme devait retrouver une vie agricole. Petit à petit, l'importance de soutenir l'agriculture biologique et de préserver les terres agricoles est devenue une évidence.
J'ai informé ma tante que je ne garderai pas la ferme, n'ayant jamais envisagé de rester propriétaire de ce lieu ni de le louer. Sa gestion aurait représenté une lourdeur et une préoccupation pesante dans ma vie. Les terres étant constructibles, la ferme était estimée à 400 000€. Si je vendais la ferme, tout ce bel environnement aurait été bétonné. Comme je n'avais pas besoin de cette somme, j'ai décidé de la donner à la Fondation Terre de Liens. »

LA MISE EN ŒUVRE DE LA DONATION AVEC TERRE DE LIENS

« En 2015, ma donation est présentée à la Fondation. Étant donnée la faible surface de la ferme, 0,8 ha, la donation est conditionnée au fait qu'un projet agricole puisse être viable sur ces terres. Avec l'appui d'un fermier Terre de Liens voisin, et avec l'accompagnement de Terre de Liens Rhône-Alpes, un appel à candidatures est ouvert pour trouver des fermiers. Le projet maraîcher de Pauline et Joachim est sélectionné et la donation actée en janvier 2016. »

UN ÎLOT VERT AU MILIEU DES LOTISSEMENTS

« Au milieu des lotissements, la ferme Pierre-Jeanne est aujourd'hui un îlot vert bien vivant, qu'un couple d'agriculteurs a su mettre en valeur très rapidement, au grand bonheur du voisinage. Je garde un certain attachement à cette ferme car elle fait partie de l'histoire d'une lignée familiale dont je suis la dernière personne… Mais pour moi, c'est mission accomplie : cet acte est une restitution d'un bien privé au bien commun. »

Pour aller plus loin !
www.terredeliens.org/pierre-jeanne.html

Un peu de recul…

Facteurs de réussite :
- Une information préalable de l'ancienne propriétaire quant au choix de la donation
- Un projet éthique clair qui a empêché la vente du terrain pour l'urbanisation
- La reconnaissance d'utilité publique de la Fondation pour l'exonération du don
- L'appui d'un fermier Terre de Liens installé sur une surface similaire pour faire valoir l'intérêt de cette ferme

Difficultés rencontrées :
- La petite surface agricole du bien

Refuser un héritage pour faire de la terre un « commun »

Témoignage de Jean-Marc et Marie-Luce

Le projet en bref

Nature du bien : 24 ha

La propriété avant :
Propriétaires privés en indivision
La propriété après :
Fondation Terre de Liens

Nombre de paysan·nes installé·es suite à la donation : 2
Mise à disposition du foncier :
bail rural à clauses environnementales

Finalités escomptées :
donner la priorité à la propriété d'usage ; lutter contre la spéculation foncière et la disparition des fermes

En 2015, au décès de leur père, Jean-Marc, Marie-Luce et leur sœur héritent de 24 ha de terres, cultivées par Jean-Marc et sa compagne. Aucun d'eux n'a envie d'être propriétaire de ces terres et Jean-Marc et Marie-Luce n'ont pas un besoin impératif de cet argent. Ils décident de donner deux tiers de cet héritage à la Fondation Terre de Liens, qui accepte d'acheter le dernier tiers.

PRIORITÉ À LA PROPRIÉTÉ D'USAGE

« Il s'agissait plus d'un refus d'héritage que d'une donation », explique Jean-Marc. « Je suis propriétaire de la maison et des bâtiments d'exploitation, que j'avais rachetés à mon père. Je ne voulais pas devenir propriétaire des terres car je suis contre la propriété lucrative. Je préfère la notion de propriété d'usage : pour moi, le paysan devrait être propriétaire des terres le temps qu'il les travaille puis les transmettre au paysan suivant, sans en tirer profit. Comme moi, mon père n'était pas attaché à sa terre en tant que propriété et luttait contre la spéculation sur les terres agricoles. J'ai poursuivi dans le même sens que lui, en faisant vivre ma famille sans chercher à m'agrandir.

Cette donation a été pour moi l'occasion de parler de la propriété et de l'attachement à la terre au sein de ma famille, en particulier avec mes quatre enfants, qui n'étaient pas forcément tous d'accord au début. Ce qui m'a étonné, c'est la réaction des gens autour de moi : que ce soit mes proches ou dans le milieu agricole, personne ne comprenait. C'était pour eux inconcevable. »

CONTINUER À FAIRE VIVRE UNE FAMILLE SUR LA FERME

Marie-Luce, sa sœur, complète : « Je ne connais pas du tout la terre. Pour moi, c'est un outil de travail. J'ai toujours vu mes parents la travailler puis mon frère. Je ne me voyais pas devenir propriétaire d'un bien que je n'utiliserais pas. J'avais l'impression que ça ne m'appartenait pas ; c'était pour moi inconcevable de recevoir de l'argent pour ces terres, d'autant que j'avais déjà un revenu lié à mon travail salarié par ailleurs.

Alors quand mon frère m'a parlé de cette possibilité de donation à Terre de Liens, c'est un engagement qui m'a parlé. Vu la disparition des fermes, c'est important pour moi d'avoir l'assurance que cette ferme continue à faire vivre une famille comme elle faisait vivre celle de mon frère. Cela m'a aussi amenée à réfléchir à la notion de propriété en questionnant de quoi je suis propriétaire et pour en faire quoi. »

Pour aller plus loin !

www.terredeliens.org/les-grandes-souches-9485.html

« Cette donation a été pour moi l'occasion de parler de la propriété et de l'attachement à la terre au sein de ma famille, en particulier avec mes quatre enfants. »

Un peu de recul...

Facteurs de réussite :

- Une réflexion familiale sur le rapport à la propriété
- Un choix qui s'inscrit dans les réflexions de l'ancien propriétaire

Difficultés rencontrées :

- Un besoin de pégagogie pour expliciter ce choix d'une donation

	Louer à un agriculteur (bail rural)	Louer en déléguant la gestion (bail emphytéotique, bail à domaine congéable)	Vendre à un agriculteur	Vendre, donner ou léguer à un collectif local de citoyens	Vendre, donner ou léguer à un organisme national ou régional d'intérêt général ou d'utilité publique
Faciliter l'accès au foncier et sécuriser une installation agricole viable	Oui, s'il y a un bail	Oui, s'il y a un bail	Oui	Oui, s'il y a un bail	Oui, s'il y a un bail
Orienter à court terme le mode de production vers l'agriculture biologique	Oui, pour des terres déjà en agriculture biologique ou si l'agriculteur est d'accord avec cette clause Envisageable si une ORE est préexistante à une nouvelle location agricole	Oui, si cela apparaît dans les statuts du délégataire	Non, sauf lorsqu'il existe une ORE	Oui, si cela apparaît dans les statuts de ce collectif	Oui, si cela apparaît dans ses statuts
Garantir l'usage agricole et en bio à long terme (au-delà de la carrière d'un paysan)	Non Exception : si un BRE est préexistant, et est assorti d'une ORE pour sa pérennité	Non, cela dépendra de ceux qui hériteront de la propriété	Non, sauf lorsqu'il existe une ORE	Oui, si cela apparaît dans ses statuts ; cela dépendra également de la pérennité du collectif	Oui, si cela apparaît dans ses statuts
Gérer la terre en commun, pour l'intérêt général	Non, cela dépendra de ceux qui hériteront de la propriété	Oui, selon la nature et les statuts du délégataire	Non	Oui, si cela apparaît dans ses statuts	Oui, et peut dépendre de la gouvernance de la structure

SCHÉMA - ÉCHELLE PRIVILÉGIÉE D'ACTION DES INITIAVES PRÉSENTÉES

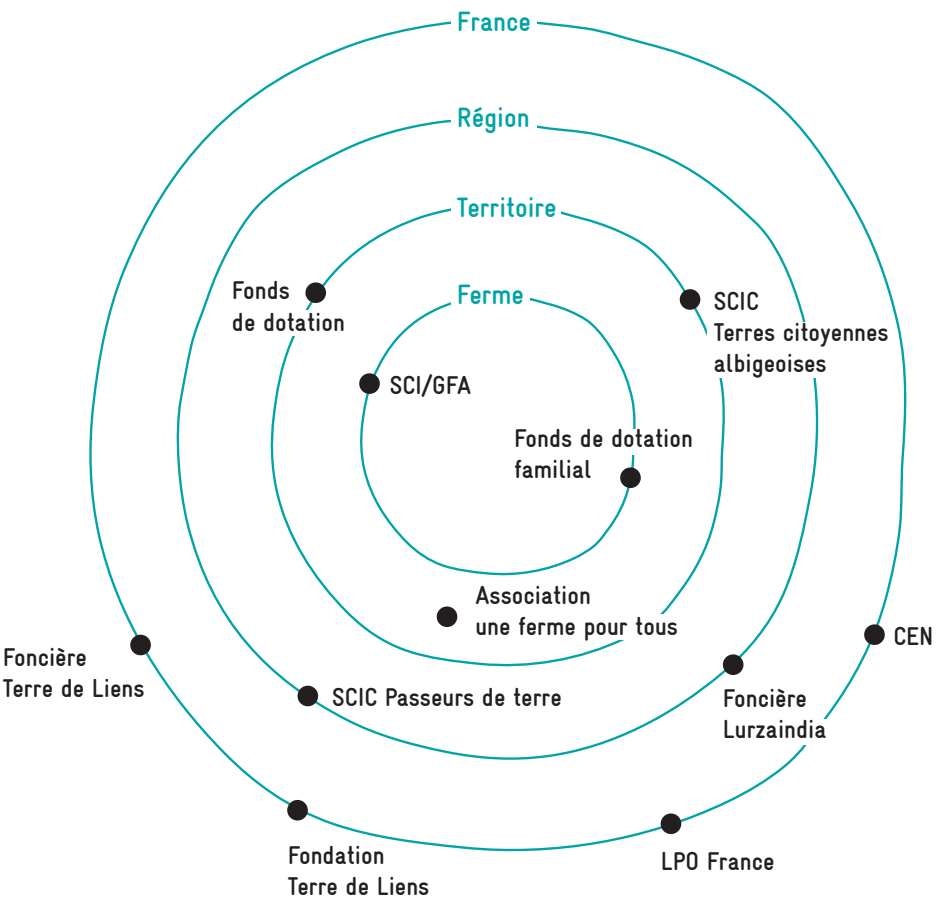


TABLEAU RÉCAPITULATIF - TRANSFÉRER LA PROPRIÉTÉ D'UN BIEN AGRICOLE À UNE INITIATIVE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE

	Mode de cession possible			Échelle d'action privilégiée	Possibilité de participer à la gouvernance pour l'ancien propriétaire
	Vente	Don	Legs		
SCI/GFA citoyens	✓	✗	✗	Ferme	Oui, en tant qu'associé (vote aux AG) ou co-gérant (élu en AG), selon ce que les statuts donnent comme pouvoirs aux gérants
SCIC	✓	Donations et legs possibles, mais les éléments fiscaux réduisent fortement l'intérêt de cette option		Territoriale	Oui, en tant que coopérateur (gouvernance coopérative « une personne = 1 voix », en collèges organisés par parties prenantes : fermiers, salariés, citoyens…)
Association	✓	Sous conditions loi ESS 2014	Sous conditions loi ESS 2014	Ferme	Oui, en tant que membre (vote aux AG) et/ou administrateur (si élu en AG)

Points forts	Points d'attention	Statut particulièrement adapté dans les situations suivantes (non exhaustif)
- Véritables projets de territoire avec mobilisation / gestion locale pour faire de la terre un bien commun - GFA : fiscalité avantageuse - SCI : possibilité d'intégrer une personne morale dans les associés (ex : une association)	- Difficilement viable sur des surfaces < à 3 ou 4 ha (sauf fermage majoré par exemple pour des terres maraîchères) - Gestion administrative lourde pour les gérants selon le nombre d'associés - Nécessite un appui juridique à la création compte tenu de ses particularités et afin de garantir sa pérennité dans le temps (départs d'associés et renouvellement gérance bénévole) - Procédure nécessaire à l'acquisition peut être longue	- Besoin d'agir rapidement (dépend du montant et de la dynamique de collecte) et localement pour l'achat d'une propriété agricole - Plutôt pour des petites propriétés agricoles avec peu ou pas de bâti - Lors d'une transmission familiale, possibilité d'impliquer l'ensemble de la famille dans un projet patrimonial / de transférer un patrimoine familial (et de sortir d'une indivision successorale dans le cas d'un GFA)
- Possibilité d'intégrer une diversité de parties prenantes dans le projet - Gouvernance partagée et orientée vers l'intérêt collectif, avec la possibilité de constituer un collège pour les collectivités territoriales - Possibilité d'un agrément ESUS, lucrativité limitée	- Temps nécessaire à la vie démocratique - Pas de réduction fiscale pour les dons et legs - La constitution et la gestion plus complexe qu'une SCI nécessite un appui professionnel sur le long terme - Nécessite une activité économique	- Intéressant lorsque des acteurs du territoire (une collectivité par exemple) sont prêts à s'impliquer dans la gestion du bien - Ferme / lieu avec de multiples usages (agricoles, non agricoles) - Plutôt pour la vente d'une propriété agricole
- Mobilisation / gestion locale pour faire de la terre un bien commun - Facilité de création	- Transmission des valeurs et du projet associatif au long cours	- Besoin d'agir rapidement et localement pour la cession - Propriétés agricoles avec des forts enjeux de biodiversité ou avec un faible potentiel agricole, dans le cas d'une cession à une association agréée protection de la nature - Volonté d'associer un projet connexe au projet agricole (culturel, pédagogique…)

(SUITE) - TRANSFÉRER LA PROPRIÉTÉ D'UN BIEN AGRICOLE À UNE INITIATIVE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE

	Mode de cession possible			Échelle d'action privilégiée	Possibilité de participer à la gouvernance pour l'ancien propriétaire
	Vente	Don	Legs		
Fonds de dotation	✓	✓	✓	Territoriale Ferme (pour un fonds de dotation familial) Voire national	Dépend des statuts
Foncière solidaire Terre de Liens	✓	✗	✗	Toute la France	Oui, en tant qu'actionnaire (vote aux AG, élection du conseil de surveillance)
Fondation RUP Terre de Liens	✓	✓	✓	Toute la France	Non, le membre fondateur défini dans les statuts est l'association Terre de Liens

Points forts	Points d'attention	Statut particulièrement adapté dans les situations suivantes (non exhaustif)
- Facilité de création et de gestion - Réduction fiscale (impôt sur les sociétés, impôt sur le revenu)	- Peu de références pour la constitution de fonds de dotation familiaux - Donation (ou legs) nécessite d'être partagée avec la famille, qui accepte de renoncer à une partie de son patrimoine (si dépasse la quotité disponible)	- Volonté d'anticiper la transmission de son patrimoine de son vivant et d'en orienter l'usage
- Accompagnement par le réseau Terre de Liens et expertise de celui-ci pour l'acquisition et la gestion de biens agricoles - Réduction fiscale	- Procédure nécessaire à l'acquisition peut être longue (étude du projet en lien avec l'association régionale de Terre de Liens, validation, collecte d'épargne)	- Bien agricole doit correspondre aux critères de la politique d'acquisition de Terre de Liens (potentiel nourricier avéré, part du bâti dans le volume d'acquisition, etc.) - Volonté de pérenniser des pratiques agricoles en agriculture biologique et inscrire son bien dans l'intérêt général
- Accompagnement par le réseau Terre de Liens - Statut garantissant une préservation à très long terme - Avantages fiscaux	- Pas de participation à la gouvernance - Pour une donation ou un legs : nécessite d'être partagé avec la famille, qui accepte de renoncer à une partie de son patrimoine (si dépasse la quotité disponible)	- Bien agricole doit correspondre aux critères de la politique d'acquisition de Terre de Liens (potentiel nourricier avéré, part des bâtis, etc.) - Volonté de pérenniser des pratiques agricoles en agriculture biologique et inscrire son bien dans l'intérêt général - Volonté d'anticiper la transmission de son patrimoine de son vivant / volonté de transmettre à son décès et d'en orienter l'usage

Glossaire

Agriculture paysanne :
« L'agriculture paysanne permet à un maximum de paysannes et de paysans répartis sur tout le territoire de vivre décemment de leur métier, en produisant sur une exploitation à taille humaine une alimentation saine et de qualité, accessible à tous et toutes, sans remettre en cause les ressources naturelles de demain. Elle participe avec les citoyennes et les citoyens à rendre le milieu rural vivant et à préserver un cadre de vie apprécié par toutes et tous »[123].

AMAP : ce sont les Associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne qui réunissent des consommateurs et des paysans autour d'un contrat défini collectivement. Ce dernier porte aussi bien sur les denrées à produire, sur les méthodes de production que sur la définition d'un prix juste, pour le paysan et les consommateurs[124].

Artificialisation : transformation d'un sol agricole, naturel ou forestier par une activité humaine d'aménagement, ce qui conduit à une imperméabilisation des sols (construction d'un centre commercial, aménagement routier, etc.) et à la diminution des surfaces utilisables en agriculture. Entre 2006 et 2015, l'artificialisation croît trois fois plus rapidement que la population[125].

Biointensif : relatif à une méthode de culture très intense, notamment en maraîchage, qui cherche aussi bien à maximiser le rendement d'une surface cultivée qu'à préserver ou améliorer la qualité des sols. Cette méthode, développée en Californie et inspirée des pratiques des maraîchers parisiens du 19ème siècle, est appliquée sur de petites surfaces. Ce système se caractérise par la densification des plantations, le désherbage exclusivement manuel et une très forte valeur ajoutée des productions.

Candidat à l'installation : personne qui souhaite s'installer en agriculture et qui doit trouver une ferme / des terres agricoles pour y développer son projet. Pour obtenir des aides financières lors de son installation, le candidat doit remplir un certain nombre de conditions : s'installer pour la première fois, avoir moins de 40 ans, avoir la capacité professionnelle agricole, etc.

Chef d'exploitation : selon l'INSEE, le chef d'exploitation « est la personne physique qui assure la gestion courante de l'exploitation. Dans le cas d'une forme sociétaire où plusieurs personnes peuvent remplir cette fonction, on retient celle qui assure la plus grande part de responsabilité, les autres étant définies comme co-exploitants ».

123. FADEAR, *L'agriculture paysanne, un projet de société.*
124. www.reseau-amap.org
125. Source : Safer, *Les chiffres clés 2019*, 2020.

Donataire : personne qui reçoit une donation.

Donateur : personne qui fait une donation.

Droits de mutation : taxe perçue par l'État lors d'un changement de titre de propriété, comme c'est le cas par exemple lors d'une donation ou d'un legs.

Epargne citoyenne ou épargne solidaire : placement d'une épargne dans un organisme à caractère solidaire, environnemental et éthique. Cela prend généralement la forme d'actions et ouvre le droit à des réductions d'impôts en fonction des agréments dont dispose l'organisme en question.

Espace test agricole : également appelé couveuse ou pépinière, un espace test agricole est un lieu physique pour tester une activité en vue d'une installation agricole. Il propose un cadre légal d'exercice du test d'activité, des moyens de production (foncier, matériel, bâtiments) et un dispositif d'accompagnement[126].

Holding : une holding agricole est une société qui détient des parts sociales dans différentes sociétés d'exploitations agricoles ; elle en contrôle ou dirige ensuite les activités et bénéficie d'une fiscalité avantageuse.

Immobilier : bien qui ne peut pas être déplacé (immeuble, terrain, ferme).

Légataire : personne qui reçoit un legs.

Légateur : personne qui effectue un legs.

Libéralités : terme générique qui englobe les legs et les donations.

Libre évolution : « un espace naturel en libre évolution est un terrain pour lequel la volonté est de ne pas intervenir. Cet espace évolue librement sans usage particulier pour l'homme, quelle que soit son histoire agricole, forestière, industrielle ou autre »[127].

Mobilier : objets de valeur que l'on peut déménager (meubles, œuvres d'art, bijoux, instruments de musique, tapis, livres rares).

Nue-propriété : propriété d'un bien sur lequel une autre personne a un droit d'usufruit.

126. https://reneta.fr/Qu-est-ce-qu-un-espace-test-agricole-18

127. CEN Normandie, *Changer de regard sur les espaces en libre évolution.*

Pleine propriété : un bien possédé peut être décomposé entre l'usufruit et la nue-propriété. La pleine propriété comprend donc l'usufruit et la nue-propriété.

Porteur de projet agricole : synonyme de candidat à l'installation (voir la page précédente).

Publicité foncière : le service de publicité foncière permet de porter à la connaissance de toute personne qui en fait la demande un ensemble de renseignements concernant la situation juridique d'un bien, comme par exemple ses propriétaires successifs. Ce service est notamment alimenté par les notaires lors des ventes, donations ou successions.

Soulte : somme d'argent payée par la personne qui, lors d'une indivision ou d'un partage, reçoit un lot d'une valeur plus élevée que la valeur qu'il est en droit de recevoir.

Structure exploitante : terme générique pour qualifier l'entreprise qui est responsable de la production, de la commercialisation et qui met en valeur le foncier nécessaire à cette production, qu'elle en soit propriétaire ou locataire. Il peut s'agir d'une entreprise individuelle ou sociétaire pouvant prendre différentes formes statutaires.

Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) : la SMA détermine le seuil en deçà duquel une exploitation agricole n'est pas jugée comme étant viable pour l'agriculteur. Elle est fixée par arrêté ministériel et varie selon les départements et le type de culture.

Testateur : personne qui fait son testament.

Titre de propriété : document officiel, rédigé et signé par un notaire, qui permet de démontrer que l'on est propriétaire d'un bien. Le titre de propriété permet de préciser les différentes caractéristiques du bien en question et les droits qui y sont rattachés.

Tribunal paritaire des baux ruraux : ce tribunal juge les litiges entre un propriétaire d'un bien agricole et le fermier qui loue ses terres ou ses bâtiments agricoles. Cela concerne par exemple le non paiement d'un fermage, l'existence ou non d'un bail rural, la dégradation du bien loué, etc. Il peut être saisi par le bailleur ou le locataire.

Usufruit : jouissance légale de l'usage et des fruits d'un bien dont on n'a pas la pleine-propriété.

Les ressources de Terre de Liens

Nos publications

Terre de Liens, *Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales*, décembre 2018

Terre de Liens, collection Arpenter, publications de la Mission utilité sociale et environnementale de Terre de Liens :

- *Mesurer l'utilité sociale et environnementale*, juin 2016
- *Accompagner l'accès à la terre*, février 2017
- *Être bénévole pour préserver la terre agricole*, janvier 2018
- *Cultiver le dialogue territorial*, octobre 2018
- *Essai sur l'histoire de la propriété de la terre*, février 2019

Terre de Liens, *Trouver une terre pour mon projet agricole, guide pratique et méthodologique*, 2018

Terre de Liens et le Commissariat général au développement durable, *Transition écologique agricole, l'exemple de Terre de Liens*, 2017

Terre de Liens et une coordination d'acteurs, *Des terres en commun !*, mai 2020

Terre de Liens et AGTER, *Préserver et partager la terre*, novembre 2018

Nos différents sites

Terre de Liens
Toutes les actualités du mouvement et les projets soutenus
www.terredeliens.org

Objectif Terres
Plateforme d'annonces et de mise en relation foncières
www.objectif-terres.org

Centre de Ressources
Ressources documentaires sur le foncier agricole et ses enjeux
www.ressources.terredeliens.org

RECOLTE
Recueil d'initiatives foncières innovantes en lien avec les collectivités locales
https://ressources.terredeliens.org/recolte

PARCEL
Simulateur d'impacts d'une relocalisation de la production agricole dans les territoires
https://parcel-app.org/

L'ensemble des ressources mentionnées dans ce guide sont à retrouver sur le Centre de ressources de Terre de Liens, dans un dossier dédié :
https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-responsable

Autres ressources

Les sites pour caractériser un bien agricole et/ou entamer une démarche

Géoportail
Toutes les données géographiques de référence
www.geoportail.gouv.fr

Safer
Le portail des Safer et leur offre d'accompagnement
www.safer.fr

Notaires de France
Annuaire des notaires et informations juridiques
www.notaires.fr

Experts fonciers
Annuaire des experts fonciers
https://cnefaf.fr/trouver-un-expert-liste-officielle/

Légifrance
Pour consulter les articles du Code rural et de la pêche maritime
www.legifrance.gouv.fr

CEREMA, *Le bail rural à clauses environnementales 10 questions 10 réponses*, février 2016

Les sites de nos partenaires

CEN
https://reseau-cen.org/

FADEAR
www.agriculturepaysanne.org

FNAB
www.fnab.org

InPACT
www.agricultures-alternatives.org

Réseau CIVAM
www.civam.org

RELIER
www.reseau-relier.org/Association

RENETA
https://reneta.fr/

LPO
www.lpo.fr

Les contacts de Terre de Liens

TDL Alsace
09 70 20 31 31
alsace@terredeliens.org

TDL Aquitaine
09 70 20 31 32
aquitaine@terredeliens.org

TDL Auvergne
09 70 20 31 06
auvergne@terredeliens.org

TDL Bourgogne Franche-Comté
09 70 20 31 12
bfc@terredeliens.org

TDL Bretagne
02 99 77 36 71
bretagne@terredeliens.org

TDL Centre
06 95 73 47 70
centre@terredeliens.org

TDL Champagne-Ardenne
09 70 20 31 41
champagne-ardenne@terredeliens.org

TDL Corse
07 71 58 33 01
corsica@terredeliens.org

TDL Hauts-de-France
03 20 74 43 83
03 22 41 56 62
npdc@terredeliens.org
picardie@terredeliens.org

TDL Île-de-France
09 70 20 31 34
idf@terredeliens.org

TDL Languedoc-Roussillon
09 70 20 31 18
lr@terredeliens.org

TDL Limousin
09 70 20 31 13
limousin@terredeliens.org

TDL Lorraine
03 83 47 43 06
lorraine@terredeliens.org

TDL Midi-Pyrénées
09 70 20 31 14
mp@terredeliens.org

TDL Normandie
09 70 20 31 10
normandie@terredeliens.org

TDL Pays de la Loire
06 61 45 49 88
pdl@terredeliens.org

TDL Poitou-Charentes
05 45 67 79 46
pc@terredeliens.org

TDL Provence-Alpes-Côte d'Azur
09 70 20 31 24
paca@terredeliens.org

TDL Rhône-Alpes
09 70 20 31 40
ra@terredeliens.org

TDL National — Mission installation-transmission
09 70 20 31 00
installation@terredeliens.org

Fondation Terre de Liens
09 70 20 31 51
fondation@terredeliens.org

Foncière Terre de Liens
09 70 20 31 08
fonciere@terredeliens.org

Remerciements

Ce guide est le fruit de l'expérience, des observations et des expérimentations de l'ensemble des composantes du mouvement Terre de Liens. Que soient particulièrement remerciés : le comité de rédaction de ce guide, la commission installation-transmission de Terre de Liens ainsi que l'ensemble des relectrices et relecteurs de ce guide. À Marie Mouihi, Véronique Guislain, Mathilde Sanglier, Gérard Baudey, Hélène Bertau, Magali Cerles sans oublier Véronique Rioufol, un immense merci pour l'acuité de vos contributions.

Nous souhaitons remercier ici chaleureusement l'ensemble des propriétaires et des initiatives citoyennes qui nous ont partagé leur expérience et qui, espérons le, permettront à d'autres personnes de s'engager pour une gestion et un usage citoyen des terres agricoles.

Enfin, nous souhaitons également remercier l'ensemble des personnes qui font vivre au quotidien le projet de Terre de Liens aux côtés de l'équipe salariée et tout particulièrement les 1 000 bénévoles actifs et 345 paysannes et paysans qui mettent en valeur les terres acquises par l'engagement de 30 000 membres (actionnaires, donateurs, adhérents).

Avec le soutien de

Avec le soutien financier du programme Mobilisation collective pour le développement rural
(MCDR Terreau2018-2021)
Transfert d'Expériences Réussies en Rural :
Essaimage, Agricultures, Usages