



## Mobiliser l'épargne citoyenne pour permettre l'installation agricole – La Foncière Terre de Liens –

### Descriptif succinct de l'expérience :

Aujourd'hui, pour un paysan, acheter des terres c'est s'endetter sur plusieurs générations. La spéculation sur le foncier agricole empêche les agriculteurs de s'installer ou de transmettre leur ferme.

Face à ces constats, Terre de liens apporte une **solution nouvelle et efficace** grâce à la mobilisation de **l'épargne solidaire** citoyenne (Foncière Terre de liens) et du **don** (Fonds Terre de liens). Elle est une initiative concrète pour lutter contre la disparition de fermes, pour sortir les terres agricoles de la spéculation foncière et pour aider les agriculteurs à s'installer ou à maintenir leur activité en leur enlevant le poids de l'acquisition du foncier.

**Localisation de l'opération :**  
France

### Contact :

Philippe CACCIABUE, Directeur et  
Elsa VIDON, ch. de mission acquisition  
La Foncière Terre de Liens  
10 rue Archinard - 26400 Crest  
09 70 20 31 02

[fonciere@terredeliens.org](mailto:fonciere@terredeliens.org)  
[www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org)

### Contexte et enjeux pour le territoire / la structure

Terre de liens est né du constat de l'urgence à agir face à la disparition de terres agricoles et à la difficulté pour les agriculteurs de s'installer ou de transmettre leur ferme. L'accès au foncier agricole est un problème qui concerne tous les citoyens. Sans terre agricole, pas de paysans ni d'agriculture respectueuse de l'environnement et créatrice de liens. Et sans agriculture paysanne, pas de produits de qualité et de proximité ni d'alimentation saine.

Aujourd'hui, pour un paysan, acheter des terres c'est s'endetter sur plusieurs générations. La spéculation sur le foncier agricole empêche les agriculteurs de s'installer ou de transmettre leur ferme.

Chaque année en France, **ce sont 66.000 ha de surface agricole qui sont artificialisés** de manière irréversible<sup>1</sup> (routes, centre commerciaux, parcs de loisirs, etc.). Tous les 10 ans, ces pertes équivalent à la surface d'un département de taille moyenne.

**Chaque semaine, 200 fermes disparaissent** en France, notamment faute de repreneurs, ceux-ci ne pouvant payer les prix de la terre à moins de s'endetter à vie.

Le prix des terres augmente tous les ans à cause de la **spéculation foncière**. Le prix moyen d'un hectare de terre agricole a augmenté de près de 45 % en 8 ans, passant de 3.500 € en 2000 à plus de 5.000 € en 2008 (Safer 2004-2009). Et ces moyennes cachent des disparités très grandes : en périurbain, là où l'activité agricole pourrait être plus proche des consommateurs, les prix flambent chaque année.

En décembre 2007, l'Institut Français de l'Environnement, IFEN, a publié un rapport sur la contamination des eaux superficielles et souterraines françaises par les pesticides avec des données de 2005 ([www.ifen.fr](http://www.ifen.fr)). Il note la présence de **pesticides sur 91 % des points de mesure des cours d'eau et 55 % des points de mesure des eaux souterraines**. En eaux de surface, 36 % des points de mesure ont une qualité moyenne à mauvaise. En eaux souterraines, 25 % des points nécessiteraient un traitement spécifique d'élimination des pesticides s'ils étaient utilisés pour la production d'eau potable.

Les objectifs du Grenelle de l'environnement sont clairs : 6 % de la surface agricole doivent être cultivés selon le cahier des charges de l'agriculture biologique en 2012 et 20 % en 2020. Aujourd'hui, la France compte **2 % de sa surface agricole en bio** et se place 20<sup>ème</sup> sur les 25 pays de l'Union européenne. Pour y arriver, il ne suffit pas de donner quelques subventions d'aide à la reconversion. **Il faut une politique volontariste** pour libérer du foncier à destination des installations bio.

Face à ces constats, Terre de liens apporte une **solution nouvelle et efficace** grâce à la mobilisation de **l'épargne solidaire** citoyenne (Foncière Terre de liens) et du **don** (Fonds Terre de liens). Elle est une initiative concrète pour lutter contre la disparition de fermes, pour sortir les terres agricoles de la spéculation foncière et pour aider les agriculteurs à s'installer ou à maintenir leur activité en leur enlevant le poids de l'acquisition du foncier.

### **Facteur déclenchant de l'action**

La nécessité de projeter une structure d'acquisition de foncier dans la durée. Construire une « Société Civile Immobilière nouvelle génération » plus sécurisante dans le temps pour les apporteurs de capitaux et les fermiers en place.

La Foncière travaillant à une autre échelle territoriale gomme le risque de disparition d'un outil local en organisant le portage et la rotation de son capital sur un plus grand nombre de personnes. Et dans le même temps elle permet aux apporteurs de capitaux de pouvoir dédier leur épargne à une région ou un projet précis et donc de ne pas perdre cet ancrage avec le territoire.

La Foncière Terre de Liens a été créée en décembre 2006.

### **Objectifs de l'action**

Préserver des terres agricoles dans cette vocation

Permettre l'installation de paysans en agriculture biologique et/ou paysanne

Impliquer les citoyens dans le devenir des espaces ruraux et périurbains et des activités agraires sur leurs territoires

### **Publics visés**

Porteurs de projets en agricoles

Paysans souhaitant transmettre

Elus locaux

Citoyens ruraux ou urbains sensibles à ces enjeux en termes d'environnement, de lien social ...

### **Procédures et modalités d'actions**

- ⇒ Accueil de porteurs de projets (individuels ou collectifs, associatifs ...), évaluation de l'adéquation du projet avec la charte de Terre de Liens
- ⇒ Préinstruction au niveau territorial (antenne ou association régionale Terre de Liens) et national (Comité d'Engagement de la Foncière) pour évaluer la pertinence et la faisabilité d'une instruction approfondie.
- ⇒ Instruction au niveau territorial et national pour évaluer les forces et faiblesses du projet d'acquisition (étude du projet d'activité, profil du candidat, contexte local, dynamique collective autour du projet, valeur et prix du bien ...)
- ⇒ Décision d'acquisition par la gérance de la Foncière
- ⇒ Formalités d'acquisition, état des lieux et rédaction des baux de location
- ⇒ Suivi du projet par les associations territoriales

### **Les partenaires associés à cette action**

- \* Le Mouvement Terre de Liens (associations nationale et territoriales, fonds de dotation)
- \* Les porteurs de projet et leur(s) réseau(x)
- \* Les réseaux de l'agriculture durable et du développement rural
- \* Les collectivités locales
- \* La population du territoire
- \* Le tissu associatif local
- \* La NEF
- \* Les partenaires du projet d'installation agricole (SAFER, ADASEA, GAB, CIVAM ...)
- \* Les médias locaux et nationaux pour relayer la collecte d'épargne ...

### **Les outils, les financements mis en œuvre, le budget de l'opération**

« L'innovation » vient du financement de l'acquisition qui se fait au travers d'une collecte d'épargne solidaire, à la place et/ou en complément de concours bancaires « classiques ».

La Foncière collecte de l'épargne citoyenne (non rémunérée) sous la forme de prise d'actions au capital de la SCA Foncière Terre de Liens. Cette épargne peut provenir du territoire ou non et être dédiée à un projet précis, à une région ou non dédiée et affectée par la foncière aux projets qui le nécessiteraient.

\* Le montant moyen des acquisitions est de 200.000 €.

\* La surface moyenne est de 29 ha (de moins de 1 ha à plus de 180)

\* La nature des projets agricoles est très diverse : vignes, céréales, élevage, maraîchage. Toutes les productions sont labellisées Agriculture Biologique ou Demeter et presque tous les projets sont orientés vers la vente en circuits courts.

\* La part du bâti est > 50 % des investissements immobiliers.

### ***Les problèmes rencontrés et solutions trouvées***

- \* Des sollicitations de plus en plus nombreuses, alors que les capacités d'instruction et d'investissement sont limitées. Nous orientons les projets qui ne peuvent pas attendre vers des solutions locales (type SCI).
- \* Nous ne pouvons pas répondre aux demandes de porteurs de projets en recherche de terres. Nous orientons vers d'autres acteurs (SAFER, ADASEA, Collectivités locales ...).
- \* Les délais de réalisation des opérations sont souvent incompatibles avec le temps de la collecte d'épargne. Lorsque la Foncière ne peut avancer les fonds avec son capital non dédié, nous cherchons à construire des solutions de stockage avec les SAFER et les collectivités locales.

### ***Les facteurs déterminants de l'action (partenariat, démarche ...)***

Le principal facteur déterminant réside dans l'association Terre de Liens qui prend en charge l'accompagnement du porteur de projet sur la partie acquisition foncière, réunit les informations nécessaires à l'instruction et accompagne la dynamique locale autour du projet.

Un autre élément crucial est le partenariat local avec les autres acteurs de l'installation et de la revitalisation du tissu rural qui apportent leur expertise sur les autres dimensions du projet (circuits de commercialisation, agronomie ...).

L'implication des collectivités joue souvent un grand rôle dans la réussite d'un projet : accueil et intégration de candidats non issus du territoire, crédibilité du projet dans les lieux de décision (comité technique SAFER ...), financement du stockage, de travaux de réhabilitation ...

Enfin, l'inscription du projet dans des réseaux est un atout pour la collecte (collectivité locale, associations, journaux locaux ...).

### ***Les résultats (quantitatifs et qualitatifs)***

- \* Création en décembre 2006. Capital : 57.200 € - 37 actionnaires fondateurs
- \* Première acquisition en février 2007.
- \* Premier million d'€ : juin 2008.
- \* Lancement du premier Appel Public à Epargne (APE) pour 3 M€ : 03/10/08
- \* Capital au 10 oct. 09 : 8,3 M€ / 3.600 actionnaires
- \* Lancement d'un second Appel à l'épargne désormais intitulé Offre au Public de Titres Financiers (OPTF) pour 6 M€ le 28 octobre 2009
- \* Capital de 12 millions d'€ en mai 2010
- \* Plus de 5.000 actionnaires solidaires
- \* 28 acquisitions, 25 en cours de réalisation pour un total de 11 M€, 1500 ha et 110 paysans installés ou maintenus.

### ***Les perspectives***

- \* Consolider la foncière dans la perspective de campagnes de collecte d'épargne successives
- \* Acquérir des domaines pour installer des projets diversifiés afin de ne pas réduire cet outil à une spécificité.
- \* S'appuyer sur les réalisations et projets de la Foncière pour aiguillonner les responsables politiques sur cet enjeu de la préservation du foncier agricole, de sa meilleure gestion et orientation vers des projets et activités respectueuses de l'Homme et de l'environnement.