PAROLES D'EXPERT

par Pierre-Marie Moreau
de Terres de Liens

QUELLES MODALITÉS D'ACCÈS AU FONCIER AGRICOLE ?

Pour répondre à cette copieuse question, nous avons sollicité Pierre-Marie Moreau, coordinateur de Terre de Liens Nouvelle-Aquitaine, qui s'est prêté au jeu en tentant de nous apporter des éléments de réponses.

La Foncière Terre de Liens est une entreprise de l'économie sociale et solidaire qui achète des fermes pour enrayer la disparition des terres agricoles et réduire les difficultés d'accès au foncier agricole. Ces lieux sont ensuite loués à des agriculteurs qui lancent leur activité. Pour acquérir ces fermes, la Foncière s'appuie sur son capital, constitué de l'épargne de citoyens qui ont choisi d'investir dans des projets solidaires.

Après avoir constaté les limites des solutions existantes pour répondre aux enjeux du foncier agricole, Terre de Liens a créé une structure financière d'envergure nationale : la Foncière Terre de Liens.

La Foncière collecte de l'épargne solidaire auprès des citoyens et des institutions privées et acquiert des biens immobiliers en milieu rural pour en assurer, sur le long terme, une gestion sociale et écologique conforme à la charte de Terre de Liens.

1 REPÉRER DU FONCIER DISPONIBLE

Les interlocuteurs dans la recherche de foncier :

LA SAFER

(Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural)
Acteur incontournable dans les projets d'acquisition de terres agricoles, la SAFER a pour rôle de réguler le marché foncier rural. Elle est informée de l'ensemble des ventes dès lors que cela concerne un bien agricole. Plus largement l'intervention de la SAFER sur le foncier peut concerner l'acquisition, la location, l'intervention pour révision de prix, le stockage ou la veille foncière.
Site : www.proprietes-rurales.com et sites régionaux

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Les chambres d'agriculture disposent d'un répertoire départ-installation (RDI) qui recense, d'un côté les fermes à reprendre, et de l'autre les candidats à l'installation. Attention toutefois, ce RDI n'est pas exhaustif et les cédants n'ont pas l'obligation de s'inscrire sur ce répertoire. Se renseigner auprès du service installation-transmission ou du Point Accueil Installation (PAI) de son département.

LES NOTAIRES

C'est bien souvent un interlocuteur qu'il convient de considérer, car c'est souvent l'un des mieux informé du contexte foncier local. De plus il sera incontournable si vous voulez conclure un acte d'achat.

LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Par leurs élus ou agents de développement, les collectivités locales peuvent être de bons relais d'informations à consulter.

LES ASSOCIATIONS & RÉSEAUX DE L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE ET PAYSANNE

(InPACT, ADEAR, CIVAM, Terre de Liens...) : Certaines associations ont développé leur propre site d'annonces ou bulletins d'informations foncières. Nous conseillons de se rapprocher des associations sur chaque territoire.
Terre de liens :
https://terredeliens.org/-petites-annonces-30-.html

InPACT : http://www.agricultures-alternatives.org/

LES JOURNAUX ET SITE D'ANNONCES

Certaines annonces foncières font l'objet de publications légales dans des journaux officiels (voir liste par département). Il est également possible de trouver certaines annonces sur certains sites d'annonces généralistes (ex : « le bon coin »). Il convient toutefois de rester vigilant sur les annonces dans ces médias, en particulier sur la qualité des annonces et les prix proposés.

AUTRES : AGENTS IMMOBILIERS, AGRICULTEURS LOCAUX....

Globalement, le bouche à oreille reste un bon canal d'information pour trouver un lieu adapté à son projet. Il est donc important de se faire connaître d'un maximum d'interlocuteurs locaux (agriculteurs, structures agricoles, associations, élus locaux, habitants...) pour s'assurer d'être informer au mieux sur des opportunités foncières.

Documents et ressources utiles POUR ANALYSER UN BIEN AGRICOLE

- **Le prix des terres :** vérifier la cohérence avec le prix à l'hectare moyen pour la petite région agricole concernée. Voir la SAFER ou www.le-prix-des-terres.fr
- **La nature du bien :** vérifier l'organisation parcellaire (accès aux parcelles, isolement, éclatement...) et avoir une vision globale du bien.
- **Le règlement et l'urbanisme :** s'assurer que l'affectation des parcelles est compatible avec l'activité ou les activités projetées (habitat, agricole, accueil/tourisme, activité commerciale).
  Voir les documents d'urbanisme en mairie ou inter communauté.
- **Tarif des fermages départementaux :** vérifier la cohérence avec les arrêtés préfectoraux. Voir site des préfectures départementales.
- **Etat des Bien bâtis :** vérifier la légalité des constructions, leur état, la constructibilité... Consulter le cadastre, la mairie ou la DDT selon les cas.
- **Réseaux, installations techniques, eau, électricité, assainissement, téléphone et internet :** vérifier la légalité et l'état des installations, connaître précisément leur emplacement, valider leur cohérence avec le projet souhaité (débit d'eau si irrigation, débit internet si projet de vente par le web...).
- **Évaluation des risques et nuisances :** Risques d'inondations ou naturels, plans de gestions spécifiques. Voir en mairie.
- **Historique et situation des parcelles agricoles :** classement en zone Natura 2000 ou en zones ouvrant à Mesures Agro Environnementales, zones de protection d'aires d'alimentation de captage, certification biologique ou label rattaché à la production...
- **Habitation :** Demander les diagnostic énergie, diagnostic amiante, diagnostic plomb, diagnostic assainissement si non collectif. Le propriétaire a l'obligation de les fournir à tout acheteur potentiel.
- **Situation des terrains au regard du droit de chasse :** les usages locaux de la chasse, les pratiques, les éventuels conflits d'usage connus, les modalités de remboursements des dégâts de gibier.
- **Présence de servitude :** vérifier la possibilité pour un propriétaire voisin d'accéder à votre parcelle pour un usage précis (accès à une source, chemin d'accès, réserve incendie...) – voir cadastre.

2 LOUER UNE TERRE : LE BAIL

Le bail rural suppose d'abord l'existence d'un accord des parties sur le principe d'une location. Si les parties n'ont pas choisi clairement de soumettre leur convention au statut du fermage, le louage sera qualifié de bail à ferme dès qu'il réunit quatre conditions :

1. UNE MISE À DISPOSITION

2. À TITRE ONÉREUX

= transfert volontaire de l'usage contre de l'argent, biens en nature ou prestations de service

3. D'UN IMMEUBLE AGRICOLE

= terre et/ou bâtiments

4. EN VUE D'Y EXERCER UNE ACTIVITÉ AGRICOLE

7 PRINCIPES CONSTITUTIFS

1 LA FORME

bail écrit et bail oral. Un bail rural peut être écrit mais il peut également être conclu de manière orale. Il prendra alors les caractéristiques d'un bail de 9 ans. Toutefois nous vous recommandons de réaliser un écrit afin de se prémunir d'éventuels conflits.

2 LA PREUVE

le loyer. Au-delà du bail signé, le paiement d'un loyer est considéré comme une preuve de l'existence d'une convention de mise à disposition à titre onéreuse. Le montant du fermage est encadré par arrêté préfectoral.

3 LA DURÉE

9 ans minimum pour un bail à ferme ; des baux de plus long terme existent également (18, 25 ans, de carrière)

4 LE RENOUVELLEMENT

Automatique et tacite par périodes successives de 9 ans. (Sauf dénonciation pour les raisons prévues dans les articles L 411-58 et suivants du Code rural)

5 LA CESSION DU BAIL

Le bail rural est par nature non cessible. Pour autant, des exceptions ont été ouvertes par le législateur notamment pour une cession auprès des conjoints, pacsés et descendants du preneur.

6 L'ÉTAT DES LIEUX

Lors de la conclusion d'un bail rural, un état des lieux doit être établi, de façon contradictoire.

7 L'INDEMNITÉ

Le preneur à bail qui, par son travail ou par ses investissements, apporte des améliorations au bien loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur.

Il existe quelques exceptions comme Le Bail Rural Environnemental BRE) : Il permet d'intégrer des clauses limitatives visant à protéger l'environnement et les infrastructures agroécologiques, et opposables juridiquement lors de la conclusion ou du renouvellement du bail. Attention toutefois ce type de bail n'est applicable que sous certaines conditions.
Site : cerema.fr

3 ACHETER COLLECTIVEMENT UNE TERRE OU UNE FERME

La démarche d'achat collective, c'est mobiliser des personnes autour de son projet, en leur proposant un moyen d'action concret :

INVESTIR POUR FACILITER L'ACCÈS AU FONCIER

Mobiliser des personnes autour de son projet implique qu'elles puissent le comprendre et le partager. Mais attention, vous portez votre projet agricole, et la personne morale qui sera créée va gérer du foncier, les deux étant (en règle générale) deux entités juridiques séparées.

Dans une démarche collective d'acquisition de foncier, les porteurs de projet ne sont pas les seuls propriétaires. Le « propriétaire » aura sa vie propre, avec un objet, des membres (les sociétaires), un fonctionnement, des perspectives....
Il existe plusieurs statuts juridiques pour acquérir du foncier à plusieurs (voir tableau pages suivantes).

! POINT DE VIGILANCE

Il est essentiel que le projet guide le choix du statut juridique (SCI, GFA, Association, SAS...), et non l'inverse.

4 COMPARATIF DE DIFFÉRENTES FORMES D'ACHAT COLLECTIF DE FONCIER

	SCI (Société civile immobilière)	GFA (Groupement foncier agricole)	Association	Co-propriété
Objet	Acquisition / gestion immobilière	Acquisition / gestion de biens immobiliers à usage agricole	Peut acquérir et gérer les biens nécessaires à la réalisation de son objet	Acquérir des biens comprenant parties communes et privatives
Capital	Fixe ou variable de 1€ sans maximum	Fixe ou variable de 1€ sans maximum	Pas de capital, possibilité d'apports avec ou sans droit de reprise	Pas de capital
Nombre et qualité d'associés	De 2 sans maximum, personne physiques ou morales	De 2 sans maximum, personnes physiques uniquement, sauf Safer et SCI spécifiques	Pas d'associés De 2 membres maximum, personnes physiques ou morales	De 2 sans maximum, propriétaires personnes physiques ou morales
Apports à la création	Apports en nature, numéraire ou industrie	Apports en nature, numéraire	Apports en nature ou numéraire avec ou sans droit de reprise	Pas d'apports, achat, ou construction dans un lot partie privative et commune
Responsabilité financière	Illimitée au prorata des parts détenues	Illimitée au prorata des parts détenues	Aucune sauf pour les dirigeants en cas de faute de gestion	Illimitée au prorata des parts de partie commune détenus
(1) Appel public à l'épargne (2) Appel à la générosité publique	(1) Non autorisé (2) Non concerné	(1) Non autorisé (2) Non concerné	(2) autorisé si associations reconnues d'utilité publique	(1) Non autorisé 2) Non concerné
Droits de vote	Proportionnel au nombre de parts	Proportionnel au nombre de parts (sauf personnes morales)	Librement définis	Proportionnel à la détention de parties communes
Ressources financières	Location et / ou vente des biens immeubles	Location et / ou vente des biens immeubles	Subventions, tous types d'activités et dons manuels	Participation des co-propriétaires aux charges

Indivision	SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif)	SAS (Société par actions simplifiée)	Fondation	Foncière/SCA (Société en Commandite par Actions)
Acquisition gestion de tous types de biens	Production ou fourniture de biens et de services d'intérêt collectif	Toute activité entrant dans son objet social	Acquisition / gestion de biens dans le but de la réalisation de son objet, la préservation de l'environnement	Réalisation de son objet statutaire (librement définis), Acquisition et mise à bail de foncier et bâti agricole et rural
Pas de capital	Fixe ou variable de 1€ sans maximum	Variable de 1€ sans maximum	Pas de capital	Variable
De 2 sans maximum, indivisaires personnes physiques ou morales,	De 2 à 5 collèges, obligatoirement salariés et clients, facultativement, bénévoles, collectivités, et sympathisants	De 1 sans maximum, personnes physiques ou morales	Pas d'associés, membres fondateurs nommés par les statuts	A minima : 1 associé commandité et 3 commanditaires
Pas d'apport, achat ou héritage commun	Apports en nature ou en numéraire	Apports en nature ou numéraire	Apports en nature ou numéraire	Apports en nature ou numéraire
Illimitée au prorata des parts détenues	Limitée aux apports	Limitée aux apports	Aucune, sauf pour les dirigeants en cas de faute de gestion	Illimitée pour les commandités, limité aux apports pour les commanditaires
(1) Non autorisé (2) Non concerné	(1) Non autorisé (2) Non concerné	(1) Non autorisé (2) Non concerné	1) Non autorisé (2) Autorisé	(1) Autorisé (2) Non concerné
Proportionnel aux parts détenues	Librement définis	Librement définis	Définis par les membres fondateurs	Détenus par les commanditaires
Location ou vente du/des biens, ou participation des indivisaires aux charges	Vente de biens ou services	Réalisation de son activité	Dons, legs, réalisations d'activités autorisés, appel à la générosité publique	Réalisation de son objet (location de biens agricoles et ruraux), augmentation de capital