



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Comment les collectivités peuvent-elles favoriser l'installation d'agriculteurs bio et durables sur leur territoire ?



► **Compte-rendu des deux visites-rencontres réalisées dans le cadre du cycle régional « du champ à l'assiette : les élus se mobilisent » - du 21 juin au 5 juillet 2017**

Lors du 8^{ème} cycle annuel de visites et rencontres du réseau BRUDED intitulé « du champ à l'assiette, les élus locaux se mobilisent » qui s'est déroulé du 21 juin au 5 juillet 2017, 2 visites-rencontres ont porté sur la question de l'installation d'agriculteurs bio et durables sur un territoire :

- Une visite-rencontre « intercommunalités » à Théhillac (56) le 27 juin avec les témoignages de :
 - o **La CC du Pays de Redon (35-44-56)** qui a créé un espace test agricole permettant à des maraîchers d'expérimenter leur activité en grandeur nature et sur une durée limitée - Michel Pierre, Vice-Président, Nicole Giraud, responsable ESS, Delphine Oddone, technicienne agricole accompagnés de Simon Plessis pour la CIAP 44
 - o **La CC du Val d'Ille-Aubigné (35)** qui s'implique dans l'affectation des terres agricoles pour favoriser l'installation d'agriculteurs bio – Jean Le Gall, Vice-Président et Chrystelle Ménard, chargée de mission

- Une rencontre « communes » à Guipel (35) le 28 juin avec les retours d'expériences de :
 - o **Saint-Georges de Reintembault (35)** : l'achat d'une ferme pour installer un agriculteur bio - Marie-Claire-Boucher, maire
 - o **Quistinic (56)** : l'accompagnement des élu.e.s à l'installation de différents projets agricoles en circuit court - Gisèle Guilbart, maire

Pour chaque rencontre, en complément des témoignages d'élus, des partenaires impliqués sur les actions réalisées étaient présents afin d'expliquer leurs modes d'intervention : la Safer Bretagne, l'association Terre de liens, le Conseil départemental d'Ille et Vilaine et la CIAP 44.

Le compte-rendu se divise en 4 parties

- 1- Les retours d'expériences d'intercommunalités et de communes rurales
- 2- Cas d'une collectivité, propriétaire de foncier, qui souhaite louer ses terres : leviers d'actions
- 3- Cas d'une collectivité, qui souhaite acquérir des terres pour installer un agriculteur : leviers d'actions
- 4- Focus sur 4 acteurs de la gestion du foncier agricole : Safer Bretagne, l'association Terre de liens, le Conseil départemental d'Ille et Vilaine et le CIAP 44.

S'avoir s'entourer :

L'une des principales conclusions des échanges qui ont rythmé les 2 visites est la nécessité, pour les collectivités, de travailler en lien avec les institutions et acteurs agricoles, tout au long du projet : Safer Région, Département, Etat, Terre de Liens, chambres d'agriculture, réseaux d'agriculture biologique et durable (FRAB, GAB, FRCIVAM....).

1/ Retours d'expériences d'intercommunalités et de communes rurales

➤ **CCVIA : une implication dans l'affectation des terres agricoles pour favoriser l'installation d'agriculteurs bios**

Jean Le Gall, Vice-Président et Chrystelle Ménard, chargée de mission

Au 1er janvier 2017, la communauté de communes du Val d'Ille (CCVI) a fusionné avec la quasi-totalité des communes de la communauté de communes d'Aubigné pour former le Val d'Ille-Aubigné : 19 communes / 35 000 habitants

La prise de compétence agricole

Le Val d'Ille s'est positionné pour prendre la compétence agriculture au sein de l'EPCI. Ainsi, la CCVIA mène depuis plusieurs années une politique pour favoriser l'installation et le développement de l'agriculture biologique sur son territoire : depuis 2008, 3 fermes en agriculture biologique, représentant 7 emplois, ont été installées grâce à une implication de la communauté de communes sur la transmission du foncier (voir fiche BRUDED).

Dans ce cadre, la CCVIA a passé une convention avec la Safer pour être avertie dès la mise en vente des transactions agricoles afin de pouvoir éventuellement se positionner en vue de l'acquisition des terres via l'outil « **vigifoncier** ». Ainsi, la CC dédie un budget « d'opportunité » de 360 000 €/an pour faire l'acquisition de foncier et/ou bâti sur le territoire. La CC a également créé un poste de chargé de mission à 50% sur l'aide à l'installation agricole, et 50% sur la création-reprise d'entreprises.

Pour Jean Le Gall, VP en charge de l'agriculture, « *c'est vraiment un travail de terrain : il est important que le projet politique soit porté par les élus et sur le terrain* ».

Les leviers d'actions pour favoriser l'installation :

« *Aujourd'hui, 3 leviers principaux permettent l'installation* » explique Chrystelle Ménard - chargée de mission :

1. Mise en réserve par la Safer Bretagne :

Lors de la notification d'un compromis de vente, la collectivité peut solliciter la Safer pour préempter le bien en vue de l'installation d'un porteur de projet. Le bien est acheté et mis en réserve par la Safer ; les frais de portage (notamment frais bancaires) sont pris en charge par la Région et le Département d'Ille-et-Vilaine. La Safer peut rester propriétaire du bien pendant 2 ans. Lorsque le porteur de projet est identifié, le foncier lui est rétrocédé par la SAFER.

➔ Cette opération de portage par la SAFER, le Département 35 et la Région Bretagne est blanche pour l'EPCI.

2. Acquisition à l'amiable par la Safer :

Un exploitant (26 ha avec du bâti sur le territoire du Val d'Ille) souhaitait arrêter son activité. La pression était importante de la part des exploitants voisins qui souhaitaient s'agrandir ; la

collectivité était également intéressée par les terres afin d'y installer une activité de maraîchage bio. La CCVIA a donc saisi la SAFER afin que celle-ci se porte acquéreur du bien en négociant directement avec le propriétaire (procédure amiable). Cette démarche permet au propriétaire de ne pas avoir à choisir à qui revendre son bien. Une fois le bien acquis, celui-ci a été remis en vente par la SAFER avec mise en publicité pour permettre aux différents candidats de se positionner. Après passage en commission (cf 3/), 15 ha ont été attribués à des voisins. La CCVIA a été attributaire du bâti et des 11 ha restants, qu'elle a ensuite rétrocédé à la valeur réelle à un porteur de projet (aujourd'hui en GAEC).

➔ La CCVIA a donc acheté une partie du bien à la SAFER avant de le revendre afin de favoriser une installation de maraichage bio

3. Acquisition directe de la collectivité

A Montreuil Le Gast, malgré la forte pression foncière, le vendeur souhaitait vendre à la Communauté de Communes. Un compromis de vente a donc été signé directement entre l'agriculteur et l'EPCI. Il n'y a pas eu de préemption de la Safer suite à la publicité de la vente. La vente a donc été définitivement actée.

➔ La collectivité est devenue propriétaire du foncier qu'elle loue à une agricultrice bio via un bail rural environnemental.

Pour en savoir plus :

➔ Télécharger la [fiche projet de la démarche de la CC du Val d'Ille-Aubigné](#) sur notre site Internet

➤ L'espace test agricole du Pays de Redon :

Michel Pierre, Vice-Président et Nicole Giraud, responsable du pôle ESS

La Communauté de Communes du Pays de Redon (CCPR) a fait l'acquisition de la ferme de Théhillac pour favoriser l'installation d'agriculteur et y créer un Espace Test Agricole : un lieu permettant aux producteurs de tester leur projet d'installation en maraichage bio : ils bénéficient d'un accompagnement technique et administratif, de matériel adapté, sur un lieu donné et pour un temps défini. L'objectif : permettre aux jeunes producteurs de tester leur activité sur les plans techniques, économiques, administratifs, en s'installant directement sur le territoire pour favoriser leur installation définitive (recherche de terrains et de débouchés commerciaux).

La mise en œuvre du projet est rendue possible grâce à un fonctionnement tripartite entre la CCPR, la CIAP (Coopérative d'Installation en Agriculture Paysanne) et les porteurs de projet.

La CCPR a réalisé l'ensemble des investissements, et la CIAP, en qualité de personne morale, porte l'activité. « C'est un lieu qui permet de générer une dynamique territoriale avec les acteurs et les parties prenantes » explique Simon Plessis de la CIAP 44.

Dans le cas du projet d'Espace Test Agricole de la CCPR, le terrain initial s'étendait sur une surface de 68 ha. La SAFER a reçu 12 candidatures dont des projets d'installation, d'agrandissement ainsi que celui de la collectivité. 28 ha ont été vendus à la CCPR, le reste étant acquis par les agriculteurs contigus en vue de leur agrandissement.

A l'heure actuelle, l'acquisition de la ferme a permis l'installation d'une personne via un bail rural (Graine de Bocage - pépinière en végétal local et AB) et que d'autres porteurs de projets devraient prochainement s'installer sur le site autour du végétal local.

Un verger conservatoire est implanté à côté de l'espace test. Pour entretenir l'espace, la CCPR a passé un accord avec un agriculteur voisin pour venir y faire pâturer... des oies ! « *Les moutons grignotent l'écorce des arbres, avec les oies il n'y a pas de soucis* » explique Delphine Oddone, technicienne agricole. « *Les oies mangent chacune 500 g d'herbe par jour ; l'agriculteur vient déplacer le parc lorsque cela est nécessaire* ».

Pour en savoir plus :

→ Télécharger la [fiche projet de la CC du Pays de Redon](#) sur notre site Internet

➤ Quistinic :

Gisèle Guilbart, maire

Quistinic, commune rurale d'un peu moins de 1 500 habitants, fait partie de Lorient Agglomération depuis 2014. Afin de soutenir l'attractivité de sa commune, la municipalité vient en soutien de toutes les initiatives locales : « *Pour tout porteur de projet de commerce, association ou activité agricole (et assimilée) : les élus organisent un rendez-vous en mairie, une rencontre avec la presse, un article dans le bulletin municipal, proposent un emplacement gracieux sur l'un des 2 petits marchés hebdomadaires (à la demande) ; et les élus sont invités à utiliser ou consommer les produits de ces porteurs de projets* » explique Gisèle Guilbart, maire de Quistinic. Concernant le développement des activités agricoles, la municipalité a multiplié les formes de soutien comme en témoignent les exemples suivants.

Un soutien moral et logistique

Il y a quelques années, la municipalité est interpellée par une jeune femme, Laure V., qui a acheté, via le site internet « Le bon coin », 3 ha de terres sur la commune en vue de se lancer dans une activité de maraîchage biologique. « *Avec l'aide d'un élu agriculteur, nous l'avons aidée à retourner sa terre* ». Au-delà des actions suscitées, la commune l'a également aidée à trouver un logement social adapté à sa situation en demandant à la Communauté de Communes de la Région de Plouay (aujourd'hui intégrée à Lorient Agglomération) de diminuer le loyer initial. La mairie lui a par ailleurs octroyé une place sur le marché. La jeune femme a arrêté son activité depuis peu, reprise par un jeune homme, Julien L. M. qui travaille également 6 mois de l'année pour le chantier municipal d'insertion sur le site de Poul Fétan.

Une commande pour la cantine

Une autre jeune femme, Hélène, a acheté une petite maison avec 1 ha de terre. Elle réussit ensuite à acheter deux autres parcelles dans le village afin de démarrer une activité de maraîchage biologique. Pour la soutenir, la municipalité lui octroie un emplacement gratuit sur le marché et demande à son prestataire qui gère le restaurant scolaire, Convivio, de lui acheter une partie de sa production.

Un soutien à l'accès au foncier

Une habitante, Julie Le H. s'était installée sur une ferme de 3 ha avec l'objectif que son mari, Ulrich, s'installe avec elle pour devenir boulanger. Ils ne disposaient pas de suffisamment de terres. La Communauté de Communes était propriétaire de 4 ha en friche dans une zone artisanale située sur la commune de Quistinic ; avec le soutien de la municipalité, elle a donc alloué 1 ha au paysan boulanger via un bail rural et les 3 ha restants via un bail précaire.

Un autre habitant, Louis S., producteur de bœuf bio, bénéficiait d'une mise à disposition de terres par un proche. Celui-ci a revendu ses terres. La commune disposait d'une réserve foncière en zone classée 2AU ; elle a décidé dans un premier temps de la lui mettre à disposition gratuitement. La zone est en cours de requalification dans le PLU pour devenir inconstructible. Le conseil municipal a donc décidé de mettre en place un bail rural pour pérenniser l'activité.

La mise à disposition de service

Un couple, Julien P. et Mélanie S., ont repris une petite exploitation. Il travaille l'osier et elle produit du fromage de chèvre. Leur objectif était de faire également du pain mais le couple ne possède pas de four. La municipalité propose alors de leur mettre à disposition le four à pain du village touristique de Poul Fétan via une « mise à disposition de service » avec le conseil départemental du Morbihan, qui en est le gestionnaire délégué.

La commune lui commande son pain pour le servir à la cantine scolaire une fois par semaine.

Par ailleurs la commune a des réserves foncières qu'elle met à disposition gratuitement pour de l'éco-pâturage ou pour réaliser du foin, « à condition simplement de maintenir la clôture en état ».

Un soutien à l'installation d'un GFA

Un agriculteur de Lanvaudan, la commune voisine, cède son exploitation d'une trentaine d'hectares. Ces terres intéressent l'un de ses voisins désireux de s'agrandir. Dans le même temps, une jeune femme, Marie-Laure, a le projet d'élever des chèvres dans le secteur mais ne dispose pas du foncier nécessaire. Informée de ce projet, l'association Terre de Liens propose alors de créer un Groupement Foncier Agricole (GFA) pour faire l'acquisition des terres. Le comité technique SAFER valide le principe et délègue la vente à Terre de liens. Les municipalités de Lanvaudan, Quistinic et Bubry facilitent la tenue de réunions d'informations pour inciter les habitants à prendre des parts dans le GFA. Au final, près de soixante personnes seront intéressées, et les terres sont achetées puis louées à la jeune éleveuse de chèvres. Pour faciliter son démarrage, les sociétaires décident collectivement d'abaisser le loyer pour faciliter le démarrage de l'activité. Le loyer devra seulement couvrir les charges fixes du GFA. Au bout de 3 ans, certains sociétaires revendent leurs parts. La jeune éleveuse qui, entre-temps a embauché un salarié, en rachète une partie. De nouveaux citoyens viennent compléter les départs. Le GFA décide alors de mettre en place un loyer acceptable pour elle et les sociétaires.

➤ Saint Georges de Reintembault

Marie-Claire-Boucher, maire

Saint Georges de Reintembault est une commune rurale d'Ille et Vilaine de près de 1 600 habitants située au nord de Fougères, aux limites de la Manche. Elle est rattachée à Fougères agglomération et au pays de Fougères, bassin laitier important, reconnu pour la qualité de ses terres : « *ici, la terre est précieuse* ».

Soutenir une agriculture locale et bio

Ceinturée de zones humides, la commune est également proche d'un bassin versant sensible ; « nous sommes en zéro phyto depuis 2007 » rappelle Marie-Claire Boucher, maire. « Nous étions allés voir le film « nos enfants nous accuseront » avec le maire de l'époque », témoigne Mme Boucher, devenue maire depuis. « Cela nous avait conforté dans l'idée d'agir tant sur l'approvisionnement de la cantine que sur le fait d'aider à installer de l'agriculture bio, peu présente sur le territoire ». L'activité laitière est en effet prépondérante sur la commune qui compte encore près de 60 agriculteurs.

L'acquisition d'une ferme

En 2009, la municipalité repère une petite exploitation agricole en fin d'activité constituée d'une maison, d'un hangar et de 1,74 ha de foncier. La commune est intéressée par l'achat mais le prix de vente initial est trop élevé... Dans le même temps, le propriétaire signe un compromis avec des particuliers qui souhaitent en faire une maison d'habitation. La municipalité dépose alors un dossier à la SAFER pour manifester son souhait de se porter acquéreuse du bien, dans le but d'y installer du maraîchage bio. La SAFER décide de préempter le bien, qu'elle remet ensuite en publicité. Seule candidate à l'acquisition, la municipalité acquiert le bien auprès de la SAFER pour un montant de 103 953 €.



Une rénovation en interne

La municipalité décide dans un premier temps de réhabiliter la maison. Elle confie cette mission aux employés communaux, « 4 agents très polyvalents », qui réalisent des travaux pendant l'hiver pour un montant de 38 520 € (hors temps de travail). La rénovation a été faite en deux fois, en commençant par le RDC (25 000 €).

La recherche de porteurs

La municipalité démarre la recherche de porteurs de projet, locataires ou acheteurs, avant même la finalisation de la vente avec la SAFER. Le projet rencontre une majorité au conseil, mais crée des discussions : « *une conseillère s'interrogeait sur la légitimité de faire du maraîchage car cette agriculture était inexistante sur la commune, contrairement à ce qui existe à 30 kms d'ici en Baie du Mont Saint Michel* » se souvient Marie-Claire Boucher. La commune passe des annonces via les réseaux des GAB (Groupements d'agriculteurs biologiques) et CIVAM (Centre d'initiatives pour valoriser l'agriculture en milieu rural) d'Ille et Vilaine et de la Manche. Après deux premières locations qui s'avèreront infructueuses, une famille intéressée prend contact avec la commune. Bien que leur projet questionne le conseil municipal (maraîchage en permaculture, peu courant sur le secteur), il est accepté et la famille Johnson-Legal vient s'installer sur la commune en 2012.

Un bail environnemental et un loyer attractif

Pour éviter toute pollution de l'eau, le bail rural environnemental signé pour 9 ans reconductibles précise que les terres devront être cultivées en agriculture biologique. Le loyer est de 390 €/mois pour la maison et de 280 €/ha/an pour les terres. « *Cela leur a permis de ne pas faire d'emprunt et ils n'ont donc aucune pression pour produire en quantité. A ce jour, leur activité leur permet de se dégager un salaire de 1 500 € net/mois pour eux deux* » explique Marie Claire Boucher.

Une activité diversifiée

Dès leur installation, le couple a fait le tour des agriculteurs bios du secteur pour éviter d'être en concurrence. « *Nous cultivons une grande diversité de légumes et de plantes aromatiques sur environ 5000 m², dans une logique de permaculture. Nous avons également planté 200 arbres fruitiers et petits fruits et planterons le double l'année prochaine* » explique Christophe Johnson-Legal, installé depuis 2012 avec sa compagne et leurs deux enfants. Le couple réalise aussi de la cueillette de plantes sauvages : « *cela nous permet notamment de proposer des plantes sauvages comestibles à un restaurant gastronomique du secteur* ». Le couple réalise également une diversité de produits transformés : jus de pomme, confiture, chutney, confit, pesto... Il propose des animations en lien avec la maison du canton de Louvigné-du-Désert et anime bénévolement la grainothèque de la bibliothèque communale. La famille propose par ailleurs sa table d'hôte, pour des groupes de 10 personnes max., sur réservation.

L'accompagnement de la commune

« *La commune fait tous les liens possibles pour soutenir l'activité des maraîchers* » indique la maire, citant l'achat de jus de pomme pour les activités municipales (accueil périscolaire, centre de loisirs, bibliothèque) ou les visites de l'école dans le cadre d'un projet pédagogique sur l'alimentation. En gestion '0 phyto', la municipalité a labellisé ses terres en bio pour permettre aux maraîchers de faire de la cueillette sur les terres communales. « *Cela sert aussi à un autre agriculteur bio qui fait du foin sur la commune* » indique la maire. La commune a également meublé un studio en centre-bourg, « ce qui permet de proposer une location aux stagiaires accueillis ponctuellement par les Johnson-Legal ».

Pour en savoir plus :

→ Télécharger la [fiche projet et les documents annexes](#) sur notre site Internet

2/ Cas d'une collectivité, propriétaire de foncier, qui souhaite louer ses terres

Une collectivité a différentes possibilités pour proposer des terres dont elle est propriétaire à des agriculteurs intéressés. Deux paramètres principaux sont à prendre en compte :

- La réversibilité de l'attribution : selon ses projets, la collectivité peut vouloir reprendre la gestion de son foncier. Cela s'avère quasi impossible dans le cas d'un bail rural (fermage).
- La pérennité de l'activité de l'agriculteur : plus un bail est précaire, moins l'agriculteur a de visibilité sur son activité

1. **La mise à disposition gratuite ou prêt à usage** : pour être considérée comme telle, cette mise à disposition doit être totalement gratuite : la commune doit y compris payer la taxe foncière afférente. Dans le cas contraire, celle-ci pourrait être requalifiée en bail rural.
2. **Le contrat de vente d'herbe** : il s'agit ici d'un contrat de vente de récolte sur pied portant sur de l'herbe à pâturer ou à faucher. Ce type de contrat doit être utilisé avec précaution puisque le risque de requalification en bail rural est très présent. Pour éviter les risques, a fortiori quand il s'agit de foncier agricole ou naturel, il faut veiller à ce que :
 - Le contrat soit rédigé par écrit ;
 - La période de mise à disposition du fond soit strictement limitée et soit d'une durée inférieure à une année (ex : période des foins ou de la pâture) ;
 - Le contrat ne soit pas renouvelé plusieurs années de suite entre le même exploitant et le même propriétaire ;
 - Le contrat ne porte pas sur la jouissance de bâtiments ;
 - L'exploitant agricole ne soit pas tenu à des charges d'entretien ou à des travaux de cultures. Ces derniers devant être à la charge du propriétaire. L'exploitant agricole ne doit être bénéficiaire que des fruits des terres (l'herbe).
3. **La Convention d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP)** : la COPP ne peut être conclue que dans des cas extrêmement précis, notamment lorsque l'utilisation principale du bien foncier n'est pas agricole (ex : étendues d'herbe d'un bassin de rétention, d'une zone artisanale, etc.), ou dont la destination agricole doit être changée (ex : réserve foncière, expropriations, terrains à urbaniser, etc). Dans ce dernier cas le changement de destination doit être clairement mentionné. La convention d'occupation précaire doit être rédigée sans ambiguïté et préciser les conditions de durée, de renouvellement, de jouissance, les délais de congés, etc... Ce contrat est généralement consenti à prix modique.
4. **La Convention de Mise à Disposition SAFER – la CMD** : la collectivité confie à la Safer la gestion de son bien pour une durée déterminée (d'un à six ans, renouvelable une fois). La Safer recherche un exploitant avec lequel elle conclut un bail SAFER non soumis au statut du fermage. Elle dresse un état des lieux, met éventuellement en place un cahier des charges, collecte la redevance convenue payée par l'exploitant et reverse une somme convenue au propriétaire. Elle prend en charge toutes les formalités. Le propriétaire retrouve son bien libre de location et entretenu au terme de la convention.

5. **Le bail rural ou fermage** : le bail rural est conclu pour une durée minimale de 9 ans. Cette durée est incompressible, à de très rares exceptions près. Le bail rural peut être conclu pour une durée supérieure à 9 ans. Il s'agit par exemple du bail rural à long terme.

Bail environnemental, éco-pâturage :

Bail environnemental : la collectivité a la possibilité de mettre en place un cahier des charges avec des clauses environnementales que devra respecter l'agriculteur.

Eco-pâturage : de plus en plus de collectivités passent des conventions avec des éleveurs pour gérer certains espaces en éco-pâturage : bassin de rétention, réserves foncières...

-> **BRUDED dispose d'exemples de baux et de conventions mis en œuvre par des collectivités adhérentes**

<http://www.coordinationrurale.fr/la-mise-a-disposition-des-terres-agricoles-hors-bail-rural/>

3/ Cas d'une collectivité, qui souhaite acquérir des terres pour installer un agriculteur : leviers d'actions

Lorsqu'une collectivité souhaite acquérir des terres pour y installer un agriculteur, elle rentre 'en compétition' avec les autres acteurs (agriculteurs voisins...) susceptibles d'être intéressés par la vente.

Ainsi, le propriétaire d'un bien rural agricole (foncier, bâti, exploitation...) qui souhaite le vendre dispose de différents choix :

- Signer un compromis de vente avec un acheteur (qui peut être une collectivité) → La SAFER Bretagne est systématiquement informée des projets de vente par les notaires via une notification envoyée suite à la signature du compromis de vente ; elle reçoit entre 20 000 à 25 000 notifications par an. La SAFER a alors la possibilité d'utiliser son **droit de préemption** (voir encadré ci-dessous) à condition d'être sollicité par un tiers (qui peut être une collectivité) et sous couvert de répondre à des objectifs d'intérêt général ([Art L 134-2 du code rural](#)). C'est le cas le moins courant : 9% des actes de la SAFER Bretagne en 2016
- S'adresser directement à la SAFER pour qu'elle lui achète son bien -> La SAFER intervient dans ce cas dans une **procédure à l'amiable**. C'est le cas le plus courant : 91% des actes de la SAFER Bretagne en 2016.

Les biens achetés par la SAFER (soit par procédure amiable, soit par préemption) font ensuite l'objet d'un **appel à candidatures** afin de permettre à d'éventuels acteurs intéressés par le bien de se manifester. La publicité en est faite :

- Sur les principaux médias agricoles d'annonces légales : Terra, Le Paysan breton, etc.
- Sur le site de la SAFER. : safer-bretagne.fr
- Sur le site de la Préfecture de Région et du Département (depuis le 1/01/2017)
- En Mairie où se situe le bien à vendre (affichage)

Les candidats (qui peuvent être des collectivités) peuvent alors postuler pour l'acquisition de ce bien. Elles peuvent s'appuyer sur les dispositifs de portage foncier de la Région et, le cas échéant, du Département d'Ille-et-Vilaine (cf 4-). Leur dossier est étudié par le Comité technique départemental de la SAFER. Le comité se réunit environ une fois par mois et tous les membres émettent un avis.

Les critères de priorité pour le choix du candidat sont :

1. L'utilité publique (par exemple pour un projet urbain d'envergure)
2. La délocalisation d'un agriculteur : ce dernier serait prioritaire pour compenser la perte de ses terres
3. Le respect du [Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles \(SDREA\)](#) : intégration du projet dans le tissu local, cohérence avec la politique agricole locale (yc critères environnementaux), la compétence du candidat, la solidité technique et financière de son projet... L'installation est en général privilégiée par rapport à l'agrandissement.

A noter que, lorsque la SAFER acquiert un terrain en agriculture biologique, elle doit le revendre en priorité à un agriculteur bio (Loi d'avenir 2014).

En 2016, la SAFER Bretagne en rétrocédant 748 ha, a permis 43 installations et 42 agrandissements en agriculture biologique.

L'avis du Comité technique départemental est le plus souvent validé par le Conseil d'administration après accord des autorités de tutelle de la Safer (Ministère de l'Agriculture (DRAAF) et Ministère des Finances Publiques (France Domaines)).

La préemption par la SAFER Bretagne

Si un tiers (agriculteur en activité, porteur de projet, collectivité...) est intéressé par une vente en cours (compromis signé avec un acheteur), le tiers intéressé a une quinzaine de jours pour se manifester auprès de la SAFER. La SAFER dispose au total de 2 mois pour réaliser une préemption :

- ⇒ 1 mois pour monter le dossier puis saisir les services de l'Etat : la DRAF pour la partie agricole et France domaine pour la validation financière.
- ⇒ Les services de l'Etat ont ensuite 1 mois pour se prononcer sur la préemption.

En cas d'acceptation de la préemption, la SAFER achète le bien et en devient propriétaire. Elle remet ensuite le bien en vente via une publicité propre. Ainsi, la personne qui a sollicité la préemption n'a pas la certitude de pouvoir acheter le bien in fine.

NB :

- La collectivité (commune, intercommunalité) ne sera informée de l'existence d'un compromis de vente que si elle s'abonne [au dispositif vigifoncier](#) de la SAFER (information des collectivités des compromis de vente en temps réel).
- Tous les biens ne sont pas préemptables, notamment dans le cas d'une vente familiale ou d'une vente à un locataire en place depuis plus de 3 ans (sauf périmètre d'urbanisation).

Si la préemption est réalisée au prix du compromis de vente, le propriétaire ne peut pas refuser de vendre. Si la préemption propose un prix inférieur à celui du compromis, le propriétaire peut retirer son bien de la vente ; il a 6 mois pour prendre sa décision

4/ Focus sur 4 acteurs de la gestion du foncier agricole

➤ La Safer : un acteur incontournable !

Alain Bignon, Président du Comité technique départemental 35 et Vice-président de la SAFER Bretagne

Ghislaine Pain – chef de service Ille-et-Vilaine – gpain@safer-bretagne.fr

Nathalie Heldenbergh – chargée de mission collectivité - nheldenbergh@safer-bretagne.fr

La Safer (« Société d'aménagement foncier et d'établissement rural ») est une Société Anonyme sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances et dont les missions sont d'intérêt général. Elle a pour mission d'acheter des biens ruraux-agricoles pour les revendre ou les louer soit à des agriculteurs en activité, à des porteurs de projets, à des collectivités, ou à des organismes de protection de l'environnement. La revente est décidée par le Conseil d'administration régional, après examen par la Commission technique départementale ; l'attribution est validée par les services de l'Etat.

Le Conseil d'administration de la SAFER est partagé entre l'Etat et 3 Collèges :

- Collège agricole
- Collège des collectivités publiques et établissements rattachés
- Collège des autres acteurs du monde rural (Bretagne vivante, Fédération Régionale des chasseurs, Crédit agricole, Groupama...)

➤ Terre de Liens : des outils de finance solidaire pour favoriser l'installation en bio

Delphine LEROUX, chargée d'études juridique – d.leroux@terredeliens.org

Terre de liens est **un réseau associatif** mobilisé partout en France : il accueille et accompagne les paysans pour leur accès à la terre, informe et rassemble le public autour des enjeux fonciers et agricoles, et ancre le projet Terre de Liens dans une dynamique citoyenne et locale

L'action principale de Terre de Liens passe par la mobilisation de la société civile en vue de **l'acquisition de terres et de fermes** pour accueillir de nouveaux agriculteurs aux pratiques agricoles respectueuses des sols et de l'environnement.

Pour ce faire, l'association travaille avec 3 grands types d'outils :

1. Les GFA et les SCI : Quand des citoyens découvrent la gestion du foncier

Les Groupement Foncier Agricole et les Société Civile Immobilière permettent des achats de fermes via l'organisation d'un groupe de citoyens. Chaque citoyen prend des parts sociales (en générale 1 part = 100€) pour constituer le capital nécessaire. C'est la société en tant que telle qui devient propriétaire et conclue un bail rural environnemental avec l'agriculteur. L'association Terre de Liens Bretagne intervient dans ce cadre en accompagnement de la démarche : ingénierie juridique, conseils, éducation populaire, soutien à l'organisation et la gestion.

2. La Foncière Terre de Liens : une entreprise nationale d'investissement solidaire ouverte aux citoyens

La Foncière (Société en commandite par action) permet à chacun de placer son épargne (1 action = 103,50€) dans un projet à haute valeur sociale et écologique. Le capital accumulé sert à acheter des fermes pour y implanter des activités agri-rurales diversifiées. La Foncière loue, par bail rural environnemental, ces fermes à des paysans engagés dans une agriculture de proximité, biologique et à taille humaine. La gestion de propriété est faite directement par la Foncière Terre de Liens.

3. La Fondation Terre de Liens : une fondation reconnue d'utilité publique

La Fondation Terre de Liens est habilitée à **recevoir des fermes en donation ou en legs**, elle achète également des terres grâce aux **dons des citoyens, aux mécénats d'entreprises ou aux partenariats avec les collectivités**. Comme pour la Foncière, la Fondation devient gestionnaire et conclue des baux ruraux environnementaux.

Quel que soit l'outil utilisé, un travail minutieux (analyse des coûts, conformité du projet agricole aux orientations poursuivies par le mouvement, non spéculation foncière, viabilité du projet d'installation...) est nécessaire en amont. Des comités compétents décident de l'accompagnement, de l'achat des terres ou d'accepter une donation ou un legs.

Dans tous les cas, **un des objectifs est de décharger l'agriculteur du poids de l'achat foncier, obstacle majeur à l'installation agricole**. Après acquisition, soit la Foncière, soit la Fondation, soit le GFA ou la SCI assure en tant que propriétaire son métier de bailleur : mise en location, interventions en cas de problème lié aux lieux loués, gestion du patrimoine.

En parallèle, Terre de Liens travaille également sur d'autres thématiques liées aux collectivités :

- Les friches agricoles : Terre De Liens accompagne par exemple la commune de Moëlan-sur-Mer pour remettre en culture plus de 100 ha en vue de l'installation de producteurs bio, en lien avec la DDTM et le département.
- Projets Alimentaires de Territoire (PAT) : ingénierie, retours d'expériences, outils, formations et animation locale
- L'accompagnement de projet : aide à la décision sur la maîtrise, la gestion et la mise en gestion de biens agricoles

➤ **Le Département d'Ille et Vilaine**

Bernard MARQUET – Vice-Président à l'agriculture

Gwendoline CORDIER - Technicienne conseil foncier agricole - gwendoline.cordier@ille-et-vilaine.fr

Le Département d'Ille-et-Vilaine a une responsabilité sur le foncier compte-tenu de ses compétences propres : routes, collèges... et via les contrats de territoires qu'il signe avec les intercommunalités et dans lesquels figurent souvent les questions d'alimentation, de paysage, d'emploi...

Conformément à la loi Notre, et dans le cadre d'une convention avec la Région Bretagne, le Département d'Ille et Vilaine continue par ailleurs d'intervenir sur la thématique agricole bien que cela soit une compétence facultative :

- Il participe au **comité technique départemental de la SAFER**, avec notamment deux grandes orientations :
 - o Favoriser la production bio, les signes de qualité, la diversification

- Favoriser l'installation de porteurs de projets non issus du monde agricole
- Il propose en lien avec le Conseil Régional de Bretagne, un dispositif de **portage foncier** pour les projets agri-ruraux innovants.
Cela consiste à prendre en charge les frais de stockage du bien jusqu'à 15 000 € pendant 2 ans maximum. Pour cela, deux modes d'intervention sont possibles :
 - ⇒ Un porteur de projet a repéré des terres et fait part de son projet au Conseil départemental, à la Région ou à l'un de ses partenaires. Si le dossier est accepté, la SAFER peut acquérir le bien, le mettre en réserve le temps que le porteur de projet réalise les démarches pour finaliser son projet puis lui revendre.
 - ⇒ Le Département, la Région ou l'un de ses partenaires identifie un bien intéressant : il sollicite la SAFER pour acquérir le bien et le mettre en réserve. Les partenaires lancent alors un appel à projet pour trouver un porteur de projet. Cette procédure est financièrement risquée pour le Département et la Région car, si au bout de 2 ans aucun acheteur n'est identifié, ils sont engagés dans une garantie de bonne fin. En cas de revente à un prix inférieur au prix initial d'achat, ce sont eux qui payeront la différence.
- Il dispose d'une « cellule agricole » afin de conseiller les porteurs de projets ou les collectivités (notamment pour les questions d'échange parcellaire à l'amiable), et peuvent également soutenir l'investissement, notamment pour des projets qui « tendent vers l'évolution d'une agriculture plus durable ».

➤ La CIAP : Coopérative d'Installation en Agriculture paysanne

Simon Plessis – chargé de mission – CIAP 44 - projets.ciap44@orange.fr

La coopérative a pour objet de :

- Sécuriser le parcours à l'installation sur des projets créatifs par l'acquisition d'un statut, le soutien d'un réseau dans un cadre collectif
- Permettre une professionnalisation des porteurs de projet et une insertion territoriale, clé d'une installation pérenne et solide
- Rendre accessible l'installation agricole à des porteurs de projet qui en sont aujourd'hui écartés faute de formation, d'insertion locale, de compétences entrepreneuriales, de capacité de financement ou tout simplement d'accès au foncier et donc la démultiplier
- Répondre aux demandes de collectivités territoriales qui souhaitent s'investir dans le soutien d'une agriculture plurielle de leur territoire

Pour se faire, la coopérative propose des outils d'accompagnement concrets :

- L'espace Test Agricole, pour mettre en place et gérer un plan de production sans prise de risque financier et social
- Le stage paysan créatif, pour ancrer son projet localement et mobiliser les ressources du territoire au service de l'installation (accès au foncier, débouchés commerciaux, entraide...)
- Le portage juridique et fiscal : la Ciap assure l'hébergement juridique, administratif et commercial de l'activité économique du stagiaire. Elle paye les factures, encaisse le produit des ventes et lui verse son indemnité. Le procédé se rapproche des coopératives d'activité et d'emploi.

A noter que deux projets de coopératives d'installation sont en cours en Bretagne : la CIAP 22 (tout juste créée en février 2017) et ETAP 35.

CONTACT :

BRUDED - 19, rue des Chênes - 35630 Langouët - contact@bruded.org – www.bruded.org

Le cycle de visites et rencontres « Du Champ à l'assiette : les élus se mobilisent » a bénéficié de l'appui du Plan Régional Santé Environnement et a été réalisé avec le soutien de :

